

Media Information

シンガポール、香港

2023年5月9日

DWSとGIC、不動産アロケーションにおけるREITの役割に関する 白書を共同発表

- REITは**株式と不動産**の特徴を同時に兼ね備える
- REITは**機関投資家のポートフォリオにおける補完的かつ有効な不動産アロケーション構築**の重要な手段となる
- **戦略的アロケーションとダイナミックアロケーション**を通して、REITは機関投資家のポートフォリオにおいて重要な役割を果たし得る
- REITに**実物不動産を組み合わせる**ことで、複数資産からなるポートフォリオのリスク調整後リターンを全体として改善することができる

DWSとGICの両社は、機関投資家の複数資産からなるポートフォリオの一部にREITを含める価値があると考えます。REITは本質的には実物不動産と似通ったものですが、流動性をはじめ地域やセクターの幅という点で実物不動産とは異なります。よって投資家はREITを利用して分散したポートフォリオを構築することで、コスト効率やリソース効率の高い方法で実物不動産を補完することができます。

機関投資家のポートフォリオにおいてREITは重要な役割を果たす

戦略的アロケーションの観点から、REITを長期的に実物不動産と併用することで、希望通りのセクター別、地域別および物件タイプ別の組み合わせを達成することができます。資本を実物不動産に投下するまでの期間、REITを利用して一時的に不動産アロケーションを補完することもできます。

ダイナミックアロケーションの観点から、REITは投資家に短期の戦術的な投資機会へのアクセスを提供し、付加価値を創出することができます。REITでは低廉な取引コストで日中の流動性を手に入れることができるため、投資家は不動産ポートフォリオ全体を戦術的に調整するためにREITを利用することができます。また、上場REITと実物不動産の間で裁定取引のような投資機会を手に入れることもできます。

DWS アジア太平洋地域責任者のヴァネッサ・ワンは次のように述べています。「オーストラリアの投資家は1970年代初頭からREITに投資し始めています。REITは流動性が高く、幅広い物件の部分保有ができることから、純粋な実物不動産投資に代わるものであると考えられています。アジア太平洋地域の投資家は、不動産の取引間にある市場機会を捉える手段として、実物不動産を補うためにREITを利用していることが分かります。」

REIT は株式と不動産の特徴を同時に兼ね備える

REIT は本質的には不動産です。REIT は物件を所有、取得、開発、売却、賃貸します。そして受け取る賃料が REIT の主なキャッシュフローとなります。物件の価値が上昇(または下落)すると、REIT も実物不動産の投資家や非上場不動産ファンドと同じように恩恵(または悪影響)を受けることになります。長期的に REIT は不動産とほぼ同じような値動きをします。実際、レバレッジや流動性といった要因を調整すると、REIT と実物不動産の投資リターンは長期的に高い相関を示します。

しかし短期的には REIT と実物不動産の投資リターンには差があり、この相違は非常に大きくなることもあります。REIT には短期的に株式のような価格変動や急落が生じます。REIT は証券取引所で取引されており、物件そのものを購入できない投資家でも簡単に利用することができます。売買に数カ月または数年もの時間がかかる実物不動産と比較すると、日中の流動性があることが REIT の最大のメリットの一つです。

リキッド・リアルアセット部門責任者 兼 チーフ・インベストメント・オフィサーのジョン・ヴォジティセックは次のように述べています。「不動産の使われ方や需要の要因になるものは常に変化し続けています。商業用不動産の次の動きを決めていくものとして、在宅勤務、E コマース、高齢化、クラウドコンピューティングといったトレンドを実例として挙げるができるでしょう。ほんの数例にすぎませんが、資本市場の中核にアクセスできることで、REIT は倉庫、データセンター、介護付き住宅、一戸建て住宅といったセクターにおいて先陣を切る機会に恵まれてきました。このダイナミズムによって、投資家は実物不動産ポートフォリオを増強ことができ、エクスポージャーの目的を変えることなくこの進化を取り入れることができるのです。」

REIT は既存の実物不動産アロケーションを向上させられる

REIT と実物不動産を組み合わせることで、期待ボラティリティを変えずに期待リターンを高めることが可能です。ただし、ボラティリティや期待リターンの変化にかかわらず、REIT と実物不動産を組み合わせることで、投資ポートフォリオの流動性は向上します。機関投資家にとっての REIT の 2 つのメリットとして、このような流動性に関する優位性ととも、実物不動産の投資機会拡大のポテンシャルも挙げるすることができます。

「現在の厳しい投資環境の中では、機関投資家のポートフォリオにおいてインフレへの耐性を改善しリターンの多様化を図るために、実物資産を利用する魅力が高まっています。REIT は中長期的な投資成果向上のために投資家として利用できるツールの一部となり得るでしょう。」と GIC の経済 / 投資戦略ディレクターを務める Kevin Bong は述べています。

DWS のオルタナティブ事業のグローバル責任者を務めるポール・ケリーは次のように述べています。「我々はオルタナティブ資産セクターの成長を下支えする長期的なトレンドに自信を持っています。DWS には実物オルタナティブ資産と上場オルタナティブ資産の双方における長年の投資実績があり、世界中のお客様に対して一貫して素晴らしい成果をお届けできるよう尽力しています。」

当資料の原文(英語)は以下のリンクをご参照ください。

[DWS and GIC co-publish paper on the role of REITs in Real Estate Allocations](#)



DWS グループについて

DWS グループ（以下 DWS）は、約 8,410 億ユーロ（2023 年 3 月末時点）の運用資産残高を誇り、世界有数の資産運用会社の一 corner をなすことを目指しています。60 年以上の運用実績を有し、ドイツおよびヨーロッパ各地、アメリカ、アジアにおいて優れた運用体制への評価を確立してきました。そして現在、DWS は世界のお客さまから、資産運用のあらゆる分野における総合的なソリューション、持続性および革新性を提供する運用会社として信頼を集めています。

DWS は個人および機関投資家のお客さまに対し、すべての主要な上場および非上場の資産クラスにおける強固な運用能力と成長トレンドを適切に捉えた資産運用ソリューションへのアクセスを提供します。アクティブ、パッシブそしてオルタナティブ運用における多岐にわたる専門性と、ESG（環境、社会、企業統治）投資における積極的な取り組みは、お客さまの期待に応えるソリューションを提供する上で補完的な役割を果たします。エコノミスト、リサーチアナリスト、運用プロフェッショナルが有する専門性と現地に根ざした調査は、DWS のグローバル投資見通しである「CIO View」に集約され、我々の運用アプローチの戦略的な指針となっています。

DWS は投資の未来に向けて革新をもたらし、形作ることを目指しています。我々は一企業として、お客さまから信頼されるアドバイザーとして、よりサステナブルな未来への移行を後押しする重要な役割を担っていることを認識しています。約 4,400 人のスタッフが、一つのグローバル・チームの一員であるという高い意識を持ちつつ、各国・地域に精通する専門家として活躍しています。我々はお客さまの立場で行動し、お客さまの最善の利益を第一に考えて投資することをお約束し、お客様が経済的な目標を達成できるように努めます。起業家精神と協調性をもって、お客さまの経済的な未来のために最高の基盤を築くために、好不調の波があるときでも優れた運用実績を実現するために日々努力しています。

DWS の不動産部門について

DWSは50年以上にわたって不動産に投資してきました。不動産事業は代替資産プラットフォームの一部であり、世界中の約25都市に350名近くの従業員を擁しています。世界中の不動産運用資産は820億ユーロにのびます（2022年9月30日時点）。さまざまなリスク/リターンや地域にわたって幅広い戦略やソリューションを網羅し、伝統的不動産、付加価値不動産、オポチュニスティック型不動産、不動産債券、不動産証券を提供しています。不動産投資事業では規律ある投資アプローチを採用し、魅力ある長期的なリスク調整後リターン、資金の保全、分散投資といったものを投資家にお届けしようとしています。世界中の政府、企業、保険会社、基金、退職年金、個人顧客などがDWSの投資家に名を連ねています。

ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 359 号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社は、DWS グループの日本における拠点であり、投資信託ビジネス・公的年金・企業年金運用の長年にわたる経験、ノウハウ及び実績を有します。グローバルな運用体制と独自の洞察力を駆使した質の高いサービスをご提供するとともに、日本市場の資産運用ニーズに的確にお応えすることを目指します。

GICについて

GICはシンガポールの金融の未来を担うべく1981年に設立された有数のグローバル投資会社です。シンガポールの外貨準備金の運用会社として、投資にあたっては長期的かつ規律のあるアプローチを採用し、幅広い資産クラスやグローバルのアクティブ戦略を擁した独自の位置付けを確立しています。株式、債券、不動産、プライベートエクイティ、ベンチャーキャピタル、インフラなどが運用資産に含まれています。長期的なアプローチや複数資産にわたる能力、グローバルなつながりなどから、投資家に選ばれる投資会社となっています。GICは投資に有意な価値を生み出そうとしています。シンガポールに本社を構え、主要金融都市11カ所に1,900人以上のグローバルな人材を擁しています。投資先は40カ国にのびます。詳細はウェブサイト（www.gic.com.sg）または[LinkedIn](#)をご覧ください。



ご留意事項

当資料は、信頼できる情報をもとに DWS が作成・発行したものをドイツ・アセット・マネジメント株式会社が翻訳して提供しておりますが、正確性・完全性についてドイツ・アセット・マネジメント株式会社が責任を負うものではありません。日本語訳とオリジナル英文資料の内容に相違がある場合には、英文資料の内容を優先します。

DWS は、DWS Group GmbH & Co. KGaA およびその子会社が事業を行っているブランド名です。製品またはサービスを提供する DWS の法人は、関連文書に明記されています。DWS は、DWS Group GmbH & Co. KGaA、その関連会社、その役員および従業員（以下、総称して「DWS」）は、誠意を持って、以下の根拠でこの文書を伝達しています。GIC とは、GIC Private Limited および GIC Private Limited の関連会社（以下、総称して「GIC」）を指します。

本資料は、情報提供・ディスカッションのみを目的としたものであり、取引の提供、推奨、勧誘を目的としたものではなく、投資アドバイスとして扱われるものではありません。

本資料は、マーケティング・コミュニケーションを目的としたものであり、財務分析ではありません。したがって、財務分析の公平性を要求する法的義務や、財務分析公表前の取引を禁止する法的義務に準拠しない場合があります。

本書には、将来の予想に関する記述が含まれています。将来の予想に関する記述には、仮定、見積もり、予測、意見、モデル、および仮想的なパフォーマンス分析が含まれますが、これらに限定されるものではありません。DWS および/または GIC は、かかる将来予想に関する記述の合理性または完全性について、いかなる表明または保証を行うものではありません。過去の実績は、将来の結果を保証するものではありません。

本資料に含まれる情報は、信頼できるとされる情報源から入手したものです。DWS および/または GIC は、これらの情報の正確性、完全性、または公正性を保証するものではありません。すべての第三者のデータは、その提供者が著作権を有し、所有権を有するものです。本書に記載された事項、または本書に記載された意見、予測、予想が変更され、その後不正確となった場合、DWS および/または GIC は、本書を更新、修正、訂正する義務、あるいは受領者に通知する義務を負いません。

投資は様々なリスクを伴います。リスクに関する詳細な情報は、関連する募集文書に記載されています。

DWS および GIC は、いかなる誤謬・不作為に対する責任も負いません。意見および見積もりは予告なしに変更されることがあり、また、有効でない可能性のある多くの仮定を含んでいます。

DWS および GIC は、税務上または法律上の助言を行うものではありません。

本書は、DWS および/または GIC の書面による許可なく複製または配布することはできません。

本書は、米国を含むいかなる地域、州、国、その他の管轄区域の市民または居住者である個人または団体に対しても、配布、発行、入手、または使用が法律または規制に反する場合、あるいは DWS および/または GIC に対して、当該管轄区域内で現在満たしていない登録またはライセンス要件の対象となる場合、配布または使用を意図するものではありません。本資料を入手された方は、かかる制限についてご自身で確認され、遵守されるようお願いいたします。

© 2023 DWS Group GmbH & Co. KGaA. GIC Private Limited. All rights reserved. (03/23) 094724_1

CS-230421-1