

ケース別にみる！

リスク資産の状況に合わせた ポートフォリオの見直し提案

藤原久敏 1級FP技能士 CFP®

コロナの影響で資産状況が変化したお客様に対して、
どんなポートフォリオ見直し提案ができるか解説する。

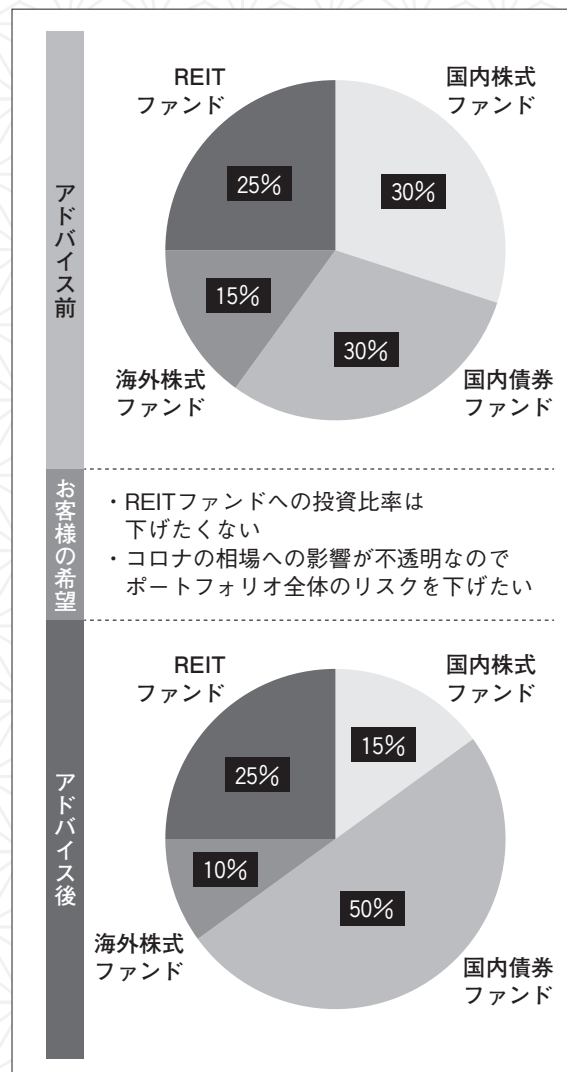


REITファンド以外の 資産も見直しを確認

このようなアドバイスを行い、お客様のREIT市場の見直しや理想の比率がヒアリングできれば、その理想の比率に合わせてREITファンドの処分（売却・買増し）を

ば、REIT市場にとっては追い風となる。物件購入のための資金調達に有利、分配金利回りが相対的に魅力的となるためだ。

●本ケースのお客様のポートフォリオ



特にお客様に意識してもらいたいことは、今後の見直しを「REITファンドのみの短期的な狭い視野」ではなく、コロナ情勢を踏まえたう

提案していけばよいだろう。併せて、REITファンド以外の資産（特にリスクの高い株式ファンド等）も、今回のコロナショックを契機として見直しを考慮してもらうようアドバイスしよう。

図表は、REITファンド

えでの「ポートフォリオ全体の長期的な広い視野」で捉えてもらうことである。例えば、今回のケースのように含み損を抱えている状態だと、その不安・焦りから、どうしても「短期的な狭い視野」になりがちになる。そこは金融機関の立場から、客観的・冷静に対処するようアドバイスしたい。

参考にしてほしい。

が下落したお客様が、「長期的にはREIT市場には希望が持てる」「しかし新型コロナ感染症の拡大により相場全体が不透明なので、ポートフォリオ全体としてはリスクを下げたい」と希望した場合のポートフォリオの一例だ。REITはそのままに、株式の比率は下げ、比較的安全な債券の比率を上げている。ぜひ

新

型コロナウイルス感染症が拡大した直後、REIT市場は株式市場以上に大きく下落し、その後もなかなか戻らないでいる。当然、REITファンドを持つお客様は大いに不安に思うだろう。保有資産のうちREITファンドにだけ注目してしまっているかもしれない。

担当者は、お客様に対しまずリスク資産全体（ポートフォリオ）を見てもらうよう促そう。本ケースのお客様は資産全体で見ても含み損を抱えているが、もし資産がREITファンドに集中していたら、損失額はもっと大きかったはずだ。傷が浅く済んだの

は、適切なポートフォリオを組み分散投資を実現させたからだと説明したい。

コロナの影響を踏まえ 長期的視点で考える

そのうえでお客様には、REITファンドへの見直し、ひいてはポートフォリオの理想の比率を考えてもらおう。今回のコロナショックでは突然の未曾有の事態にREIT市場が混乱し短期的に大きく動いた。お客様が当初ポートフォリオを組んだときに比べて社会の状況は大きく変わっているうえ、今後は「新型コロナウイルスの長期的な影響を踏まえた（織り込んだ）動き」と

なる可能性が高い。そのためポートフォリオを見直してもらう際は、新型コロナの実体経済やREIT市場への影響を長期的な視点で考えてもらう必要がある。例えば、コロナ禍による「リモートワーク・在宅勤務によるオフィス需要減」「経済活動自粛によるホテル・商業施設等の業績悪化」は、オフィス系REITやホテル・商業施設系REITにはマイナスだが、「ネット通販増による物流施設の需要増」は、物流系REITにとってはプラス要因といえるだろう。またコロナ対策（景気刺激対策）として低金利が続け

1
REITファンドの下落で資産全体が下落したお客様
お客様のREITへの期待を確認し
資産全体を見てリスクを調節

