

ワールド・リート・セレクション(米国)の運用状況

ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻
追加型投信／海外／不動産投信

2018年4月24日

【米国リート市場は徐々に底堅い展開に】

当面の米国リート市場は、金利上昇による資金調達環境の悪化懸念が上値を抑える要因となり、不安定な展開になると思われます。しかしその後は、リートの業績拡大が見込まれることに加え、バリュエーション面での割安感が相場を下支えする要因となり、徐々に底堅さを増す動きになると予想します。

金利上昇がリートの業績に及ぼす悪影響は限定的

米国では、原油など資源価格の上昇などを受けてインフレ懸念が一時的に高まり、長期金利が3%を超える水準まで上昇する可能性があります。しかしその後は、緩やかな物価上昇や米国債への投資需要を背景に、長期金利は安定的に推移すると予想します。経済のグローバル化や人工知能(AI)などの技術革新がインフレを抑制する要因となり、物価の上昇は緩やかなペースになると考えます。また、相対的に利回りの水準が高い米国債には投資需要が見込まれ、金利上昇を抑える要因になると考えます。

米国リートでは、金融危機以降、経営陣が債務の削減を進めた結果、財務の健全性をはかる指標である有利子負債比率は、ピーク時の160%以上から足元では107%程度に低下しています。財務体質が改善して有利子負債への依存度が低下したことから、金利上昇による利払い費用の増加がリートの業績に及ぼす悪影響は大きくないと考えられます。

米国リートは利回り面で魅力的な投資先

4月19日時点の米国リートの実績分配金利回りは4.76%、米国10年国債利回りは2.91%です。リートの利回り面での割安さを示す指標として使われるイールドスプレッドは1.85%と、過去20年間の平均1.54%を上回っており、米国リートは割安な水準にあると考えられます。

米国リートの決算は堅調な内容となり業績拡大が継続

米国主要リートの2018年1-3月期決算では、リートの収益力を表す1口当たりFFO(次ページ注2)は前年比で増加基調が続く見込みです。これまで発表されたリートの決算は概ね堅調な内容であり、大手リートでは、産業施設系のプロロジスの1口当たりFFOは、ネット通販

米国のリート指数と長期金利の推移

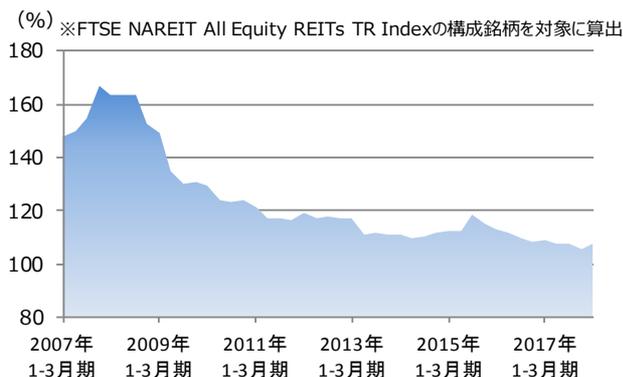
(日次：2016年12月30日～2018年4月19日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リートの有利子負債比率の推移

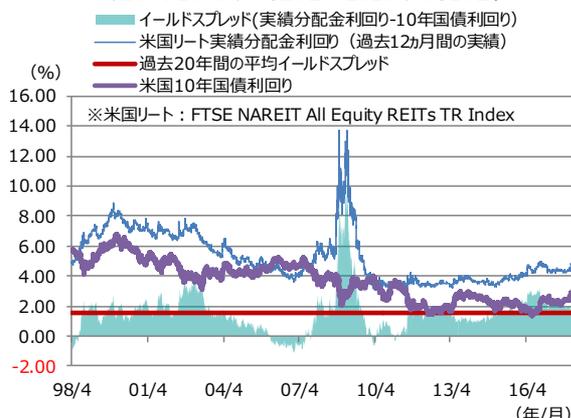
(四半期：2007年1-3月期～2018年1-3月期)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リート実績分配金利回りとイールドスプレッド(注1)の推移

(日次：1998年4月20日～2018年4月19日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(注1) イールドスプレッドは、複数の金融資産の利回り差を示し、各々の投資魅力を比較する際に有効な指標です。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」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、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、投資判断はお客様自身で行っていただきますようお願いいたします。

ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻
追加型投信/海外/不動産投信

市場の拡大に伴う大型物流センターの需要増加などで市場予想を上回り、通期の業績見通しも上方修正しました。

商業用不動産市場では、景気拡大を背景に好調な不動産賃貸需要が続いています。今後、本格化する決算発表では、FFOが市場予想を上回り、業績見通しの上方修正が続くと見込まれ、リートの業績拡大が継続すると考えます。

【基準価額の推移】

当ファンドの基準価額は、第174期決算日(2018年3月12日)以降、分配金を支払ったことなどを受けて下落しました。

2018年4月20日現在の基準価額は、1万口当たり1,981円となり、2018年3月12日からの下落額は2円となりました。基準価額の変動要因といたしましては、リート要因で約13円のプラス、為替要因で約9円のプラスとなりました。一方、分配金で20円のマイナス、信託報酬等で約4円のマイナスとなりました。

リート要因では、同業のリートから買収を提案されたホテル系のラサール・ホテル・プロパティーズや、複数の証券会社が投資判断を引き上げたデータセンター系のコアサイト・リアルティーなどの上昇がプラスに寄与しました。一方、為替要因では、北朝鮮やシリア情勢を巡る地政学リスクへの警戒感が後退し、安全資産とされる円を売ってドルを買う動きが強まったことなどから、米ドルが対円で約0.5%上昇し、プラスとなりました。

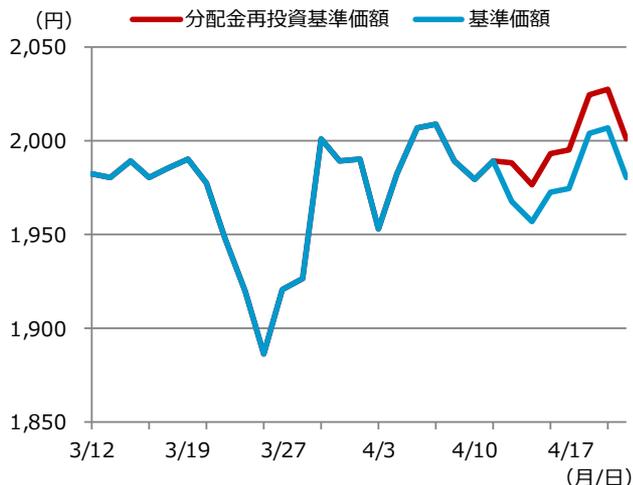
【今後の運用方針】

今後の運用につきましては、セクター別では、ネット通販市場の拡大が追い風となる産業施設セクターや、良好な需給環境が見込まれる一戸建ての賃貸住宅に投資するリートを中心に住宅セクターを市場平均よりも高いウェイト付けで推移させる方針です。一方、高齢者向け住宅の供給過剰が懸念されるヘルスケアセクターや、ネット通販の台頭で業績悪化が続くリートを中心に小売りセクターに対しては、引き続き慎重な姿勢で臨みます。

また、個別銘柄については、優れた経営陣の下で投資主価値を高めてきた実績を持ち、好立地で競争力の高い物件を保有するリートを中心に投資する方針です。

基準価額の推移

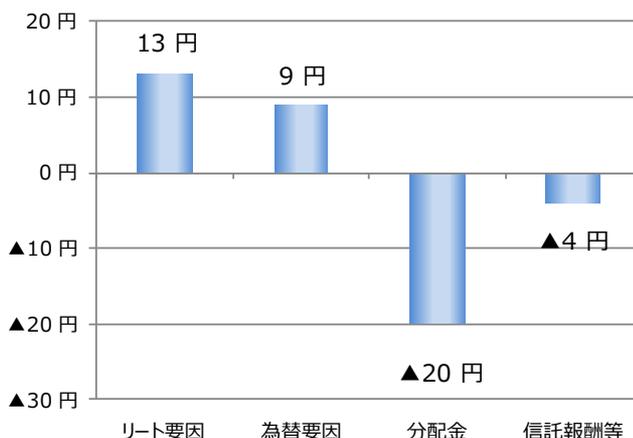
(日次：2018年3月12日～2018年4月20日)



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。分配金再投資基準価額は、2018年3月12日を起点として算出しております。
※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

基準価額の変動要因分析

基準価額は、2018年3月12日の1,983円から2018年4月20日の1,981円まで2円下落



※小数点以下を四捨五入しているため、差額合計が合わない場合があります。

※基準価額は1万口当たりです。

(基準価額の変動要因分析とは)

※計算期間における基準価額の変動要因をリート(不動産投信)、為替、分配金、信託報酬等に分けて1万口当たりで表示したものです。

※上記の数値は、日々の資料を基に簡便法により試算した概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。

※リート要因とは、リート(不動産投信)の配当等収益及び売買損益(評価損益を含む。)等が基準価額に与えた影響額です。

(前ページ注2)FFO(Funds From Operation)は、リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。FFOを利用すると同一基準でリートごとのキャッシュフローが比較できます。

(作成：運用本部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」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、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。

**ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻
追加型投信／海外／不動産投信**
ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻に関する留意事項
【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 投資者の皆様は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。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様には帰属します。ファンドは、米国の不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替相場の変動により損失を被ることがあります。
- ファンドの主な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券のリスク（価格変動リスク）、（分配金（配当金）減少リスク）」、「為替変動リスク」があります。その他の変動要因としては、「不動産投資信託証券のその他のリスク（信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク、上場廃止リスク、流動性リスク）」、「カントリーリスク」があります。

※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

【その他の留意点】

- ファンド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、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 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、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部戻り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小さかった場合も同様です。
- ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファンドが投資対象とするマザーファンドを他のペーパーファンドが投資対象としている場合に、当該他のペーパーファンドにおいて追加設定および一部解約等がなされた場合には、その結果として、マザーファンドにおいても売買等が生じ、ファンドの基準価額に影響を受けることがあります。
- 取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消することがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

<お客様が直接的に負担する費用>

- 購入時
 - 購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%（税抜3.0%）
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
 - 換金手数料：ありません。
 - 信託財産留保額：換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.3%

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

- 保有期間中
 - 運用管理費用（信託報酬）
：純資産総額×年率1.62%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×年率0.0054%（税抜0.005%）
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、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等を信託財産でご負担いただけます。なお、マザーファンドの当該費用につきましては、間接的にご負担いただけます。（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、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。なお、上場不動産投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場不動産投資信託の費用は表示していません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。

販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融 商品取引業 協会
(金融商品取引業者)					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
藍澤証券株式会社	関東財務局長(金商)第6号	○	○		
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
今村証券株式会社	北陸財務局長(金商)第3号	○			
臼木証券株式会社	関東財務局長(金商)第31号	○			
エイチ・エス証券株式会社	関東財務局長(金商)第35号	○			
永和証券株式会社	近畿財務局長(金商)第5号	○			
エース証券株式会社	近畿財務局長(金商)第6号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
香川証券株式会社	四国財務局長(金商)第3号	○			
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
共和証券株式会社	関東財務局長(金商)第64号	○	○		
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8号	○			
株式会社証券ジャパン	関東財務局長(金商)第170号	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
高木証券株式会社	近畿財務局長(金商)第20号	○			
内藤証券株式会社	近畿財務局長(金商)第24号	○			○
長野証券株式会社	関東財務局長(金商)第125号	○			
奈良証券株式会社	近畿財務局長(金商)第25号	○			
ニュース証券株式会社	関東財務局長(金商)第138号	○	○		
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
光証券株式会社	近畿財務局長(金商)第30号	○	○		
二浪証券株式会社	四国財務局長(金商)第6号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
マネックス証券株式会社	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
むさし証券株式会社	関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和証券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
相生証券株式会社	近畿財務局長(金商)第1号	○			
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三京証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○
武甲証券株式会社	関東財務局長(金商)第154号	○			

販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	登録番号	加入協会			
		日本証券業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種金融 商品取引業 協会
(登録金融機関)					
株式会社イオン銀行	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社西京銀行	中国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社十八銀行	福岡財務支局長(登金)第2号	○			

(注) 販売会社によっては、現在、新規のお申込みを受け付けていない場合があります。

<本資料に関するお問合わせ先>

フリーダイヤル **0120-048-214** (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)