

- 足もと米10年国債利回りが落ち着きを取り戻しており、米国REITは持ち直し。利上げ観測の後退や機関投資家による需要などから、米金利は今後も落ち着いた動きが継続するとみられる。
- 2018年7-9月期の調整済みFFO成長率は前年同期比+3.8%とファンダメンタルズは引き続き堅調。今後は好調な稼働率が賃料の上昇に繋がるかが注目される。

米金利の落ち着きから米国REITは持ち直し

足もとの米国REITは持ち直しの動きがみられます。

米国REITの動向に影響を与える大きな要因として、米金利の動向が挙げられます。足もとの米10年国債利回りの推移をみると、11月8日に3.23%台（終値ベース）を付けた後は低下基調にあり、23日時点では3.03%台となっています。こうしたなか、米国REITは持ち直し基調にあります。

米金利が低下している背景としては、米連邦準備理事会（FRB）高官の中立金利に対する発言を契機とした市場の利上げ観測の後退※や、足もとの不安定な株式市場を背景とした米国債需要の強まりなどが挙げられます。また、ロイターの機関投資家向けの調査によると、機関投資家は4月以降北米向けの債券投資を増やしており、米10年国債利回りが3%近い水準にあるなか、投資妙味が増していると考えている様子が見えられます。こうしたことなどから、米金利は今後も落ち着いた動きが継続するとみられます。

※11月20日臨時レポート『今後のFRB高官の発言に注目』参照

http://www.am-one.co.jp/pdf/report/4307/181120_infogr_FRB.pdf

好調な稼働率が賃料上昇に繋がるかが注目される

米国REITのファンダメンタルズを確認すると、2018年7-9月期の調整済みFFO（キャッシュフロー）成長率は前年同期比+3.8%と、市場予想並みの内容となりました。セクター別では、医療施設REITや一部のショッピングセンターREITが振るわなかった一方、その他のREITはおおむね堅調な結果となりました。

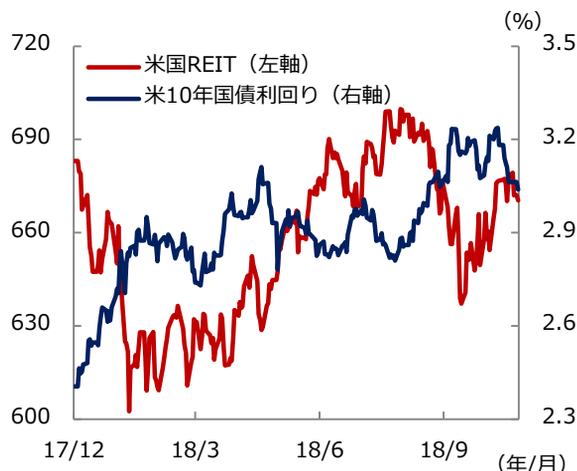
REITの動向を確認する上で、物件の収益力を測るNOI（賃料収入などから諸経費を控除した純営業収益）をみることも重要です。NOI成長率をみると、足もとでは伸びがやや鈍化傾向にあります。要因としては、堅調な米国経済を背景に需要が拡大したものの、新規の供給に対抗するため既存物件の賃料引き上げに積極的でなかったことなどが考えられます。

もっとも、REIT物件の稼働率は高水準にあることから、今後は好調な稼働率が賃料の上昇に繋がるかが注目されます。

※上記は過去の情報および作成時点での見解であり、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と米10年国債利回りの推移

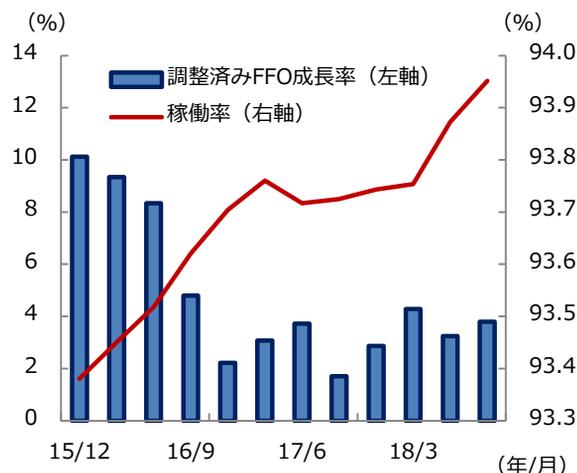


※期間：2017年12月29日～2018年11月23日（日次）

出所：ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※米国REIT：FTSE NAREITオール・エクイティ・REIT・インデックスのプライスリターン

調整済みFFO成長率と稼働率の推移



※期間：2015年10-12月期～2018年7-9月期（四半期）

出所：SNL、FTSE、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※稼働率は4四半期移動平均、調整済みFFO成長率は前年同期比

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3.78%（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。

【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オール・エクイティ・REIT・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。