

豪州リートが日本で購入可能！分配金も期待できるかも

ファイナンシャル・プランナー 伊藤 亮太

2011年3月9日に東京証券取引所にて上場Aリート（1555）が上場しました。このリートは、オーストラリアの上場不動産投資信託によって構成されるS&P/A SX 200豪州リート指数に連動をめざすETFになります。つまり、日本に居ながらオーストラリアの不動産に少額かつ低コストで投資することができる画期的な金融商品が3月から売買可能になったといえるのです。今回は、この上場Aリートについてご紹介いたします。

■上場Aリートのポイント

上場Aリートという名称は、日本の上場不動産投資信託をJリートというように、オーストラリア（Australia）の不動産投資信託という意味を表すことからきています。このETFは、上記の通り、S&P/A SX 200豪州リート指数に連動をめざすものになります。指数は、S&Pが公表している指数であり、オーストラリア証券取引所の上場不動産投資信託の投資収益を時価総額比率で加重平均し、指数化したものになります。つまり、オーストラリアの代表的なリート指数に投資をしているのと同じような結果が得られる、というのがこの上場Aリートなのです。

指数に含まれる構成銘柄は10銘柄で全体の構成比率の約91%を占めているのが特徴でもあり、各銘柄のリートは、小売店、商業施設、オフィスなどの賃貸物件に分散投資がなされています。また、銘柄によっては、オーストラリアだけでなく、米国や英国、ニュージーランドといった国の不動産にも投資しているものもあり、世界各国の不動産に投資できる側面も持ち合わせているのです。

豪州リートも、2007年までは不動産バブルのような時代があり、指数でみても、現在では高値から1/3ほどとなっています。今回の上場Aリートは、初回の決算日が2011年7月10日ということもあり、分配金がいくらになるのかはまだ未定となっていますが、過去の豪州リートの実績からすると、5～6%の利回りが期待できると予想されます。利回りから見ても魅力的といえますね。

また、オーストラリアの人口の特徴なのですが、移民の数がかなり多く、人口2,200万人のうちおよそ1/4、つまり500～600万人が外国生まれの移民になります。また、1年間の人口増加数が45万人ほどなのですが、そのうち約30万人が移民になります。つまり、移民による人口増加がオーストラリア経済を支えている側面があるのです。移民が増加すれば、人口増により不動産の需要も高まるでしょうし、資源高の恩恵を受けることで不動産価格が上昇するといったことも期待できます。

こうしたメリットが享受できるかもしれない豪州リートが日本で買える、しかも上場しているといった点は大変魅力的といえるのではないのでしょうか。豪ドルも堅調に推移していますし、為替差益のメリットも受けられるかもしれません。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

もちろん、リスクもあります。オーストラリアの不動産を取り巻く環境が今よりも悪化すれば、基準価額は下落する要因にもなりますし、金利上昇による基準価額下落リスク、状況によっては換金できないといった流動性リスク、円高による為替差損が発生する為替変動リスクなど様々です。ただ、こうしたリスクもあるものの、分散投資の一環として豪州リート投資を視野に入れるのも面白いのではと私は考えます。

オーストラリアに投資するというと、外貨預金やFXといったオーストラリアドル（通貨）に投資する方法やオーストラリア国債など豪ドル建ての債券に投資する方法が一般的かと思います。利回りも現時点（2011年5月1日時点）では他の先進国と比較すると高めですから、こうした投資をお考えになる方も多いと思います。ただ、今回はそうした金融商品ではなく、日本で買える豪州リートという投資方法もあることをご紹介します。2011年4月28日の終値では10口=10,650円から投資できます。考え方にもよりますが、豪州リートは分配金、値上がり益、為替差益を享受できる可能性があります。預金や債券投資以外の投資手法としてご検討されてみてはいかがでしょうか。

ヤフーファイナンス（1555、チャート図などあり）

<http://stocks.finance.yahoo.co.jp/stocks/detail/?code=1555.t&ct=b>

■東京証券取引所に上場する「上場Aリート」の主な商品概要

銘柄名	上場インデックスファンド豪州リート（S&P/A SX 200 A-REIT） （愛称：上場Aリート）
銘柄コード	1555
上場日	2011年3月9日（東京証券取引所に上場、3月3日設定）
売買単位	10口単位
計算期間	毎年1月11日～3月10日、3月11日～5月10日、5月11日～7月10日、7月11日～9月10日、9月11日～11月10日、11月11日～翌年1月10日 ※ただし、初回計算期間は2011年3月3日～2011年7月10日まで
決算日	毎年、奇数月の各10日（支払受益者確定日。初回は2011年7月10日）
収益分配	毎決算時に、信託財産から生ずる配当等収益から諸経費などを控除後、全額分配することを原則とする
手数料	売買手数料：取扱会社が定める率とする 信託報酬：純資産総額に対して年率0.4725%（税抜0.45%）以内の率を乗じて得た額 その他費用：組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、借入金の利息、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料など ※その他費用は、運用状況等によって変動します