

なぜ農地投資か

2026年9月





自然資本ソリューションに対する投資家の関心と需要の高まりを背景に、農地は実物資産への投資機会としてますます重要な位置を占めるようになっていきます。この数十年間、農地は安定したリターンを実現し、インフレから守り、ポートフォリオ全体のボラティリティを抑える能力を実証してきました。サステナブルな農地管理の実践は、パフォーマンスのみならず、環境と社会経済に測定可能な恩恵をもたらします。こうした特性により、今日の投資環境における農地投資の魅力は一層増えています。



農地投資の機会：拡大する需要への対応

人口増加と所得の伸びに伴い、農地で収穫された作物への世界的な需要は着実に増加しています。耕作可能な土地が限られていることや地政学的リスクの高まり、各国の政策変更、サプライチェーンの再編、気候変動リスクといった課題に直面しているものの、農作物は食料、飼料、エネルギーなど、人間が生きていくために不可欠であることに変わりはありません。また、世界経済がより複雑かつ相互依存を強めながら拡大するなかで、その重要性は一層高まっています。こうした動向は、世界的な需要拡大を支えるためにサステナブルな方法で管理された農地や食料生産システムに投資する魅力的な機会を投資家にもたらしています。

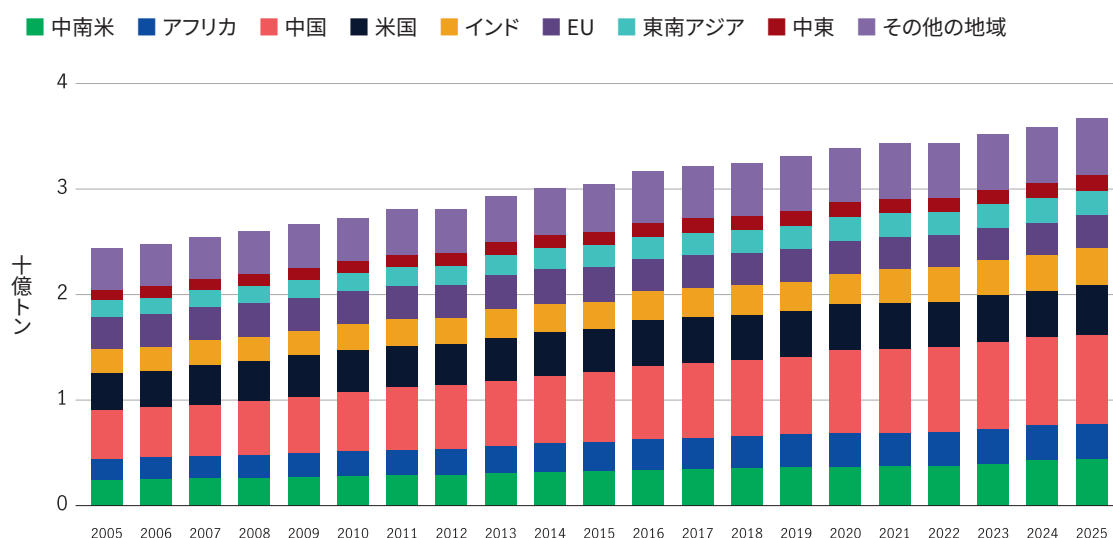
農地投資は相対的にインカムを創出し、資産保全とポートフォリオの分散を可能にしながら、魅力的なリスク調整後リターンを実現してきた長年にわたる実績があります¹。こうした特徴は、強固で持続的な需要に支えられています。農作物は人々の食料・栄養需要を満たすほか、燃料、エネルギーなどのサステナブルかつ再生可能な資源としても重要な役割を果たしています。

さらに、商品イノベーションの進展により、未開拓であった農作物の新たな市場が切り拓かれています。現在、油糧種子は再生可能ディーゼル燃料やサステナブルな航空燃料(SAF)の成長を支え、デンプンや糖料作物はバイオプラスチックや次世代バイオ燃料の原料を供給しています。また、高オレイン酸作物は高付加価値の産業用途が開拓され、豆類は植物性タンパク質市場の拡大を牽引し、繊維作物は低炭素の建設資材としての活用も進んでいます。こうした動きに伴い、責任ある土地管理が経済的価値をもたらすという認識の高まりと相まって、農地から多様な収入を得て、資産の長期的価値を高め、投資家の幅広い目標を達成するための選択肢が広がっています。

1: Is farmland a good investment? Comparing risk and returns to other asset classes. パデュー大学、2025年8月19日

世界的な人口増加と所得の伸びに伴い、先進国・新興国を問わずさまざまな地域で農作物の需要は拡大し続けています。穀物および油糧種子の世界での消費量は、過去20年間(2005～2025年)にわたり年率2%で増加しており、中国、米国、インド、EUの4地域で現在の需要の50%以上を占めています。マニキュライフ・インベストメント・マネジメントは今後、米国、EU、日本といった先進国市場では、栄養指向の消費が着実に拡大すると見込んでいます。アジア、中南米、中東、アフリカなどの新興国市場では、所得増加や都市化の進展、食生活の変化を背景に消費額と消費量の両面で、より高い成長が期待できると考えています。

穀物および油糧種子の地域別需要 (2005～2025年)



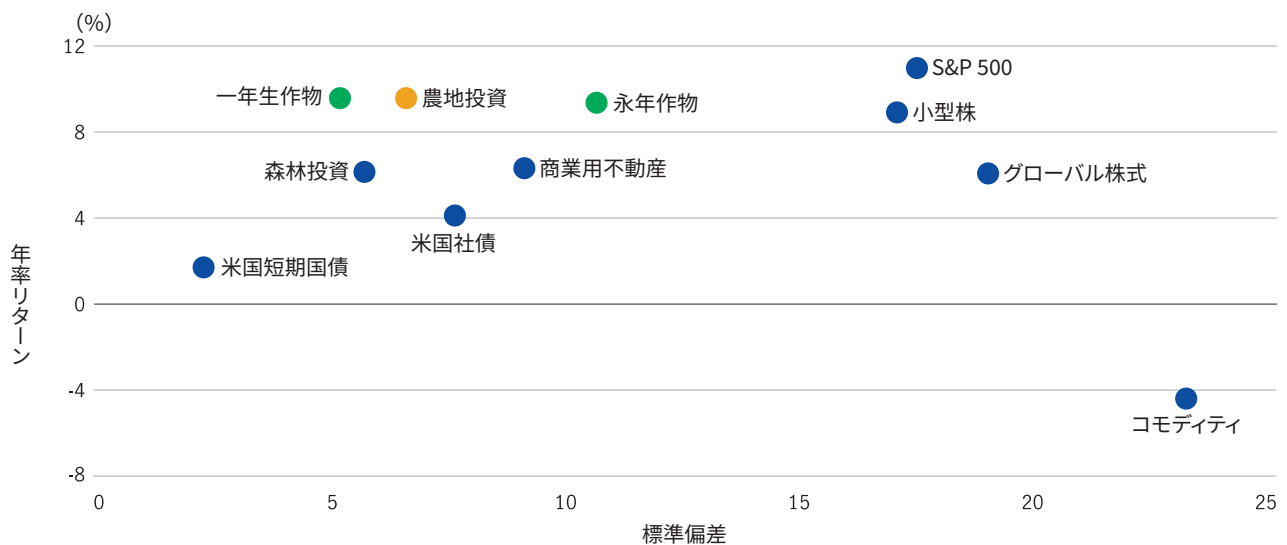
出所：米国農務省(USDA) PSD、2026年1月現在

こうした状況の下、生鮮食品、ナッツ類、高タンパク食(植物性タンパク質と動物性タンパク質の両方)から健康志向の零食や機能性食品原料といった高付加価値分野まで、農作物の最終需要がさらに拡大する可能性があります。また、農作物は再生可能ディーゼルやSAF、各種原料、その他の生物由来素材の生産に使用されることから、エネルギーや産業分野にも新たな機会があります。こうした進展を背景に、サステナブルな方法で管理された農地を通じて収益源の多様化、長期的資産価値の向上、投資家の多様な目的への対応を実現する選択肢の拡大が期待されています。

上場株式と同程度のリターンを より低いボラティリティで実現

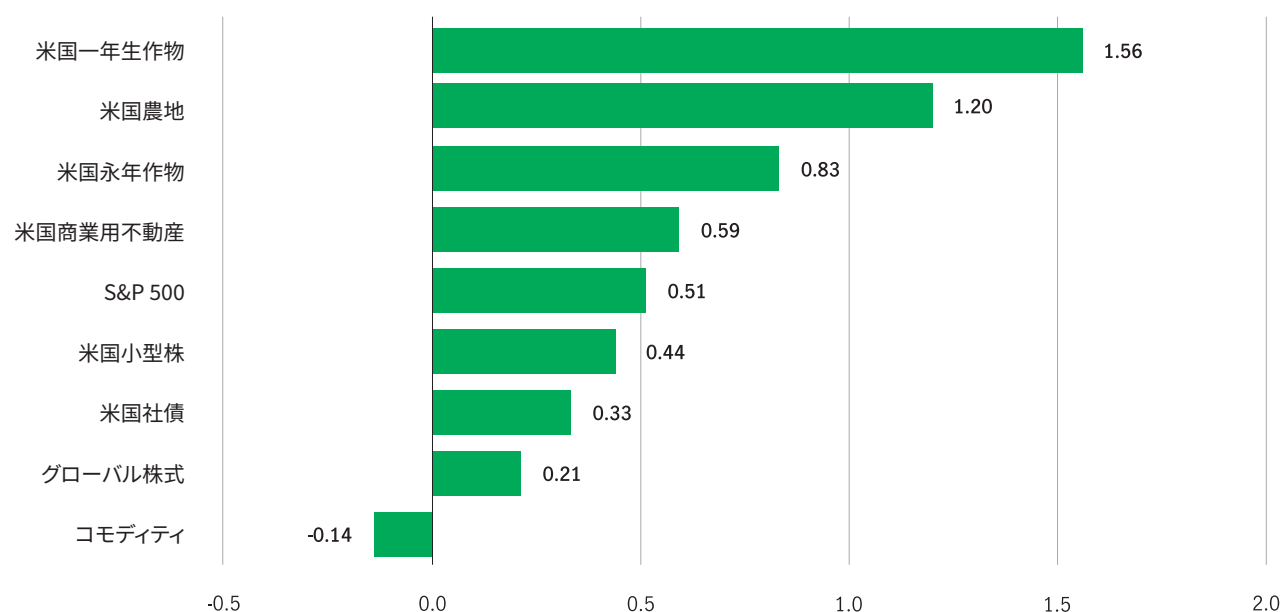
農地は歴史的に、機関投資家のポートフォリオにおいて競争力のあるリスク調整後リターンを実現してきました。農地はトータルリターン資産として機能し、一年生作物(毎年植え直しが必要な作物)への投資で得られる賃料収入、直接運営する永年作物(果物やナッツ類を複数年収穫できる作物)から得られる農作物収入といった安定したインカムに加え、生産性の向上や農地価格の上昇に伴う長期的なキャピタルゲインがトータルリターンの向上を実現しています。米国の農地投資は2006年から2025年までの期間において、米ドルベースで実質年率7.1%(インフレ率控除後)、名目で9.6%のトータルリターンを実現しています。農地投資のうち、一年生作物農地の米ドルベースの実質リターンは7.0%(名目では9.5%)で、永年作物農地の実質リターンは6.9%(名目では9.4%)でした。農地投資はいずれも、他の主要な資産クラスに匹敵するリターンを低いボラティリティで達成しており、魅力的なリスク調整後リターンを実現しています。他の資産クラスを上回るリスク調整後リターンは、農地を単独の投資対象として保有することの魅力だけでなく、複数資産に分散したポートフォリオに組み入れる際のメリットとしても重要な鍵となります。

米国のリターンと標準偏差の実績 (2006 ~ 2025年)



出所：農地投資：NCREIF Farmland Property Index、商業用不動産：NCREIF Property Index、小型株：S&P 600 Index、グローバル株式：MSCI EAFE International Equities Index、米国社債：Bloomberg U.S. Corporate Bond Total Return Value Unhedged USD LUACTRUU Index。米国短期国債：Ibbotson series IA SBBI U.S. 30 Day T-bill TR USD (2023年12月31日時点)、マニユライフ・インベストメント・マネジメント・リサーチ (2025年12月31日時点)。コモディティ：S&P GSCI (Goldman Sachs Commodity Index)、永年作物：NCREIF Permanent Croplandサブインデックス、一年生作物：NCREIF Annual Croplandサブインデックス、森林投資：NCREIF Timberland Property Index。特に記載のない限りデータは2025年12月31日時点。過去の運用実績は将来の結果を示唆するものではありません。分散はいかなる市場においても利益を保証するものでも、損失リスクから保護するものでもありません。

各資産クラスのシャープレシオ (2006 ~ 2025年)



出所：米国一年生作物：NCREIF Annual Croplandサブインデックス、米国農地：NCREIF Farmland Property Index、米国永年作物：NCREIF Permanent Croplandサブインデックス、米国商業用不動産：NCREIF Property Index、米国小型株：S&P 600 Index、米国社債：Bloomberg U.S. Corporate Bond Total Return Value Unhedged USD LUACTRUU Index、グローバル株式：MSCI EAFE International Equities Index、コモディティ：S&P GSCI(Goldman Sachs Commodity Index)。2025年12月31日時点。過去の運用実績は将来の結果を示唆するものではありません。

世界経済と日常生活を支える不可欠な用途が農作物の需要を押し上げ

栄養、多様な食事に対する 需要の増大

- ☑ 人口増加、都市化、所得増加を背景に、世界各地で果物、野菜、穀物、タンパク質食品の消費が拡大
- ☑ プレミアム化のトレンドにより、ナッツ類、ベリー類、アボカド、健康志向の加工食品への需要が拡大
- ☑ 生鮮食品、健康志向スナックといった便利な商品形態の普及により、フードサービス向け需要が拡大
- ☑ 食品の安全性とトレーサビリティへの注目の高まりを背景に、認証済みかつ責任ある方法で生産された農作物への需要が増加

生物由来・機能性製品の 需要の増大

- ☑ 油糧種子(大豆、菜種)は再生可能ディーゼル燃料やSAFの原料、デンプンや糖料作物はバイオプラスチックや生物由来素材の原料として利用
- ☑ 豆類(エンドウ豆、そら豆、大豆)が代替肉・代替乳製品やスポーツ栄養食品向けの植物性タンパク質原料として需要が拡大
- ☑ 繊維作物や特殊穀物(麻、亜麻)が低炭素素材や天然繊維複合材の原料として活用

サステナブルな農地が創出する 環境付加価値

- ☑ 環境再生型農業(被覆作物の活用、省耕農業)が土壌の健全性を向上させ、炭素を貯留し、投入材を制限しながら長期的な生産性向上を支える
- ☑ 効率的な灌漑と水資源の適切な保全により、水系環境の改善や干ばつ耐性の向上に貢献
- ☑ 農地の生息環境(生け垣、花粉媒介者生息帯)と景観のスチュワードシップが生物多様性と生態系サービスを支える
- ☑ 廃棄物の有効利用(残留物の利用、家畜排泄物管理)を通じて、温室効果ガス排出の削減や循環型経済の推進に貢献



農地はトータルリターン投資

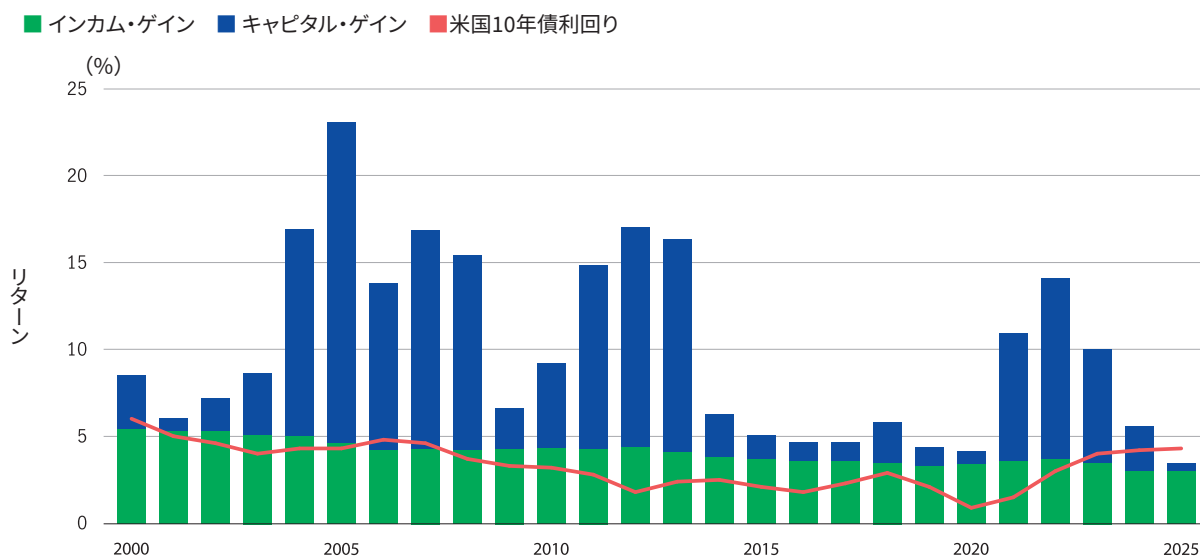
一般的に農地投資において**インカム**を得るモデルは2通りあります。オペレーター（農業事業者）への土地のリースにより賃貸料を得る方法と、直接運営する農地において、収穫した農作物を販売するほか、農作物以外の付随的な収入源で補完する方法です。一年生作物は、一貫して米国10年国債利回りに匹敵する安定的なプラスのインカムリターンを実現し、機関投資家のニーズに合致する持続的なキャッシュフローを提供してきました。永年作物も歴史的に魅力的なインカムを創出してきましたが、年ごとの変動が比較的大きい傾向があります。農作物価格や収穫量が好調な年には2桁台のインカムを期待できる一方で、作物価格の低調と運営コスト（人件費、水、投入材）の上昇が収益を圧迫することもあります。

農地の**キャピタルゲイン**はトータルリターンを構成するもう1つの重要な要素であり、土地そのものや資産価値の上昇を反映します。こうした価値上昇は、生産性向上や供給に限りのある質の高い土地に対する最終需要の拡大によって支えられています。

インカムの例

- 一年生作物農地（リース）：農地のリースによる賃貸料は、年ごとの農作物価格の変動への感応度が低く安定的にプラスのキャッシュイールドを創出。
- 永年作物農地（直接運営）：果物やナッツ類の販売収入が収益源。農作物価格や収穫量が好調な年は高い収益が期待できる一方で、価格下落やコスト（人件費、水、投入材）の上昇により変動的。
- 農作物生産に加え、太陽光・風力発電や蓄電池のための土地のリース、地役権や通信塔の設置、水利権・環境保全プログラム、養蜂や放牧、カーボンクレジットなど、多様な収益源によって補完。

米国の一年生作物農地のリターンと米国10年債利回り (2000 ~ 2025年)

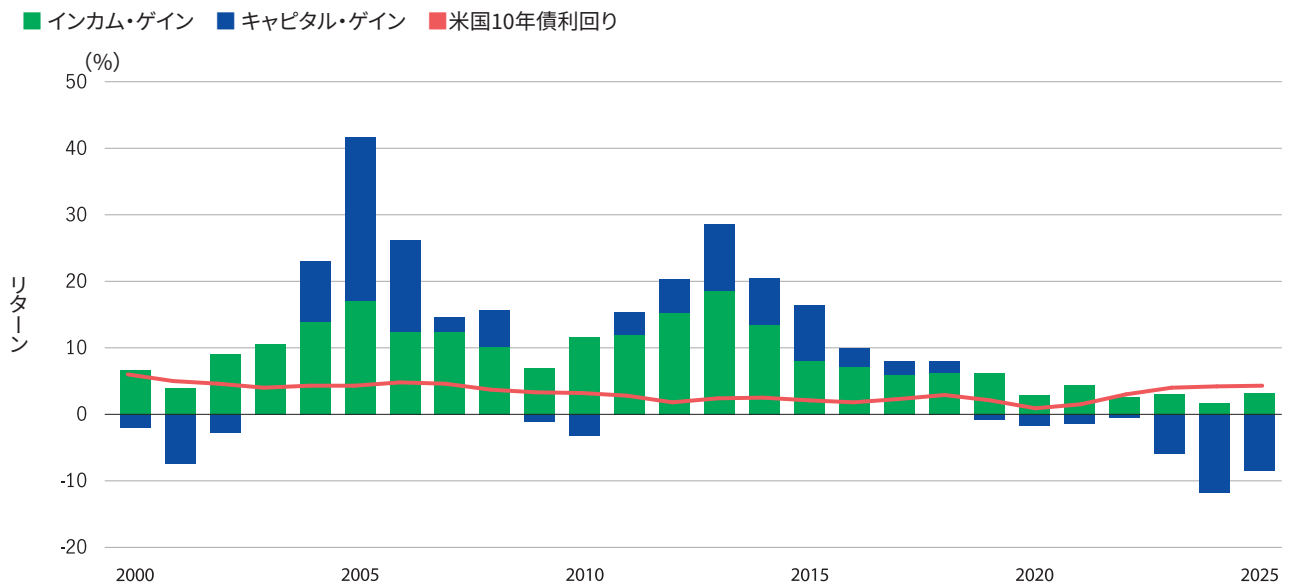


出所：一年生作物農地投資のリターンはNCREIF Farmland Property IndexのAnnual Croplandサブインデックス。米国10年債利回りは、セントルイス連邦準備銀行によるデータ。2025年12月時点。過去の運用実績は将来の結果を示唆するものではありません。

一年生作物の場合、キャピタルゲインをもたらす主な要因は農地価格の上昇です。農地価格は主に、単位当たりの収穫量で測定される収益創出能力の向上、穀物や油糧種子に対する安定的な最終需要、主要生産地域における高品質農地の供給の有限性によって支えられています。実際には、農業従事者間の競争激化や、穀物倉庫、加工施設、輸送インフラへのアクセスが賃料の上昇を後押しします。また、こうした運営面の改善は、キャップレートを通じて農地の価値へと反映されます。さらに、米国の農業セーフティネット制度も、連邦政府が助成する作物保険(セーフティネットの中心的政策)と農作物支援プログラムを通じて、農作物価格の下落や天候不良時の価格維持に重要な役割を果たしています。近年は自然災害や貿易問題に対応する特別支援プログラムも重要な役割を果たしています。通常はリース契約を締結している機関投資家の農地所有者は、こうした補助金の受給対象ではありません。しかし、これらの制度が農業従事者を支援することで、賃料の安定化、投げ売りの抑制につながり、市場全体の農地価格を間接的に下支えています。

2000年から2025年にかけて、米国農地は複数回の市場サイクルを経験する中で、一年生作物農地の価格が大幅に上昇する局面が何度かありました。これは、農地価格の上昇が、一年生作物農地の特徴である安定した賃料収入を補完し、長期保有における魅力的なトータルリターンの実現を支えてきたことを示しています。

米国の永年作物農地のリターンと米国10年債利回り (2000 ~ 2025年)



出所：永年作物農地投資のリターンはNCREIF Farmland Property IndexのPermanent Croplandサブインデックス。米国10年債利回りは、セントルイス連邦準備銀行によるデータ。2025年12月時点。過去の運用実績は将来の結果を示唆するものではありません。

果樹園やぶどう畑といった永年作物の場合、キャピタルゲインは土地価格と生物資産(樹木)の価値の両方を反映します。作物が結実前から結実最盛期へと進むにつれて、期待キャッシュフローが増加し、農地の評価額は上昇します。また、定期的な植え替え、品種改良(高収量品種や高級品種への転換)、格子棚や天蓋、水確保のための投資(水利権、貯水、効率的な灌漑)などが生産能力の向上を通じて価値向上に寄与します。一般的な不動産投資と異なり、永年作物農地の鑑定評価では、土地や付帯設備とは別に、樹木やぶどうの樹そのものに価値が付与されることが一般的です。その寄与度はライフサイクルを通じて予測可能に変化し、植栽・育成期から増産の時期にかけて上昇し、生産性のピーク時に安定し、樹齢を重ねるにつれて低下します。また、他の資産と同様に、農作物の市場価格は永年作物農地の価値を決める重要な要素です。果物やナッツ類の価格や収量には周期があるため、価値上昇は賃貸型の一年生作物農地よりも不安定です。高価格と良好な収量の年には評価額は大幅に上昇しますが、農作物が不調で投入コストが上昇すると前年比で低下することもあります。こうしたキャピタルゲインは、長期的な保有期間にわたり、永年作物のトータルリターン上昇の大部分を占め、インカムを補完するとともに、長期的な価値創出を支える重要な要素となっています。

インフレヘッジとしての農地投資：資産保全

農地投資のリターンはインフレ率と正の相関があり、ポートフォリオの価値の保全に役立てることができます。4つの期間のうち3つの期間で正の相関となっていることは(次項の表を参照)、農地投資のリターンがインフレ圧力の高まりとともに上昇する傾向があることを示しています。農地投資のリターンは生活に必要な食料の需要に結びついているため、農地はインフレ上昇局面において比較的良好なパフォーマンスを示してきました。農作物価格の上昇、投入コストの価格転嫁、定期的な賃料改定(特に一年生作物農地のリース)は収益を支え、生産性の高い土地の希少性が農地価値を下支えします。

インフレと概ね正の相関を示す農地投資のリターン

	米国のインフレ率 (%)	農地と米国のインフレ率の相関
1991 ～ 1999年	2.58	0.20
2000 ～ 2008年	2.54	0.28
2009 ～ 2015年	1.70	-0.04
2016 ～ 2025年	3.22	0.48

出所：農地投資のリターンはNCREIF Farmland Property Indexのトータルリターン。米国労働統計局、米国全都市消費者物価指数、2025年12月時点。過去の実績は将来の結果を示唆するものではありません。

ただし、農地投資のリターンとインフレ率との関係は常に正の相関を示すわけではなく、経済環境によって変化します。表から分かるように、相関が低い時期や負の相関を示す時期もありますが、それが必ずしも農地投資の低調なパフォーマンスを意味しているわけではありません。例えば世界金融危機後の景気拡大局面(2009～2015年)には米国のインフレ率は低水準でしたが、農地投資のトータルリターンは好調で、農業セクターの成長や生産性向上のペースが物価上昇を上回ったことを反映して負の相関となりました。インフレ率が高い環境では、市場で永年作物セクターにおける需給環境の改善を背景としたナッツ類や果物の価格上昇に加え、定期的な賃料改定が実質ベースの収益安定化に寄与することから、リターンが上昇してきた実績があります。農地はインフレとの相関の正負や大きさが時期によって変化するとしても、景気サイクルを通じて資産保全や実質リターンの獲得に寄与することが示唆されています。

さまざまな経済環境における農地投資のリターンとインフレ率

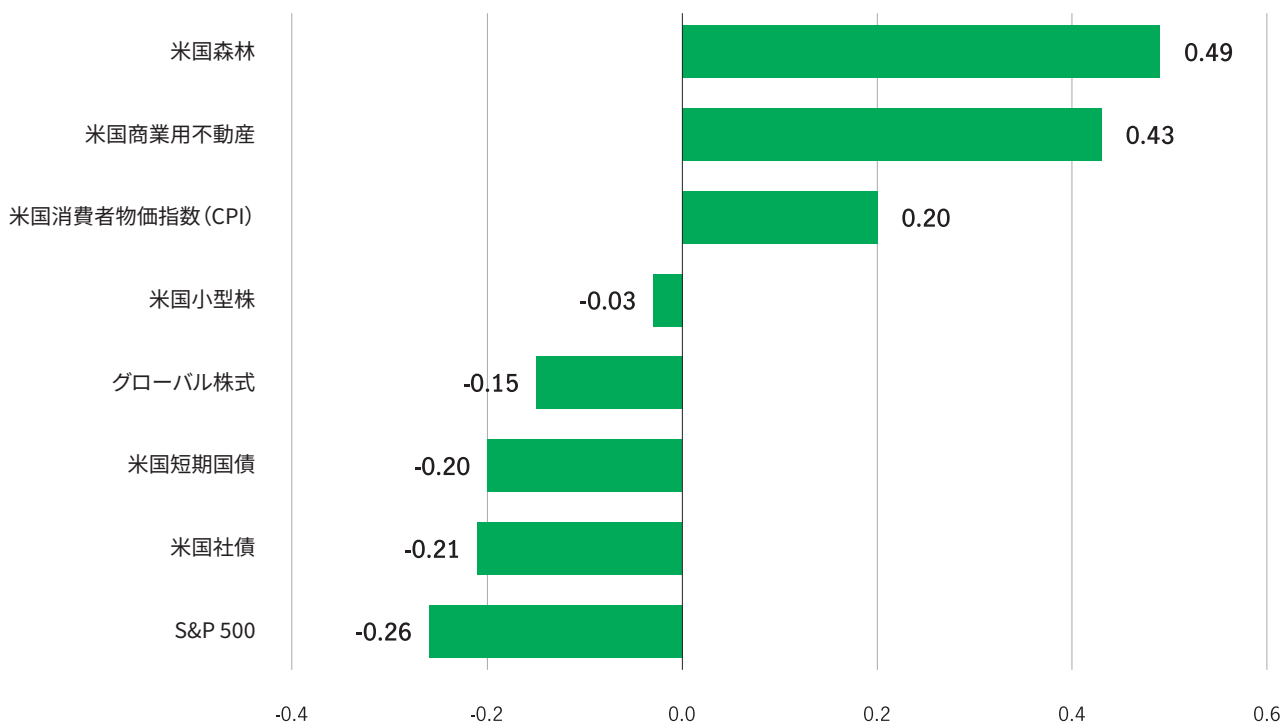
- 1991～1999年：**1980年代における農業従事者の債務危機の解消に続き、米国農業は財務状況の是正と生産性向上を原動力とする回復の時期に入りました。インフレ率は年率平均2.58%の水準に落ち着き、農地投資のパフォーマンスは安定的なインカムと実物資産としての価値上昇に牽引されました。その結果、この10年の期間中、農地価格は安定化しながらも一部で上昇し、インフレ率と緩やかな正の相関性が見られました。
- 2000～2008年：**米国のエネルギー政策によって、エタノール混合利用が拡大し(トウモロコシの需要を下支え)グローバル化の進展によって穀物と油糧種子の消費量が増加し、農地価格と賃料を下支えしました。この期間は農作物価格とエネルギー価格が堅調に推移し、農地投資のパフォーマンスは物価上昇と歩調を合わせた動きとなる傾向が見られ、多くの市場でインフレ率との緩やかな正の関係が見られました。
- 2009～2015年：**世界金融危機後の回復局面では、インフレ率は低位にとどまりましたが、中国による大豆輸入の加速、米国のトウモロコシ使用量に占めるエタノール燃料の割合の上昇、供給側のショック(特に2012～2014年の干ばつ期)による農作物価格の上昇を背景に農地投資のリターンは上昇しました。その結果、消費者物価指数が低水準で推移する中で農地投資のリターンはインフレ率を大きく上回って推移し、インフレ率との相関はマイナスになりました。
- 2016～2025年：**経済成長が再び加速し、その後のコロナ禍では需要と供給が混乱しましたが、一年生作物の価格は強含みました。特に2020～2023年には中国によるトウモロコシの大量購入や、ウクライナ情勢に起因する黒海地域の供給混乱が価格を押し上げました。2021～2022年の高インフレ局面では、農地投資のリターンは概ね物価水準の上昇に合わせて上昇し、資本保全の役割が確認されました。2024年から2025年にかけてインフレが沈静化すると、リターンも徐々に正常化しました。

農地の分散効果

農地は伝統的な資産クラスとの相関が低く、株式や債券のほか、他の実物資産に対しても分散効果を発揮します。これは、農地投資が農業の生物学的な生産サイクルに基づいており、食料に対する需要が生活必需かつ継続的であるためです。そのため、農地投資のパフォーマンスは、金融市場全体のサイクルよりも、気候、収穫量、農作物市場の動向による影響を強く受けます。

農地の中にも、地域、気候条件、水資源環境、インフラ、作物の種類(一年生作物・永年作物)、最終用途の市場(生鮮食品、加工食品、食材、バイオ燃料)、運営形態(リース・直接運営)など、多様な分散機会が存在します。この幅広い投資機会により、投資家はリスク・リターン特性やインパクト目標に合わせて強靱なポートフォリオを構築することができます。

米国農地とその他の金融資産のリターンの相関 (2006 ~ 2025年)



出所：米国農地：NCREIF Farmland Property Index、米国森林：NCREIF Timberland Property Index、米国商業用不動産：NCREIF Property Index、CPI：米国小型株：S&P 600 Index、グローバル株式：MSCI EAFE International Equities Index、米国短期国債：Ibbotson series 1A SBBI U.S. 30 Day T-bill TR USD (2023年12月31日時点)、マニユライフ・インベストメント・マネジメント・リサーチ (2025年12月31日時点)、米国社債：Bloomberg U.S. Corporate Bond Total Return Value Unhedged USD LUACTRUU Index。特に記載のない限りデータは2025年12月31日時点。分散はいかなる市場においても利益を保証するものでも、損失リスクから保護するものでもありません。過去の運用実績は将来の結果を示唆するものではありません。

機関投資家の農地投資機会の拡大

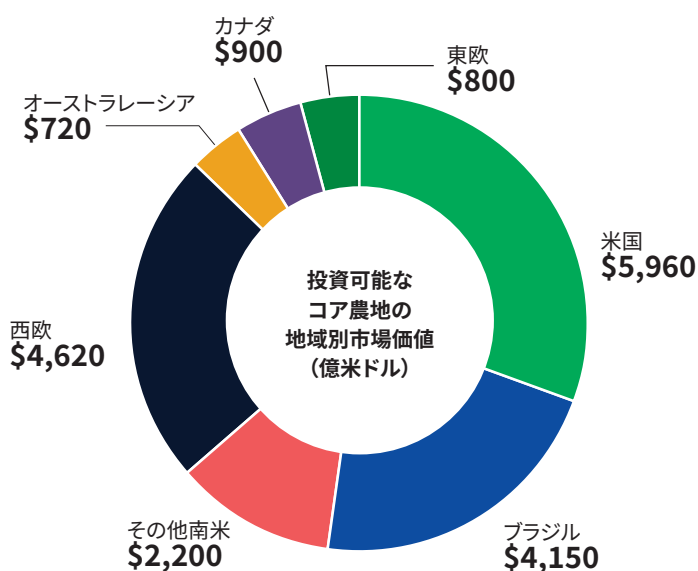
グローバルに分散された農地資産のポートフォリオを構築するためには、機関投資家が投資できるユニバースの全体を理解する必要があります。このユニバースの規模は約1.9兆米ドルと推定され、世界各地のさまざまな農作物、最終用途市場、収益源へのエクスポージャーを得ることができます。投資可能なユニバースの範囲は進化・拡大し続けており、投資家は個々の目標に合わせて多様な特性を持つ市場に投資し、農地ポートフォリオの分散を図ることができます。

機関投資家による農地投資は当初、米国、カナダ、オーストラリアといった主要な農業生産地域に重点を置いていました。これらの地域は、グローバルに分散されたポートフォリオのコア地域として位置づけられています。その後30年以上にわたり、人口増加、経済発展、都市化の進展といった長期的な追い風を背景に、食料需要が増加し、農地投資の対象地域がコア地域以外へと拡大しています。

さらに、さまざまな地域に戦略的に投資することで、サプライチェーンの多様化が可能となり、供給網の混乱などのリスクを減らし、ポートフォリオ全体の耐性を一層高めることが可能です。

こうした環境の下、マニユライフ・インベストメント・マネジメントは大規模なオペレーションと堅固なガバナンスが可能なコア地域と所有形態を重視し、気候、水資源、作物構成、市場アクセスの面で目的に合わせた分散を実現しています。

投資可能なコア農地の地域別市場価値（億米ドル）

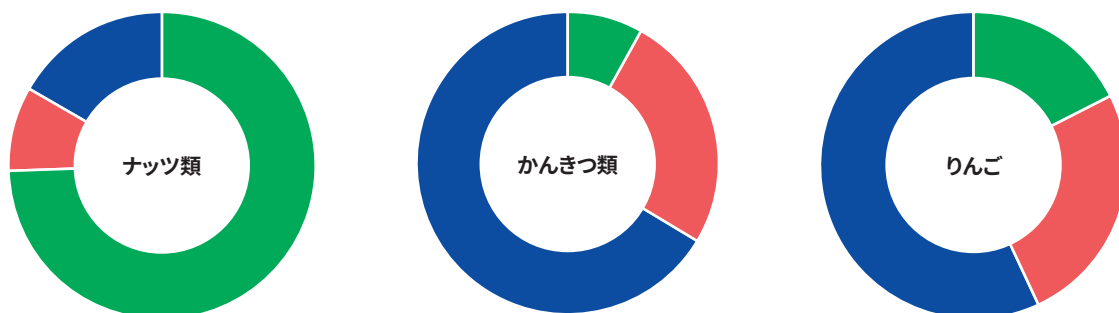


出所：マニユライフ・インベストメント・マネジメント、2021年3月時点。米国：Agriculture Census 2017, USDA Land Values 2020, NCREIF 2020。ブラジル：Agriculture Census 2017, Secretary of Agriculture and Supply 2020, GPS Property 2019, マニユライフ・インベストメント・マネジメント2020, ODEPA 2019/2020。その他南米はアルゼンチン、チリ、ウルグアイを含む。アルゼンチン：Agriculture Census 2018, Savills Global Farmland Index。チリ：Annual Statistics 2019/2020。ウルグアイ：Agriculture Statistics 2020。西欧はベルギー、デンマーク、ドイツ、アイルランド、ギリシャ、スペイン、フランス、イタリア、ルクセンブルク、オランダ、オーストリア、ポルトガル、フィンランド、スウェーデン、英国を含む。西欧：Agriculture Census 2017, Eurostat 2019。オーストラレーシアはオーストラリア、ニュージーランドを含む。オーストラリア：ABARES, マニユライフ・インベストメント・マネジメント2018。ニュージーランド：Agriculture Census 2017, Reins January 2021, Stats NZ 2017。カナダ：Agriculture Census 2016, 2018 Statistics Canada。東欧はブルガリア、チェコ共和国、ポーランド、ルーマニアを含む。東欧：Agriculture Census 2017, Eurostat 2019

サステナブルな自然資本の多様な需要

米国農作物の需要源

■ 輸出 ■ 生鮮物の国内消費 ■ 加工用



出所：米国農務省の生産・供給・流通ポータル、U.S. Apple Association、2025年12月31日時点。ナッツ類はピスタチオ、アーモンド、クルミを含む。かんきつ類はオレンジ、レモン、ライム、グレープフルーツ、タンジェリンを含む。

多様な最終製品市場への分散は、消費者の嗜好や市場環境の変化に対する耐性を高める上で役立ちます。農地は、実体経済の幅広い市場を支えています。一年生作物は、飼料、食料、燃料、繊維という4つの主要な需要分野を支えています。トウモロコシや大豆ミールは世界の家畜や水産養殖の飼料となり、小麦、トウモロコシ、大豆は主食や食材（食用油、デンプン、小麦粉）の元となり、油糧種子や糖料作物は低炭素燃料（エタノール、再生可能ディーゼル、SAF）の原料として活用されています。また、綿や産業用麻などの繊維作物は繊維製品や天然繊維複合材料に使用されています。

永年作物は主に生鮮食品と加工食品向けに供給されています。生鮮果実、ナッツ類、食用ぶどうは小売市場や外食産業に流通し、ジュース、ピューレ、缶詰、冷凍果物、ドライフルーツ、ナッツバターや植物油（オリーブ、アボカドなど）、濃縮果汁、カット食材などの加工食品は、保存期間が長いいため輸出が可能であり、健康志向スナックや機能性食品などの高付加価値カテゴリーで使用されます。

こうした多様な最終用途によって需要の幅が広がり、市場流動性が高まり、インカムと長期的な価値上昇を支える複数の経路が創出されます。

水資源管理と土壌の健全性向上による 多面的な利益の最大化

世界の都市の50%以上、灌漑農業地域全体の75%が繰り返し水不足²に見舞われており、食料、繊維、飼料を育てる能力に依存する農地投資には、信頼できる水を手頃な価格で利用することが不可欠です。水資源の適切な管理は、相互依存的な健全な生態系の維持に必要不可欠であり、そうした生態系は地域社会と経済の両方に大きな価値をもたらします。また、投資家の価値の最大化を実現する上でも重要な役割を果たします。

ケーススタディ



水管理のケーススタディ

テクノロジーを活用した効率的かつ持続可能な灌漑

マニュライフ・インベストメント・マネジメント・グローバルウェブサイト(英語のみ)
www.manulifeim.com/content/mim-institutional/global/en/sustainable-investing-case-studies/environmental/using-technology-to-irrigate-crops-efficiently-and-responsibly.html



土壌の健康

環境再生型農業：定義、実践、インパクト

リターン、生産性、サステナビリティの最適化のために土壌の健全性と生産性にどのように注力するか

マニュライフ・インベストメント・マネジメント株式会社ウェブサイト(日本語)
www.manulifeim.com/institutional/jp/ja/viewpoints/private-markets/regenerative-agriculture--definition--implementation--and-impact

環境再生型農業の実践はまた土壌の健全性を支え、それによって生産性の向上、投入コストの削減、生物多様性や炭素貯留の促進につながります。

農業管理手法を通じた土壌炭素貯留量の向上



不耕起栽培：耕起によって土壌を乱すことなく農作物や牧草を栽培



被覆作物：浸食を抑え、土壌の健全性を改善し、水の利用効率を高め、雑草や病害虫を抑制



バイオ炭の導入：土壌の肥沃度、保水能力、栄養保持の増進が可能

自然資本の喪失は、気候変動と並んで世界経済にとって最大のリスクの1つとして認識されています。サステナブルな農業は、土壌の栄養の回復、病害虫への脆弱性の低減、保水能力の強化によって解決策を提供することが可能です。

2: How distributed ledger technology is revolutionizing water markets. 世界経済フォーラム、2021年6月22日

自然気候ソリューションとしての農地

責任あるサステナブルな方法で管理される農地は、食料生産とともに気候変動の緩和と適応というメリットをもたらします。耕起の削減、被覆作物、多品目輪作、精密な栄養管理、効率的な灌漑といった手法は土壌構造と保水能力を改善し、土壌やバイオマスへの炭素貯留、亜酸化窒素やエネルギー関連の排出の削減に役立ちます。

果樹園やぶどう畑は炭素を数十年にわたって貯留することが可能であり、生物の移動経路となる生息回廊や花粉媒介者生息帯を組み合わせることで、生物多様性や土地の耐性を高めることもできます。測定や検証の基準が成熟するにつれ、こうした成果についての理解が新たな生態系サービス市場や企業のサプライチェーン関連のイニシアティブを通じて評価されるようになりつつあります。このように、農地は栄養価の高い食料への不可欠な需要を満たしながら、自然、気候、人々を支えることが可能です。

農地投資戦略の今後の見通し

農地投資は今後も引き続き、機関投資家のポートフォリオにおいて有力な投資対象であり続けると考えています。先進国および新興国市場の両方で栄養指向の成長が進むこと、飼料、食料、燃料、繊維の最終用途が広がること、質が高く豊富な水が得られる土地が希少であることが、長期的な需要と資産の価値を下支えします。投資戦略の観点で見ると、リース型の一年生作物農地は定期的な賃料改定を伴う安定したキャッシュイールドを生み出します。永年作物農地は、品種改良、市場へのアクセス向上、プレミアム化などを通じたオペレーション上の収益向上が期待できます。これらを組み合わせることで、リスク・リターン特性、インフレ耐性、インパクト目標に応じた投資設計が可能となります。投資家が分散や規律あるガバナンスによって気候、水資源、労働力、農作物価格のリスクを管理する中でも、農学、水資源管理、データに基づく農地管理の継続的な進歩によって生産性と耐性はさらに向上しています。農地投資は魅力的なリスク調整後リターン、分散効果、環境面へのメリットを提供し、複数の景気サイクルを通じて支持される長期的な投資テーマを提供すると考えています。





主なリスク（リスクは下記に限定されるものではありません）

本資料に記載の運用戦略は、値動きのある有価証券等に投資しますので、投資元本は保証されるものではなく、投資元本を割り込むことがあります。運用による利益および損失は、すべて投資者（受益者）の皆様に帰属します。

森林及び農地への投資に関するリスク	林業製品や農産物の価格は、天候、品質、需給等により変動します。また、農地への投資は、そのテナントの経営・財務状況の変化により賃料の支払能力等に影響を及ぼします。この結果、損失が生じ、投資元本を割り込むことがあります。
為替変動リスク	投資対象の通貨の対円レートの変動により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。対円での為替ヘッジを行う場合は、為替リスクの低減を図ることができますが、為替ヘッジを行うにあたりヘッジコストがかかります。
流動性リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下で取引を行えない、または取引が不可能となる場合は、市場実勢から期待される価格で売買できない可能性があります。この場合、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
カントリーリスク	外国における政治・経済・社会情勢の変動や天変地異等により投資対象である有価証券等の売買が制限されたり、売買や受渡等が不能になったりするおそれがあります。通貨不安が発生して大幅な為替変動が起こったり、円への交換が制限されたり、あるいはできなくなったりする場合があります。各資産の取り扱い、それぞれの外国の市場制度や課税制度に準じますが、これらの制度等の変更が行われる場合があります。これらを通じ、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

費用・手数料等

お客様にご負担いただく運用報酬その他の手数料等（以下「手数料等」といいます。）は、お客様との契約内容や運用状況等により異なるため、それぞれの金額や上限額、料率等をあらかじめ表示することはできません。このため、手数料等の合計額や上限額、料率等をあらかじめ表示することはできません。デリバティブ取引等を行う場合、委託証拠金等の額や計算方法は取引の態様や取引相手に応じて異なるため、デリバティブ取引等の額の当該委託証拠金等に対する比率をあらかじめ表示することはできません。

ディスクレーマー

- 本資料は、海外グループ会社の情報を基にマニュライフ・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「当社」といいます。）が作成した情報提供資料です。
- 金融商品取引契約の締結等に当たっては、必ず契約締結前交付書面や重要事項説明書等をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 本資料は、信頼できると判断した情報に基づいておりますが、当社がその正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料の記載内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更される場合があります。
- 当社が特定の有価証券等の取得勧誘または売買推奨を行うものではありません。
- 本資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆または保証するものではありません。
- 当資料に記載された見解・見通し・運用方針は作成時点における当社の見解等であり、将来の経済・市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。
- 本資料で使用している指数等に係る著作権等の知的財産権、その他一切の権利は、その開発元または公表元に帰属します。
- 本資料の一部または全部について当社の事前許可なく転用・複製その他一切の行為を行うことを禁止させていただきます。

ADM5872792

マニユライフ・インベストメント・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433号

加入協会：一般社団法人 資産運用業協会、一般社団法人 第二種金融商品取引業協会



Manulife

Investment Management