

米国リートへの投資ポイント

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アセットマネジメント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。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料中で使用されるNAREIT指数は、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックスです。

「投資信託説明書（交付目論見書）」のご請求・お申込みは…

大和証券

Daiwa Securities

〈販売会社〉

商号等 大和証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第108号
加入協会 日本証券業協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

設定・運用は…

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和アセットマネジメント株式会社
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

REIT（リート）とは…

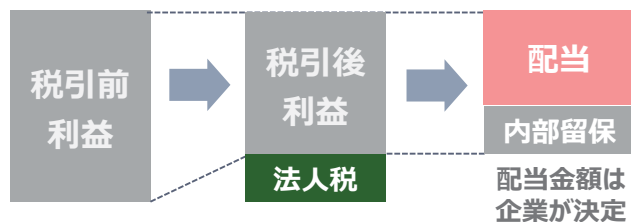
◆ 投資家から集めた資金等で賃貸用不動産を保有し、そこから生じる賃料収入や売却益を原資として投資家に配当する仕組みの金融商品です。



税制面

ご参考

一般事業会社の場合



利益の
ほとんどを
配当

リートは収益の90%以上を配当するなど
一定条件を満たせば実質的に法人税免除*

税引前
利益

法人税が
実質免除

利益の大部分を
投資者に還元

配当

* 米国などの場合

※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的な内容およびイメージ図であり、必ずしも上記のようになりますとは限りません。
※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、リーツの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

リートの魅力

少額から
不動産投資



手軽に始められる不動産投資*

不動産→通常数千万円必要とされます

リート →低コスト（銘柄にもよるが、十万円程度～）で投資ができます

*リートを活用することで、不動産への直接投資と似た効果が得られます。

分散投資



複数の不動産に
分散投資

プロが選定



不動産のプロが運用、
物件を管理

高い
換金性

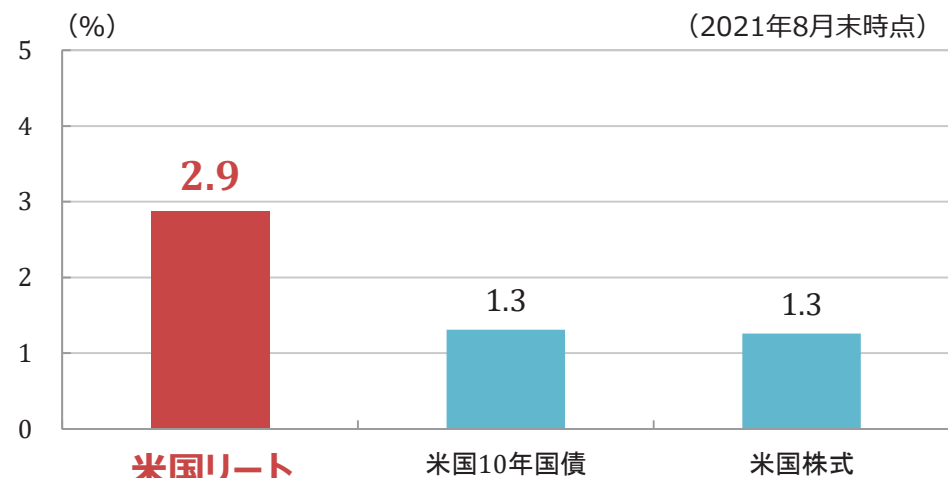


上場しているため
いつでも売買

リートの価格は毎日変動します
安いときに買って高い時に売れば、
その差額が値上がり益です

相対的に高い配当利回り

各資産別の配当利回りおよび国債利回り



※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。
※リートの配当利回りはNAREIT指数、株式の利回りはMSCI米国指数によるものです。
(出所) NAREIT®、ブルームバーグ

※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的な内容およびイメージ図であり、必ずしも上記のようになるとは限りません。

※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。

リートの主な価格変動要因

不動産市況

リートの収益は、保有する不動産等の賃料、地価の状況等に大きく影響を受けます



好況

リート価格に
プラスの影響

不況

マイナスの影響

景気動向

リートが保有する不動産の価格や賃料収入等は、国内外の景気、社会情勢等により変動します



改善

リート価格に
プラスの影響



悪化

マイナスの影響

金利

リートの価格は、金利水準の変化に影響されます

金利変化による影響

金利	借入コスト		配当利回り	
低下	支払金利の負担が減る	リート価格にプラスの影響	債券などと比べ相対的な魅力度の上昇	リート価格にプラスの影響
上昇	支払金利の負担が増える	リート価格にマイナスの影響	債券などと比べ相対的な魅力度の低下	リート価格にマイナスの影響

ただし、金利上昇要因が景気拡大によるものであった場合、中長期的には不動産市況の改善によるプラスの効果も期待されます

その他

災害リスク
(地震・火災等)

信用リスク

流動性リスク

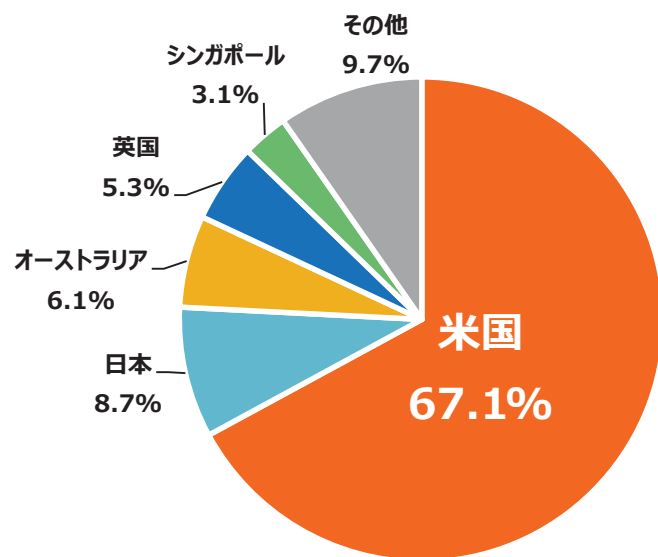
法制度に伴うリスク

※図はイメージです。※上記のケース、価格への影響は一般的なものを示しており、必ずしも上記通りにならない場合もあります。また、上記以外にも変動要因はあります。

米国リート市場規模

- ◆世界の主なリート市場の時価総額は193.6兆円、銘柄数は426銘柄になります。
- ◆なかでも、米国リート市場は、時価総額が129.9兆円、銘柄数も149銘柄と世界の主要市場の中で最も大きな市場となっています。

S&PグローバルREIT指数の国別構成比率
(時価総額)



S&PグローバルREIT指数構成国の時価総額ランキング

	時価総額 (兆円)	(ご参考) 銘柄数	リート制度 導入年
 1.米国	129.9	149	1960
世界の主要市場の中で最大・最も歴史が長い			
 2.日本	16.9	61	2000
 3.オーストラリア	11.9	31	1971
 4.英国	10.2	33	2007
 5.シンガポール	5.9	34	1999
⋮	⋮	⋮	⋮
 指数全体	193.6	426	

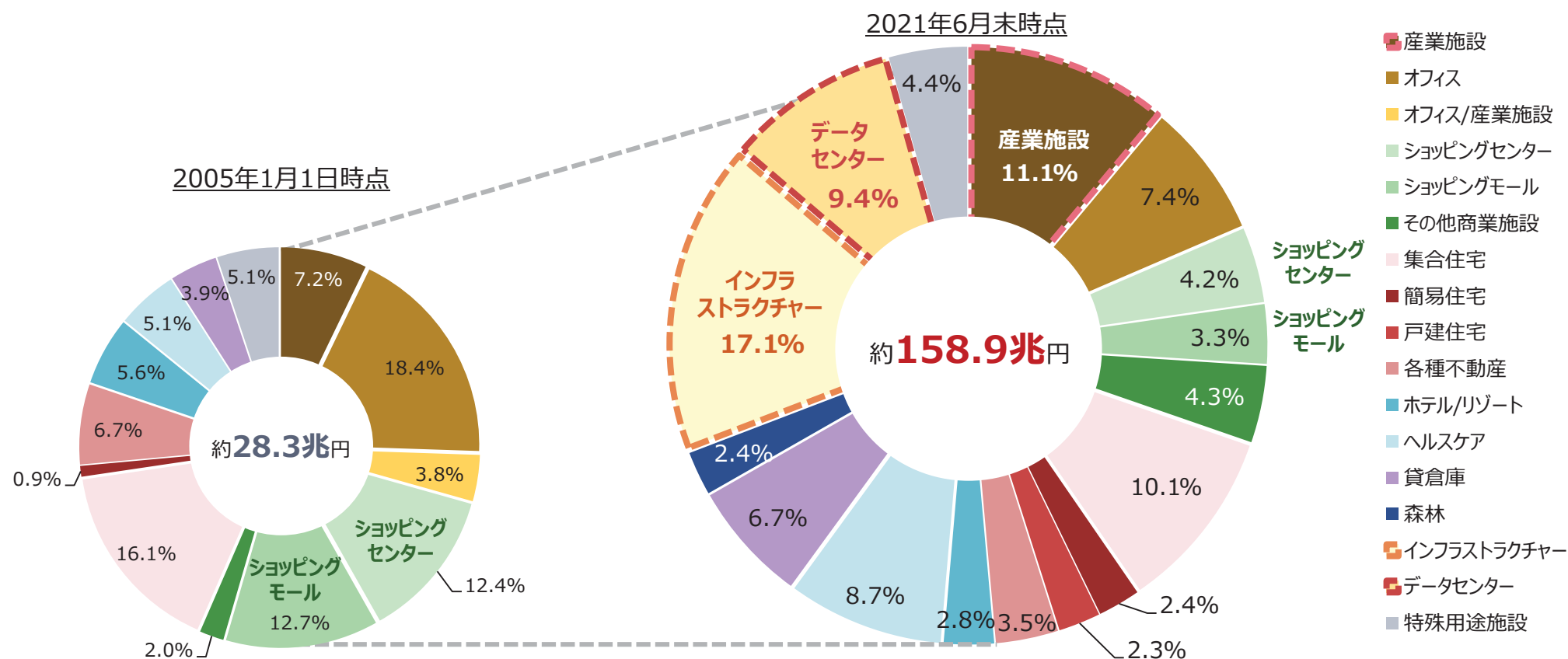
※2021年8月末時点。※上記の国・地域のリート市場の時価総額、銘柄数はS&PグローバルREIT指数によるものです。このため、国・地域によっては全上場銘柄を集計した数値と異なる場合があります。
※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。※時価総額は、2021年8月末時点の為替レートを用いて円換算。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

新しいタイプのリートの誕生と成長①

- ◆ 米国リート市場全体が大きく成長する過程で、新しいタイプのリートも誕生しています。
- ◆ 伝統的な商業施設リートの割合が縮小する一方で、データセンターやインフラストラクチャーといった新しいタイプのリートが存在感を増しています。
- ◆ また、eコマース拡大による需要増加を背景に、産業施設の割合も大きくなっています。

米国リートのセクター別構成比



※米国リートはFTSE NAREIT®オール・エクイティREIT・インデックス（米ドルベース）を使用。※時価総額は、それぞれ2004年12月末時点、2021年6月末時点の為替レートを円換算。上記は同指数のデータを使用しており、他の指数とは異なる場合があります。※上記は同指数のセクター分類に基づきます。※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。

（出所）NAREIT®、ブルームバーグ

新しいタイプのリートの誕生と成長②

- ◆リートは、現代の情報化社会に必要なインフラとしての役割を果たしています。
- ◆eコマースのバリューチェーンにおいて、顧客の注文は、リートが保有する通信鉄塔、データセンターや物流倉庫を通じて順次処理されています。



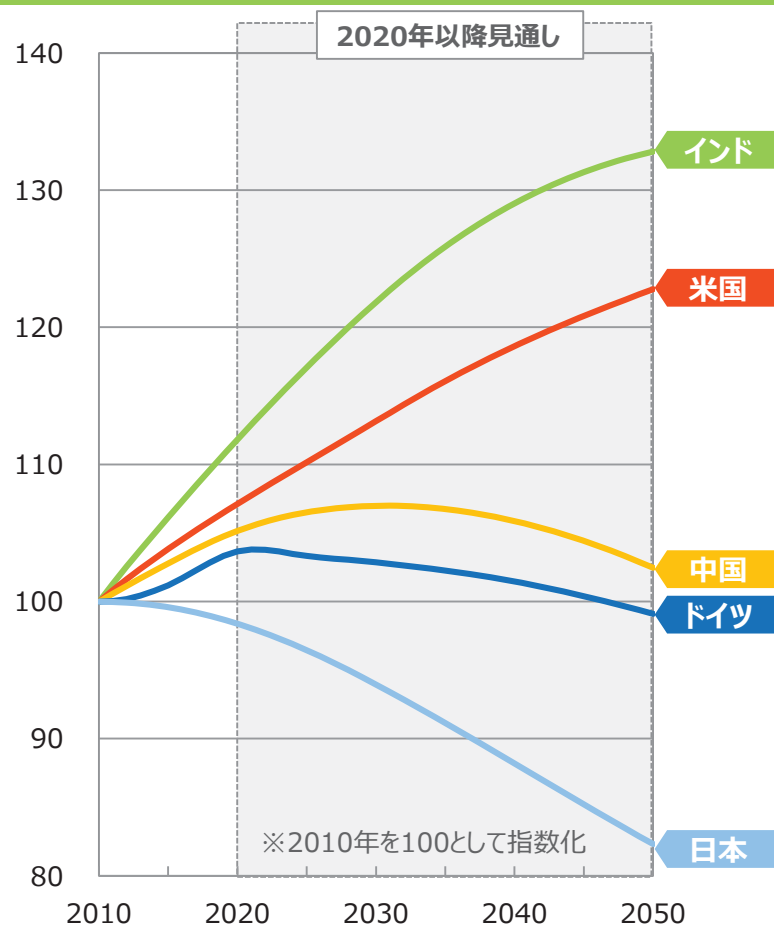
※写真はイメージです。

(出所) コーベン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

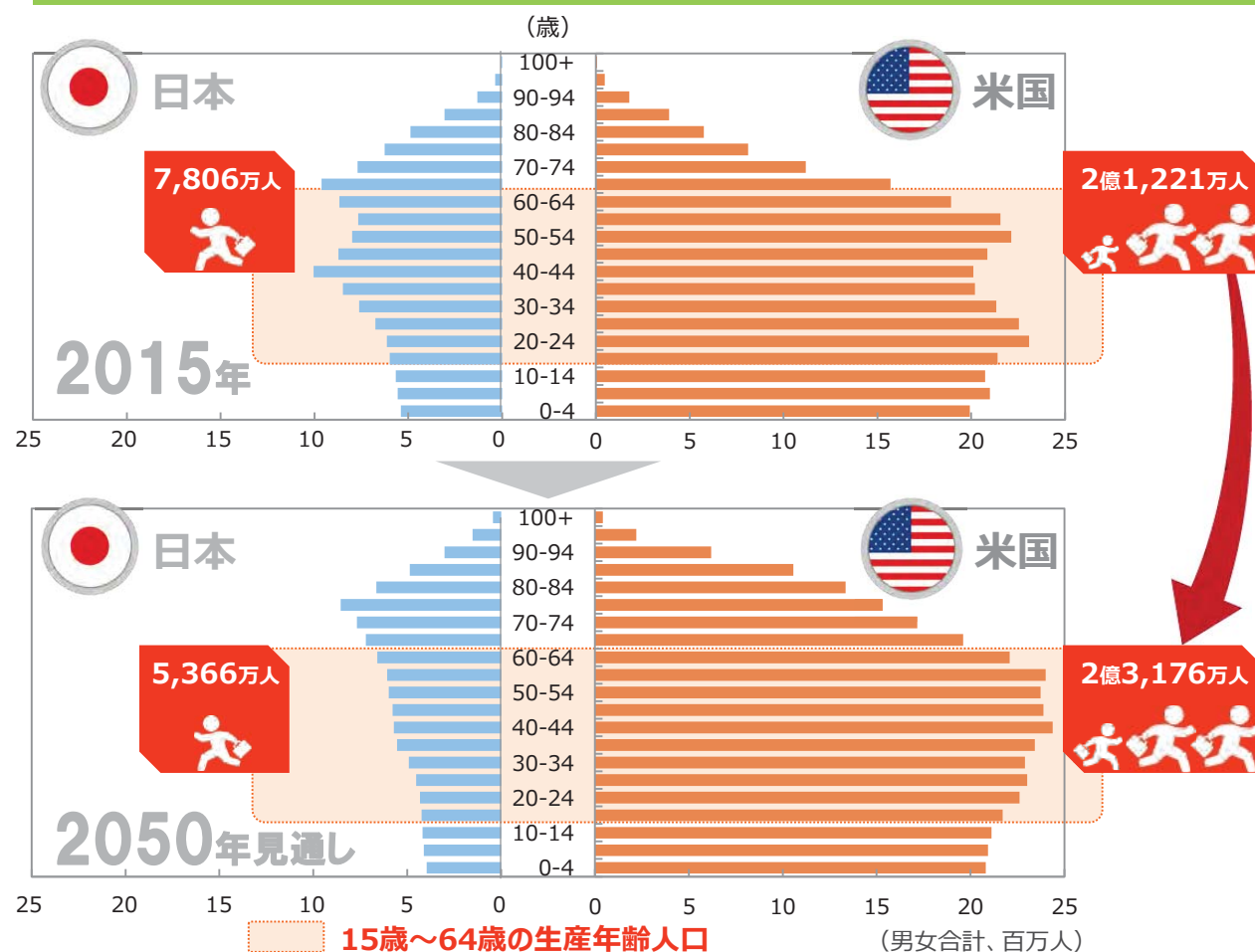
人口動態

- ◆ 米国は、中長期的に人口増加が期待されている数少ない先進国であり、生産年齢人口も今後増加する見込みです。
- ◆ 良好な人口動態が中長期的な不動産の需要を後押しする可能性があります。

主要国の人口の推移（2010年～2050年）



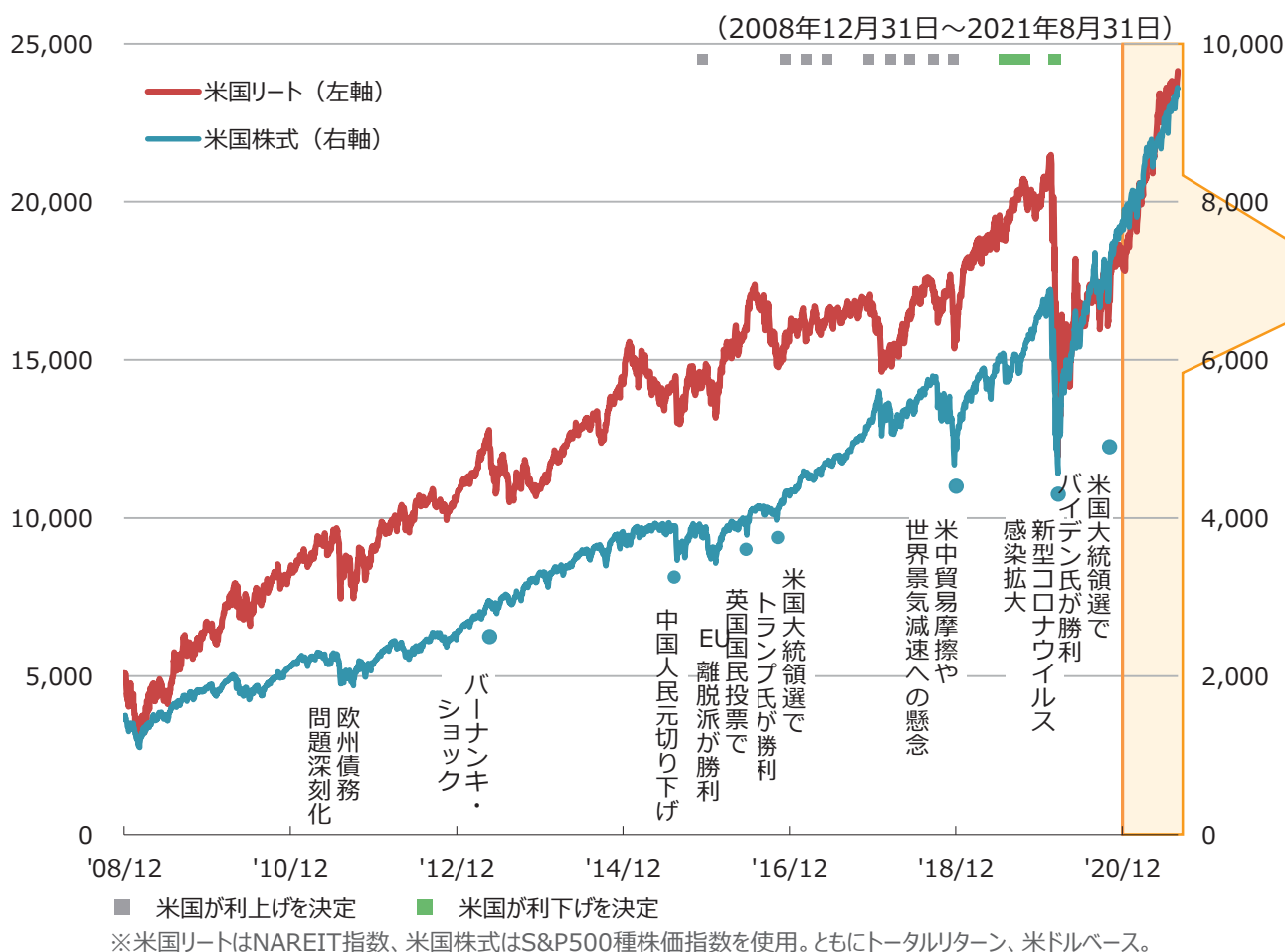
生産年齢人口の比較（2015年、2050年）



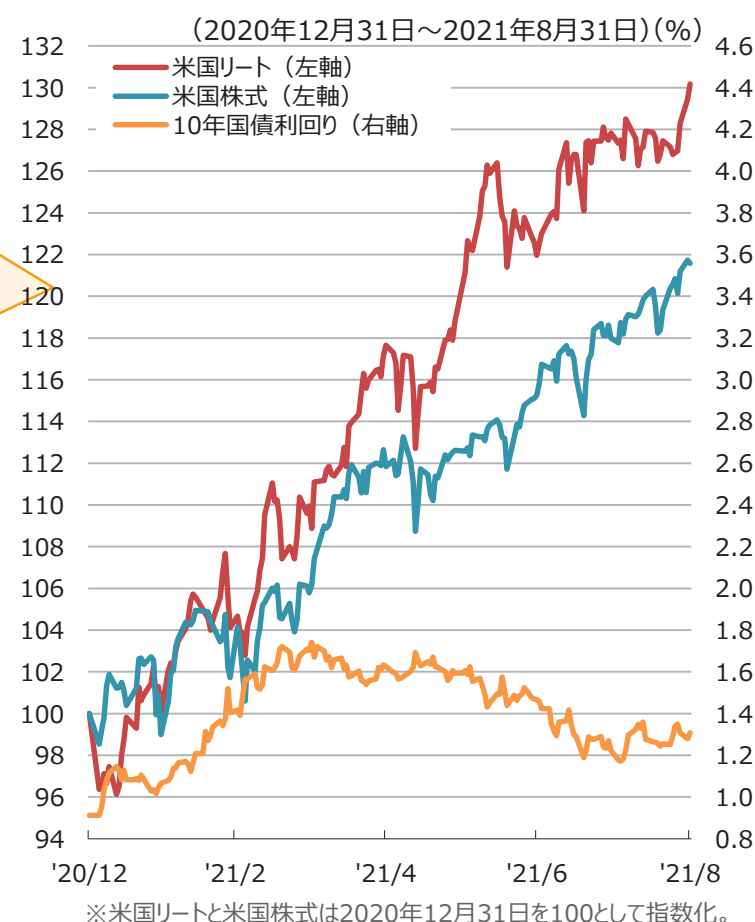
米国リート、米国株式、米国国債利回りの推移

- ◆ 米国リートは昨年、新型コロナウイルス感染拡大の影響により渡航禁止や外出規制が敷かれたことを受けて、大きく下落しました。その後、景気回復期待が高まり上昇に転じましたが、米国リートのパフォーマンスは米国株式に対して劣後しました。
- ◆ 2021年初来では、ワクチンの普及が進展し、景気回復および人の移動の再開への期待が高まるなか、米国リートは堅調に推移しています。

米国リートと米国株式の推移



米国リート、米国株式、米国国債利回りの推移



(出所) ブルームバーグ

米国リートの注目ポイント

ポイント1

米国経済の回復と成長

- ワクチン普及に伴う景気回復と米国の中長期的な経済成長
- 過去に例を見ない迅速かつ大規模の政府や中央銀行による支援措置

ポイント2

総じて健全な不動産市況

- GDP成長に伴う底堅い不動産需要と規律ある新規物件供給水準
- 健全な財務体質と資金調達環境
- キャッシュフローと配当成長の回復

ポイント3

適正な金利環境とバリュエーション

- 良好な経済環境下では金利上昇時において米国リートはプラスのリターン
- バリュエーションは良好な環境のもと適正に推移

米国経済

- ◆ 2020年の米国経済は、新型コロナウイルスの感染拡大を背景に、大きなマイナス成長となりました。
- ◆ 一方で、FRB（米国連邦準備制度理事会）や米国政府が過去に例を見ない迅速かつ大規模な金融政策や経済支援策を既に講じていることや、ワクチンの普及に伴う経済正常化を背景に、2021年の米国経済は緩やかながら着実に持ち直すことが期待されます。

主要国・地域の実質GDP成長率

(前年比、%)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
世界全体	3.6	2.8	-3.2	6.0	4.9
先進国	2.3	1.6	-4.6	5.6	4.4
米国	3.0	2.2	-3.5	7.0	4.9
ユーロ圏	1.9	1.3	-6.5	4.6	4.3
日本	0.6	0.0	-4.7	2.8	3.0
英国	1.3	1.4	-9.8	7.0	4.8
新興国	4.5	3.7	-2.1	6.3	5.2
ブラジル	1.8	1.4	-4.1	5.3	1.9
ロシア	2.8	2.0	-3.0	4.4	3.1
インド	6.5	4.0	-7.3	9.5	8.5
中国	6.7	6.0	2.3	8.1	5.7

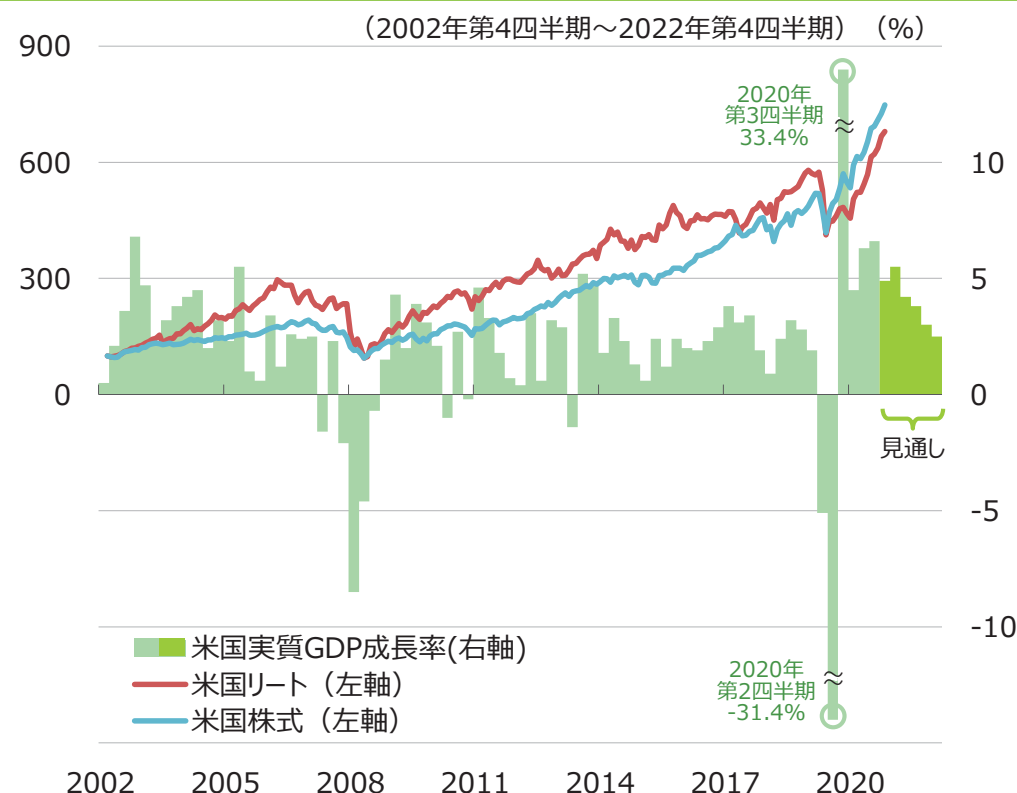
※ 2021年以降見通し。

※ 先進国は「Advanced economies」、新興国は「Emerging market and developing economies」のデータを使用しています。

※ インドは年度（4月～翌年3月）の市場価格GDPベースで算出されています。

(出所) IMF「World Economic Outlook Database April 2021、Update July 2021」

米国のリート、株式、実質GDP成長率の推移



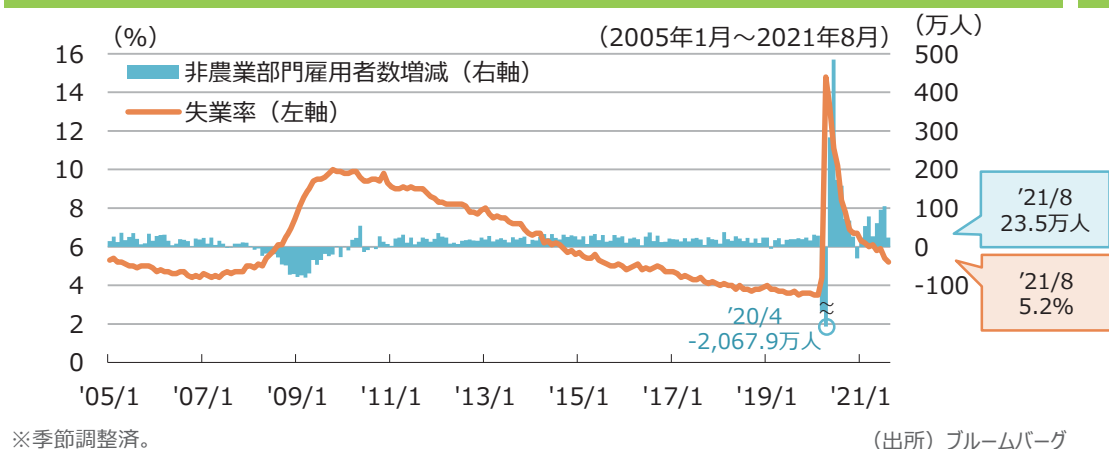
※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともにトータルリターン、米ドルベース。※米国リート・米国株式は2002年12月末を100として指数化、2002年12月末から2021年8月末まで記載。※米国実質GDP成長率は前期比年率。2021年第3四半期以降は2021年9月「ブルーチップ調査」のコンセンサス予想。

(出所) ブルームバーグ、ブルーチップ・エコノミック・インディケーターズ

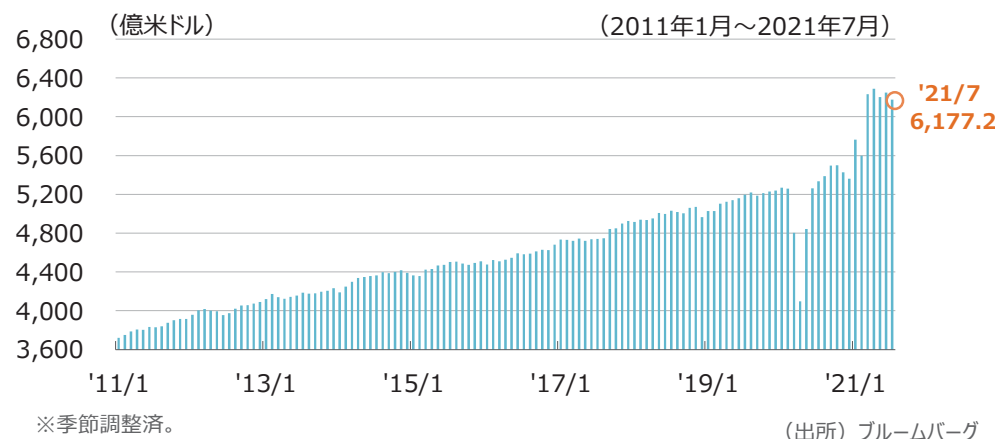
米国経済

- ◆ 米国雇用統計は、2020年2月までの底堅い雇用環境から一転、新型コロナウイルスの影響により歴史的な水準まで悪化しました。足元は、米国政府の景気対策の効果もあり、雇用環境は改善傾向にあります。
- ◆ 米国の小売売上高は新型コロナウイルスの影響で一旦大幅に減速しましたが、各種経済対策や雇用の伸び等に支えられ、コロナ以前を上回る水準まで回復しています。
- ◆ 企業業績について、2021年は増益に転じることが予想されています。

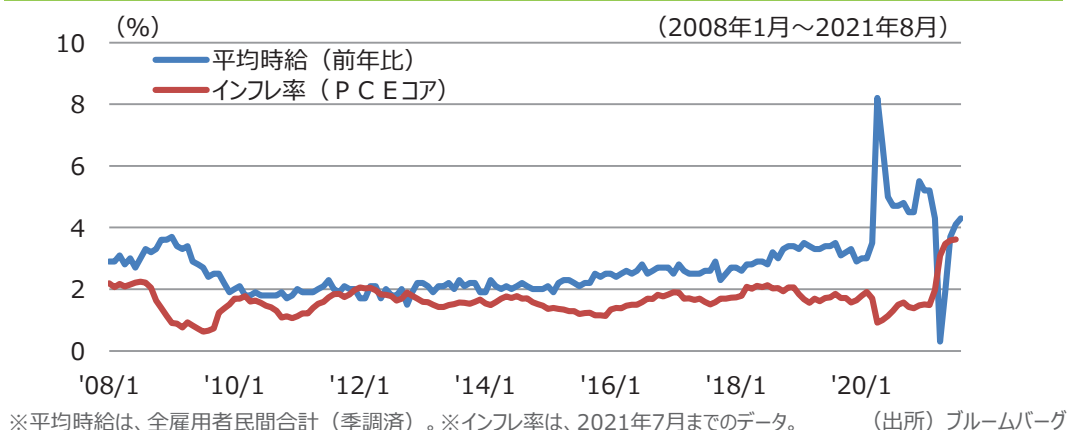
米国の失業率と非農業部門雇用者数増減



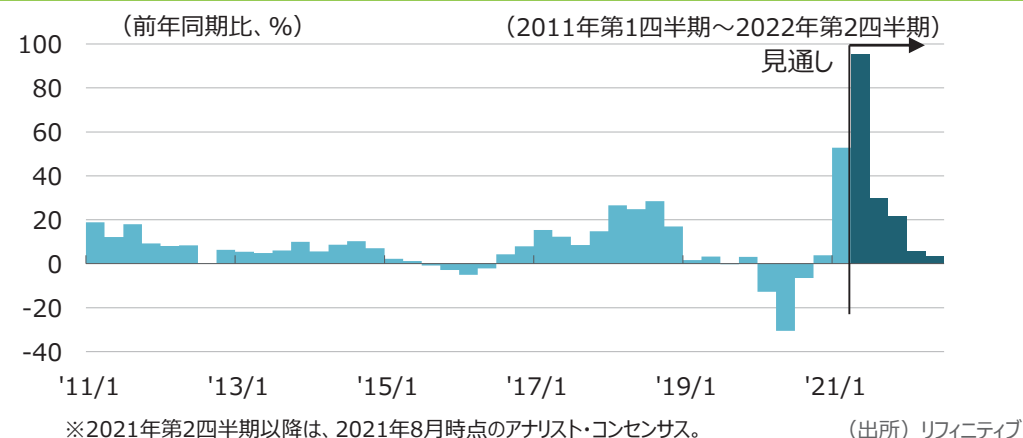
米國小売売上高



平均時給とインフレ率の推移



S&P500増益率



米国政府および中央銀行による支援措置

- ◆ 2008年～2009年の金融危機時とは異なり、今回の経済ショックに対して米国政府および中央銀行が過去に例を見ない迅速かつ大規模な支援措置を講じています。
- ◆ バイデン米国大統領は4月28日（現地）に、既に発表した「米国雇用計画」に続いて、成長戦略第2弾となる「米国家族計画」を発表しました。成長戦略の規模は約4兆米ドルに膨らみます。今後の更なる追加的な支援策も期待されています。

米国政府による経済対策

バイデン大統領が掲げる 総額約1.8兆米ドル規模の成長戦略第2弾「米国家族計画」

無償教育拡充	未就学児童（3,4歳幼児）への無償教育拡充および2年間の無償のコミュニティーカレッジ学習の提供
大学進学・卒業支援	低所得地帯への大学進学・卒業支援補助金拡充など
保育支援拡充	チャイルドケア利用に対する助成金など
休暇取得支援	有休休暇、病気休暇などの取得に対する助成金
子育て世帯、低所得者世帯に対する減税枠拡充	児童税額控除・扶養控除の延長・拡大、低所得者層の所得税額控除の拡大など
その他	失業保険改革（給付の迅速化） 低所得世帯への食物支援 など

FRBによる金融政策（2020年3月以降）

資産購入	米国債とエージェンシーMBS（不動産担保証券）を実質的に金額無制限で購入など
資金供給オペ	金額、頻度等の拡大など
中小企業向け融資の拡充	メインストリート融資プログラム 従業員1.5万人以下または2019年の売上高50億米ドル以下の企業を対象に、1社最大3億米ドルの融資を受けることが可能。申請が認められれば最低でも25万米ドルの融資が行なわれ、返済期限は5年となる。
ドル資金供給	9中銀と新たなドルスワップ協定を締結など
金利	2020年3月、2回にわたり政策金利を引き下げ、FFレート誘導目標を0～0.25%に

※主な項目のみ記載。金額は概算。

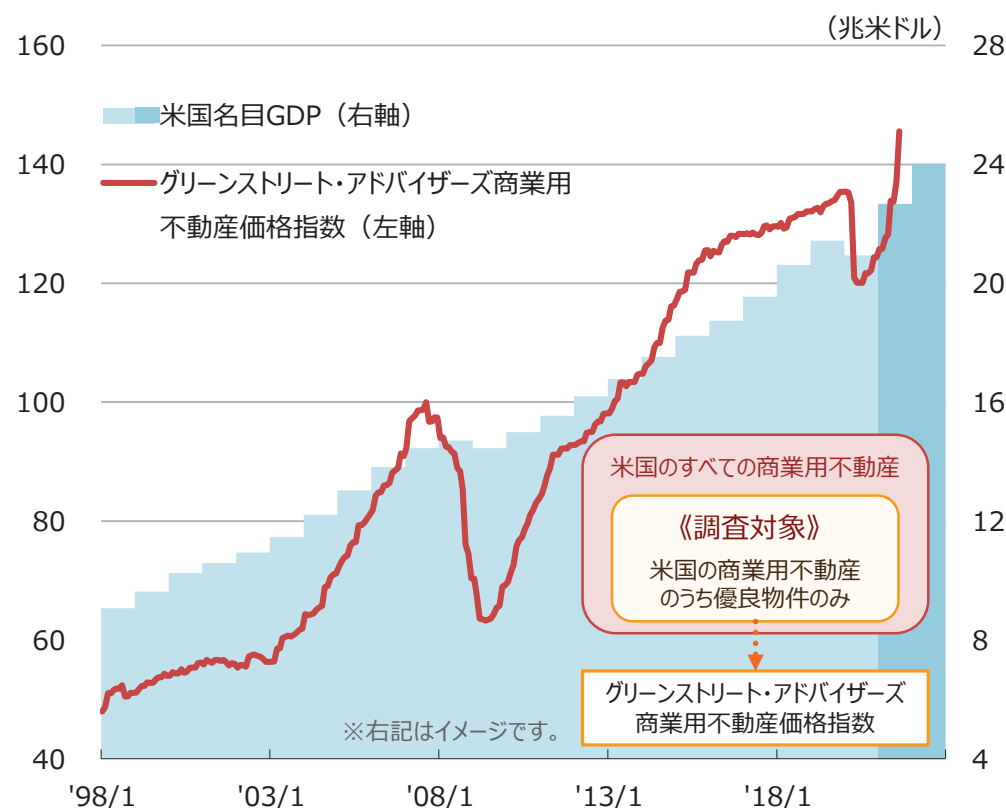
※上記は2021年4月末時点の情報であり、今後変更になることがあります。

（出所）JETRO、各種資料を基に大和アセットマネジメント作成

米国商業用不動産価格の推移と新規物件供給水準

- ◆ 足元の新型コロナウイルス感染拡大の影響により、短期的には下振れする可能性があるものの、今後の米国経済の回復と成長に鑑みると、中長期的に不動産に対する需要は総じて底堅いと考えられます。
- ◆ 米国商業用不動産の価格は、リーマン・ショック当時に大きく下落する局面もあったものの、中長期的には米国経済の拡大とともに上昇してきました。
- ◆ 多くの不動産タイプに対する需要が総じて底堅い一方で、人件費や建設コストの上昇を背景に、新規物件供給率は規律ある水準に留まっています。

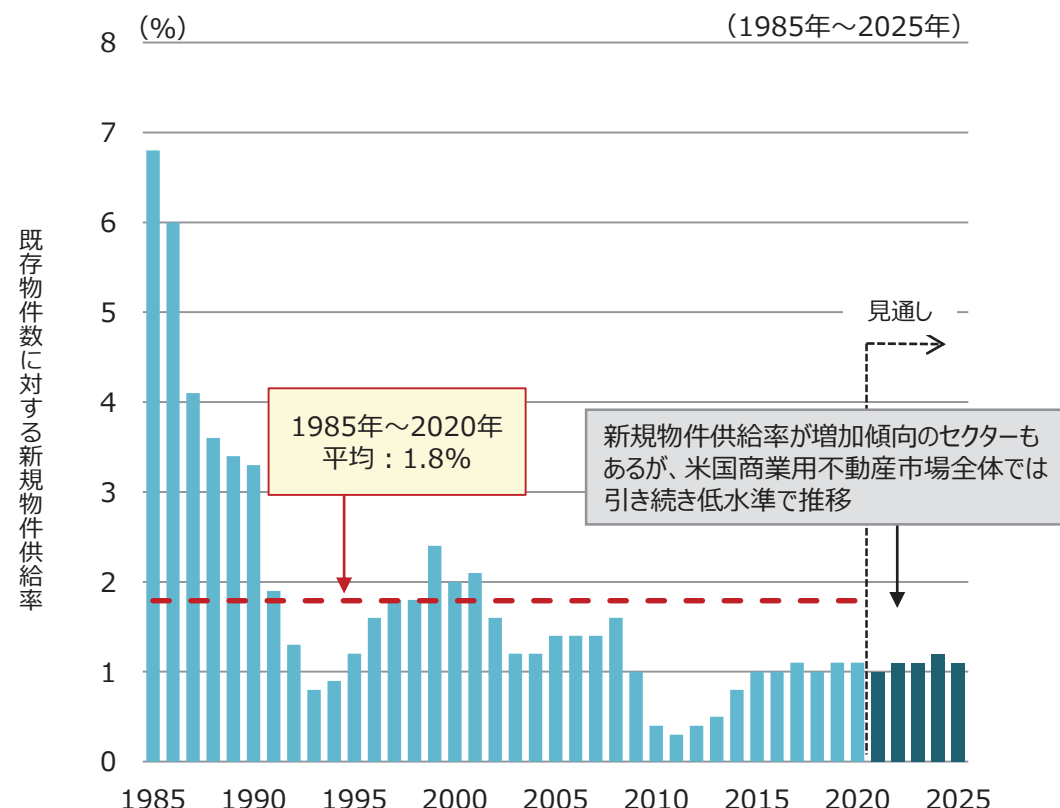
商業用不動産価格指数と米国名目GDPの推移



※グリーンストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数：1998年1月～2021年8月、2007年8月を100として指数化。
※名目GDP：1998年～2022年、2021年以降はIMF見通し。
※商業用不動産：オフィスビル、賃貸マンション、ホテル、倉庫、ショッピングセンターなど。

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、IMF「World Economic Outlook Database April 2021」

商業用不動産の新規物件供給率



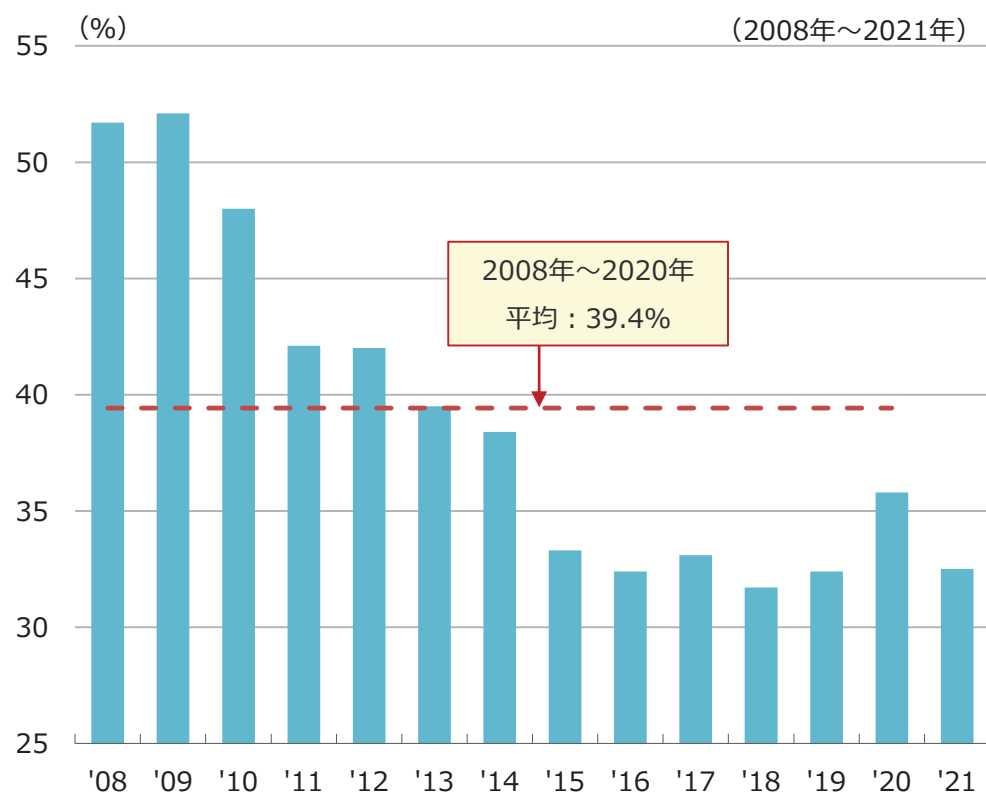
※2021年8月末時点。

※新規物件供給率は集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピングモール、ショッピングセンターの5セクターの単純平均値。集合住宅に関しては戸数、その他のセクターは床面積に対して算出。

健全な財務体質と資金調達環境

- ◆ 米国リート各社の積極的な財務戦略により、平均負債比率は過去平均を下回る水準となっています。FRBによる銀行向けの支援策もあり、景気後退局面においても、米国リートは比較的低いコストで資金調達することが可能です。
- ◆ 信用リスクが引き続き高止まりしている環境下、新規の資金調達は回復傾向を見せています。米国リートは過去に調達した債務の満期を適切に分散しているため、事業運営に必要な資金は概ね確保できていると考えられます。

米国リートの平均負債比率*の推移

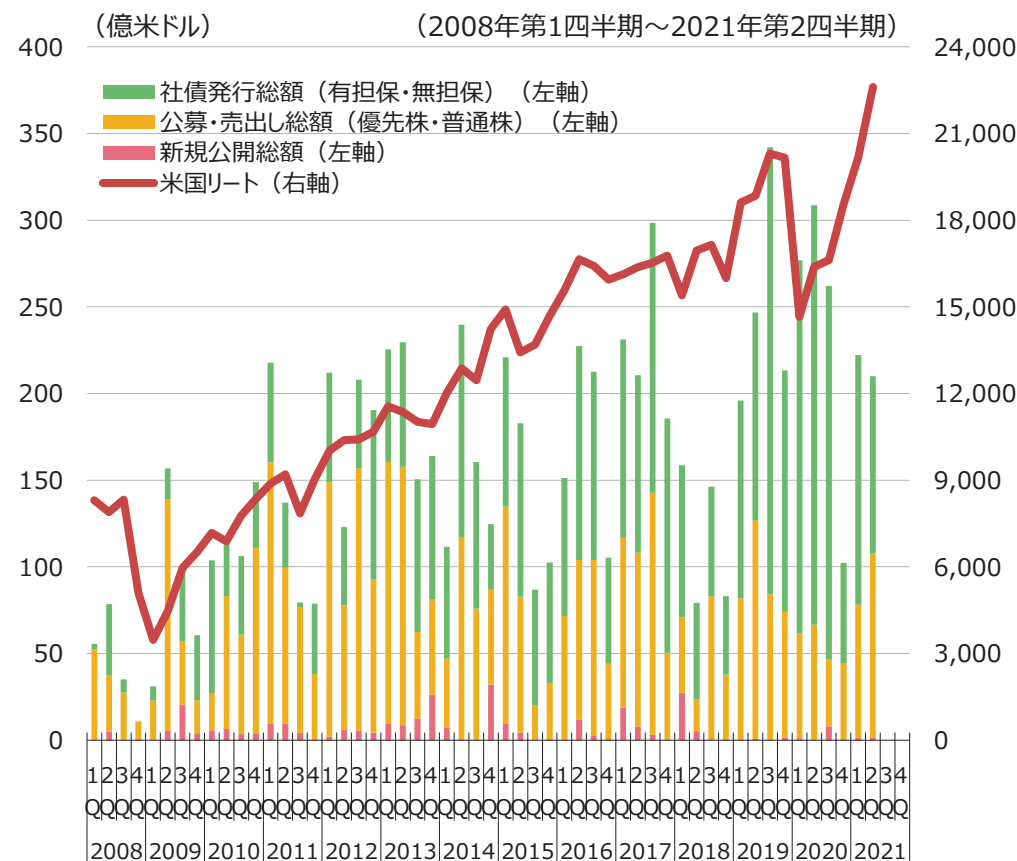


※2021年8月末時点。

* 平均負債比率はLTV（ローン・トゥー・バリュー）を使用。LTVは負債額を保有不動産の時価で割って算出。優先株を含めた負債額が対象。また、グリーンストリート・アドバイザーズの取り扱う全てのセクターの不動産時価価値を用いて算出しています。

（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・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートの資金調達動向



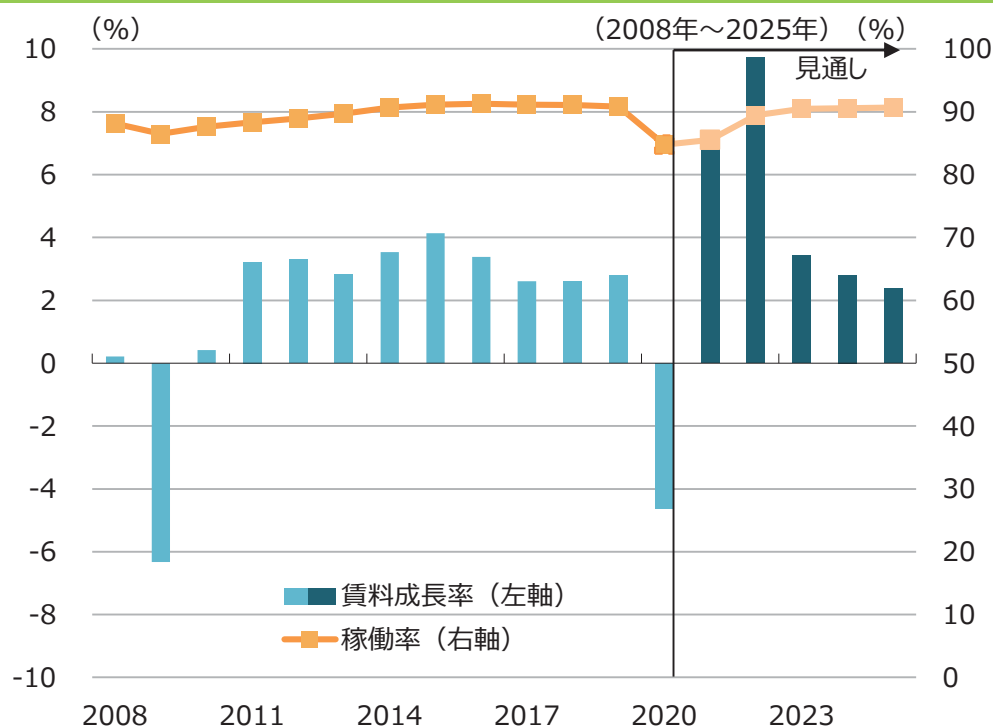
※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）、各四半期末のデータを使用。

（出所）NAREIT®、ブルームバーグ

米国リートの収益環境と配当成長

- ◆米国リートは高稼働率を維持している中、賃料成長率も堅調に推移してきました。
- ◆2020年における米国リートの1株当たり配当の成長率は、新型コロナウイルスの感染拡大による米国経済への深刻な打撃を背景に低下するものの、2021年以降は、米国経済の回復につれて持ち直すことが見込まれます。

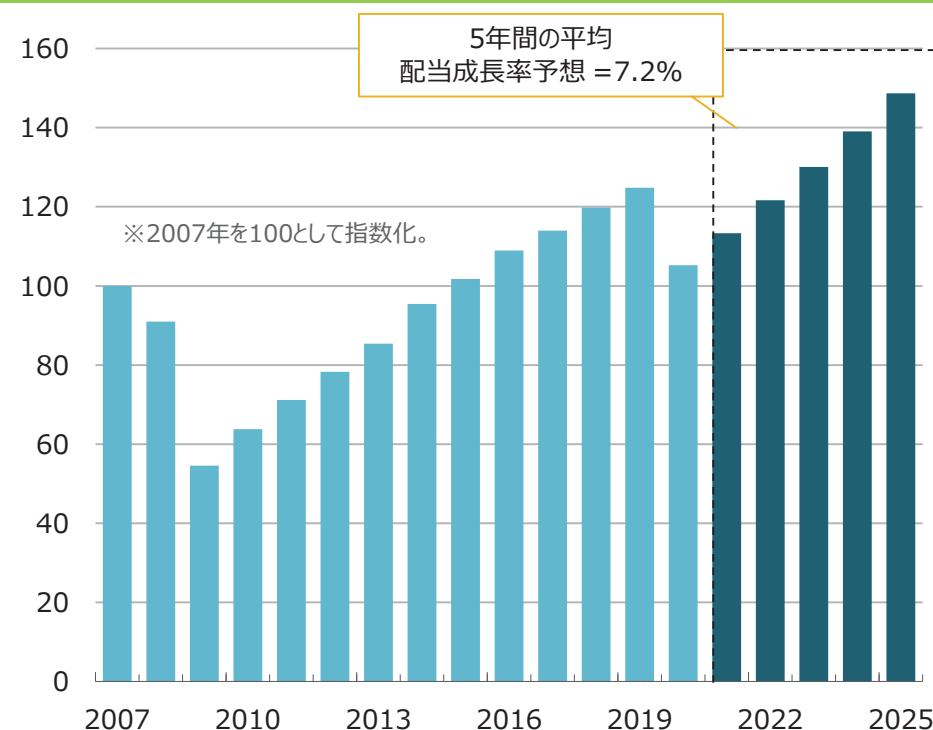
米国リートの賃料成長率と稼働率の推移



※2021年8月末時点。
 ※上記は10セクター（集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピング・モール、ショッピング・センター、ホテル／リゾート、簡易住宅、貸倉庫、学生寮、高齢者住宅）の単純平均値です。

（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・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートの1株当たり配当の推移（2007年～2025年）



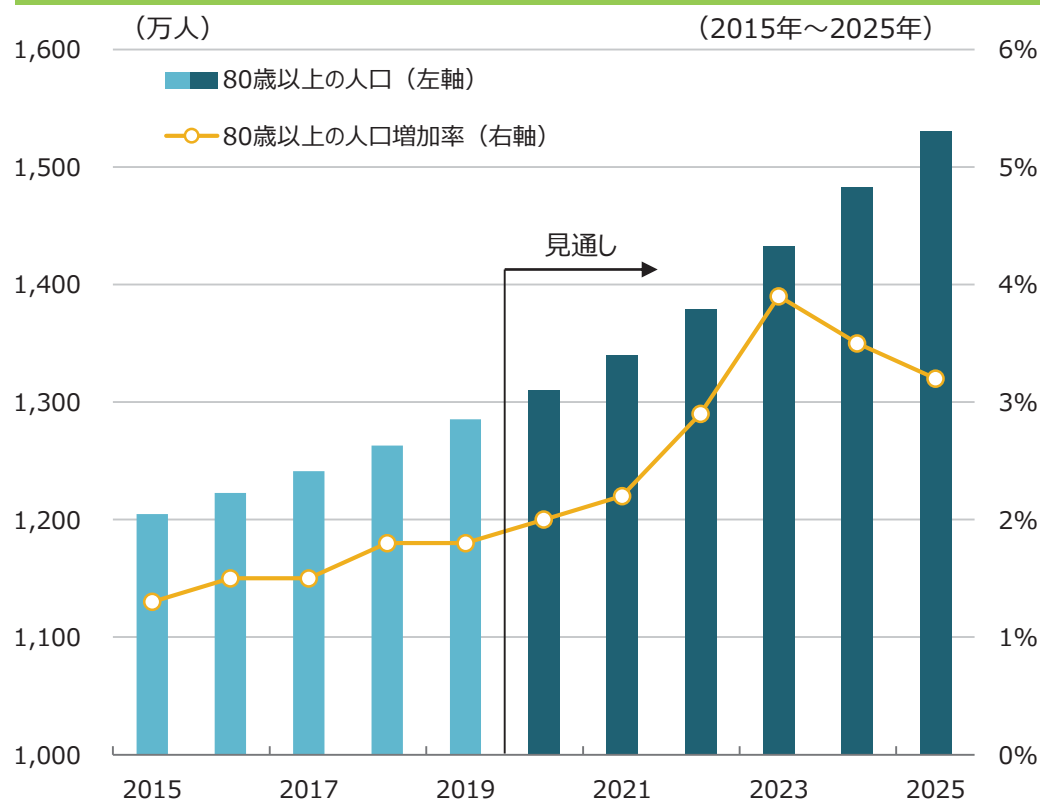
※上記のデータはコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。※上記の過去のデータは、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆、あるいは保証するものではありません。上記の予想値はその実現性を保証するものではありません。

（出所）2007年までの数値はFTSE NAREIT®、2008年から2020年数値はコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出、2021年から2025年数値はコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの2021年6月末日現在の予想

ご参考：ヘルスケア・セクターについて

- ◆世界的な経済ショックの影響を受けて、一時収益は落ち込んだものの、経済ショックが業界の構造変化につながる可能性は低く、賃料回収は安定しています。長期的には、米国の高齢者人口の増加を追い風に需要が伸びると予想されます。
- ◆ヘルスケア・セクターは病院や医療関連施設、高齢者向け住宅、ライフサイエンス企業などといった多角的な事業を展開しており、底堅い需要とリース期間の長期化を背景に、景気感応度が低いセクターです。

米国の高齢化



※2020年9月末時点。

ヘルスケア・セクターは多角的な事業を展開

● 病院：

病気や怪我の治療、介護を行なう民間や公共の施設

● 介護施設：

入院不要のリハビリや介護サービスを提供

● 高齢者向け住宅：

高齢者の独立した生活支援や生活の補助、継続的なケアサービスやさまざまなコミュニティを提供

● メディカルオフィスビル：

さまざまな医療分野の診療所や歯科医院などのテナントが入居

● ライフサイエンス企業：

バイオテクノロジー研究や製薬会社のための研究所やオフィスなどを提供
新型コロナウイルスの感染拡大以来、需要が大幅に加速

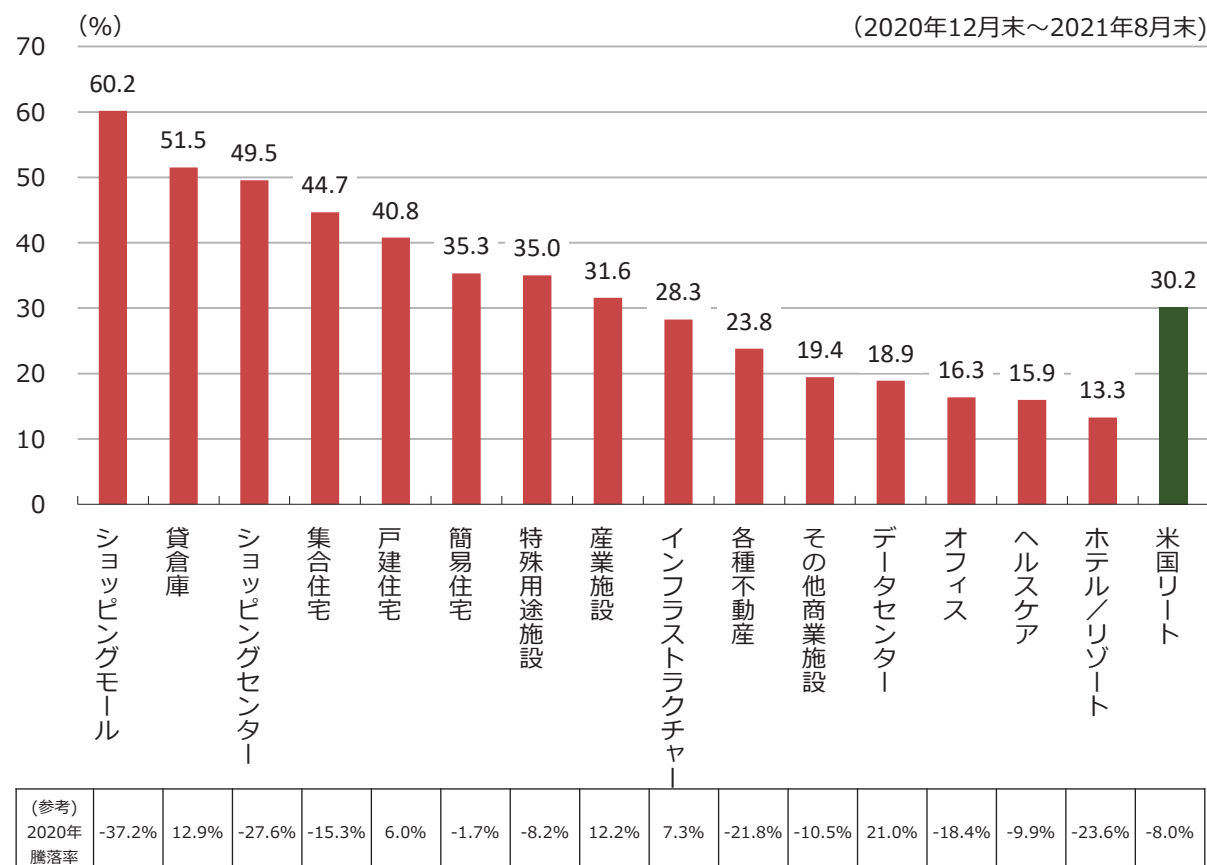


(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ご参考：米国リートのセクター別リターン

◆2021年初来は、景気回復への期待が高まり米国リート市場全体が上向きとなるなか、特に昨年大きく下落したセクターのうち、ワクチン普及と経済活動再開の恩恵を相対的に受けやすいセクターが良好なパフォーマンスとなっています。

米国リートのセクター別リターン



リターン上位セクター

● ショッピングモール/ショッピングセンター：

経済活動の再開が期待されるとともに、過去1年で貯蓄率を高めてきた消費者による買い物需要の高まりがプラス材料

● 貸倉庫：

転居やリフォームをする人の増加、在宅勤務中の居住スペース拡張ニーズによる需要の増加により、稼働率および賃料が上昇

● 集合住宅：

感染者が多い都市部から郊外への移住増加を背景に、昨年は需要が減少し下落したものの、ワクチン接種進展に伴う需要の回復がプラス材料

リターン下位セクター

● ホテル/リゾート：

ワクチン接種の進展に伴い旅行需要の大幅増が見込まれるものの、変異ウイルスの感染拡大によって需要増加ペースが鈍化するとの懸念から相対的に出遅れ

● 各種不動産……2つ以上の用途タイプ（オフィス、商業施設、ホテル等）に分散投資するリート。

※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®の分類方法によるものです。

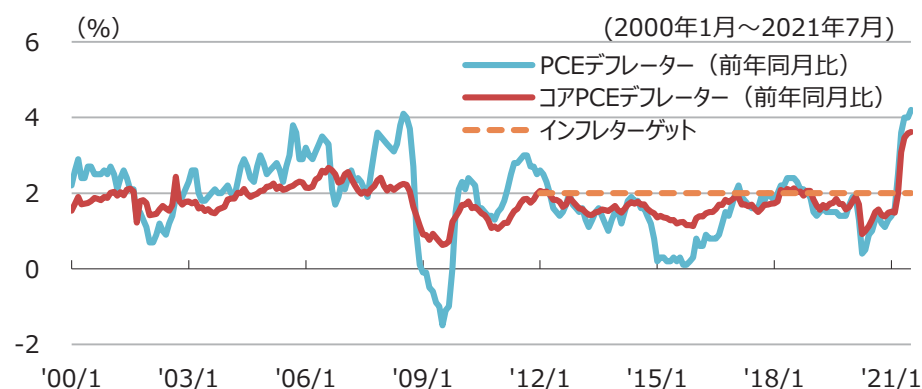
※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用。※各セクターはトータルリターン、米ドルベース。

（出所）ブルームバーグ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国の金利環境は良好な状況が続く見込み

- ◆ 2020年3月、新型コロナウイルス感染拡大による経済への悪影響を勘案し、FRBがゼロ金利政策を敷いた結果、米国リートの配当利回りの相対的な魅力が高まりました。
- ◆ 景気見通しの改善に伴い、政策金利の引き上げの可能性が示唆されていますが、急激な金利上昇は想定しづらく、金利環境は良好な状況が続く見込みです。

米国のインフレ率の推移

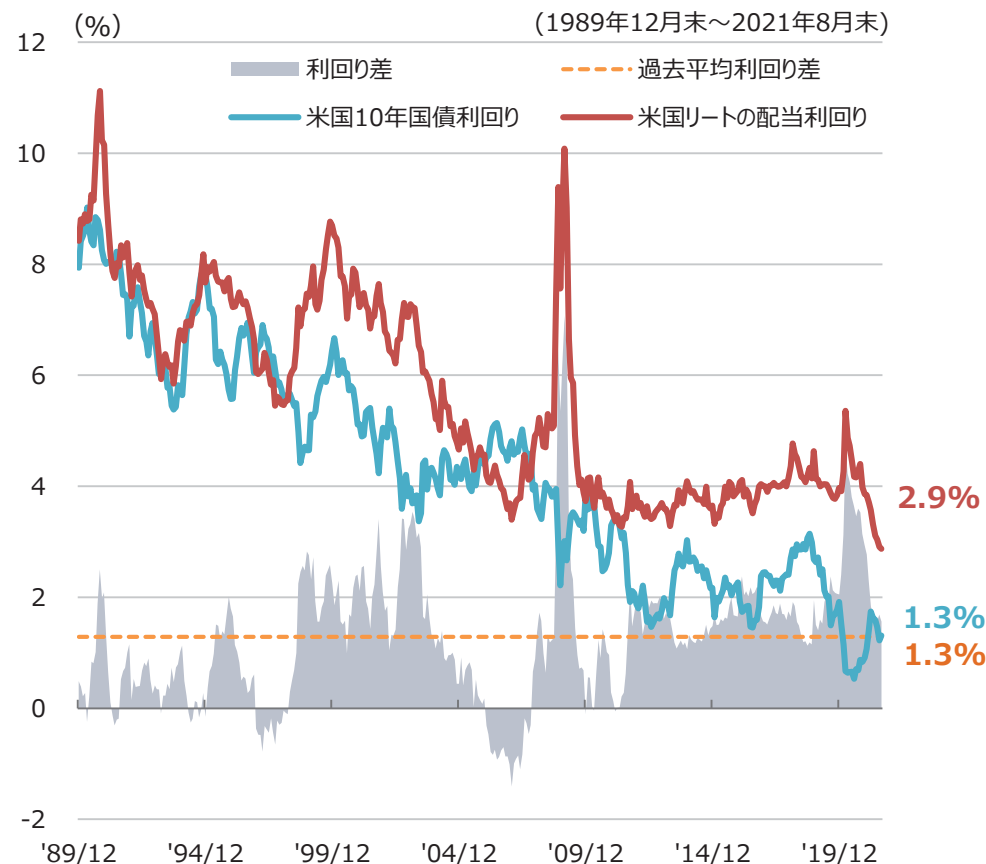


※インフレターゲットは2012年1月25日から導入。
※コアPCEデフレーターは、食品・エネルギーを除く個人消費支出物価指数。

米国の政策金利と長期金利の推移



利回りの推移

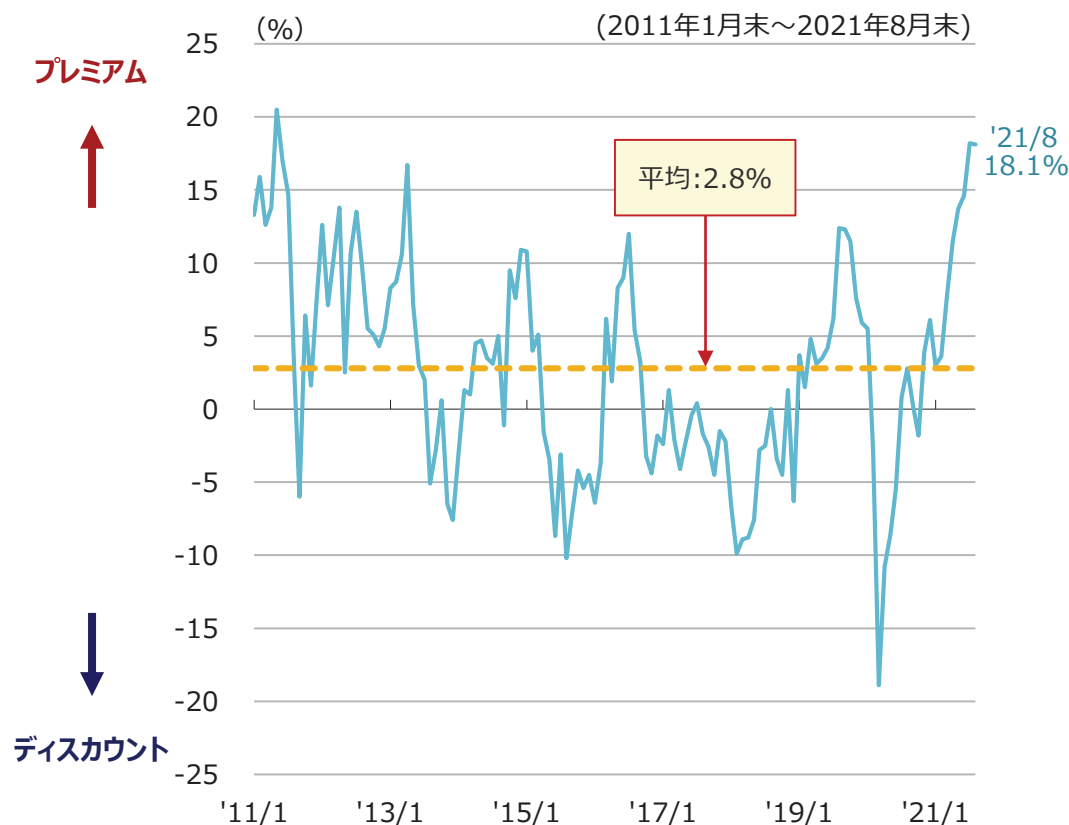


※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。
※米国リートはNAREIT指数を使用。
(出所) FRB、ブルームバーグ

NAVに対するプレミアム/ディスカウントの推移

- ◆リート価格のNAVに対するプレミアム／ディスカウントは、リートの投資評価に用いられる指標の一つです。
- ◆現在どの程度のプレミアム／ディスカウントで評価されているか以外にも、足元のファンダメンタルズとの比較、過去との比較などを考慮することで、より広い視点からリートを評価することが可能になります。

米国リートのNAVに対するプレミアム／ディスカウントの推移



※データは、不動産有価証券市場全体に対する数値です。

(出所) UBS、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク



NAV（純資産価値）とは

Net Asset Valueの略語でリートが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。

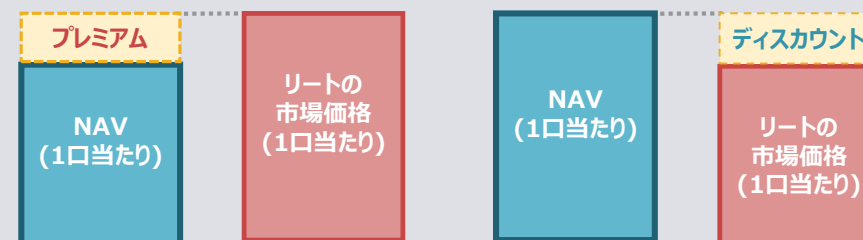
これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

$$1口当たりNAV = (\text{リートの資産} - \text{リートの負債}) \div \text{発行済投資口数}$$

リート価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば **プレミアム**、
下回っていれば **ディスカウント** と呼ばれ、
その比率はリートの投資評価によく用いられています。

① リートの価格がNAVを上回る場合
(プレミアム：割高)

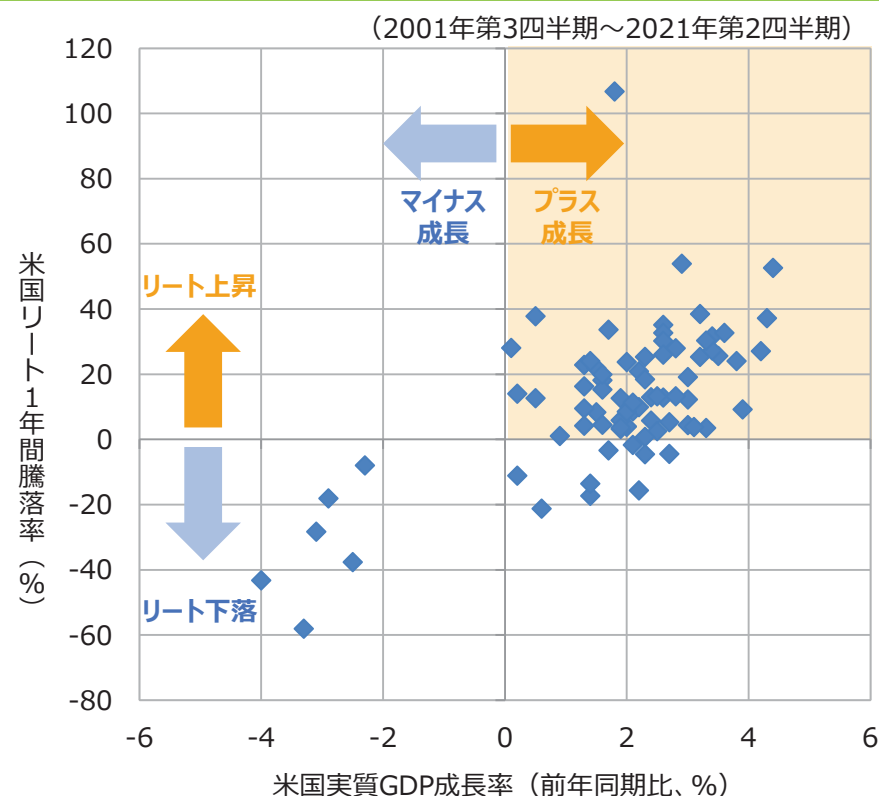
② リートの価格がNAVを下回る場合
(ディスカウント：割安)



経済成長に伴い堅調なパフォーマンスが期待できる米国リート

- ◆ 景気拡大は通常、不動産需要の増大を促し、多くの場合に稼働率を上昇させるとともに、物件保有者による賃料引き上げの交渉力を強めます。賃料の上昇は、物件のキャッシュフローの増大、配当金の増加、として物件価値の上昇につながる可能性があります。
- ◆ 過去において米国リートは、景気回復局面では高いパフォーマンスとなる傾向がありました。

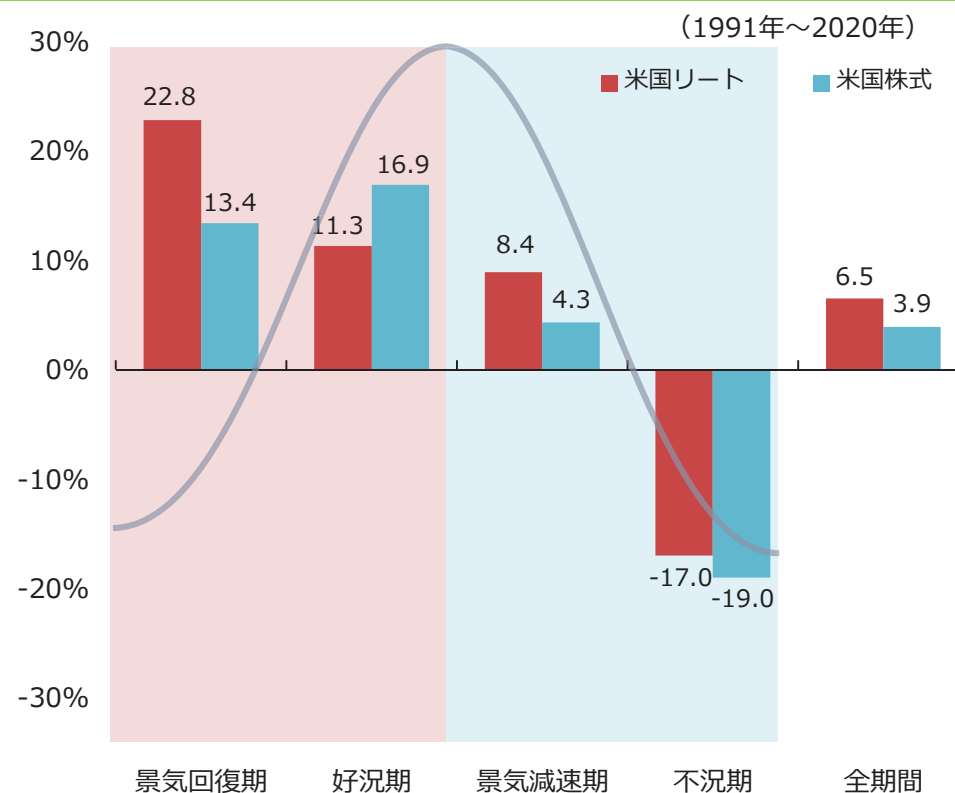
米国リートと実質GDP成長率の相関



※米国リートはNAREIT指数を使用。

（出所）ブルームバーグ

景気サイクルの各局面における米国リートと米国株式の年率換算リターン



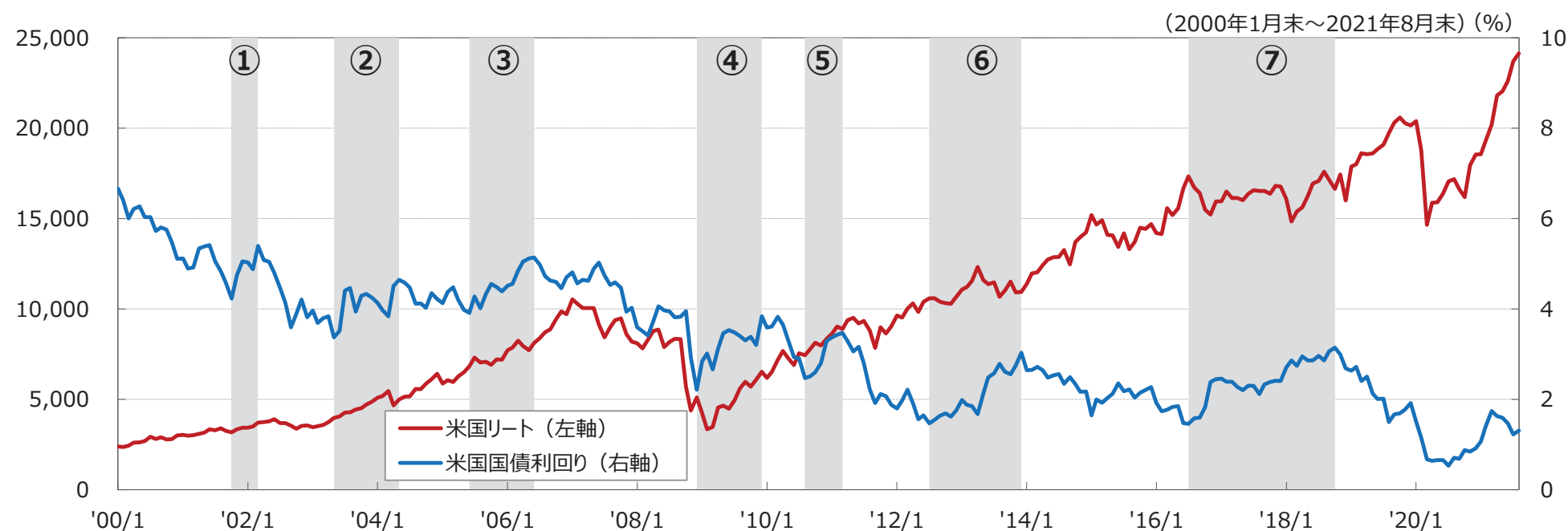
※2020年12月31日現在。※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともにトータルリターン、米ドルベース。※期間ごとに集計した月次リターンの年率換算値の平均。景気回復期から景気減速期まではカンファレンス・ボード景気一致指数（CBCI）の主要トレンドに基づき、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが判断しています。

（出所）カンファレンス・ボード、トムソン・ロイター、ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ご参考：金利上昇局面での米国リート推移

◆過去、米国リートは金利上昇局面では景気拡大に伴い上昇する場面が多く見られました。

米国リートと米国国債利回り（残存10年程度）の推移



過去の主な金利上昇局面（月末値ベース）	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
スタート時点	01年10月	03年5月	05年6月	08年12月	10年8月	12年7月	16年7月
終了時点	02年3月	04年5月	06年6月	09年12月	11年3月	13年12月	18年10月
上昇期間	5ヵ月	1年	1年	1年	7ヵ月	1年5ヵ月	2年3ヵ月
金利上昇幅（米国国債利回り）	1.16%	1.28%	1.22%	1.62%	1.00%	1.56%	1.69%
米国リート騰落率	+16.99%	+26.13%	+19.06%	+27.99%	+19.36%	+3.26%	▲4.05%

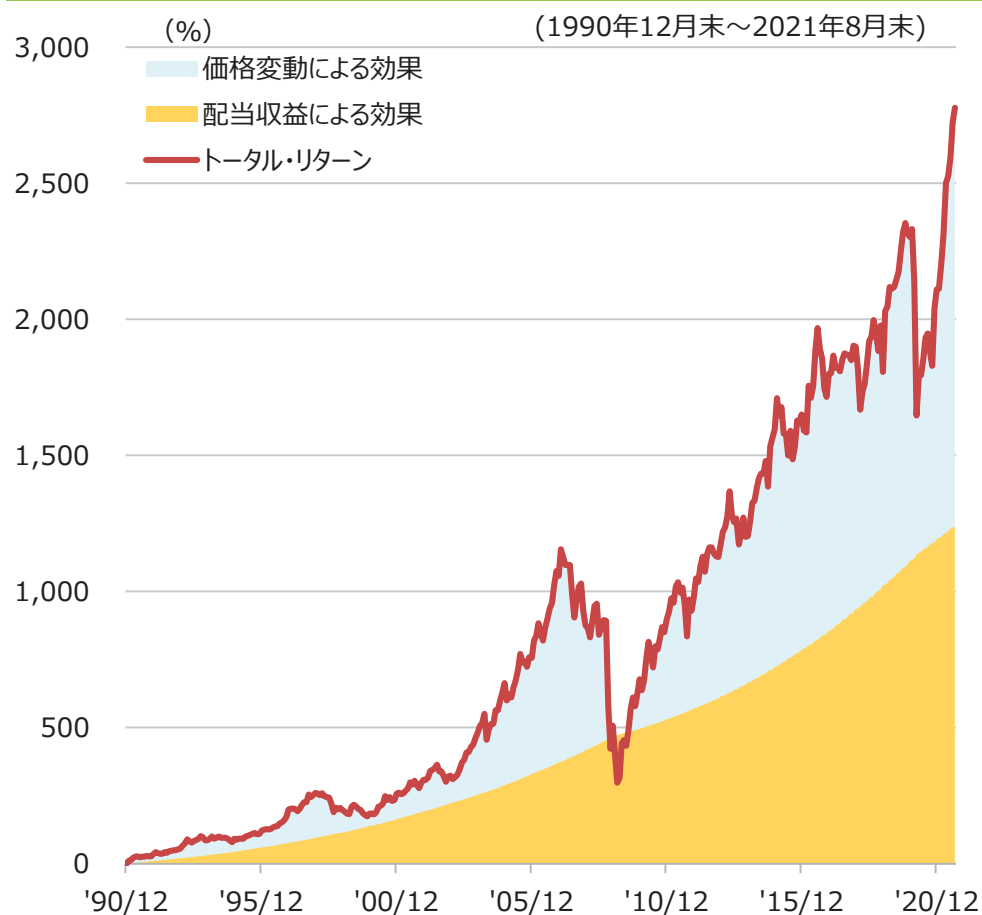
※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用。

（出所）ブルームバーグ

ご参考：米国リートのパイ配当収益による積み上げの効果

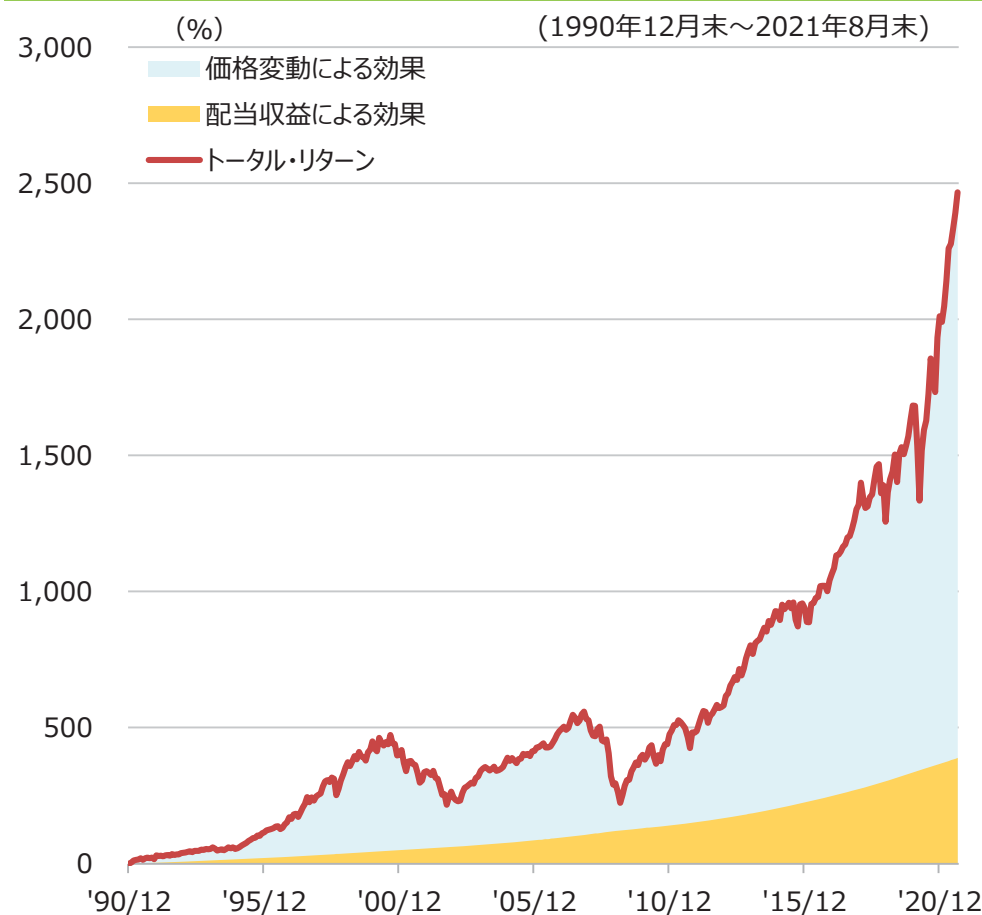
- ◆米国リートは米国株式と比べて、賃料収入等をベースにした配当収益の積み上げによる効果が大きくなっています。
- ◆コロナ・ショック時には大きく値下がりしましたが、配当収益の積み上げにより、価格変動などのリスクをカバーすることが期待されます。

米国リートのリターンの要因分析



※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともに米ドルベース。

米国株式のリターンの要因分析



(出所) ブルームバーグ

ご参考：米国リートは相対的に良好なパフォーマンス

資産クラス別リターン（円ベース）

2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年 6月末まで	全期間 2004～2021 6月末
国内リート 31.9%	新興国株式 54.4%	米国リート 36.6%	新興国株式 31.2%	国内債券 3.9%	新興国株式 83.7%	国内リート 34.1%	米国債券 4.0%	国内リート 41.0%	米国株式 60.7%	米国リート 48.0%	国内株式 12.1%	国内リート 9.9%	新興国株式 32.7%	国内リート 11.1%	米国株式 30.2%	新興国株式 12.8%	米国リート 31.2%	米国株式 10.5%
米国リート 25.9%	国内株式 45.2%	新興国株式 34.0%	国内債券 2.6%	米国債券 -7.6%	米国リート 31.4%	米国リート 11.6%	新興国債券 3.5%	新興国株式 33.8%	国内株式 54.4%	国内リート 29.7%	米国リート 3.6%	米国株式 8.9%	国内株式 22.2%	国内債券 1.0%	国内リート 25.6%	米国株式 12.6%	米国株式 24.0%	新興国株式 9.8%
新興国株式 20.6%	米国リート 28.7%	国内リート 28.8%	米国債券 2.2%	新興国債券 -26.8%	米国株式 29.8%	新興国株式 3.9%	米国リート 2.7%	米国リート 33.2%	国内リート 41.1%	米国株式 29.3%	新興国債券 2.2%	新興国株式 8.6%	米国株式 17.4%	米国債券 -1.8%	米国リート 24.8%	国内株式 7.4%	国内リート 22.8%	米国リート 9.4%
国内株式 11.3%	新興国債券 28.3%	米国株式 17.1%	新興国債券 -0.1%	国内株式 -40.6%	新興国債券 29.3%	国内債券 2.4%	国内債券 2.2%	新興国債券 33.1%	米国リート 24.4%	新興国債券 20.7%	米国株式 1.8%	新興国債券 6.6%	新興国債券 4.3%	米国株式 -6.9%	国内株式 18.1%	米国債券 2.6%	新興国株式 15.8%	国内リート 8.1%
新興国債券 7.0%	米国株式 20.4%	新興国債券 11.7%	米国株式 -1.0%	国内リート -48.6%	国内株式 7.6%	国内株式 1.0%	米国株式 -3.2%	米国株式 30.8%	新興国株式 18.6%	米国債券 19.7%	国内債券 1.2%	米国リート 5.6%	米国リート 1.4%	米国リート -7.2%	新興国株式 17.7%	新興国債券 1.8%	国内株式 8.9%	新興国債券 7.0%
米国株式 6.1%	米国債券 18.4%	米国債券 4.1%	国内リート -3.1%	米国株式 -48.9%	国内リート 6.2%	米国株式 0.3%	国内株式 -17.0%	国内株式 20.9%	米国債券 18.3%	新興国株式 11.7%	米国債券 1.1%	国内債券 3.3%	国内債券 0.1%	新興国債券 -7.9%	新興国債券 11.5%	国内債券 -0.9%	米国債券 4.8%	国内株式 5.6%
国内債券 1.2%	国内リート 12.1%	国内株式 3.0%	国内株式 -11.1%	米国リート -49.5%	国内債券 0.9%	新興国債券 -2.5%	国内リート -22.2%	米国債券 14.6%	新興国債券 11.3%	国内株式 10.3%	国内リート -4.8%	国内株式 0.3%	米国債券 -1.2%	国内株式 -16.0%	米国債券 5.8%	米国リート -12.5%	新興国債券 4.3%	米国債券 3.9%
米国債券 -1.0%	国内債券 0.8%	国内債券 0.3%	米国リート -20.9%	新興国株式 -62.0%	米国債券 -1.1%	米国債券 -7.8%	新興国株式 -22.4%	国内債券 1.8%	国内債券 2.1%	国内債券 4.5%	新興国株式 -14.3%	米国債券 -2.0%	国内リート -6.8%	新興国株式 -16.5%	国内債券 1.7%	国内リート -13.4%	国内債券 -0.1%	国内債券 1.6%

※米国リート：NAREIT指数（円換算、配当込み）、国内リート：東証REIT指数（配当込み）、国内債券：NOMURA-BPI国債、米国債券：FTSE世界国債インデックス（米国）（円ベース）、新興国債券：JPモルガン エマージング・マーケット・ボンド・インデックス・プラス（円換算）、国内株式：TOPIX（配当込み）、米国株式：S&P500（円換算、配当込み）、新興国株式：MSCIエマージング・マーケット・インデックス（円換算、配当込み）を使用。

※上記は各インデックスのデータに基づいて、大和アセットマネジメントが計算したものです。全期間は年率換算。

※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。

※NAREIT指数、JPモルガン エマージング・マーケット・ボンド・インデックス・プラス、S&P500、MSCIエマージング・マーケット・インデックスはブルームバーグレートを使用して円換算。

（出所）ブルームバーグ

ご参考：米国ならではのリート

これもリート!?

簡易住宅 セクター

仕組み

- ・ 工場で組み立てられた住宅のコミュニティを保有・運営。
- ・ 住宅の建物自体は居住者が事前に購入し、リートに対しては月々の借地料、プールやフィットネスセンターなど付帯設備の利用料を支払う仕組み。

特徴

- ・ 簡易住宅の居住者の多くは55歳以上。
- ・ 引退後に相対的に利用料の支払い負担が軽く、リゾートのような雰囲気の人気。
- ・ 住宅の建物自体を居住者自身が購入しているため、転出入が少なく、リートは安定的な利用料を確保できる傾向。

成長要因

- ① 雇用増加
- ② ベビーブーマー世代の高齢化
- ③ 新規供給の少なさ



※画像はイメージです。

特殊用途 セクター

娯楽施設リート

映画館、カジノやゴルフ場などを保有・運営するリート。



広告板リート

バス本体やベンチ、空港にある大小さまざまな広告スペース、高速道路沿いの広告看板の賃貸に特化したリート。



刑務所リート

刑務所を保有・運営するリート。州などの自治体に貸し出すビジネスモデル。運営費用の増大を背景とした、刑務所運営の民営化をきっかけに、刑務所リートが誕生。



他にも、農場や文書・データの保管施設などを保有・運営するなど、珍しいタイプのリートが多く含まれるセクターです

(出所) コーベン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ご参考：代表的な米国リートのご紹介



セクター：住宅

UDR

Opening doors to the future®



代表的な物件

**399
フレモント・アパートメント**

サンフランシスコのベイブリッジそばのリンカーンヒルに位置し、42階建て447戸を有する集合住宅。スカイラウンジ、展望デッキ、プール、フィットネスセンター、ペットケアセンターなどを完備。

(出所) UDR、コーベン&ステアーズ



カリフォルニア州サンフランシスコ



セクター：商業施設

サイモン・プロパティー・グループ

SIMON



代表的な物件

ウッドベリー・コモン・プレミアム・アウトレット

ニューヨークから約1時間の所に位置する、米国で最も収益性の高いアウトレット・モール。バーバリー、グッチを含む約250店舗が入居しており、世界中から観光客が訪れている。

(出所) サイモン・プロパティー・グループ、コーベン&ステアーズ



ニューヨーク州セントラル・バレー



セクター：ヘルスケア

ウェルタワー

welltower



代表的な物件
(高齢者向け住宅)

**サンライズ・イースト
56番ストリート**

マンハッタンの高齢者人口の増加に伴い、開発中の物件。全16階建て、延べ床面積約12,000㎡、151戸の介護付きおよび高齢認知症者用の住居を有する。2020年後半～2021年前半に入居者を迎え入れる予定。

(出所) ウェルタワー、コーベン&ステアーズ



ニューヨーク州マンハッタン



セクター：産業施設

プロロジス

PROLOGIS



代表的な物件(物流施設)

**プロロジス・ジョージ
タウン・クロスロード**

約55,000㎡の延べ床面積を有する、米国初の複数階層の物流施設。消費者や小売店舗に商品が届く前の最終点となる物流拠点であり、シアトルのダウンタウンから約15分の所に位置する。

(出所) プロロジス、コーベン&ステアーズ



ワシントン州シアトル

※セクター分類は、FTSE®とNAREIT®の分類を使用。※上記の物件情報は2020年11月時点に取得したデータを基に作成。

※上記は、米国リートの代表的な銘柄であり、個別リートの推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに組入れることを示唆・保証するものではありません。

MEMO

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行なう場合、約定代金に対して最大 1.26500%（但し、最低 2,750 円）の委託手数料（税込）が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては約定代金に対して最大 0.99000%の国内取次手数料（税込）に加え、現地情勢等に応じて決定される現地手数料および税金等が必要となります。
- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動（裏付け資産の価格や収益力の変動を含みます）による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。
- 信用取引を行なうにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行なうことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。
- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失が生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失が生じるおそれがあります。
- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された購入時手数料および運用管理費用（信託報酬）等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失が生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。
- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行なわれていないものもあります。

商号等：大和証券株式会社 ／ 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会