

Market eyes No.20

Daiwa Asset Management

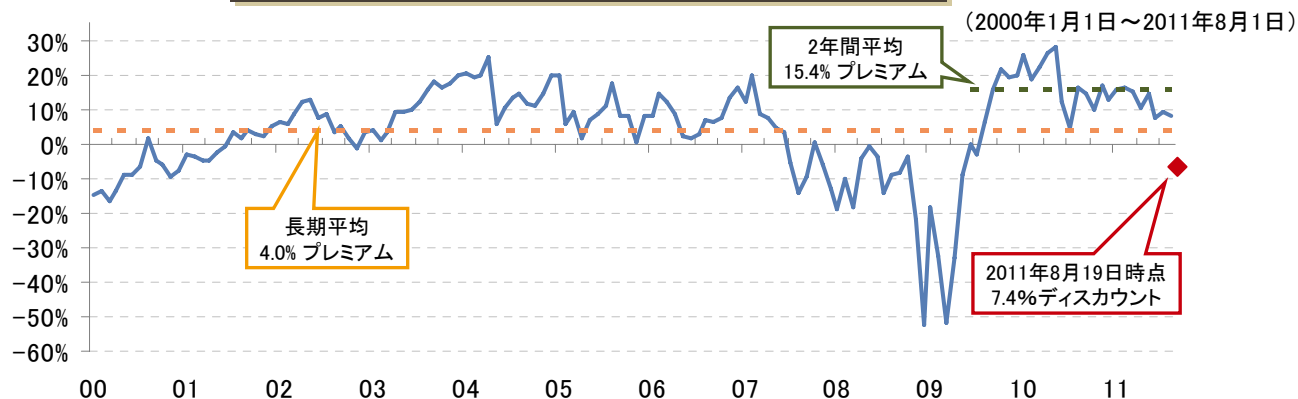
米国リート リート価格水準を評価する『NAV倍率』とは？

- リート価格の分析指標に『NAV倍率』があります。NAV(Net Asset Value)とはリートの『純資産価値』を意味します。リートが保有する不動産の現在価値から負債を差し引いたものです。つまりNAVは一般の企業評価の解散(清算)価値と同じ概念となります。NAV倍率とはリート価格が純資産価値の何倍まで買われているかを示すリート価格評価のもの差しです。リート価格が将来の純資産価値の値上がり期待を織り込むとプレミアムとなります。
- 下の【図表1】に表したように8月19日時点(指数価格8,121.60)では-7.4%まで低下しました。これは過去2年間平均の15.4%のプレミアム、また2000年からの長期平均の4.0%のプレミアムを下回る水準となっています。

【米国REIT市場に関して】

- コーヘン&スティアーズ社では米国のリート市場は『3段階の回復』(①資本再構築、②物件取得、③不動産市場回復)が進行中であると考えています。米国リートは過去数年間の『資本再構築』により財務体質が強固になっています。増資等により手元資金が豊富になった米国リートは純資産価値(NAV)を拡大すべく『物件取得』を進めています。そして今、『商業用不動産市場回復』は依然初期段階にあると考えています。
- 米国リートの第2四半期決算が終了しましたが、多くのリートが市場予想を上回る決算を発表し、また業績予想を上方修正しています。
- コーヘン&スティアーズ社では米国リートは立地条件の良い場所に質の高い物件を保有しており、実績のある強い経営陣、資本調達上の優位性から事業が安定していると考えており、短期的な値動きだけに注目するのではなく、リートの投資環境を幅広く見ることが重要と考えています。

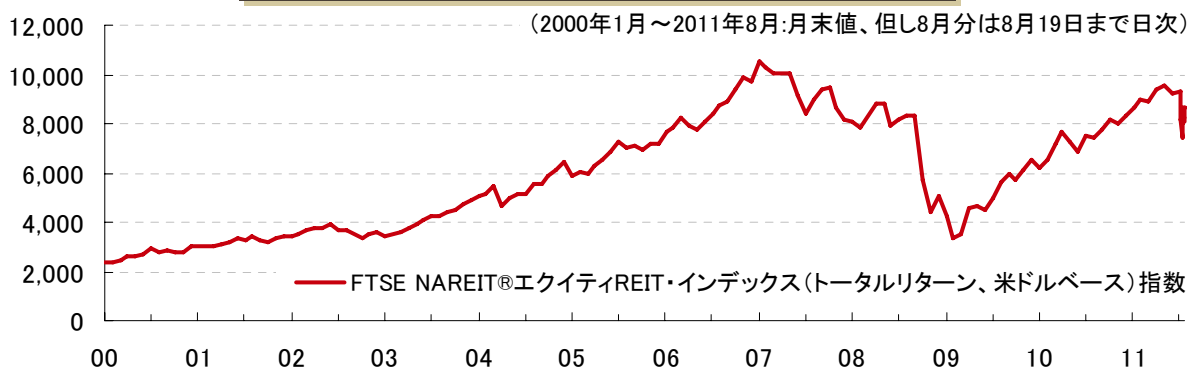
【図表1】 米国リートNAV倍率の推移



※過去2年間平均は2009年8月1日から2011年8月1日までの期間。長期平均は2000年1月1日から2011年8月1日までの期間。

(出所)グリーン・ストリート・アドバイザーズ、コーヘン&スティアーズ社

【図表2】 米国リート指数の推移



※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。

(出所)NAREIT、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。
換金手数料	料率の上限は、 1.26% (税込) です。
信託財産留保額	料率の上限は、 0.3% 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2.121% (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受益者に帰属します。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 社団法人 投資信託協会
社団法人 日本証券投資顧問業協会

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。