

- 10月中旬以降、米中両国が貿易交渉において次第に歩み寄る姿勢を強め、世界的な景気先行き懸念が後退した結果、米国株式が堅調に推移する一方で米国REITは上値の重い展開が続いています。
- バランス型ファンドが、リスクコントロールのため米国REITの投資比率引き下げを行ったことなども加わり、年初から上昇基調にあった米国REITは調整局面にあります。しかし、今後も、低金利環境が見込まれる中で、米国REITは安定的な業績や配当成長に沿った底堅い動きが期待されます。

米中が歩み寄る中、米国REITより米国株式が選好

年初から10月上旬まで米国REITは、米中の通商問題への懸念が高まる環境でも安定した業績が期待できることから、堅調な推移を続けました。10月中旬以降は、米中両国が貿易交渉において次第に歩み寄る姿勢を強めたため、世界的な景気先行き懸念が後退し、米国の10年国債利回りが反転上昇しました。さらに、投資家のリスク選好が高まり、株式の投資比率を引き上げる動きが強まったことなどから、米国株式市場は過去最高値を更新するなど堅調な動きを継続しました。その一方で、ディフェンシブセクターとされる米国REITは売却対象となり上値の重い展開となりました。米国株式の米国REITに対するパフォーマンス格差は、12月17日に過去1年で最大に広がりました。

リスクコントロールの動きも米国REITに影響

米国REITと日本株式やJ-REIT、米国株式に対する相関係数は、過去1年が過去3年に比べると相当高く、他資産の組み合わせの相関係数と比べて全般的に高い水準となっています。リスク・リターンや相関係数などのデータを分析して全体のリスクコントロールを行うバランス型ファンドが、11月以降に米国REITの投資比率を引き下げた動きもみられ、そのことも米国REITの上値を重くした要因になったと考えられます。

米国REITは調整局面を経て、今後も安定的業績や配当成長に沿った動きを期待

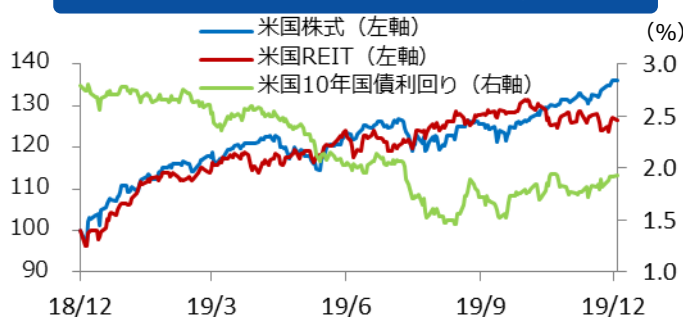
年初からの米中貿易摩擦懸念を背景に米国REITを選好する動きはある程度調整した状況と考えられる中、2019年第3四半期も良好な業績が確認されています。足元では、資金調達によりバランスシートの改善や資産取得を活発化させる動きがみられます。また、2019年はこれまでM&A（企業の合併と買収）が比較的低調でしたが、足元ではM&Aを模索する動きもあり、それが具体化してくると業界再編期待につながる可能性もあると考えられます。今後も低金利環境が続くと見込まれる中で、米国REITの安定的業績と配当成長に沿った底堅い動きが期待されます。

出所：ブルームバーグおよびNAREIT（全米不動産投資信託協会）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。

米国の株式・REITと10年国債利回りの推移



※期間：2018年12月21日～2019年12月23日（日次）（年/月）
※米国株式と米国REITは2018年12月21日を100として指数化

日米の主要資産の相関係数

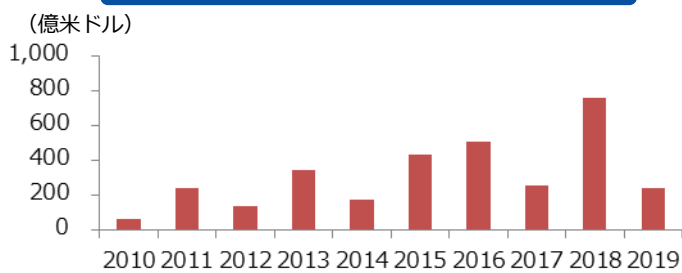
過去3年	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
日本株式	1			
J-REIT	0.30	1		
米国株式	0.78	0.35	1	
米国REIT	0.37	0.49	0.52	1

過去1年	日本株式	J-REIT	米国株式	米国REIT
日本株式	1			
J-REIT	0.46	1		
米国株式	0.89	0.30	1	
米国REIT	0.55	0.76	0.62	1

※期間：過去3年は2016年11月末～2019年11月末（月次）、過去1年は2018年11月末～2019年11月末（月次）

※相関係数とは、2つの資産の価格変動の連動性を示す指標です。相関係数は-1から+1までの範囲をとり、+1に近いほど連動性が高く、-1に近いほど相互に逆向きに変動することになります。
※日本株式は東証株価指数（配当込み）、J-REITは東証REIT指数（配当込み）、米国株式はS&P500種指数（配当込み）、米国REITはFTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）

米国REITのM&A取引額の推移



※期間：2010年～2019年（年次）、2019年は11月まで（年）

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%となります。

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）：年率2.09%となります。

※ 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。

■ 東証株価指数および東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（株東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株)東京証券取引所が有しています。

■ 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。