



Market Eyes No.154

『米国REIT』賃貸住宅の需要は好調

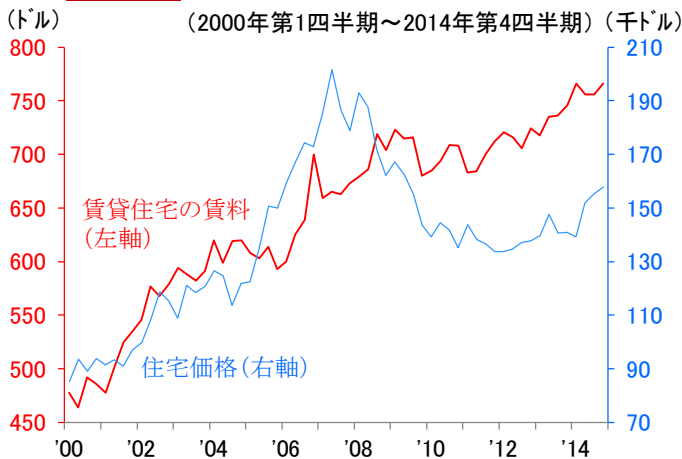
大和投資信託

- 米国の賃貸住宅市場で若年層の需要が高まっている。若年層の間では、住宅は収入やライフスタイルの変化に応じて住み替えに便利な賃貸住宅を選ぶ傾向が強まっている。NAREIT(全米REIT協会)の調査によると、昨年、賃貸住宅の稼働数が200万戸の増加となり、国勢調査局が調査を開始した1965年以来、最高の増加数となった。
- 【図表1】は米国の『賃貸住宅の賃料』と『住宅価格』平均の推移である。『賃料』は金融危機の影響は限定的で、安定した上昇を続けている。一方、『住宅価格』は金融危機で大きく下げたあと、まだ危機前の水準を下回っている。需要の強弱が顕著に表れている。
- 【図表2】は米国の『賃貸住宅の空室率』と『持ち家比率』の推移である。『空室率』は昨年末に7.0%と1993年12月以来、21年ぶりの低水準となった。

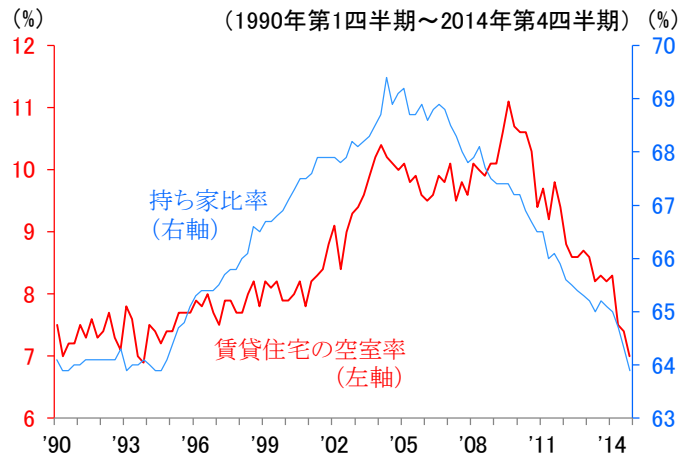
『持ち家比率』は昨年末に63.9%と1994年9月以来、20年ぶりの低水準に低下した。住宅は『買うより借りる』という志向変化が顕著に反映されている。

- 【図表3】は米国の25歳と30歳の若年層が親と同居している比率の推移である。特に、金融危機以降、生活費節約のための同居が増えているようだ。現在、若年層の300万人以上が親と同居、または友人とルーム・シェアしていると推定されている。彼らは満足な収入の仕事に就けた時には独立することから、住宅の潜在需要が大幅に積み上がっている。
- 【図表4】は米国の世帯形成数の前年比増減の推移である。2014年12月には+196万世帯の増加と、2005年7月以来の高い伸びを記録した。若年層の雇用増加が彼らの独立を後押ししているようだ。雇用の回復は賃貸住宅市場の強い追い風になりそうだ。

【図表1】 『賃貸住宅の賃料』と『住宅価格』

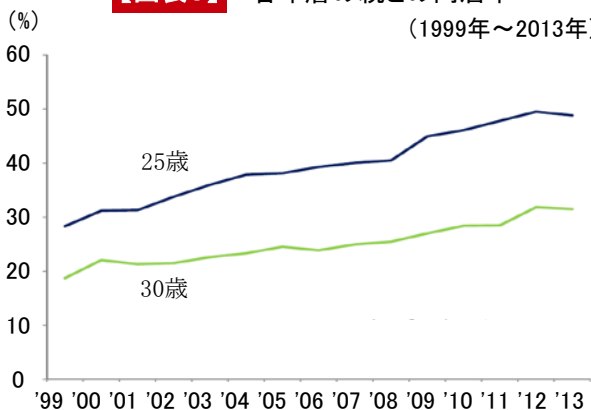


【図表2】 『賃貸住宅の空室率』と『持ち家比率』



【図表3】 若年層の親との同居率

(1999年～2013年)



【図表4】 世帯形成数の前年比増減

(2002年1月～2014年12月)



(出所)米国国勢調査局、NY連銀レポートより大和投資信託作成

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。(1/2)

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、 3.24% (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。