



米国 REIT の『配当利回り』と『収益成長』

【REIT の配当利回りの魅力】

- 米国債の利回りが過去最低の水準にまで低下しています。FRB は 2013 年半ばまでの低金利政策の継続を表明しました。利回り志向の強い投資マネーが少しでも高い利回りを求める中で、REIT の配当利回りが見直されています。
- NAREIT 指数の利回りは、国債利回り (5 年) の 4.4 倍の水準になっています【図表 1】。

米国 REIT は、収益の 90% 以上を投資家に還元 (配当) すると、法人税が免除されるので、その分多くの配当が投資家に還元されます。REIT の高利回りが見直されており、8 月末時点の年初来騰落率は、株価指数 (S&P500) が -3.08% の下落に対して NAREIT 指数 (トータルリターン) は +5.55% の上昇となっています。

指標	利回り
NAREIT 指数	3.79 %
米国債利回り (2 年)	0.20 %
米国債利回り (5 年)	0.86 %
米国債利回り (10 年)	1.99 %

※リートに関する法制度 (税制、会計制度等) が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

※外貨建て資産には為替リスクがあります。

【REIT の収益成長の環境】

- REIT の収益成長には 2 つの要因『外部成長』と『内部成長』があります。収益成長は将来の配当成長に繋がります。

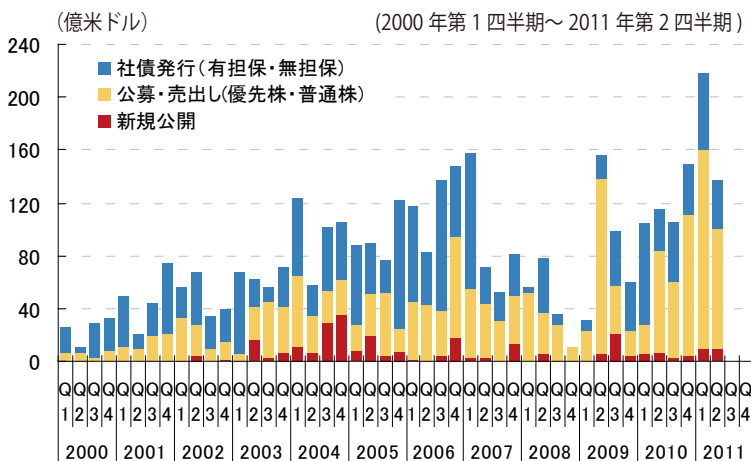
i) 『外部成長』: 新たな物件を取得し収入源を広げることで収益を拡大します。

金融危機で銀行の不動産融資が絞られた時にも、上場 REIT は資本市場で株式や社債の発行を通じて資金調達が出来ました【図表 2】。非上場不動産会社と比較して、早い段階から物件取得に動いたことが今の収益拡大に寄与しています。(Market eyes No.15 参照)

ii) 『内部成長』: 既存物件の賃料を引き上げることで収益を拡大します。

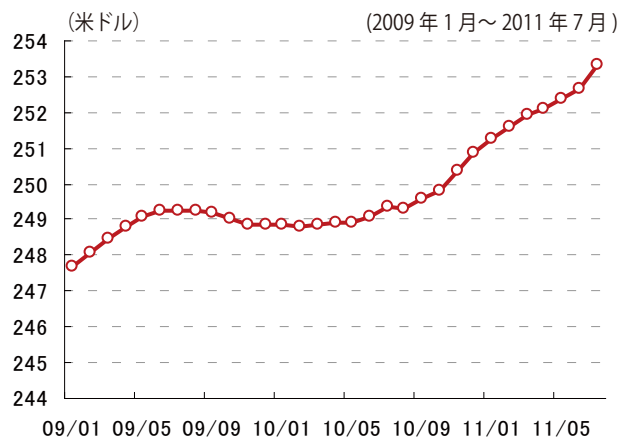
新規物件建設 (供給) が減少しています (Market eyes No.8 参照)。一方で、米国の人口は移民政策を含めて年平均 1% 程度増加しています。賃貸住宅を中心に賃貸市場の需給が改善しており、REIT が賃料を引き上げやすい環境になるものと期待されます【図表 3】。

【図表 2】 米国 REIT の資金調達動向



(出所) NAREIT® (全米不動産投資信託協会)

【図表 3】 CPI 都市住宅賃貸料



※季節調整済。

※米国労働統計局の発表する消費者物価指数を構成する品目の一つ。

(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、 0.5% 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。
- ◆ 当資料において使用される 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。