

米国のリート市場について

【足元のリート市場の動向】

米国リートの代表的な指数である Dow Jones U.S. Select REIT 指数（以下、リート指数）は、7月下旬から下落基調で推移しており、8月27日現在（現地時間、以下同様）208.32 ポイント、年初来高値（5月21日 248.21 ポイント）からの下落率は-16.1%、7月末からの下落率は-6.0%となっています。

8月の米国リート市場は、複数の金融当局者が量的金融緩和の早期縮小に言及したことなどを受けて、早ければ9月にも量的金融緩和の縮小が開始されるとの警戒感が高まり、上旬は軟調に推移しました。

中旬にかけては、米国主要リートの4-6月期決算がほぼ出揃い、概ね良好な内容であったことを好感して反発する場面もありましたが、根強い量的金融緩和の早期縮小懸念から長期金利が上昇基調を辿るなか、8月のミシガン大学消費者信頼感指数（速報値）や7月の住宅着工件数が市場予想を下回ったことなどから、長期金利の上昇が住宅ローン金利などを通じて実態経済に悪影響を及ぼすとの懸念が強まり、再び下落基調となりました。

下旬には、主要リート指数が8月に入り9%近く下落したことなどを受けて、リートの利回りや業績の安定感に着目したとみられる買いが優勢となり、持ち直す動きとなりましたが、その後は、シリア情勢の緊迫化を背景に地政学的リスクが意識されたことなどから、上値が抑えられました。

米国リート指数の推移



米国リート指数: Dow Jones U.S. Select REIT指数

(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

【今後のリート市場の見通し】

当面の米国リート市場の見通しにつきましては、量的金融緩和の縮小を巡る不透明感を背景に短期的には長期金利の動向に左右されやすい展開が続くと予想します。

しかし、

- ① 7月の失業率は7.4%と米連邦準備制度理事会（FRB）が金融政策の変更を検討する目安としている6.5%を上回っていることに加え、7月のコアCPIは前年比+1.7%と2%のインフレ目標を下回っていることなどから、FRBは現在の超低金利政策を当面の間は続けるとみられ、長期金利の指標となる米10年債利回りの上昇は限定的なものにとどまると考えられること
- ② 量的金融緩和の縮小を開始する際には、FRBは金融政策の変更を検討する目安とする失業率の水準の引下げや当面の縮小規模を小幅にとどめるなど、長期金利が急激に上がらないように配慮すると考えられること
- ③ リートの4-6月期決算は概ね良好な内容となったことに加え、米国景気の順調な回復が、リートが投資している商業用不動産の賃料や稼働率などに好影響を与えると期待され、今後もリーートの業績は堅調に推移すると考えられること
- ④ リート価格の下落により、リート市場の配当利回りは3%台後半まで上昇しており、バリュエーション面では割安感があると判断できること

などの理由から、金融緩和策の正常化に向けた動きが金融市場に織り込まれるに連れて、相場の振れ幅は小さくなるとみられ、徐々に堅調なリーートの業績やバリュエーション面での割安感が評価される展開に移行していくものと思われます。

以上

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

皆様の投資判断に関する留意事項



【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。)に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた損益は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【留意事項】

- ・ 投資信託のお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- ・ 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- ・ 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。また、投資者の購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

■お客様が購入時に直接的に負担する費用

購入時手数料： 購入価額×購入口数×上限 4.2% (税込み)

■お客様が換金時に直接的に負担する費用

換金時手数料： 公社債投信 1 万円当たり上限 105 円 (税込み) ※その他の投資信託にはありません

信託財産留保額： 換金時に適用される基準価額×0.5%以内

■お客様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)の実質的な負担： 純資産総額×実質上限年率 1.995% (税込み)

※実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用(信託報酬)は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。

その他費用・手数料 監査費用： 純資産総額×上限年率 0.0126% (税込み)

※上記監査費用の他に、有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。

※監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。

- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商 号: 岡三アセットマネジメント株式会社

事業内容: 投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業

登 録: 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第 370 号

加入協会: 一般社団法人 投資信託協会 / 一般社団法人 日本投資顧問業協会

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用するすべての公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

■本資料は、投資環境に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、特定のファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。