

「安定利回り狙いならば 不動産投資は決して悪くない」



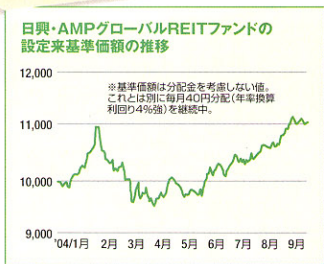
name
井出保夫 Yasuo Ide
井出不動産金融研究所
profile
オリクスでの不動産ファイナンス業務などを経て'99年に井出不動産金融研究所を設立、不動産証券化分野の執筆、講演活動など多岐。

運用法ファイル file 07
**実力投信を見極めて
世界各国のREITに
分散投資を**

choice 01
チョイス
世界のREITに投資するファンド
REITの先進国である米国とオーストラリアを中心に、世界のREITに分散投資するファンド・オブ・ファンズが増えている。中でも井出さんは「日興アセットマネジメントの「日興・AMPグローバルREITファンド(毎月分配型)」はオーストラリアの実績ある運用会社が担当し、純資産額も多いため分散が利いている」という。販売手数料は最大3.15%で信託報酬は1.575%。新規購入は50万円から、9月末時点の個別組み入れ比率は米国とオーストラリアが42%ずつで、以下カナダが6.1%、オランダが5.4%など。
どこで買える?
日興コーディアル証券
利回り 不動産 新興国

不動産への投資熱は高まっている一方で、その分利回りは低下しています。もう不動産は買えないというわけではない。投資対象さえ吟味すれば、安定利回りを得たい投資家にとって悪い投資先ではありません。日本のREIT(不動産投信)はどの銘柄も比較的優秀です。大きく損する可能性は低いです。より有力な銘柄を選ぶことはやはり大切です。米国やオーストラリアなどのREITは玉石混交なので、実力あるファンドを選ぶ必要があります。

不動産証券化が専門の井出さんに、やや過熱感も漂う不動産投資に対する注意点を聞いた。



choice 02
チョイス
日本の優良REITの組み合わせ
日本のREITの運用対象は主にオフィスビル、商業施設、住宅に分かれる。井出さんがオスメ銘柄に挙げるのは、オフィスビル特化型の代表格である日本ビルファンド投資法人(8951)と日本初の商業施設特化型である日本リテールファンド投資法人(8953)。規模が大きく分散が効いているほか、実績から見て運用力に信頼が置けるという。
どこで買える?
証券会社ならどこでも可
利回り 不動産

REITは金利上昇に弱い。なるべく各国に分散するのが望ましいでしょう。REITだけでは分散しようにも国に限られるので、外債と組み合わせる手もあります。

京町家(まちや)の保身に証券化を活用する計画も(写真提供:フラットエージェンシー)



井出保夫さんが「利回りではないかはるか高いんですが……」と話すのは、限られた投資家に向けて販売される私募不動産ファンド。100億円からが普通で一般人には手がかない。いつ新商品が出るかも分からない上に宣伝もないため、出会うこと自体が一苦勞な商品。しかしファンドの借入れコストが低いため、「通常、5年物で約10%(年平均)の利回りが見られる」という。不動産小口化を利用したユニークな商品もある。フラットエージェンシー(京都市)などが加盟する京都不動産投資顧問協会は、京都の小規模不動産を対象とする証券を地元の個人などに販売する事業を行う。利回りはさほど高くないが、地域密着型の金融商品として注目できる。

'04⇒'05
金融商品
ゆく年くる年

**買えればオイシイ?
私募不動産ファンド**