

『金利上昇』と『米国REIT市場』

➤ 『金利上昇』がREIT市場に与えるマイナス要因は次の2点がある。

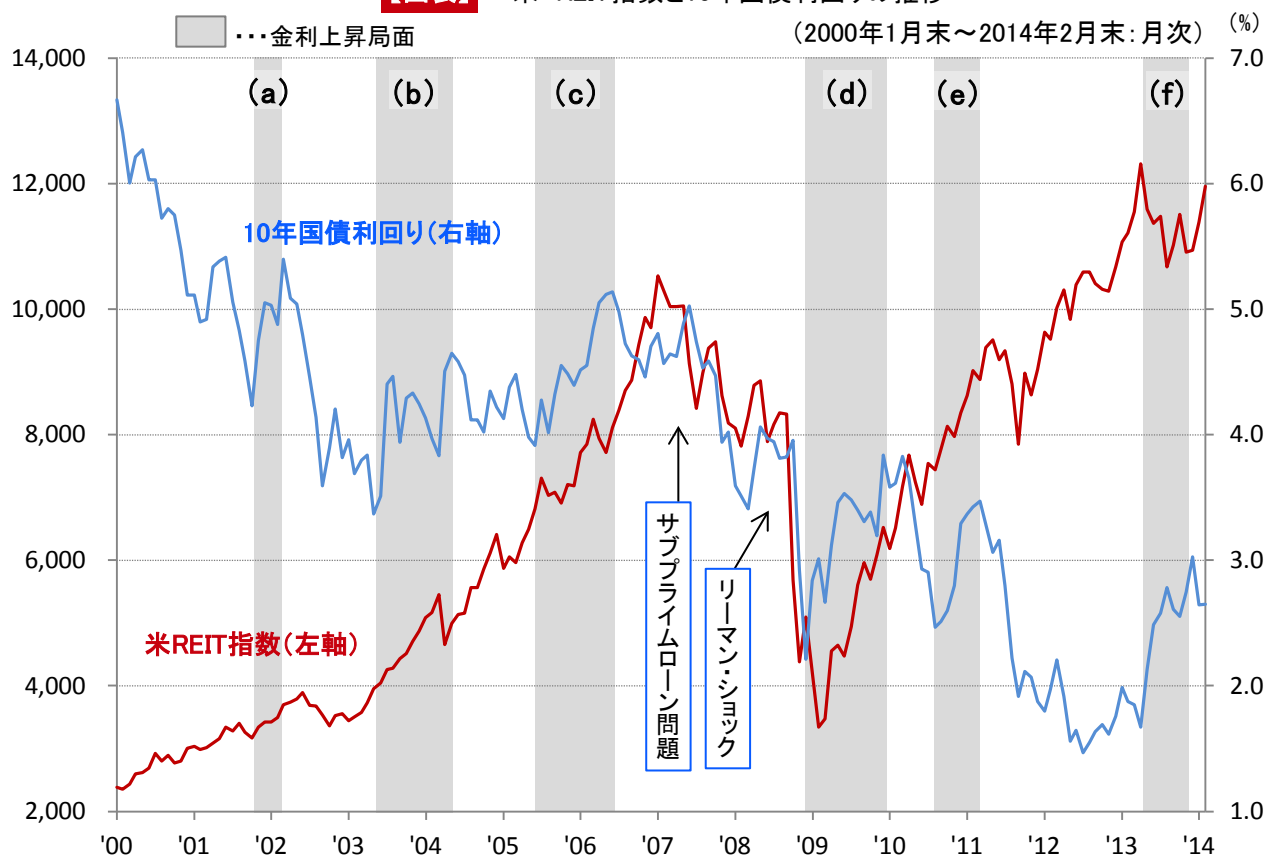
- ① REITの資金調達には借入金の比率が高く、『金利上昇』は借入コストが上昇することになり、REITの収益を圧縮する。
- ② REITは利回り商品としても取引されており、『金利上昇』はREIT利回りの相対的魅力度を低下させる。

➤ 『金利上昇』は通常『景気拡大』を伴い、『景気拡大』はREIT市場にとってプラス要因となる。景気の拡大期には不動産需要が高まり、入居率と賃料が上昇することで、REITの収益が拡大する。REITの収益拡大は増配に繋がり、配当利回りが向上することになる。(前記のマイナス要因②が解消)。

➤ 『金利上昇』は『景気拡大』に先行するため、短期的に金利上昇から相場が弱含む局面が見られる【図表】。その後、景気拡大が追いつき、収益の伸びが金利のコスト増を上回る収益性が見えてくると(前記のマイナス要因①が解消)、REIT市場の回復が始まる。REITにとって重要なことは経済・雇用の成長と考えられており、【図表の(a)～(e)】の金利上昇局面においてもREIT指数は年率2桁台のリターンを上げている。

➤ 【図表の(f)】の昨年5月からの金利上昇局面では、その発端となったバーナンキ前FRB議長の量的緩和縮小発言が市場の想定外であったこともあり、REITの調整局面が長引いていたが、1月以降のREITのリターンは株式を上回る回復を見せ始めている。

【図表】 米 REIT指数と10年国債利回りの推移



(出所)ブルームバーグ

米REIT指数は、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(トータルリターン・米ドルベース)指数を使用しています。

FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックスは、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。

上記は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。外貨建資産には為替リスク等があります。

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

(1/2)

投資信託の留意点

以下の記載は、金融商品取引法第 37 条により表示が義務付けられている事項です。お客さまが実際にご購入される個々のファンドに適用される費用やリスクとは内容が異なる場合がありますのでご注意ください。ファンドにかかる費用の項目や料率等は販売会社や個々のファンドによって異なるため、費用の料率は大和投資信託が運用する一般的なファンドのうち、徴収するそれぞれの費用における最高料率を表示しております。また、特定ファンドの取得をご希望の場合には、当該ファンドの「投資信託説明書（交付目論見書）」をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので必ずご覧いただき、投資に関する最終決定はお客さまご自身の判断でなさるようお願いいたします。

お客さまにご負担いただく費用

ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。

直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	料率の上限は、 3.15%[*] (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 3.24% となります。
換金手数料	料率の上限は、 1.26%[*] (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 1.296% となります。
信託財産留保額	料率の上限は、 0.5% です。

保有期間中に間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	費用の料率の上限は、 年率2.121%[*] (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 年率2.1816% となります。
その他の費用・手数料	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。(その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。)

※ 手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。
※ ファンドにより異なりますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。
※ 詳細につきましては、「投資信託説明書 (交付目論見書)」をご覧ください。

ファンドのリスクについて

ファンドは値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。また、新興国には先進国とは異なる新興国市場のリスクなどがあります。リスクの要因については、ファンドが投資する有価証券等により異なりますので、お申し込みにあたっては、ファンドの「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉
商 号 等 大和証券投資信託委託株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号
加入協会 一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

当資料のお取扱いにおけるご注意

- ◆当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として 大和証券投資信託委託株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申し込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ず確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- ◆当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。