



Market Eyes No.139

『米国REIT』市場 ～上昇トレンド継続の期待～

大和投資信託

- 米国のREIT市場はリーマン・ショック以降、様々な調整局面を経てきたが、その都度、下げを回復し、高値を更新しながら、上昇トレンドを継続してきた【図表2】。REIT指数は、リーマン・ショックの安値(2009年3月)から直近の高値(2014年7月)まで、上昇率347%と、株式指数(NYダウ・トータルリターン)の上昇率202%を大きく上回っている。
- 今の『強過ぎず、弱過ぎずの米国経済』は、REIT市場に『抑制された新規供給』と『適度な需要増』の併存を提供し、成長を長続きさせている。景気が強過ぎると、金利急騰を招いたり、供給過剰に陥ったりで、REIT市場にマイナスとなる。景気が弱過ぎても、テナント需要が減少し、REIT市場にマイナスとなる。
- 昨年のREIT市場の大きな下落の背景は、景気の回復速度が緩やかであるにも拘らず、長期金利が5月の1.6%から9月の3%へと【図表1】、短期間に倍近くの水準に急騰したことがサプライズとなり、それまでの利食い売りが集中したことにある【図表2】。
- 先週8月14日、独の長期金利が史上初めて1%を下回った【図表1】。それが日米に波及するかたちで、

翌15日、日本の長期金利は1年4か月ぶりに0.5%を下回り、米国も2.3%台に低下した【図表1】。日米欧が金融緩和を進める中で、米国だけが再び金利が急騰する可能性は極めて限定的と考えられる。

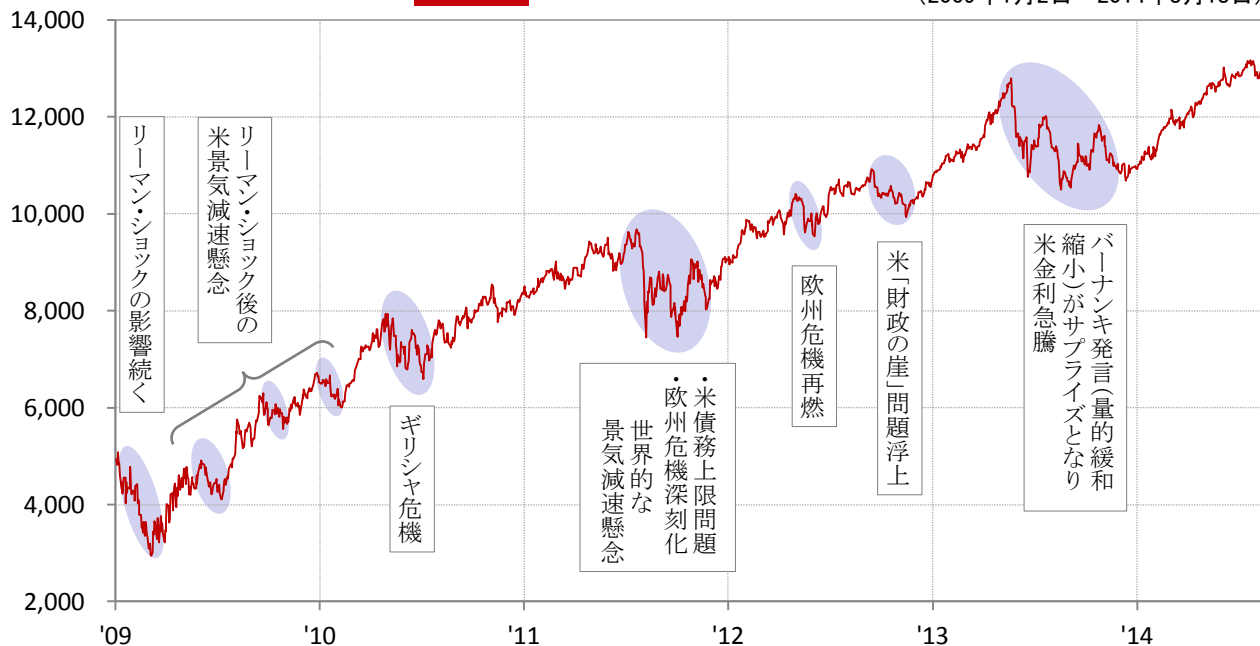
- 8月15日、米国のコチャコタ・ミネアポリス連銀総裁は『雇用の弱さから、インフレ率目標2%の達成は2018年まで実現しないであろう』と米国の金融緩和が長期化する可能性を示唆した。『米国REIT』市場の上昇トレンド継続が期待できそうだ。

【図表1】 米国・ドイツ 10年国債利回り



【図表2】 米国REIT指数の調整局面

(2009年1月2日～2014年8月18日)



※米国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もあります。 (出所)ブルームバーグ

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。