



Market Eyes No.135

米国『REIT』の収益力が向上 ～配当利回りの魅力向上が期待される～

大和投資信託

- 米国REITの年初来騰落率（7月3日現在）は+15.1%上昇と、株式の+7.4%を大きく上回っている【図表1】。『景気回復』と『低金利』が同時進行している市場環境の中で、REITは収益力を向上させている。
- 景気動向の先行指標である米雇用者数（非農業部門）は増加している。6月の雇用者数は前月比+28.8万人と、市場予想の+21.5万人を大きく上回った。雇用の増加は『オフィス』の需要増加に繋がる。若年層の雇用増加は、親元からの独立が増え『住宅』の需要増加に繋がる。企業活動の活発化は『産業施設』の需要増加に、個人消費の回復は『商業施設』の需要増加に繋がる。
- 現在、日米欧の世界三大中央銀行が揃って金融緩和を実施している。その結果、投資マネーが増大し、

世界的に利回りが低下している。投資マネーは運用難から、より高い利回りを求めており、REITへの注目度が高まっている【図表2】。米国REITは優良物件を多く保有しており、入居率が高く、賃料収入が安定していることも魅力の一つである【図表3】。

- 景気の回復が強まれば、金利が上昇する。金利上昇によって、REITの資金調達コストが上昇することや、REITの利回りの相対的魅力度が低下することを懸念する声もある。しかし、景気回復を伴う金利上昇局面において、『賃料収入の増加』が『金利コストの増加』を上回れば、REITの収益力は向上する。増配すれば配当利回りが上昇する。2001年～2011年までの5回の金利上昇局面では、『賃料収入の増加』が上回り、REITは年率2桁の投資収益率をあげている。

（Market eyes No.86とNo.122参照）

【図表1】 『REIT指数』と『株式指数』

（2014年1月1日～2014年7月3日）



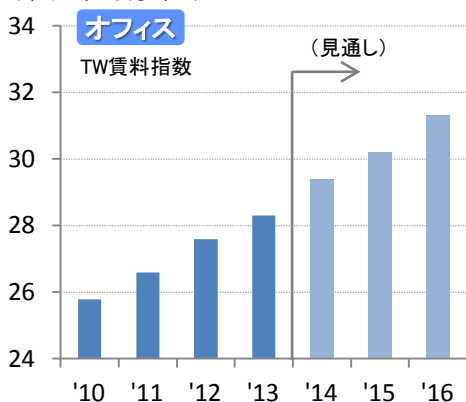
【図表2】 『NAREIT指数配当利回り』と『米長期金利』

（月次：2010年1月末～2014年6月末）

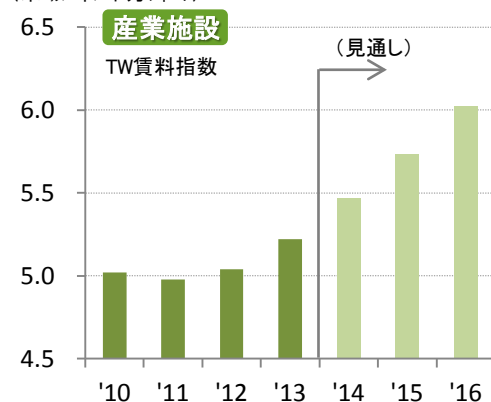


【図表3】 賃料の実績と予想（2014年3月末現在、2010年～2016年）

（米ドル/年/平方フィート）



（米ドル/年/平方フィート）



（米ドル / 月平均）



NAREIT指数は、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス（プライスリターン・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もあります。

（出所）コーペン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、CBRE、アクシオマトリックス、ブルームバーグ

※次ページの「当資料のお取り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ください、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、 3.24% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、 1.296% (税込) です。
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2.1816% (税込) です。
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

当資料のお取り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）」の内容を必ずご確認ください。
- ◆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。