

- 相対的に高い配当利回りと底堅い業績などを背景に、米国REIT\*1(は1月21日に過去最高値を更新しました。
- FRB(米連邦準備制度理事会)は、慎重な政策姿勢を示していることなどから、世界的に金利は現状の水準をはさんだ展開が見込まれます。1月22日には、米国産業施設REIT大手が良好な決算を発表しており、業績改善への期待を背景に今後も米国REITの底堅い動きが期待されます。

## 米国REITは2019年10月の過去最高値を更新

相対的に高い配当利回りと底堅い業績などを背景に、1月21日に米国REITは22,022.06ポイントで取引を終え、2019年10月の過去最高値を更新しました。米国REITは、2018年12月に米国利上げと米中貿易摩擦などによる景気先行き懸念が台頭した局面で一時軟調な動きとなる場面がありましたが、2019年1月からは200日移動平均を上回って推移し、中期的に右肩上がりの動きを持続しています。

\*1 FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み)

## 金利が落ち着き、米国株式に対する出遅れを修正

米国株式市場が高値を更新する中、米国10年国債利回りなどの金利も足元で落ち着いてきたことなどから、米国REITは米国株式への出遅れを修正する動きとなっています。FRBは、当面政策金利を据え置き、米中貿易協議の第1段階合意後の経済環境を見守る姿勢を示唆しています。当面、世界的に金利は現状の水準をはさんだ動きが見込まれる状況で、米国REITに対してはマイナス要因となりにくい環境が続くと考えられます。

## 今後も米国REITの業績改善に期待

米国では緩やかな経済成長が持続すると予想される中、米国商業不動産の高い稼働率は今後も維持されるとみられ、米国REITの業績を支えるものと予想します。1月22日には、産業施設REIT大手のプロロジスが決算発表を行い、2019年の調整済みFFO成長率\*2が9.2%の増益となり、2020年の同成長率が10%を超える見通しであるなど良好な業績環境にあることを示しました。加えて、世界的に5G(第5世代移動通信システム)の本格的な普及段階となる中、通信インフラ整備の進展によりインフラストラクチャーREITやデータセンターREITについても収益の伸びが予想されており、米国REITの底堅い動きが期待されます。

\*2 FFO(Funds From Operations)は、REITが賃貸事業からどれだけのキャッシュフローが生み出されているかを表し、REITの収益力を示す指標です。

※上記の個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

出所：ブルームバーグおよびNCREIF(全米不動産受託協議会)のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

### 米国REITの推移



### 米国の株式・REITと10年国債利回りの推移



### 米国商業不動産(全業種)の稼働率



# 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（REIT）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ことがあります。

## 【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。

### 【指数の著作権等】

■ “FTSE”及び “FTSE®”は、London Stock Exchange Group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 All Equity REITs 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と与えられています。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。

■ S&P500種指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P500種指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。