



Market Eyes No.158

「米国不動産市場」強気の見通し続く

～賃料予想は上方修正～

大和投資信託

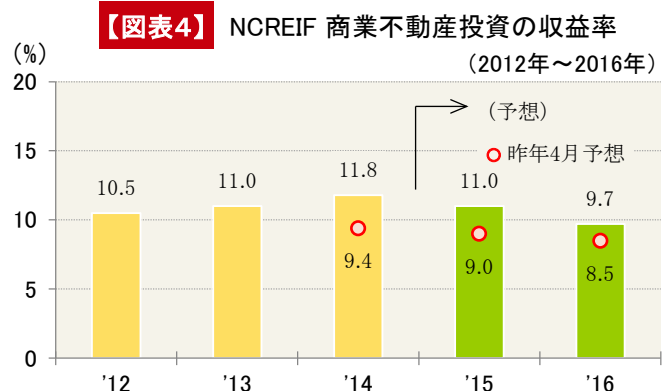
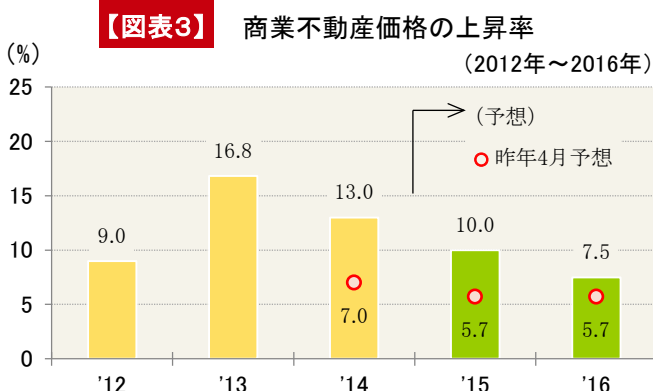
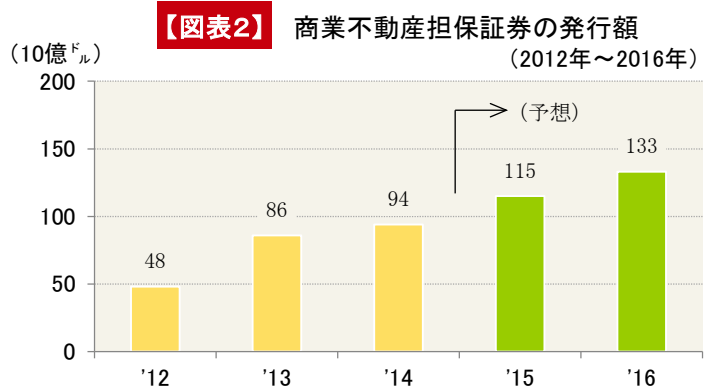
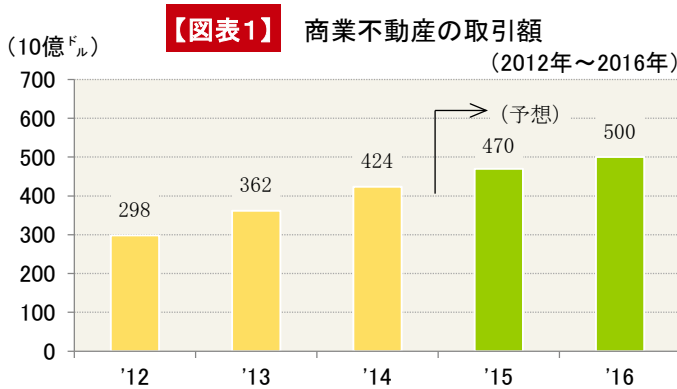
- 米国の不動産調査機関であるULI(Urban Land Institute、非営利機関)は4月8日、『米国不動産市場の予測』を発行した。同レポートは著名アナリスト・エコノミスト46名の米不動産市場の予測を集計した調査結果である。以下は同レポートの要約である。
- 商業不動産市場は好景気を背景に持続的成長が続くとの強気の見通しがなされている。2015年の米国の雇用増加数は年間で290万人と予想され、過去平均の120万人を大きく上回る。雇用の増加により不動産需要(特にオフィス・集合住宅)が高まり、失業率の低下により賃金の上昇が始まることも好材料である。
- 【図表1】は『商業不動産の取引額』の推移である。2015年は前年比+11%増の4,700億ドル、2016年には5,000億ドルに達する見込みで、**不動産投資の拡大が予想されている**。
- 【図表2】は『商業不動産担保証券の発行額』の推移である。同証券は不動産投資の重要な資金調達ツールである。その『発行額』は2015年が1,150億ドル、2016年が1,330億ドルと増加が予想されている。
- 【図表3】は『商業不動産価格の上昇率』の推移である。2014年は昨年4月時点の予想+7.0%(棒グラフ

上の○印)に対し、実績は+13.0%と、予想を大きく上回った。2015年、2016年の予想も上方修正された。**2016年でも+7.5%と高い上昇率が予想されており、過去14年平均の+5.3%を大きく上回る。**

- 【図表4】は『商業不動産投資の収益率』の推移である。2014年は、昨年4月時点の予想は+9.4%であったが、実績は+11.8%と、予想を上回った。2015年、2016年の予想も上方修正された。**いずれもULIが予想する10年国債利回り、2015年2.6%、2016年3.0%を大きく上回る。**
- 主要セクターの**賃料上昇率予想も上方修正の傾向にある**。①2014年上昇率を昨年4月時点の予想と実績を比較した。②2015年上昇率予想を昨年4月時点と今回を比較した。

	① 2014年上昇率		② 2015年上昇率	
	昨年4月予想	実績	昨年4月予想	今回予想
集合住宅	+2.7%	+5.3%	+2.3%	+3.5%
オフィス	+3.0%	+4.5%	+3.9%	+4.0%
ホテル*	+5.0%	+8.3%	+4.7%	+7.0%

*ホテルは客室1室当たり売上げの上昇率。
これらはコンセンサス予想であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。



(出所)Urban Land Institute「Consensus Forecast, April 2015」

※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。