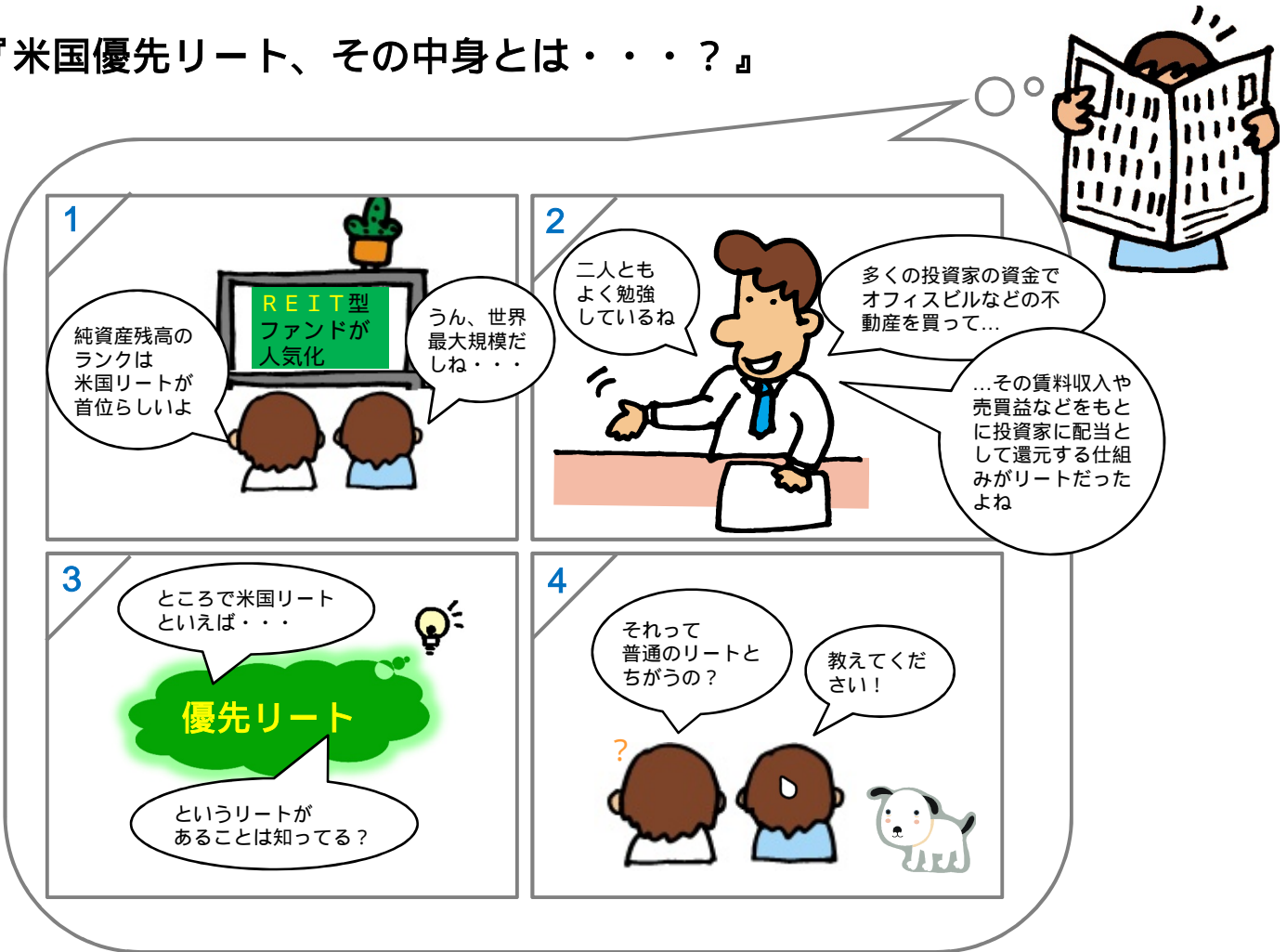


# DIAMコラム (2014/12/5)

## 『米国優先リート、その中身とは・・・？』



### 【通常のリートとは違う優先リート】

リートの草分け的存在であり世界最大の市場規模でもある米国は、投資対象となる資産もオフィス・小売り・産業・ホテルなど多岐にわたり、他国のリート市場に比べて投資機会も多様です。その中で、**米国には通常のリート(以下、普通リート)とは違う「優先リート」があります。**広義では**株式の特徴と債券の特徴を併せ持つもの**といえます。

< 一般的な米国優先リートの特徴 >

- 決められた額面で発行
- 一定期間後、発行側に償還する権利が発生
- 会社の経営に参加する議決権はなし
- 法的弁済順位\*は普通リートより高い
- 配当順位は普通リートより優先される
- 配当額は変動しない

\*発行体が倒産した場合、債権者に対する残余財産を弁済する順位



(出所: 各種資料をもとにDIAMアセットマネジメント作成)

当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

## 【優先リーンの特性 ~ 利回り ~】

米国優先リーンの特性をもう少し詳しくみていきます。

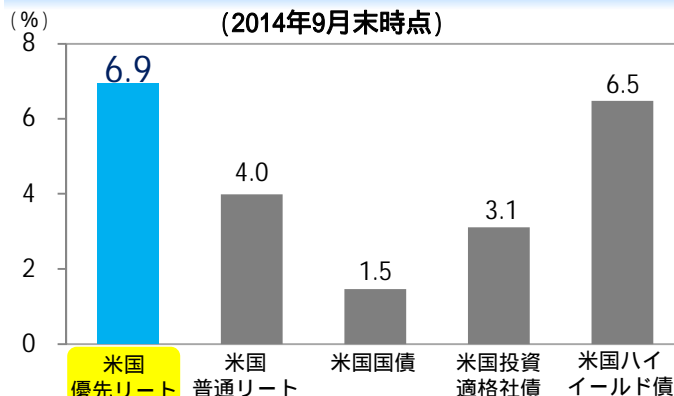
一般的にリーンの利回りは投資した不動産の賃料収入が主な分配原資となること、一定条件を満たすことで法人税が免除されることなど、リーンならではの仕組みから他の資産に比べ利回りが比較的高いことで知られています。

米国優先リーンの利回りを米国普通リーンや米国各種債券と比較すると、議決権が付与されていないことや償還できる権利を発行体が有していることなどから、高い利回り水準となっています。

投資商品を選ぶポイントの一つとなる利回りは気になるところですね。



米国のリーンおよび各種債券の利回り (2014年9月末時点)



米国優先リーンはウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リーン指数、米国普通リーンはFTSE NAREITエクイティ・REIT・トータル・リターン・インデックス、米国国債はシティ米国国債インデックス、米国投資適格社債はパークレイズ米国社債インデックス、米国ハイイールド債はBofA・メリルリンチ・US・ハイイールド・インデックスを使用。各種債券は、それぞれの平均残存年数、格付等が異なりますので、利回りを一概に比較することはできません。

## 【優先リーンの特性 ~ 配当と値動き ~】

優先リーンは、普通リーンのように配当額が増えることはない一方、一般的に配当額が比較的高い水準であらかじめ定められているため、市場環境による価格変動の影響を普通リーンより受けにくくなります。

つまり、大幅な価格上昇はないものの、配当額が高めに設定されていることや配当額が固定となっていることなどから、米国優先リーンは安定した値動きと高い配当利回りが期待できると考えられます。ちなみに、配当の減配等については、まず普通リーン、その後優先リーンという順位となり、復配の際には、優先リーンが普通リーンより優先的に配当が支払われた事例\*が過去にみられています。(あくまで一例であり、配当は必ず支払われるわけではありません。)

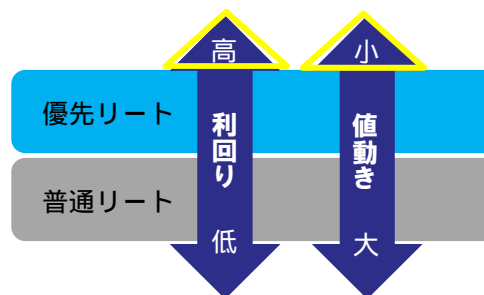
## 【米国優先リーンの市場規模は拡大傾向】

米国経済の成長とともに米国リーン市場全体の規模が年々拡大する中、米国優先リーンの市場規模も着実に拡大傾向をたどっています。時価総額は普通リーンの約4% (2014年9月末時点) にすぎないなど水準はまだ小さいものの、米国優先リーンの様々な特性からも、希少性の高い資産として、今後、投資家からの注目がさらに高まることが考えられます。

本コラムは一般的な優先リーンの性質について説明したものであり、実際の優先リーンの性質すべてを網羅したのではなく、これに当てはまらない場合もあります。リーンのうち株式会社の普通株に相当するものを普通リーン、また優先株に相当するものを優先リーンと表記しています。業績によっては配当は支払われないことがあります。

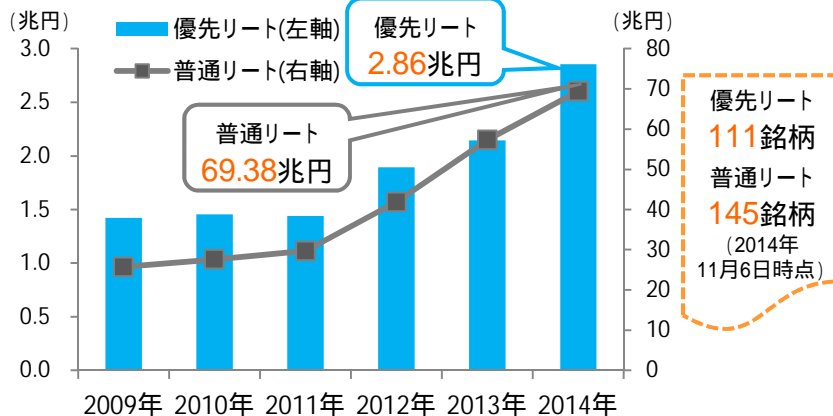
当資料は、将来の市場動向等を示唆・保証するものではありません。巻末のご注意事項等を必ずご確認ください。

各リーンの特性(イメージ)



一部を示したものであり、すべての特性を網羅するものではありません。

米国優先リーンと米国普通リーンの市場規模



データ期間: 2009年12月末~2013年12月末(年次)、2014年は9月末時点。米国優先リーンはウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リーン指数、米国普通リーンはFTSE NAREITエクイティ・REIT・トータル・リターン・インデックスの時価総額。

(出所: 各種資料の情報、BNYメロン・アセット・マネジメント・ジャパン、パークレイズ、Bloomberg等のデータをもとにDIAMアセットマネジメント作成)

**【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、株式や債券等の値動きのある有価証券(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、購入金額について元本保証及び利回り保証のいずれもありません。

**●投資信託に係る費用について**

[ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。]

■お客様が直接的に負担する費用……購入時手数料:上限 3.78%(税込)

信託財産留保額:上限 0.5%

■お客様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 2.052%(税込)

■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頂く費用があります。

投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認下さい。

※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、DIAMアセットマネジメント(株)が運用するすべての投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しております。

※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ことがあります。

**【ご注意事項】**

- ・当資料は、DIAMアセットマネジメント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、DIAMアセットマネジメント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(2014年12月3日)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、預金保険機構及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にもなりません。
2. 購入金額については元本保証及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。

**指数の著作権等**

ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数は、Wells Fargo & Companyのサービスマークです。Wells Fargo & Companyは本指数の正確性、完全性について保証せず、また本指数の誤謬、遅延または中断に対し、一切責任を負いません。Wells Fargo & Companyは、本指数を参照する商品やサービスを推奨、販売促進せず、また投資適合性についていかなる表明も行いません。

“FTSE”及び“FTSE®”は、ロンドン証券取引所(London Stock Exchange Plc)並びにフィナンシャル・タイムズ社(The Financial Times Limited)の商標であり、ライセンスに基づいてFTSEが使用しています。FTSE NAREITエクイティ・REIT・トータル・リターン・インデックス(以下、本指数)は、FTSEの商標であり、本指数の算出、指数値の公表、利用など、本指数に関するあらゆる権利はFTSE又はその関連パートナー会社に与えられています。FTSEは、本指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性について、明示的、黙示的を問わず保証するものではありません。また、算出又は公表の誤謬、遅延または中断に対し、一切責任を負いません。

シティ米国国債インデックスに関する著作権等の知的財産その他一切の権利はシティグループ・インデックスLLCに帰属します。

パークレイズ米国社債インデックスは、パークレイズ・バンク・ピーエルシーおよび関連会社(パークレイズ)が開発、算出、公表をおこなうインデックスであり、米ドル建て投資適格社債市場のパフォーマンスをあらわします。当該インデックスに関する知的財産権およびその他の一切の権利はパークレイズに帰属します。

BofA・メリルリンチ・US・ハイイールド・インデックスはバンクオブアメリカ・メリルリンチが算出している指数で、著作権等の知的財産その他一切の権利はバンクオブアメリカ・メリルリンチに帰属します。