

『米国リート』住宅市場の近況

(1) 持ち家比率の減少と

賃貸住宅入居戸数の増加

全米の持ち家比率は2004年の第2四半期と第4四半期に69.2%とピークを付けたあと、2007年以降は低下傾向にあります。最新データの2011年第2四半期には65.9%にまで低下しています。一方、賃貸住宅入居戸数は2004年の第2四半期に3,275万戸のボトムを付けたあと、増加傾向にあります。最新データの2011年第2四半期では3,834万戸にまで増加しています。今年の第3四半期の数値は未発表ですが、同様の傾向が続いていると予想されます。米国の住宅市場は持ち家から賃貸住宅へとシフトしていることが見て取れます。

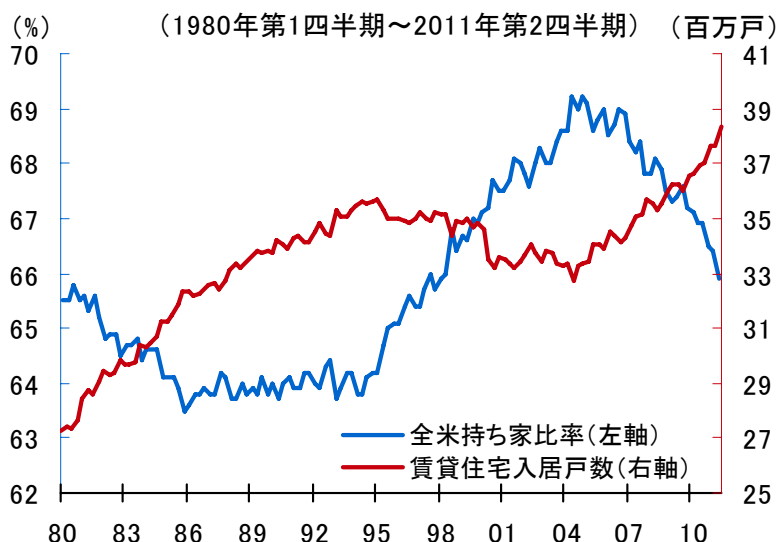
(2) 集合住宅の供給は低水準

全米の集合住宅(日本のマンションに相当)の新規建設戸数は2010年以降、減少傾向にあり、供給が低下しています。2001年～2009年の四半期平均が44,718戸に対して、2011年第2四半期では11,561戸と約四分の一の水準にまで低下しています。(供給低下の背景に関してはMarket eyes No.8『米国賃貸不動産市場需給は改善傾向』を参照下さい。)

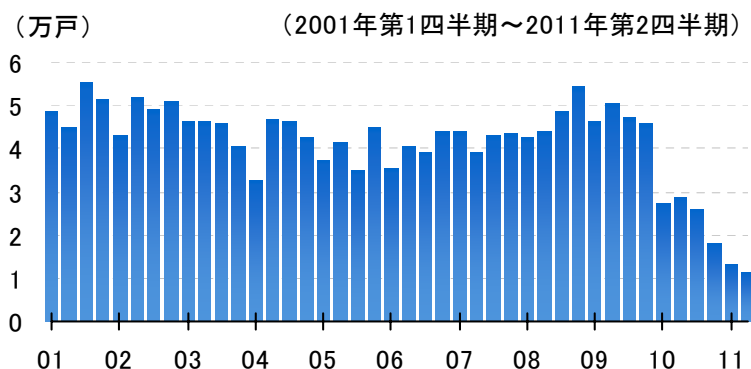
(3) 上昇傾向に入った賃貸料

全米の集合住宅の平均賃貸料は2008年の金融危機以降、2010年の第1四半期に1,346.74ドルのボトムを付けたあと、上昇傾向に入り、最新データの2011年第2四半期には1,404.38ドルまで回復しています。ボトムから4.28%の上昇となります。全米で最も上昇率の高かった北東エリア(米国の北東地域で9つの州からなるエリア、主要都市ではニューヨーク、ワシントンD.C.、ボストンがあります。)では同期間でボトムから8.48%上昇しています。第3四半期の動向が注目されます。

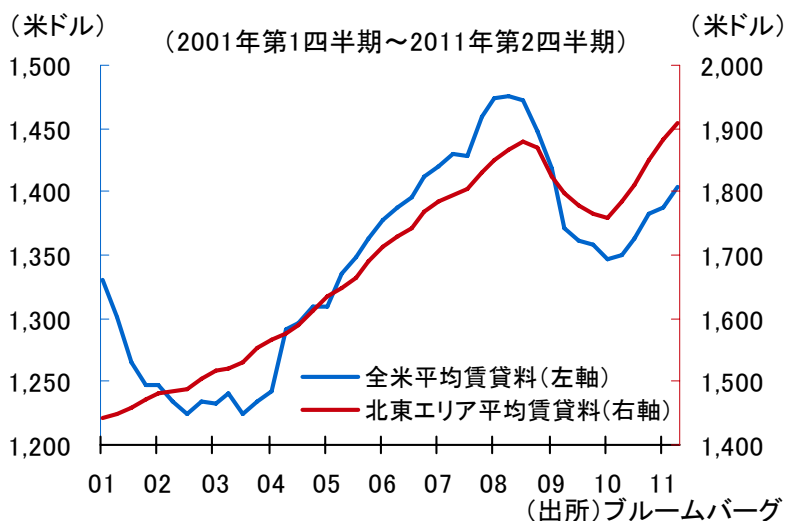
【図表1】 全米持ち家比率と賃貸住宅入居戸数



【図表2】 全米集合住宅新規建設戸数



【図表3】 集合住宅 全米と北東エリアの平均賃貸料



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。