



Market Eyes No.136

米「REIT価格」に出遅れ感

大和投資信託

- **【図表1】**は米国の『商業用不動産価格指数』と『REIT価格指数』の比較である。米不動産価格は金融危機の影響をうけて、2007年8月の100.0から2009年5月には61.7と、4割近い値下がり記録した。
- その後の回復は順調で、2013年3月に100.4と、金融危機前の高値100.0を上回り、今年6月には110.0と、金融危機前の高値を+10%上回っている。
- 『REIT価格』の戻りのペースは『不動産価格』に比べて出遅れ感が目立っている**【図表1】**。今年6月末時点

のREIT価格指数は577.0と、金融危機前の高値2007年2月の676.5より15%程度下回った水準にある。

- **【図表2】**は米国の商業用不動産の新規着工面積（新規供給）の推移である。米国経済は緩やかな回復が続いているものの、回復はまだ道半ばであり、新規着工の回復ペースは慎重である。
- 新規着工面積は金融危機前の半分程度の水準である。少ない供給の中で、不動産需要が動き始めており、需給の好転が不動産価格上昇を後押ししている。

【図表1】 米国の『商業用不動産価格指数』と『REIT価格指数』

(1998年1月30日～2014年6月30日)



【図表2】 米国の商業用不動産の新規着工面積

(1998年1月～2014年5月)



※NAREIT指数 (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。
 ※商業用不動産: オフィスビル、賃貸マンション、ホテル、倉庫、ショッピングセンターなど。
 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。

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。