



いちよし・グローバル好配当戦略ファンド (年6回決算型)

販売用資料
2026年9月作成

愛称: **ミズナラ**

(追加型投信/内外/資産複合)

ミズナラ通信③ 足元の不動産セクターの底堅さとその背景(後半)

お伝えしたいこと

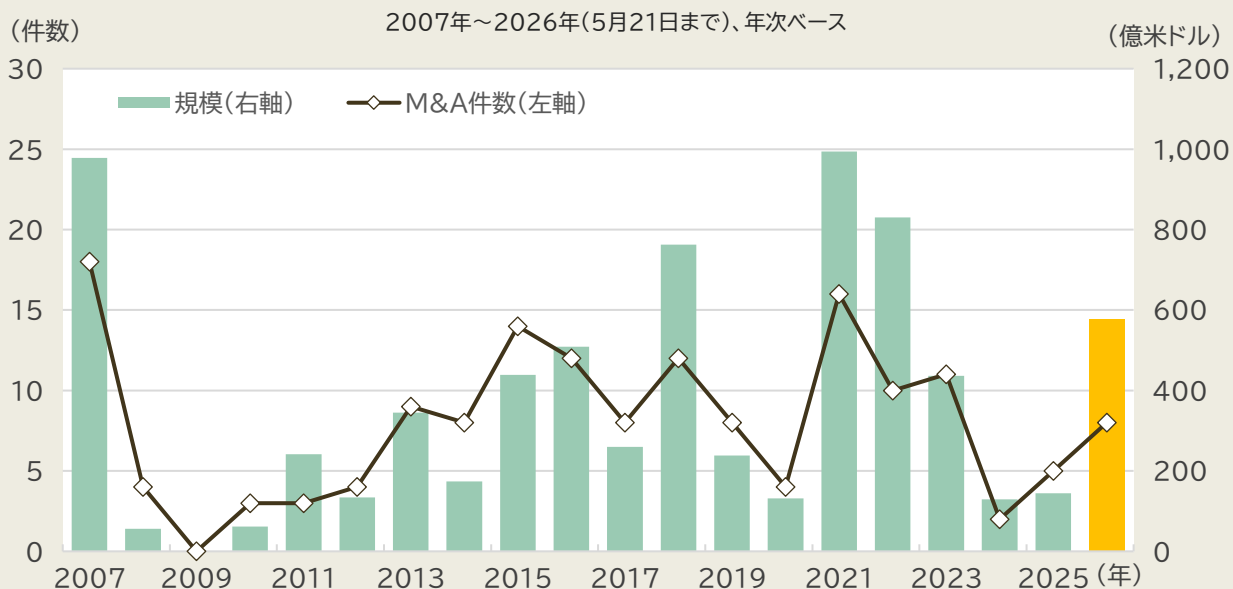
- 上場REITのM&Aは、2026年に入り活発化しており、REITの割安感を示しているシグナルであるとも捉えられます。
- 不動産はインフレ時に賃料や物件価格が上昇しやすい特性を持ち、中長期的なインフレへの対応手段として注目されている資産といえます。
- 長期で見た場合、REITは株式とのリターンの連動性(相関係数)が低く、分散効果が期待できる資産です。両者を合わせて保有することで、リスクを抑えた運用が可能になると考えます。

※当資料では、世界の不動産投資において中心的位置を占める米国REIT市場の動向を中心にご説明します。

復調するREITのM&A(合併・買収)

- ✓ 2026年に発表された上場REITのM&Aは、5月21日の時点で規模(金額)・件数ともに2024年および2025年を上回るなど、活発化しています。
- ✓ M&Aの目的は、収益性の向上を目的とした上場REIT同士の合併や、投資ファンドによる中小型REITの買収などですが、総じてみればM&Aの復調はREITの割安感を示しているシグナルであるとも捉えられます。

米国上場REITにおけるM&Aの規模と件数(発表日ベース)



※2009年は買収案件なし。

※2025年、2026年の集計値には、未完了案件が含まれます。

出所:NAREIT(全米不動産投資信託協会)

※上記は過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

インフレへの対応手段として注目されるREIT

- ✓ 不動産は、契約に基づいて安定的な賃料収入が得られ、物価上昇(インフレ)時には契約更新時の賃料改定などを通じてインフレ分を収益に反映しやすいという特性があります。また、実物資産として、インフレ局面では不動産価格そのものも上昇する傾向があります。こうした点から、不動産は中長期的なインフレへの対応手段として注目されている資産であると考えられます。
- ✓ 長年にわたりデフレ・低インフレを経験してきた日本では事例が少ないものの、海外では契約時にインフレ連動条項を盛り込んだものや、運営コストを物件の借り手が負担する契約(トリプルネットリース)等を通じて、貸主はインフレの影響を軽減することが可能です。加えて、土地や建築資材、人件費の上昇によって新規の不動産開発の採算性が悪化すれば、新規物件の供給が抑制されることとなり、中長期的には既存物件の賃料に上昇圧力が生じる可能性も想定されます。
- ✓ 過去の米国REITと米国株式の年次リターンについて、インフレ率の水準別にみたパフォーマンスを確認すると、インフレ率が中程度、あるいは高インフレの環境下では、REITは株式に対して良好なリターンを示しました。

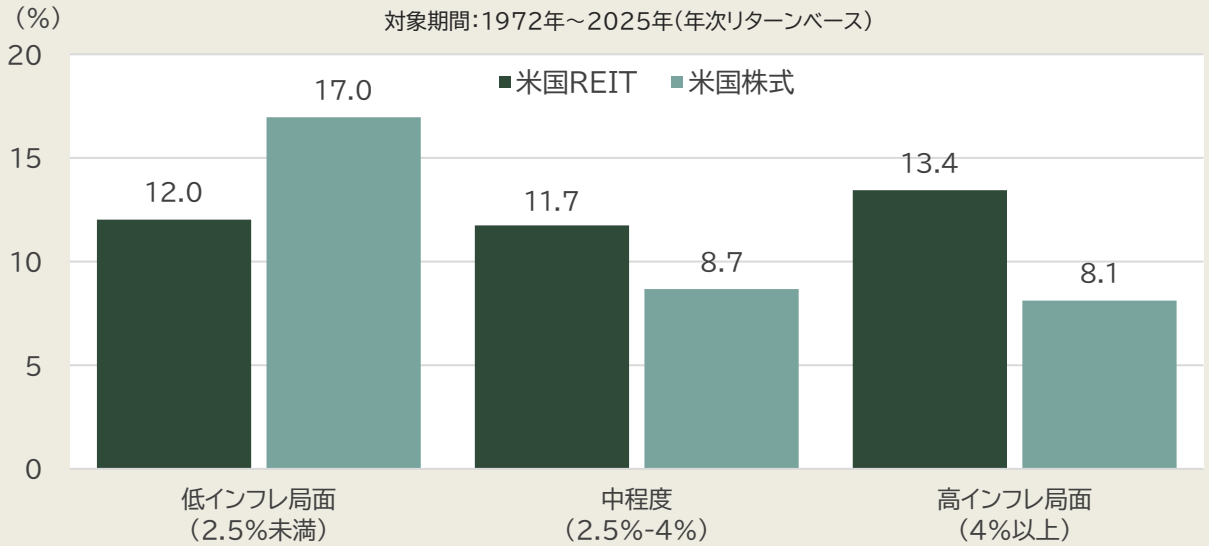
不動産における契約とインフレへの対応の例

インフレ連動条項	賃貸期間中の物価上昇率(インフレ率)の一部もしくはすべてを賃料に反映させることを契約に盛り込む。
物件運営コストの借り手負担(トリプルネットリース)	借主が賃料を支払う上に、物件運営コストを負担する契約形態。貸主は物件運営コストの上昇分の負担を避けることが可能。
短期契約による更新	集合住宅など、賃貸契約期間が1-2年と比較的短い物件では、契約更新時に物価上昇分を賃料へ反映させやすい。

※上記は一例であり、すべてを示すものではありません。また、すべての物件種別に当てはまるものではありません。

米国のインフレ率の水準別にみたREITおよび株式のパフォーマンス

対象期間:1972年~2025年(年次リターンベース)



※インフレ率は米国消費者物価指数(総合)の年間変化率(各12月時点)、米国REITはFTSE NAREIT All Equity REITs Index、米国株式はS&P500種指数(両指数ともに米ドルベース)
出所:米労働省、NAREIT(全米不動産投資信託協会)、LSEG

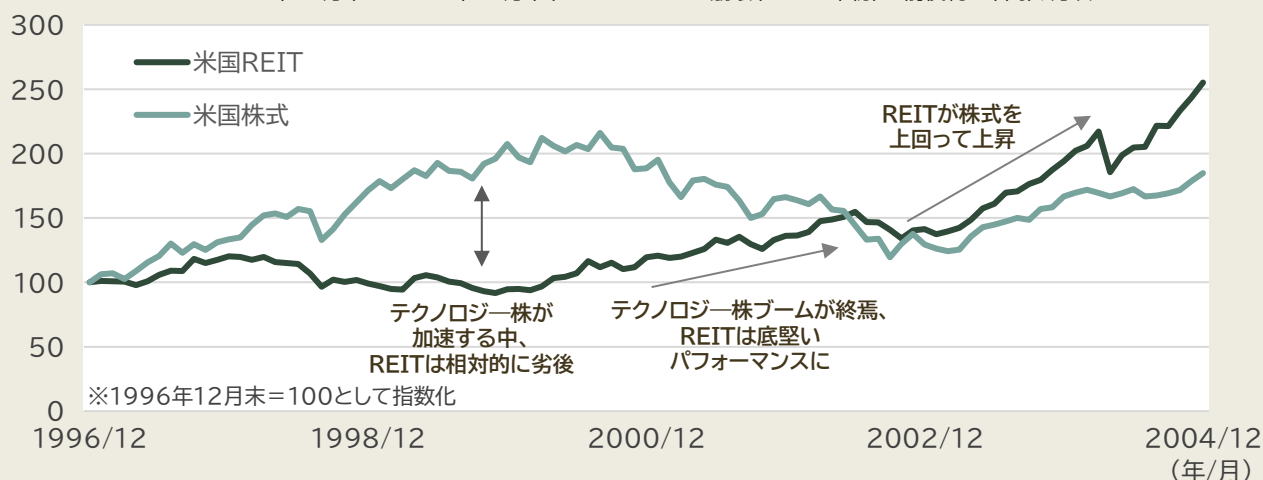
※上記は過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

長期投資における株式との分散効果もREITを保有する動機となる可能性

- ✓ 近年、AIへの期待を背景に、一部のテクノロジー関連企業へ投資資金が集中しやすい状況が続いていますが、特定テーマへ資金が集中する局面こそ、値動きの異なる資産を組み合わせる「分散」の重要性が高まっていくと考えます。
- ✓ ドットコムバブル崩壊時(2000年頃)では、テクノロジー株を中心に株式市場が大幅に下落した局面において、REITは底堅く推移し、その後は株式を上回って上昇するなど、異なる値動きを示しました。
- ✓ また、REITの長期リターンは、株式との連動性(相関係数)が低く、併せ持つことでポートフォリオ全体の投資成果を安定化させる効果が期待できます。
- ✓ 米国上場REIT市場におけるM&Aの復調が確認されるなど、投資環境が改善の兆しを示すなか、株式対比での長期の分散効果といった実績は、テクノロジー株への集中から分散を図りたい投資家にとって、REITは有力な候補になりうると考えます。

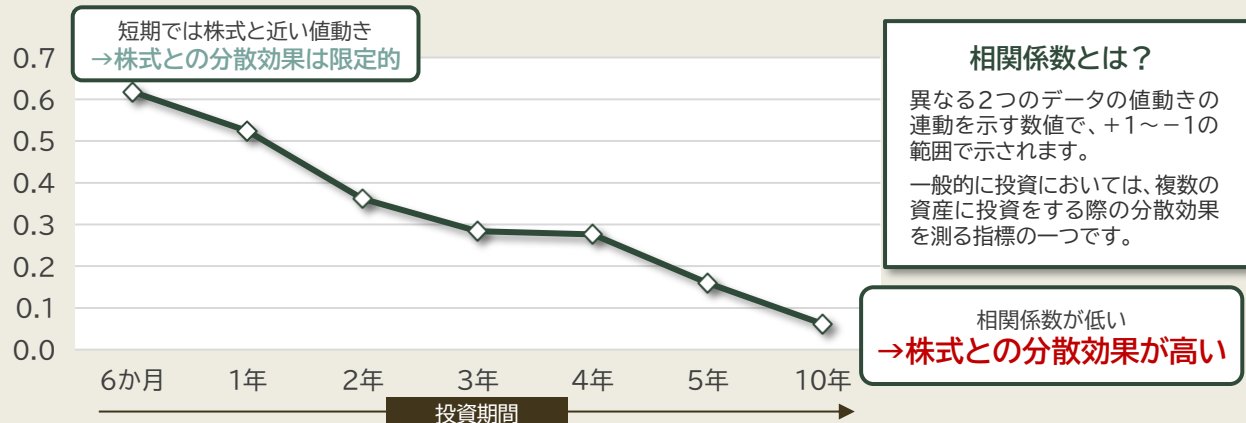
「ドットコムバブル」崩壊前後における米国REITと米国株式の推移

1996年12月末～2004年12月末(ドットコムバブル崩壊(2000年初)の前後約4年間)、月次



米国REITと米国株式の投資期間別にみたリターンの相関係数

測定期間: 1996年12月末～2026年8月末、月次



※米国REITはFTSE NAREIT All Equity REITs Index、米国株式はS&P500種指数(両指数ともに米ドルベース、配当込み)

※相関係数は、測定期間における指数について、各期間のローリングリターンを算出し、その相関係数を計算したもの。

例えば、10年の相関係数は、1996年12月末～2006年12月末の10年間を起点として、2026年8月末まで1か月ずつずらしたリターンを算出し、その相関係数を計算したものです。

出所:LSEG

※上記は過去の実績であり、将来の動向を示唆・保証するものではありません。

ファンドの主なリスク

※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

- ・投資する有価証券等の値動きにより基準価額は変動します。したがって、**投資元本は保証されているものではなく、投資元本を割り込むことがあります。**
- ・**運用による損益は、全て投資者に帰属します。**
- ・投資信託は**預貯金や保険と異なります。**
- ・ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定されます。

価格変動リスク	株価は、政治・経済情勢、発行企業の業績・財務状況、市場の需給等を反映して変動します。株価は、短期的または長期的に大きく下落することがあります(発行企業が経営不安、倒産等に陥った場合には、投資資金が回収できなくなることもあります)。組入銘柄の株価が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。 REITの価格は、REITが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入REITの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。
為替変動リスク	外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。
金利変動リスク	REITは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借入れを行っているREITの場合、その返済負担が大きくなり、REITの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。
信用リスク	REITは、信用状況(経営や財務状況等)が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該REITの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。
カントリーリスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想以上に下落したり、投資方針に沿った運用が困難となることがあります。 また、投資対象国・地域には新興国が含まれています。新興国を取巻く社会的・経済的環境は不透明な場合もあり、金融危機、デフォルト(債務不履行)、重大な政策変更や様々な規制の新たな導入等による投資環境の変化が、先進国への投資に比べてより大きなリスク要因となることがあります。 さらに、新興国においては市場規模が小さく流動性が低い場合があり、そのため組入資産の価格変動が大きくなることがあります。
流動性リスク	受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。
法制度等の変更リスク	REITおよび不動産等に関する法制度(税制・建築規制等)が変更となった場合、REITの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。

○基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

〈収益分配金に関する留意事項〉

分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全額が、実質的には元本の一部戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

お申込みメモ

※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

購入単位	販売会社が定める単位。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌々営業日の基準価額
換金単位	販売会社が定める単位。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の翌々営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して、7営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として午後3時30分までに、販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金には制限を設ける場合があります。
購入・換金 申込受付の中止 および取消し	取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
購入・換金申込不可日	以下に該当する日には、購入・換金のお申込みができません。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行の休業日 ・イースターマンデー ・5月1日 ・クリスマス(12月25日もしくはその振替休日)の直前および直後の営業日
信託期間	無期限(2024年6月26日設定)
繰上償還	主要投資対象とする投資信託証券が存続しないこととなる場合は、繰上償還となります。 以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。 ・受益権の総口数が30億口を下回ることとなったとき ・ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
決算日	1月、3月、5月、7月、9月および11月の各10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年6回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について、保証するものではありません。 ※分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。 ※販売会社との契約によっては再投資が可能です。
課税関係	収益分配時の普通分配金、換金時および償還時の差益に対して課税されます。 課税上は株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は、税法上、一定の条件を満たした場合に少額投資非課税制度「NISA」の適用対象となります。ファンドは、「NISA」の「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※上記は、2026年3月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容等が変更される場合があります。

ファンドの費用

※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

投資者が直接的に負担する費用(購入時・換金時)														
購入時手数料	ありません。													
信託財産留保額	ありません。													
投資者が信託財産で間接的に負担する費用(保有時)														
運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に信託報酬率をかけた額(基本報酬)に(実績報酬)を加えた額とします。(基本報酬)は日々、(実績報酬)は毎営業日に計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、(基本報酬)および(実績報酬)は、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。													
	〈基本報酬〉													
	<table><tr><th>信託報酬率</th><th>支払先</th><th>配分(税抜)</th><th>役務の内容</th></tr><tr><td rowspan="10">年率0.616% (税抜0.56%)</td><td>委託会社</td><td>年率0.29%</td><td>委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価</td></tr><tr><td>販売会社</td><td>年率0.25%</td><td>購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価</td></tr><tr><td>受託会社</td><td>年率0.02%</td><td>運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価</td></tr></table>	信託報酬率	支払先	配分(税抜)	役務の内容	年率0.616% (税抜0.56%)	委託会社	年率0.29%	委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価	販売会社	年率0.25%	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価	受託会社	年率0.02%
信託報酬率	支払先	配分(税抜)	役務の内容											
年率0.616% (税抜0.56%)	委託会社	年率0.29%	委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価											
	販売会社	年率0.25%	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理および事務手続き等の対価											
	受託会社	年率0.02%	運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価											
	〈実績報酬〉													
	基本報酬に加え、前営業日の基準価額がハイ・ウォーター・マークを上回った場合に実績報酬がかかります。実績報酬は販売会社*に支払われます。													
	*役務の内容については、〈基本報酬〉の欄をご参照ください。													
	実績報酬=(前営業日の基準価額-ハイ・ウォーター・マーク)×5.5%(税抜5%)													
	※実績報酬の詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)等をご覧ください。													
	ファンドの信託報酬のほかに、投資対象とする投資信託証券に関しても信託報酬等がかかります。													
	〈投資対象とする投資信託証券の信託報酬率〉													
その他の費用・手数料	<table><tr><th>ファンド</th><th>信託報酬率※</th></tr><tr><td>グローバル・プロパティ・ファンド</td><td>年率0.27%(注)</td></tr><tr><td>グローバル・クオリティ・バリュー・ファンド</td><td>年率0.165%(注)</td></tr><tr><td>日本好配当株ファンド</td><td>年率0.15125% (税抜0.1375%)</td></tr></table>	ファンド	信託報酬率※	グローバル・プロパティ・ファンド	年率0.27%(注)	グローバル・クオリティ・バリュー・ファンド	年率0.165%(注)	日本好配当株ファンド	年率0.15125% (税抜0.1375%)					
ファンド	信託報酬率※													
グローバル・プロパティ・ファンド	年率0.27%(注)													
グローバル・クオリティ・バリュー・ファンド	年率0.165%(注)													
日本好配当株ファンド	年率0.15125% (税抜0.1375%)													
※ファンドが投資対象とする投資信託証券の投資比率に基づき算出したものです。														
(注)その他、管理費用等(0.25%以内)を投資比率に基づき算出したものが、それぞれかかります。														
<table><tr><td>実質的な負担※</td><td>年率1.20225%程度(税込)+(実績報酬)</td></tr></table>	実質的な負担※	年率1.20225%程度(税込)+(実績報酬)												
実質的な負担※	年率1.20225%程度(税込)+(実績報酬)													
※ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬率を加味して、投資者の皆様が実質的に負担する信託報酬率について算出したものです。なお、実質的な負担額に、投資対象とする投資信託証券の管理費用等は含まれていません。														
以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。														
・監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用														
ファンドの純資産総額に年率0.011%(税込)をかけた額(上限年99万円)を日々計上し、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。														
・組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料														
・資産を外国で保管する場合にかかる費用														
・信託事務等にかかる諸費用														
・投資対象とする投資信託証券における諸費用等														
※監査にかかる費用を除く上記の費用・手数料等は、取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。														

※上記に記載する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、事前に表示することができません。
※ファンドが実質的に投資するREITについては、市場の需給等により価格形成されるため、REITの費用は表示しておりません。

一般的な留意事項

- 当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書(交付目論見書)は販売会社までご請求ください。
- 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づき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。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- 投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。
- 投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。
- 投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。

【当資料で使用している指数について】

FTSE NAREIT All Equity REITs Indexに関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はFTSEに帰属します。S&P 500®はS&P Dow Jones Indices LLCまたはその関連会社(「SPDJ」)の商品であり、東京海上アセットマネジメント株式会社による使用のためにライセンス供与されています。S&P®, S&P 500®, SPX®, SPY®, US 500™, The 500™, iBoxx®, iTraxx®, およびCDX®は、S&P Global, Inc.またはその関連会社(「S&P」)の商標であり、Dow Jones®はDow Jones Trademark Holdings LLC(「Dow Jones」)の登録商標であり、これらの商標はSPDJによる使用のためにライセンス供与されており、東京海上アセットマネジメント株式会社により特定の目的でサブライセンスされています。ファンドは、SPDJ、Dow Jones、S&P、それぞれの関連会社によって後援、または販売されているものではなく、これらの当事者は、いずれも当該商品への投資の是非について表明するものではなく、S&P 500®の誤り、脱落、または中断について一切の責任を負いません。

■ お申込み、投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は



いちよし証券

商号等: いちよし証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第24号

加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人資産運用業協会

■ 設定・運用は



東京海上アセットマネジメント

商号等: 東京海上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361号

加入協会: 一般社団法人資産運用業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

【お問い合わせ先】東京海上アセットマネジメント株式会社

○ホームページアドレス: <https://www.tokiomarineam.co.jp/>

○電話番号: 0120-712-016 (受付時間: 営業日の9:00~17:00)