

### 第3回：REITの検討



## 注意点

### ▼Not Investment Advice

資産運用はリスクが伴うものです。クジラの管理人は投資対象の展望を伝えることもあります。投資は一切推奨しません。自己責任でお願いします。

### ▼Do Your Own Reserch

闇雲に情報を信頼せず、自分で学んで考える姿勢を持ちましょう。  
資金を失うことも珍しくはありません。

### ▼No Promotion

くじらの管理人で紹介するサービスには原則プロモーションを含むことはありません。仮にプロモーションを含む場合は開示します。

An aerial view of a city skyline, heavily tinted with a blue color. The scene is filled with numerous skyscrapers and buildings of varying heights. A thick layer of white fog or mist is rising from the lower levels of the city, partially obscuring the buildings. In the background, a body of water is visible under a cloudy sky. The overall atmosphere is serene and modern.

REITとは

# 不動産投資とは

まずは一般的な不動産投資を考えてみましょう。



投資家

お金を投資

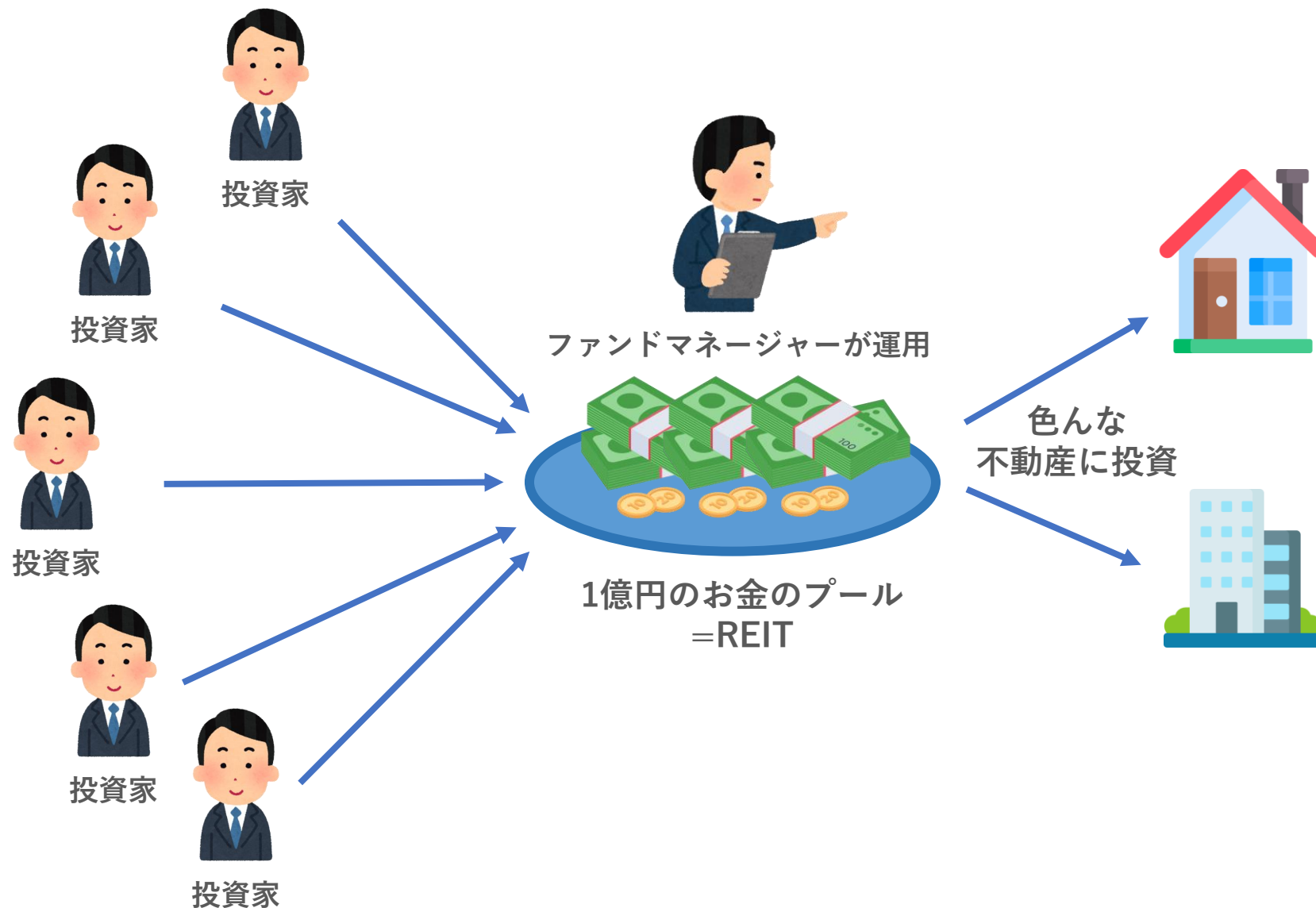


家賃収入、  
建物の値上がり益



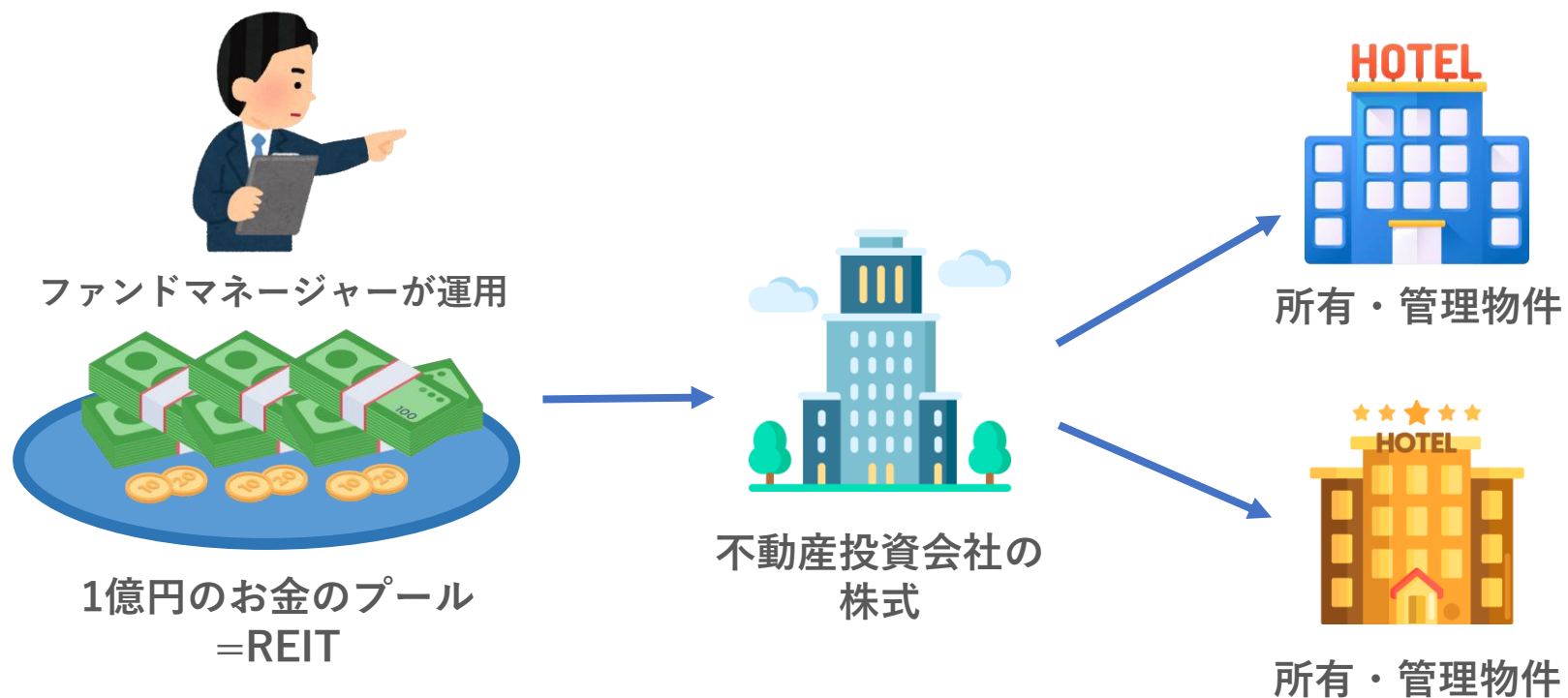
2000万円の家

# REIT(不動産投資信託)とは



投資家は運用の結果生じる家賃収入(分配金)や建物の値上がり益(投資信託の価額の上昇)を利益として受け取ることができます。

# REIT(不動産投資信託)とは



REITでは不動産本体だけでなく、不動産を数多く保有している不動産投資会社の株式に投資するケースが多いです。

An aerial view of a city skyline, likely New York City, with a strong blue color cast. The image shows numerous skyscrapers of varying heights and architectural styles. In the foreground, several buildings are visible, including one with a prominent circular feature on its roof. The background is filled with more buildings, some partially obscured by a light mist or fog. The sky is a uniform blue, and the overall atmosphere is serene and modern. The text 'ETFの検討要素' is centered in the middle of the image in a white, sans-serif font.

# ETFの検討要素

# ETFの検討要素



## 信託報酬

信託報酬とパフォーマンスの関係は？



## 配当

配当の傾向はどのようなものか？



## リスク

他のアセットクラスに比べてボラティリティの差は？



## ファンド純資産

ファンドの純資産が投資家に与える影響は？



## 保有銘柄数

分散とリスクの関係は？



## 地域

地域とリスクの関係は？



# 比較するETF

米国のREIT ETFから信託報酬が比較的安い2つのETFを検討する。

## 1. Vanguard Real Estate ETF(VNQ)

運用会社：Vanguard

## 2. iシェアーズ 米国不動産 ETF(IYR)

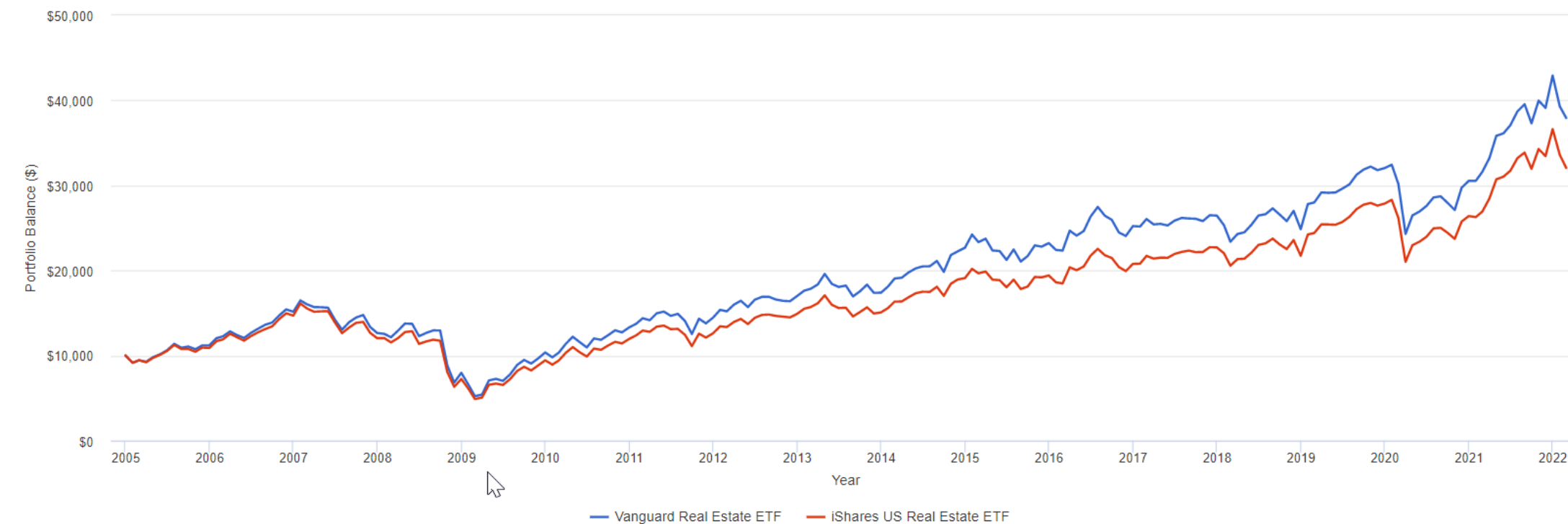
運用会社：BlackRock

# 信託報酬とパフォーマンス

## Portfolio Returns

Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown	Sharpe Ratio	Sortino Ratio
Vanguard Real Estate ETF	信託報酬：0.12% \$10,000	\$37,930 ⓘ	8.08% ⓘ	22.23%	40.52%	-37.00%	-68.30% ⓘ	0.41	0.58
iShares US Real Estate ETF	信託報酬：0.41% \$10,000	\$32,061 ⓘ	7.02% ⓘ	21.43%	38.72%	-39.88%	-69.68% ⓘ	0.37	0.52

## Portfolio Growth



# ETFの検討要素



## 信託報酬

信託報酬とパフォーマンスの関係は？



## 配当

配当の傾向はどのようなものか？



## リスク

他のアセットクラスに比べてボラティリティの差は？



## ファンド純資産

ファンドの純資産が投資家に与える影響は？



## 保有銘柄数

分散とリスクの関係は？

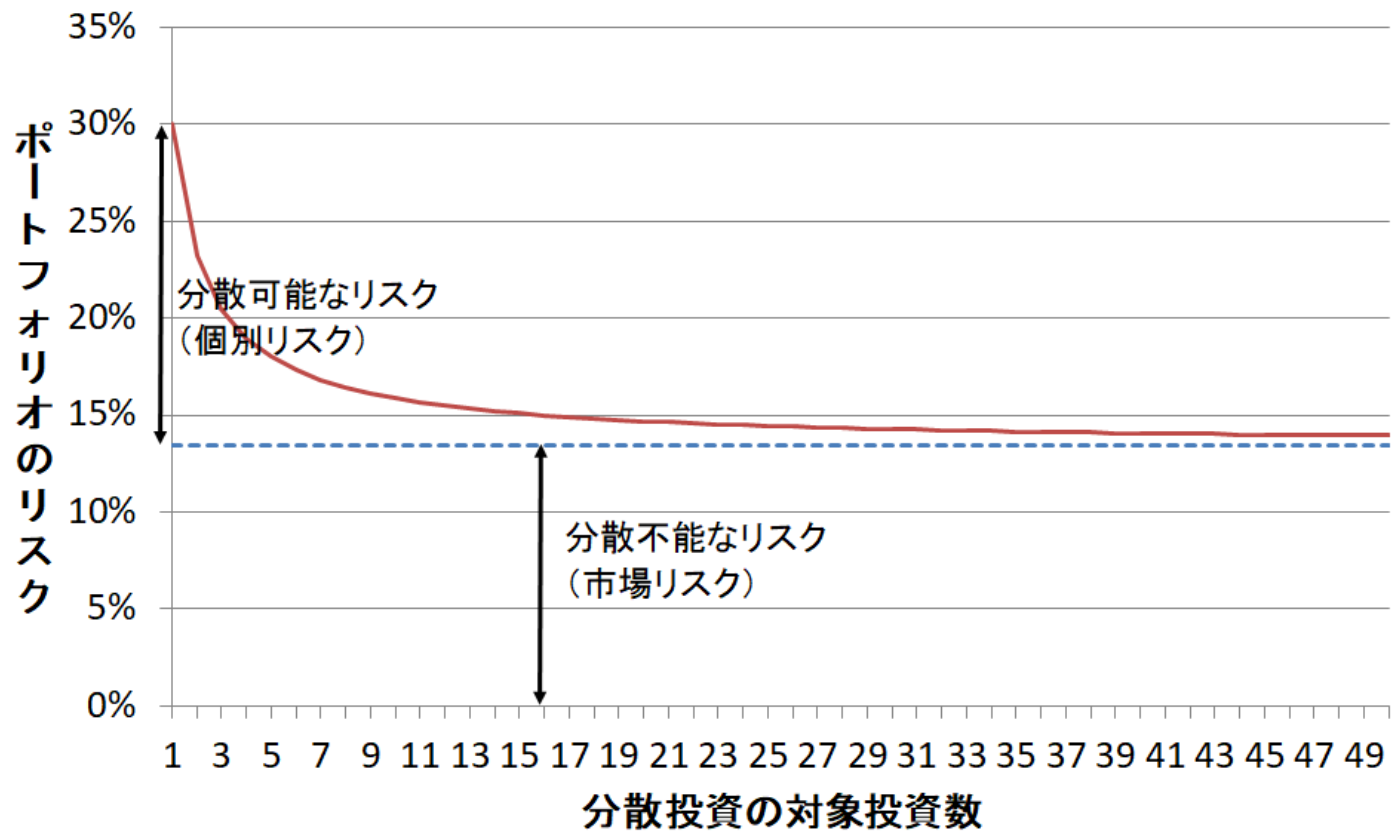


## 地域

地域とリスクの関係は？

# 分散とリスク

## ポートフォリオの分散投資数とリスク低減効果



引用：<https://www.marr.jp/marr/category/Suzuki/entry/15758>



## 米国以外の地域のREIT ETF

米国以外の地域のREIT ETFから信託報酬が比較的安い2つのETFを検討する。

### 1. International Real Estate ETF(HAUZ)

運用会社：DWS

### 2. Vanguard Global ex-U.S. Real Estate ETF(VNQI)

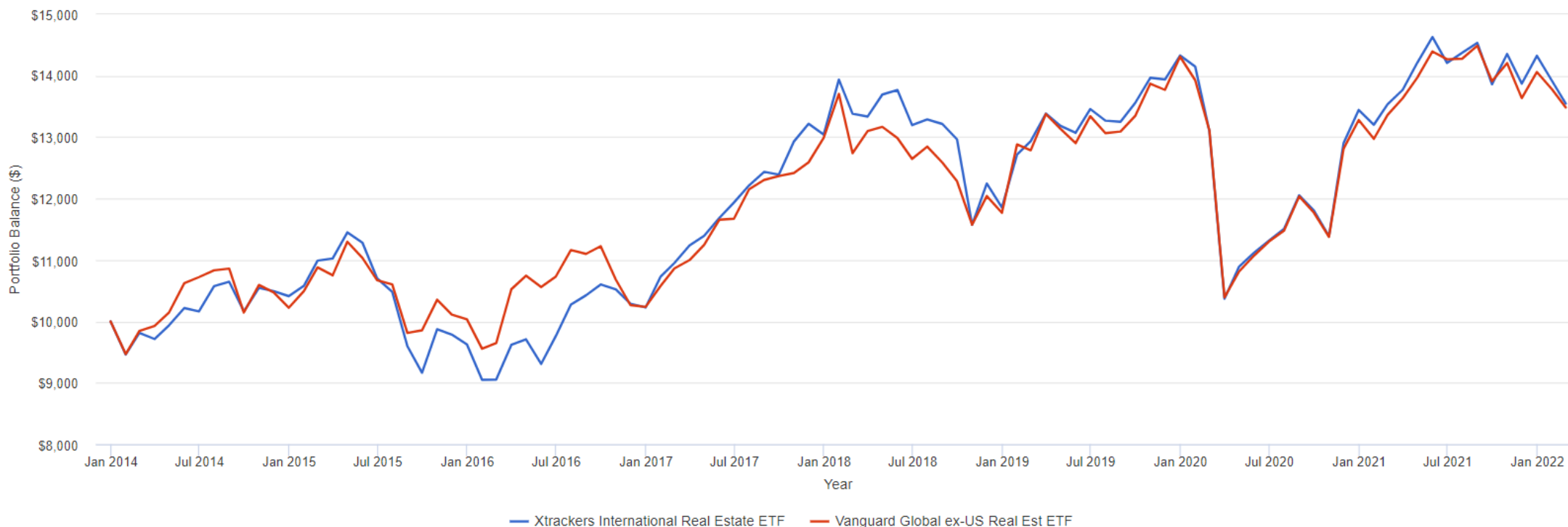
運用会社：Vanguard

# 信託報酬とパフォーマンス

## Portfolio Returns

Portfolio	Initial Balance	Final Balance	CAGR	Stdev	Best Year	Worst Year	Max. Drawdown	Sharpe Ratio	Sortino Ratio	
Xtrackers International Real Estate ETF	信託報酬：0.12%	\$10,000	\$13,547 ⓘ	3.79% ⓘ	14.85%	27.54%	-9.10%	-27.64% ⓘ	0.28	0.38
Vanguard Global ex-US Real Est ETF	信託報酬：0.12%	\$10,000	\$13,483 ⓘ	3.73% ⓘ	14.33%	26.93%	-9.42%	-27.38% ⓘ	0.28	0.38

## Portfolio Growth



## 検証結果

1. 信託報酬が3倍以上違う、同じ領域のETFの比較においてはパフォーマンスの相関が強いが、信託報酬の分だけ最終的なパフォーマンスに差が表れているように見られる。  
信託報酬が同じ、同じ領域のETFの比較においては、最終的なパフォーマンスに差が表れていないように見られる。  
ただし、それらのETFのパフォーマンスの相関が弱い原因は流動性の違い、ベンチマークとなる指数の違いなどが考えられる。
2. REIT ETFの配当は他のアセットクラスと比較するとばらつきが大きい傾向がある。
3. 株式や債券に比べてREIT ETFはボラティリティが大きい。  
そのため投資家にとってインカムゲインよりキャピタルゲインを得ることが主な運用の目的になることが考えられる。
4. 保有銘柄数とリスクの傾向は観察されなかった。  
今回検討したETFはどれも不動産という領域においてリスクの差が生じないほど十分に分散されている可能性が高い。
6. 保有銘柄の地域の違いによる、リスクの大きな差は観察されなかったが、これらのリスクの差異を無視できない投資家は一定数いるのではないかと考えられる。