

いま注目される投資信託の 説明のポイントを押さえよう

商品の特徴とリスクを踏まえた効果的なトーク例

スキラージャパン株式会社
CFP®認定者

伊藤 亮太



いとう・りょうた／慶應義塾大学大学院商学研究科(専門は社会保険・年金)修了後、証券会社を経て2007年11月、スキラージャパン株式会社を設立。個人の資産設計を中心としたマネー・ライフプランニングの提案・サポート等を行っている。

ハイ・イールド債券以外にも、海外REITやアジア株式などを

投資対象とする投資信託が注目を集めている。本稿では、いま注目される、

3つの投資信託について、その商品の特徴やリスク、効果的な提案方法を解説する。

PICKUP 1

ワールド・リート・オープン (国際投信投資顧問)

投資比率が55%を占める
米国の影響を受けやすい

2010年4月から2011年3月までの1年間に於いて、資金流入

額が最大であった投資信託は何か？
その答えは海外REIT投信である。
米国のREIT価格が上昇した結果、
足元のファンドの分配金利回りが20%
近くになっている点が評価されて

いるのが主な理由と考えられる。また、
為替が円高傾向にあるため、現在投資
すれば為替差益も享受できる可能性
がある点も投資の検討材料となっている
かもしれない。
今回はそんな海外REIT投信の中から、
国際投信の「ワールド・リート・オープン」
を取り上げてみる。
当ファンドは、世界各国の上場不動産
投資信託に分散投資を行う。為

替ヘッジは原則行わない。ポートフォ
リオの構築は、国や地域、セクター
配分から決定を行うトップダウン
アプローチと、個別銘柄から選定を
行うボトムアップアプローチの2つ
の運用手法を融合させ、相対的に割
安で好配当が期待される銘柄に投資
を行い、安定した配当利回りの確保
と値上がり益の獲得を目指している。
2011年7月22日国際投信作成

のウィークリーレポートを見てみると、
国・地域別の投資比率では、ア
メリカが55.0%と圧倒的な比率を
誇っている。次に続くのがオースト
リア14.4%、フランス6.0%
等。REITの市場規模からすれば、
米国REITの比重が高くなる側面
は否めないものの、米国REIT市
場の影響を大きく受けやすい点には
注意が必要といえる。折り返しも米
国ではREIT指数がリーマン・ショ
ック前まで回復してきており、配当
利回り10年物米国債とのスプレッ
ドがなくなってきた

売りの29.7%がやや割合的に高いも
の、複合19.6%、オフィス13.2%、
ヘルスケア12.6%、住宅11.1%
等とうまく分散されているように感じ
る。国・地域、業種ともに分散投資
による効果を期待したい。
分配金が維持できるかは運用益にか
かってくる

次に、基準価額変化の要因分析を
見てみよう(図表1参照)。国際投
信の運用経過レポートによると、過
去1年間(2010年6月末)20

11年6月末)の基準価額変化では、
REITの価格上昇による影響が18.6%
(917円)、配当要因が4.2%
(205円)、為替要因が▲2.2%
(▲108円)、計20.6%(1014円)
となっている。また、分配金は毎月
75円、年間900円となっていること
から、分配金はREITの運用益から
大半が拠出されていることがわかる。
過去には毎月100円の分配があ
ったときもあるため、運用益がどの
程度出るのかにかかっているともい
える。

信託報酬等は年率1.638%とな
っている。他の海外REIT投信と比
較して、やや高めである点は指
摘しておきたい。
販売時には次のような説明が妥当
ではないかと考える。
「世界の不動産に投資するREIT
投信は、安定的な配当収入を一つの
投資基準としています。米国では
ある程度指数が上昇している点には
注意が必要ですが、配当収入を得ら
れる点、また他国では上昇余地が
ある点を考慮しますと、値上がり益
も享受できる側面があるといえます。
その他、円高である今、為替差益を
享受できる可能性もあります」

投資妙味が薄れて
いるといえるため、
米国のREIT市場
場動向には要注意
といえる。

とはいえ、他
国のREIT市場は
米国のREIT市場
ほど回復してき
ていない。特に、
オーストラリア
のREIT指数は数
年前の半分以下
にとどまっている。
また、業種別比率
を見てみると、小

今のところ、米国REITが好調
なため問題はないものの、REIT
の市場動向によっては分配金の減額
もありえるため注意したい。また、
金利上昇や円高は基準価額にマイナ
スの影響を与えるため、その点も理
解されたうえで投資に臨まれたい。

各国のREIT市場動向に気を配
りながら、投資家の方にはリスクも
しっかり説明したうえでREITの
魅力を伝えていただきたい。

ワンランク上を目指す営業担当者必読!
投資信託の提案力に磨きをかけよう!

図表1 課税分配金込み基準価額変化の要因分析と市場の変化

		リート要因 (円)		為替要因 (円)	小計
		(価格要因)	(配当要因)		
北米	アメリカ	+592	+106	▲240	+458
	カナダ	+53	+8	▲0	+61
オーストラリア		▲35	+25	+103	+93
ユーロ		+124	+24	+44	+192
欧州	(オランダ)	(+30)	(+8)	-	-
	(フランス)	(+89)	(+14)	-	-
	(ベルギー)	(+1)	(+1)	-	-
	(ドイツ)	(+3)	(+1)	-	-
イギリス		+98	+13	▲6	+104
シンガポール		+34	+20	+12	+66
アジア	香港	+49	+8	▲21	+37
	日本	+2	+1	-	+3
小計		+917	+205	▲108	+1,014
		18.6%	4.2%	-2.2%	20.6%
		+1,122			▲83
信託報酬等					+931
合計					

出所：国際投信過去1年間の運用経過と今後の見通し(2011年7月作成)

PICKUP 2

アジア・オセアニア好配当成長株オープン (岡三アセットマネジメント)

投資対象は銀行
投資地域は豪州がメイン

欧米の経済が不透明な中、アジア

に目を向けられる方が多くなってき
ている。アジア全体で見た場合、人
口増加、消費意欲旺盛、経済成長率
も底堅く推移しており、今後有望

