

# REIT の目利き

UNITED STATES OF AMERICA

情報提供資料 2022年5月

## 「こんな★REITあるんだ!?!」～戸建REIT編～

### 今回は・・・ 戸建REIT

(Single-Family Rental)

戸建REITは、戸建（一軒家）を賃貸するという種類のREITで、米国REITの住居REITの一種です。近年、この戸建REITはミレニアル世代の家族形成やテレワークなどともなう需要増加などにより注目度が高まっています。

#### 誕生した背景

### サブプライムローン問題を機に育ったREIT?

- 90年代に米国の金融機関が住宅ローン融資を増やしたことを背景に、本来購入することが難しい人達も住宅購入が可能となりました。
- しかし、住宅ローンにおいて、過剰な借入によって返済の行き詰まり、いわゆる「サブプライムローン問題」が発生したことによって、戸建住宅が大量に差し押さえられました。
- その後、それらの戸建住宅を買い集め、賃貸住宅として貸し出すビジネスモデルが急成長しました。そして2015年12月に米国REIT指数\*の住居REITのサブセクターとして戸建REITが誕生しました。

\* FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み)



#### 近年増加傾向

### 「マイホームの夢」をもつ世帯形成世代にぴったりなREIT?

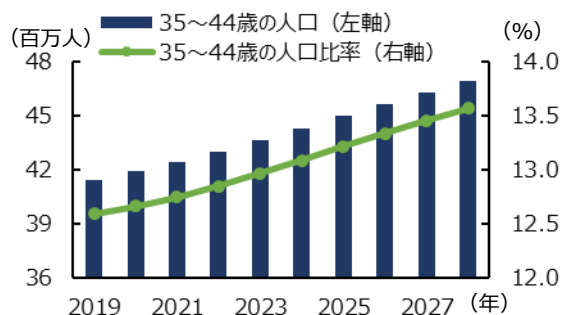
- 一般的に米国では「マイホームの夢=戸建に住む」と言われるほど、戸建への憧れが以前からあります。
- リーマン・ショック後、金融機関の住宅ローン審査基準の厳格化や住宅価格の上昇によるローン返済負担の増大懸念などを背景に、購入ではなく、賃貸を選択する人も多くいます。また、リーマン・ショックの教訓から借入を敬遠する動きや、「所有」せず「利用」という消費意識の変化も賃貸需要を後押ししています。

- 足元の景気回復による雇用・所得環境の改善や新型コロナウイルスの感染拡大などを背景に、住環境の改善を望む人が増えています。「戸建に住みたいけど買え(わ)ない世帯」の夢をかなえてくれる、それが戸建REITの魅力といえます。

- 「戸建に住みたい!」と考える人は主に35～44歳に当たる世帯形成世代と考えられます。この世代の人口は年々増加傾向にあり、戸建REITの需要は今後高まっていくものと考えられます。

※期間：2019年～2028年（年次、予測値）  
出所：国際連合「World Population Prospects 2019」のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

#### 【米国の世帯形成世代の人口と比率】



#### ここに注目

### テレワークの流れも追い風に!

- 新型コロナウイルスの感染拡大ともなうテレワークの増加により、戸建のような広いスペースへの需要が高まっています。
- 自宅およびオフィス勤務を合わせたハイブリッドな勤務体制や完全テレワーク制など、勤務形態を選べる求人件数が増えており、都心から離れた郊外の戸建REITの需要が高まることが予想されます。

※期間：2020年2月第3週～2022年3月第5週（週次）  
出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

#### 【米国のオフィス出社率の推移】



※上記は過去の情報および作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。



## 投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

### 【投資信託に係るリスクと費用】

#### ●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの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。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

#### ●投資信託に係る費用について [ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

##### ■お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料 : 上限3.85% (税込)

換金時手数料 : 換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額 : 上限0.5%

##### ■お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬） : 上限 年率2.09% (税込)

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料 : 上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるためあらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となる場合があります。

### 【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。



アセットマネジメントOne

商号等 : アセットマネジメントOne株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324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