

- 3月のコロナ・ショックにより大きな調整を余儀なくされた米国REITは、足もとで底堅く推移し、11月16日にはコロナ・ショック後の高値を更新しました。
- 市場のリスク選好姿勢が継続するなか、米国株式に対する出遅れ感から米国REITは、上昇余地があると考えます。足もとでは賃貸料の回収率の回復など業績改善の兆しもみられ、中期的に配当成長への期待が高まる環境となれば、利回り資産として底堅く推移することが期待されます。

米国REITはコロナ・ショック後の高値を更新

2020年初まで堅調に推移した米国REIT*は、2020年3月にコロナ・ショックにより大きな調整を余儀なくされました。その後、各国による大規模な金融・財政政策などにより反発し、経済活動回復期待に沿って底堅く推移しました。足もとでは、米国大統領選挙が実施され次期政権運営の動きも注目されるなか、中期的な経済回復期待などに支えられ、米国REITは11月13日に6月8日以来となる20,000ポイント台を回復しました。11月16日には新型コロナウイルスのワクチンの臨床試験において高い有効性が示されたことや、大手商業施設REITの買収再合意の動きが好感されたことなどを背景に、コロナ・ショック後の高値を更新し、20,369ポイントで取引を終えました。

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

米国株式に対する出遅れ感による上昇余地に期待

業績改善期待などにより米国株式市場が史上最高値を更新し、年初来(11月16日時点)の騰落率は、+14.1%となっています。一方、米国REITは▲4.6%と米国株式に対して出遅れ感が強い状況となっており、新型コロナウイルスに対するワクチン開発の進展などにより市場のリスク選好姿勢が維持されれば、米国REITに上昇余地があると考えられます。

底堅い稼働率や回収率の回復から業績回復の兆しも

新型コロナウイルスの感染拡大は特に商業施設などのセクターには大きなマイナスの影響をもたらすとみられますが、その他のセクターへの影響はそれほど小さく、産業施設や住居などの稼働率は底堅く推移しています。また、賃貸料の回収率の回復など米国REITの業績復調の兆しも徐々に表れている模様です。引き続き市場環境は予断を許さない状況ですが、中期的に配当成長の期待が高まる環境となれば、3.5%程度の配当利回り(11月16日時点)を有する米国REITに対する下支えが一段と機能し、利回り資産として底堅く推移することが期待されます。

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。

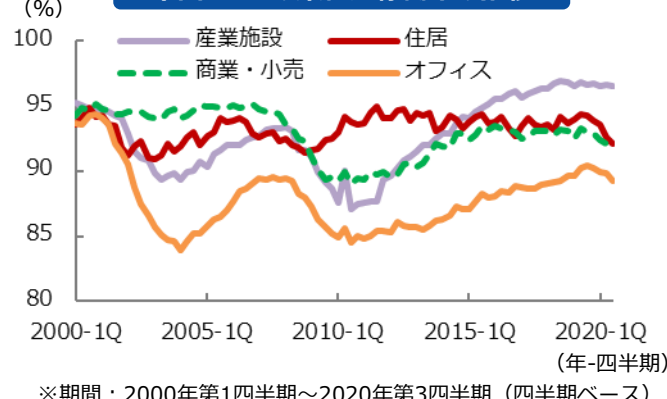
米国REITの推移



米国のREITと株式の推移



米国REITの業種別稼働率の推移



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・ホールディングズ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、明示または黙示的を問わずいかなる表明または保証もありません。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。