

Introduction

みなさん、こんにちは、ハピです。みなさんの資産形成を考える上で必要となる金融・経済用語を基礎からご紹介します。妹のハナと一緒にゆっくり勉強していきましょう！



ハピ

世界初の犬のファンド・マネジャー、「ワンド・マネジャー」として働く金融のエキスパート。すべてのお客様にハッピーをお届けするため、世界中を駆け回ります！



ハナ

お金や経済のことはサッパリわからないけど、兄のハピにはめっぽう強気。つみたてNISAが始まったことを知って、「自分もチャレンジしたい」とやる気MAXです！



REIT Part4



はい、ここでお兄ちゃんに質問！「REITは金利の影響を受けやすい」って聞いたんだけど、それって本当？



ハナちゃん、最近よく勉強するようになったね！もう少し丁寧に言うと「金利が上昇すると、REITの価格は下落する傾向にある」だよ。

ふ〜ん、そういう関係なんだね。でもどうしてどうして？？？投資する前にしっかり勉強しなくちゃ♪



詳しく解説するワ！

REITと金利の関係

1 REITと金利にはどんな関係があるの？

- 一般的に、金利が上昇するとREITの価格が下落する要因に、逆に金利が低下するとREITの価格が上昇する要因になると言われているよ。

2 なぜその様な関係があるとされているの？

- REIT自身が金融機関等から資金の借入を行っているから

REITは、投資者の投資資金だけでなく、金融機関等から借り入れた資金等を元に、不動産等への投資を行っているよ。金融機関等から資金を借り入れた場合、元本の返済に加え、利子を支払う必要があるよ。利子は市場の金利水準に連動するので、金利が上昇すると、その分多くの利子を支払う必要があるよ。つまり、金利の上昇で利子負担が増えることでREITの利益が減少するため、REITの価格が下落する要因になるよ。

- REITは「高利回り資産」と区分されるから

REITはその仕組み上、利益の多くを分配しているため、REITの価格に対する分配金の割合（分配利回り）が高く、一般的に「高利回り資産」と区分されるよ。そのため、分配利回りは債券の金利水準と比較されることが多いんだ。もし債券の金利水準が上昇すれば、REITの分配利回りに対する相対的な魅力度が低下するため、REITの価格が下落する要因になるよ。

REITと金利の関係のイメージ



金融機関等からの借り入れ等の総資産に対する比率のことをLTV (Loan To Value) と呼ぶよ。LTVはREITの財務の健全性を判断する指標の一つとして使われているんだ。



ご留意事項

●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。したがってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。

また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご購入に際しては、事前に最新の投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面の内容をご確認の上、ご自身で判断して下さい。

●投資信託に係る費用について

【お申込みいただくお客様には以下の費用をご負担いただきます。】

- 購入時に直接ご負担いただく費用・・・購入時手数料 上限3.78%（税抜3.50%）
- 換金時に直接ご負担いただく費用・・・信託財産留保額 上限0.5%
- 投資信託の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） 上限2.0304%（税抜1.88%）
- その他費用・・・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）、契約締結前交付書面等でご確認下さい。

《ご注意》

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、ドイツ・アセット・マネジメント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。投資信託の運用による損益は、すべて受益者に帰属します。投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本及び利息の保証はありません。投資信託は、預金または保険契約ではないため、預金保険及び保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。登録金融機関を通じてご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご購入に際しては、事前に最新の投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面の内容をご確認の上、ご自身で判断して下さい。

なお、当社では投資信託の直接の販売は行っておりませんので、実際のお申込みにあたっては、各投資信託取扱いの販売会社にお問合せ下さい。

ドイツ・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359号

加入協会：日本証券業協会、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、

一般社団法人第二種金融商品取引業協会