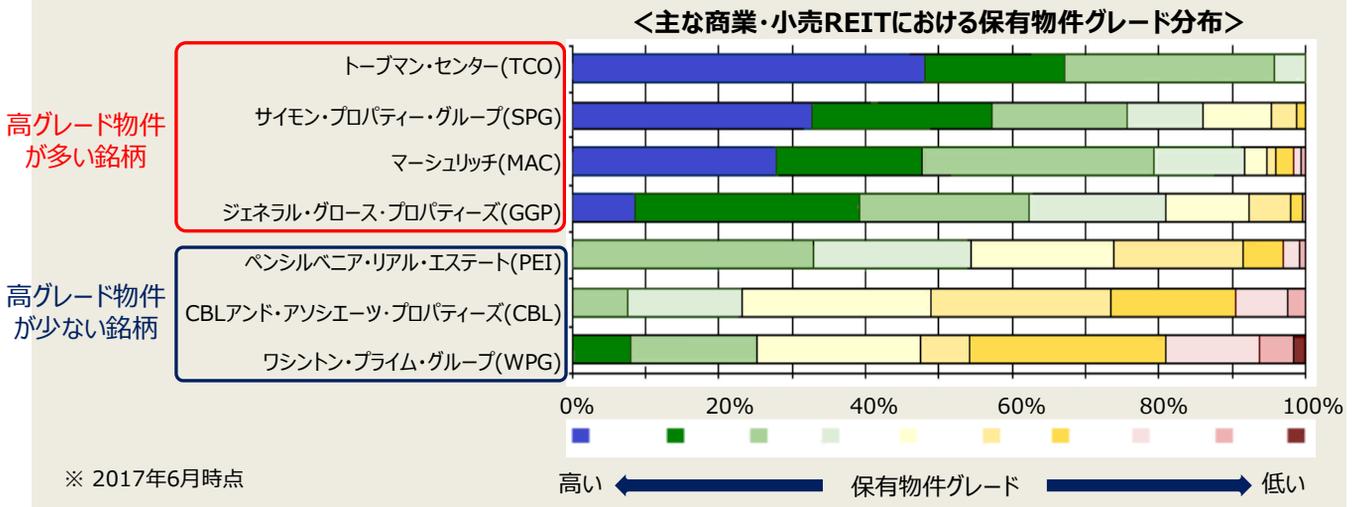


足もとの米国商業・小売REITの状況

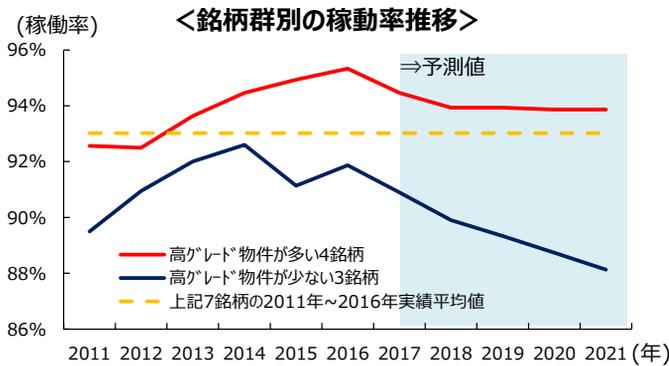
情報提供資料

- ◆ 年初来、ショッピングモールに投資する商業・小売REITのパフォーマンスは、他のREITと比較して劣後しています。その背景には、ネット通販の浸透などに伴ってショッピングモールから百貨店等の退去が相次いで、**将来の稼働率の低下が懸念**されていることがあげられます。
- ◆ **優良な物件を保有している銘柄は、今後も高い稼働率を維持**することが見込まれています。
- ◆ 今後の決算で、稼働率や賃貸料の伸びなど、**ファンダメンタルズが良好な状況を維持していることが確認されたREITの価格は、次第に見直されて行くもの**と思われます。

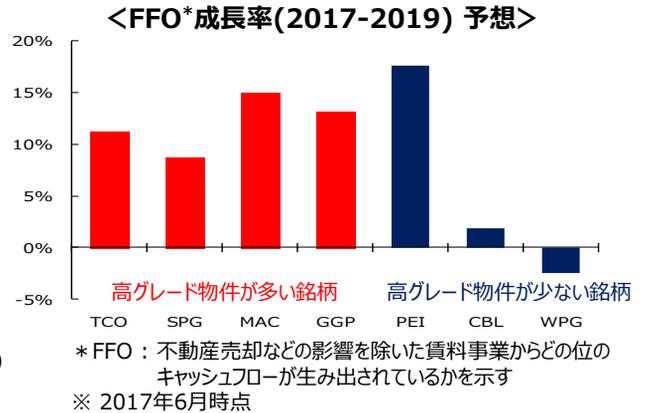
◆ REITによって大きく異なる保有物件グレード



◆ 高グレード物件が多い銘柄は稼働率の低下が限定的



◆ FFO*成長率の見通しは、高グレード銘柄が優位に



＜足もとの業種別パフォーマンスとNAVプレミアム*＞

| 指数および業種別 | 1か月間 | 年初来 | NAVプレミアム* |
|------------------|------|------|-----------|
| 米国REIT指数(米ドルベース) | ▲1% | 1% | - |
| 商業・小売 | ▲8% | ▲13% | ▲34% |
| オフィス | ▲2% | 0% | ▲11% |
| ホテル・レジャー | ▲2% | ▲4% | ▲10% |
| 住居 | 1% | 4% | ▲2% |
| 貸倉庫 | 3% | ▲3% | 1% |
| 産業施設 | 3% | 8% | 11% |
| 医療施設 | 2% | 9% | 15% |

◆ 過度に売り込まれた銘柄のREIT価格に修正の余地

商業・小売REITの価格は、保有資産の時価に対して割安な水準となっています。今後の決算で、稼働率や賃貸料の伸びなど、ファンダメンタルズが良好な状況を維持していることが確認されたREITの価格は、次第に見直されて行くものと思われます。

* NAVプレミアム：1口当たりのNAV（純資産価値）に対するREIT価格の割高度合。マイナスは割安を示す。(NAV = Net Asset Value)
 ※ 2017年6月1日時点
 ※ 米国REIT指数は、MSCI米国REITインデックスを使用

出所：Green Street Advisorsの情報をもとにアセットマネジメントOne作成

上記の個別銘柄に関する記載は事例の紹介のみを目的としており、売買の推奨等のいかなる投資判断を示すものではありません。

上記は過去の実績または作成時点の見解であり、将来の動向や投資成果などを示唆あるいは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。

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4.104%（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2.6824%（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。

【当資料で使用している指数について】

MSCI米国REITインデックスは、MSCI Inc.が公表しているインデックスで、当指数に関する著作権、知的所有権その他一切の権利はMSCI Inc.に属しており、また、MSCI Inc.は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。