

## ！ 投資信託のご購入に際し、お客さまにご理解いただきたいこと

お客さまが投資信託をご購入する際には、以下の2つの注意点を十分ご理解いただいた上で、当該投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」を必ずご覧いただき、ご自身の判断で投資に関する最終決定をなさるようお願いいたします。

### ✓ 注意点① お客さまにご負担いただく費用について (消費税率10%の場合)

	種類	料率	費用の内容	ご負担いただく費用金額のイメージ (金額は左記の料率の上限で計算しています)
直接的にご負担いただく費用	購入時手数料	0~3.3% (税込)	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。	基準価額10,000円の時に100万口を購入される場合、 <b>最大33,000円</b> をご負担いただけます。
	信託財産留保額	0~0.5%	換金に伴い必要となる費用等を賄うため、換金代金から控除され、信託財産に繰入れられます。	基準価額10,000円の時に100万口を換金される場合、 <b>最大5,000円</b> をご負担いただけます。
信託財産で間接的にご負担いただく費用	運用管理費用(信託報酬)	年率 0~1.98% (税込)	投資信託の運用・管理費用として、販売会社、委託会社、受託会社の三者が、信託財産の中から受け取る報酬です。	基準価額10,000円の時に100万口を保有される場合、 <b>最大1日あたり約55円</b> をご負担いただけます。
	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けます。(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)	

※費用の種類や料率等は販売会社や個々の投資信託によって異なります。上記費用の料率は大和アセットマネジメントが運用する一般的な投資信託の料率を表示しております。ファンド・オブ・ファンズでは、ファンドが投資対象とする投資信託の運用管理費用等を別途ご負担いただけます。また投資信託によっては、運用実績に応じた報酬や換金手数料をご負担いただく場合があります。

※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。

※投資信託により異なりますので、くわしくは販売会社にお問合わせください。また、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。

### ✓ 注意点② 投資信託のリスクについて

投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、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。投資信託が投資する有価証券等によりリスクの要因は異なりますので、お申込みにあたっては、投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。



〈販売会社〉  
商号等 マネックス証券株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第165号  
加入協会 日本証券業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会  
一般社団法人金融先物取引業協会  
一般社団法人日本暗号資産取引業協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

## 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

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

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。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。



# 米国リートで 上手に資産運用

リートとは?

不動産投資信託(Real Estate Investment Trust, REIT)のことを指します。投資家から集めた資金などで不動産を保有し、そこから生じる賃料収入等・売買損益が投資家に配当される仕組みの金融商品です。

リートへの投資イメージ



## 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

## 世界各地で進むインフレ

日米欧の消費者物価指数 (CPI) 上昇率 (前年比) の推移



消費者物価指数 (CPI: Consumer Price Index) とは、消費者が購入するモノやサービスなどの物価の動きを把握するための統計指標です。  
(出所) ブルームバーグ

## インフレとは

原油価格等の大幅な上昇により、原材料費や製造費、物流費などの様々な分野で物価上昇 (インフレ) が進んでいます。インフレとは、モノの価格が上昇し、お金 (貨幣) の価値が下がることです。そのため、インフレ時に自らの資産をモノではなく現金で保有しているとお金の価値は目減りします。モノの価格が上がるため、かつて買っていたものをインフレ時に買うにはより多くのお金が必要になります。

インフレのイメージと具体例



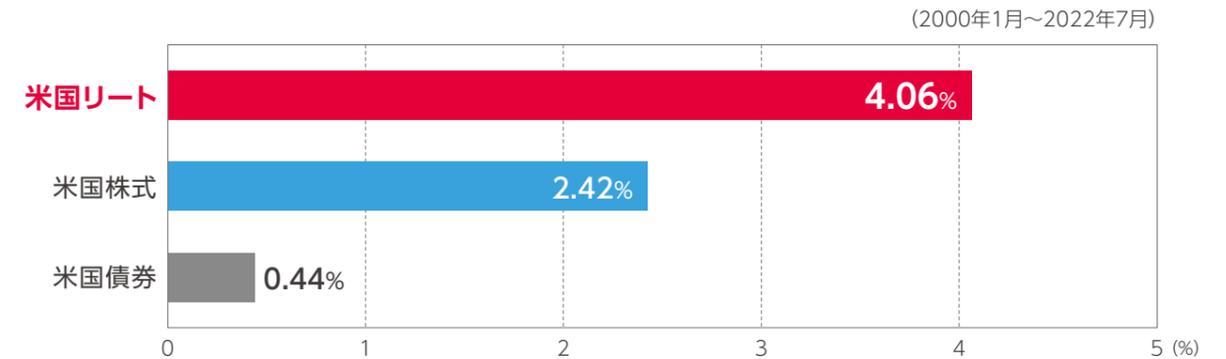
※上記はイメージです。

※東京都区部の価格を比較しています。(出所) 総務省「小売物価統計調査 (動向編)」

## 米国リートは過去のインフレ時に他の資産と比べて、相対的にパフォーマンスが良好

3カ月

米国のインフレ時の各資産の騰落率の平均



※米国債券はFTSE世界国債インデックス (米国)、米国株式はS&P500種株価指数、米国リートはNAREIT指数を使用。トータルリターン、米ドルベース。  
※米国消費者物価指数 (CPI) 3カ月変化率を年率換算したものが3%以上になった場合をインフレ時として定義。

(出所) ブルームバーグのデータをもとに大和アセットマネジメント作成

## 米国リートは安定的な配当収益 (賃料収入など) と値上がり収益の両方に期待



米国リートのリターンの要因分析



※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

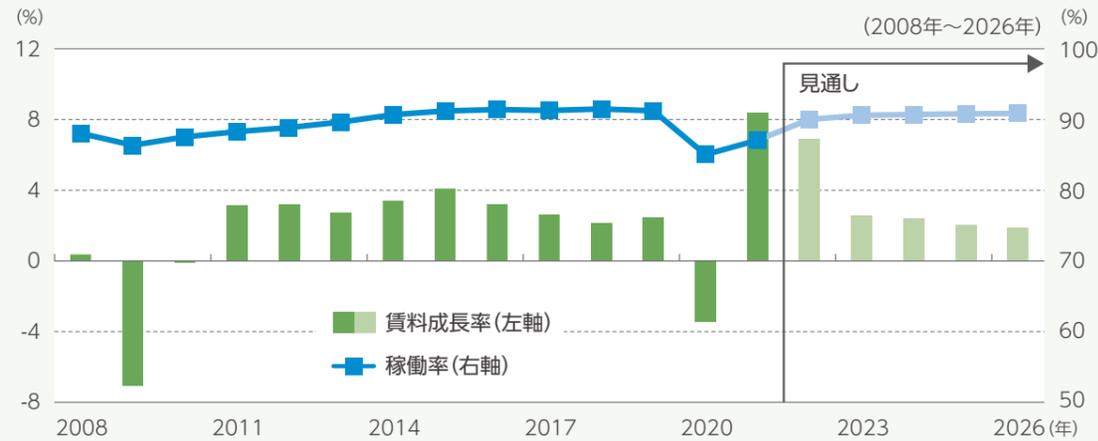
# 配当収益 + 値上がり収益 米国リーートの収益の中身

## 配当収益

### 賃料成長率と稼働率の堅調な推移の見込み

米国リートは高稼働率を維持しています。2020年にはコロナショックの打撃を大きく受けたホテル/リゾートセクターや商業施設セクターなどの影響を受け賃料成長率はマイナス成長となったものの回復し、今後もプラス成長が続く見通しです。

米国リーートの賃料成長率と稼働率の推移



※2022年6月末時点。  
※上記は9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)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&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

### エスカレーション条項(インフレスライド)によるインフレへの対応

一般的に、米国では商業施設やオフィスなど、10年前後の長い賃貸借契約の多くに、物価に連動して賃料を毎年調整する条項(エスカレーション条項)が付帯しています。そのため、物価が上昇すれば、賃料も上昇する仕組みになっています。

エスカレーション条項による賃料上昇のイメージ



※上記のグラフはイメージです。※契約時の賃料を100として計算。

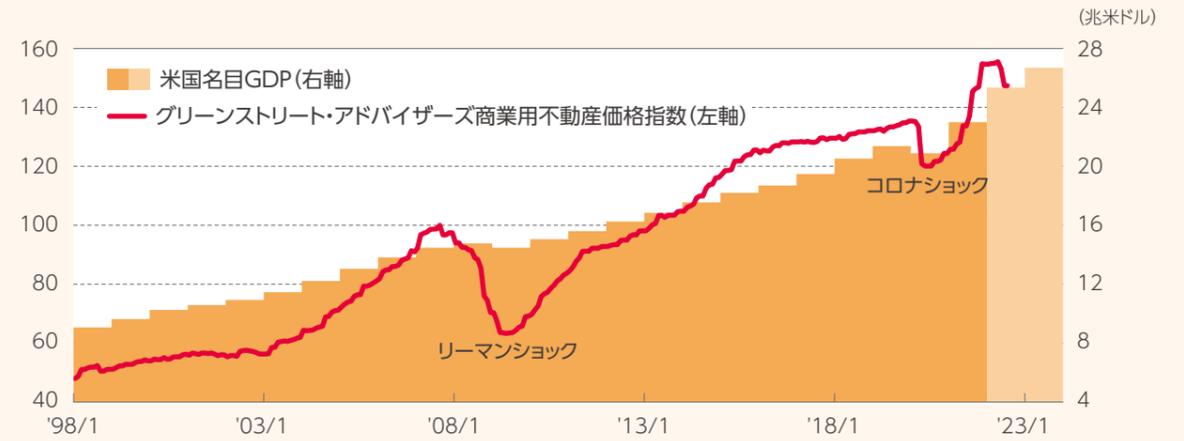
(出所)各種資料より大和アセットマネジメント作成

## 値上がり収益

### 不動産価格の上昇が期待

不動産の価格は、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。足元でコロナショックの戻しが一巡していますが、米国の経済拡大は今後も続く予測されており、不動産の価格も堅調に推移することが期待されます。

商業用不動産価格指数と米国名目GDPの推移



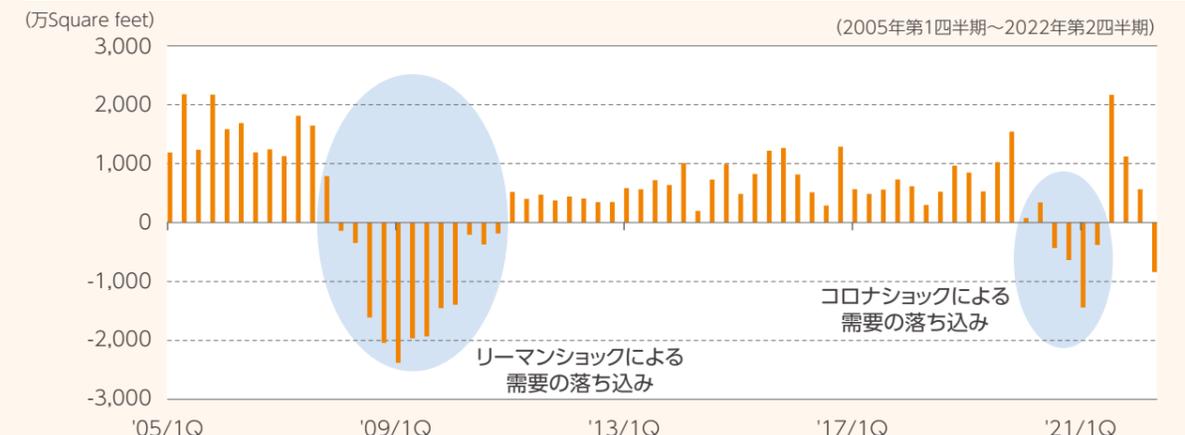
グリーンストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数とは、米国のすべての商業用不動産(オフィスビル、賃貸マンション、ホテル、倉庫、ショッピングセンターなど)の中から優良物件のみに調査対象を限定して算出した指数です。  
※グリーンストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数:1998年1月～2022年7月、2007年8月を100として指数化。  
※名目GDP:1998年～2023年、2022年以降はIMF見通し。

(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 2022]

### 景況感に大きく左右されるオフィス需要

米国オフィス需要は、景気動向に左右される傾向にあります。コロナショックによる需要の落ち込みから改善傾向にあったものの、足元では米国の利上げや景気後退懸念の高まりにより需要が不安定な動きになっています。

米国(都市部) オフィス需要の推移



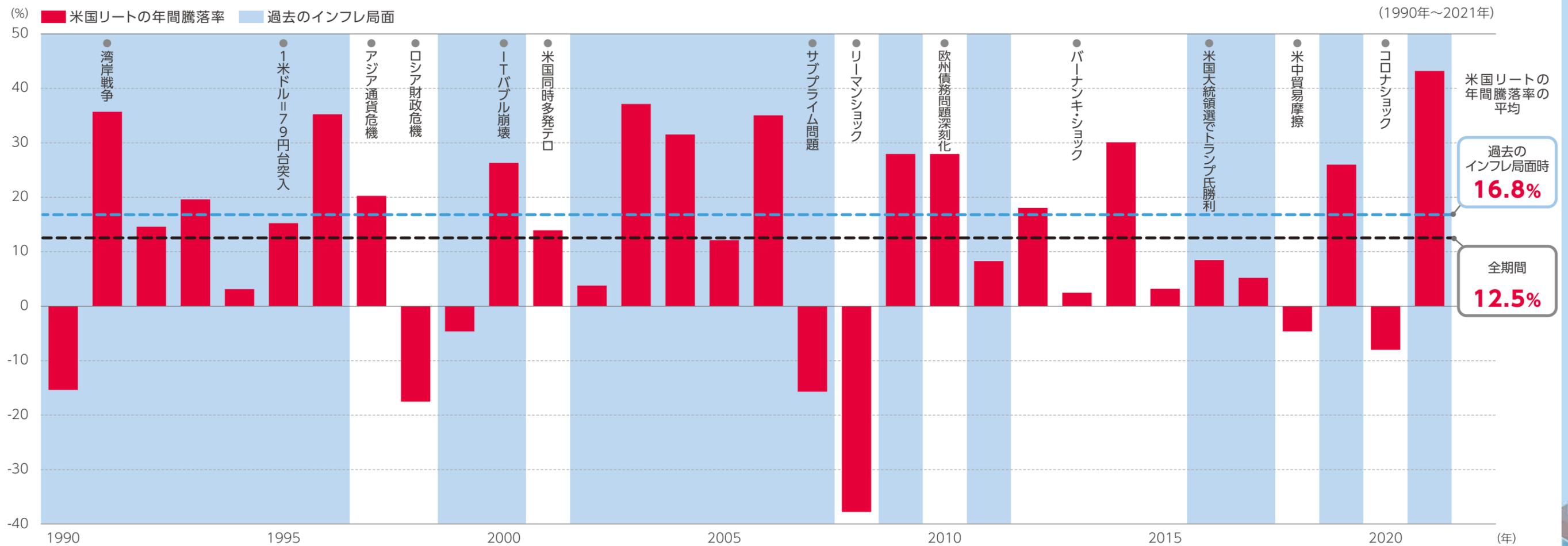
※テナントの入居-退去(賃貸床面積ベース)の値。需要のマイナスは入居よりも退去が多かったことを示します。

※1万Square feet=929.0304平方メートル。

(出所)ブルームバーグ

# 過去のインフレ局面では、米国リートは堅調なパフォーマンスを発揮

## 米国リートのパフォーマンス推移

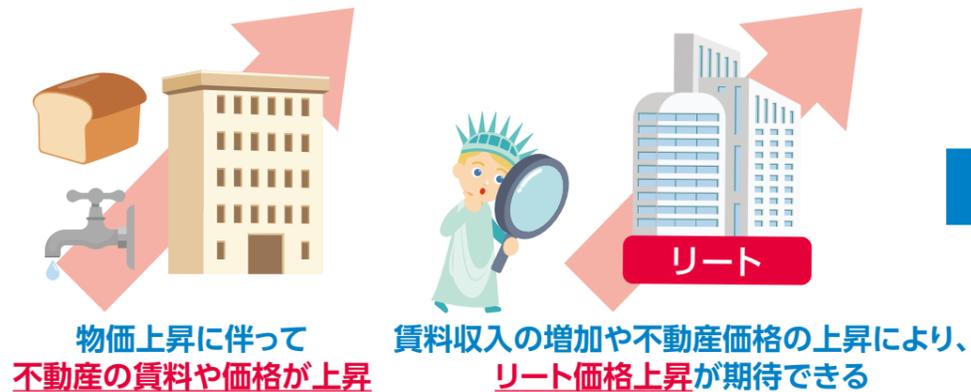


※米国リートはNAREIT指数(トータルリターン、米ドルベース)を使用。  
※米国消費者物価指数(CPI)が前年比2%以上上昇した年を過去のインフレ局面として定義。

(出所)ブルームバーグ

まとめ

インフレ局面では



米国リート投資で  
インフレを  
追い風に

※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。