

## 「資産運用コンサルティングのポイント Vol.38～ マイナス金利時代に REIT が注目される理由 ～後篇～>」



株式会社 ZUU の富田和成です。

前回の終わりで解説したように、今後一段と利ざやが薄くなる中で、地域金融機関などが国債や系統金融機関（信金中金、全信組連、農林中金、労金連）預金の運用額を減らし、代わりに REIT 投資額を積み増すことが十分に考えられるでしょう。

賃貸用不動産を収益源とする REIT の収支が大きく変動する可能性は低く、投資家は每期安定的に分配金を得ることを見込んでいます。3月21日時点の分配金利回りは、東証上場 REIT 全銘柄の中で最低 2.33%、最高 5.45%、平均 3.22%でした。あくまで過去を振り返っての話ですが、REIT 市場の創設以来、全銘柄合計の予想分配金利回が国債利回（10年）を下回ったことは一度もなく、安定収益を確保してきました。

銀行の本業である住宅ローンは一層の金利低下により増加するはずですが、そうした動きが鮮明になれば、銀行の不動産・建設業者向け融資や REIT 投資がさらに増えることが見込まれます。

マイナス金利になったからといって、銀行が簡単に設備投資や研究開発資金などの前向きな融資案件を発掘できるものではありません。こうした実体経済の成長につながる資金需要が顕在化するまでには相応の時間が必要になりますので、短期的には不動産市場や株式、商品、デリバティブなどの金融資本市場への資金流入が進むでしょう。

### ■マクロ情勢の変化には注意が必要

このように日銀のマイナス金利政策は、REIT 市場への資金流入を促進する可能性が高いと考えられます。銀行は投資証券の保有だけでなく投資法人債の購入や短期・長期資金融資など様々な方法により REIT へ資金供給できますので、一気に REIT 市場へ資金が流入する可能性もあります。

もっとも世界的な株価低迷が続く中で、実体経済も日本、米国、欧州の停滞が続き中国の減速傾向も鮮明化するなど、マクロ経済面の不安要素もみられます。米国の大統領選挙、北朝鮮

の核開発、イスラム国（ISIL）等によるテロ活動などの政治情勢が世界経済に大きな影を落とすリスクもあります。その場合、REIT市場からも資金が流出する恐れもあるでしょう。

一方で2020年の東京オリンピックに向け関連施設の建設や訪日観光客の誘致強化と、それに伴う宿泊・観光施設の整備が着実に進められるなど前向きな材料もあります。こうした様々な要素を総合的に勘案し、投資検討することが求められているといえます。>>更に資産運用に関する情報を見られたい方はこちら。

<http://www.nichizei.com/fpforum.html>

<著者プロフィール>

富田和成 株式会社ZUU 代表取締役社長兼CEO

[http://zuu.co.jp/company/ceo\\_message](http://zuu.co.jp/company/ceo_message)

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村証券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在、ビジネススクール（金融商品の組成、マーケット・企業分析、ポートフォリオ理論、オルタナティブ投資などを学ぶ）への留学やタイへの駐在などを経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。2013年3月に野村証券を退職し、「金融×IT」で時価総額100兆円を超える世界一の企業を創るべく、株式会社ZUUを設立。設立から約1年半で10種類の金融・経済関連メディアを立ち上げ、配信先含めて月間1,000万アクセスを超える日本最大級の金融・経済サイトへと成長させる。月間2万人を超える資産アドバイザーが訪問する専門サイトZUU Advisors Supportを運営するなど専門家向けのサービスも行っている。

参考：ZUU Advisors-Support： <http://support.zuoadvisors.com/>

：ZUU online： <http://zuuonline.com/>

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

#### メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP実務研究会事務局では、FP実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 企画開発部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488