

米国REITのさらなる上昇の可能性を探る

- 相対的に高い配当利回りと堅調な業績など良好な投資環境を背景に投資資金が流入し、米国REIT*は6月20日に過去最高値を更新し、その後も底堅く推移しています。
- 世界的な低金利の状況下、米国REITへ資金流入が継続する可能性があり、米国REITの安定した業績環境は続く見通しです。米国REITの配当利回りとの利回り格差が過去10年平均に回帰する動きの中で、米国REITのもう一段の上昇が期待されます。

米国REITは、過去最高値を更新後も底堅く推移

相対的に高い配当利回りと堅調な業績など良好な投資環境を背景に、6月20日に米国REITは過去最高値となる20,544.80ポイントで取引を終え、その後も底堅く推移しています。世界の通商問題の先行き不透明感が高まる環境となった2018年3月以降、米国REITは米国株式を上回るパフォーマンスとなるなど、堅調に推移しています。

過去の金利低下局面では、米国REITが米国株式に比べ先行して物色され、その後も相対的に堅調な推移となる傾向がみられます。特に、2016年前半は、中国を中心とした新興国経済の減速懸念や原油安進行などを背景に、世界的に金利低下が進み、米欧の金融政策の緩和的姿勢が示されましたが、その環境変化により米国REITが堅調推移となったことが記憶に新しいところです。一方で、足元の投資環境は、米中の貿易摩擦やイギリスのEU(欧州連合)離脱問題などにより、世界経済への先行き不透明感が台頭する状況で、欧米を中心に緩和的な金融政策姿勢が示され金利低下が進むなど、2016年と似ている部分があります。

*米国REITは、FTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス(配当込み)

低金利が続けば、米国REITがもう一段上昇する可能性

1996年以降では、米国REITの配当は金融危機のあった2008年を除けば毎年増加し、年率6%程度の成長*が示されており、今後も安定した業績環境が続く見通しです。

6月28日時点での米国REITの配当利回りと米国10年国債利回りとの利回り格差は1.74%と、過去10年の利回り格差平均の1.28%を上回る水準です。2016年前半にはこの利回り格差が縮小する形で米国REITが堅調に推移したこともあり、米国REITの配当利回りと米国10年国債利回りとの利回り格差に着目した投資家からの資金流入が持続する可能性があると考えられます。その場合、現状の米国10年国債利回りの水準を軸に、利回り格差が過去10年平均に近づくなど縮小する動きの中で、米国REITのもう一段の上昇が期待されます。

*インベスコ算出のデータ

※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。

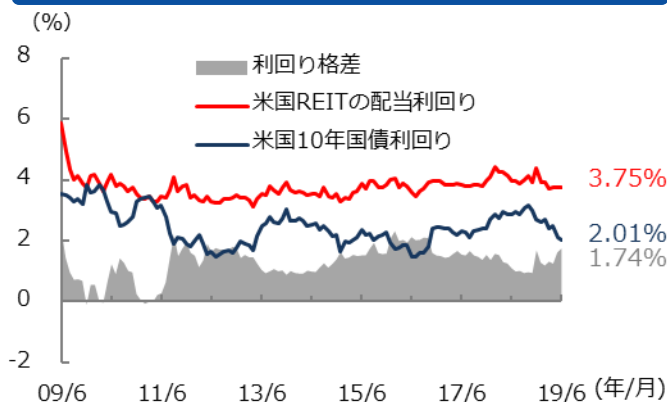
米国の10年国債利回り・REIT・株式の推移



※期間：2009年7月17日～2019年7月19日(日次)

※米国のREITと株式は2009年7月17日を100として指数化

米国のREITの配当利回りと10年国債利回りの推移



※期間：2009年6月末～2019年6月末(月次)

利回り格差による米国REIT水準の試算

利回り格差	米国REIT水準
1.4%	21,799ポイント
1.5%	21,177ポイント
1.6%	20,589ポイント
1.7%	20,034ポイント
1.8%	19,507ポイント

※利回り格差：米国REITの配当利回り-米国10年国債利回り

※2019年6月28日時点のデータをもとに試算

※算出式：19,793.88ポイント×3.75%/それぞれの利回り格差 = 想定される米国REITの水準

※米国REITはFTSE NAREIT オール・エクイティ・REIT・インデックス(配当込み)、米国株式はS&P500種指数(配当込み)

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

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）

*消費税率が10%になった場合は、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）：上限 年率2.052%*（税込）

*消費税率が10%になった場合は、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。

■ 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。