岡三アセットマネジメント

情報提供用資料

北米リート・セレクトファンドの運用状況

北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星

Aコース（定額目標分配型／為替ヘッジあり）　Bコース（定額目標分配型／為替ヘッジなし）
Cコース（定率目標分配型／為替ヘッジあり）　Dコース（定率目標分配型／為替ヘッジなし）
Eコース（資産成長型／為替ヘッジあり）　Fコース（資産成長型／為替ヘッジなし）

追加型投信／海外／不動産投信　2018年12月10日

【市場見通し】

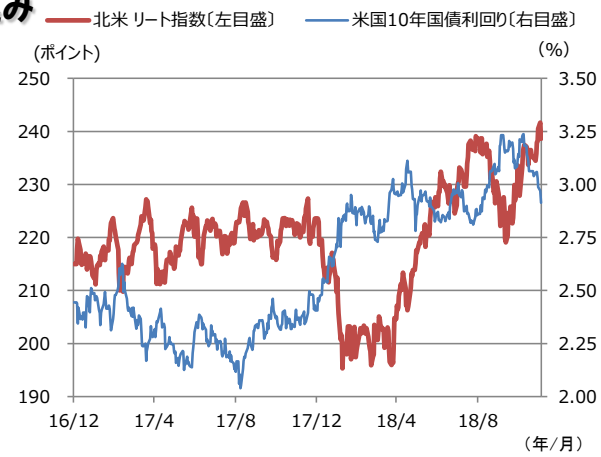
北米リート市場は相対的に底堅い展開となる見込み

北米リート市場は、景気減速への警戒感が残るものの、リートの良好な資金調達環境や業績拡大が続く見込みであり、株式市場と比較して相対的に底堅い展開になると予想されます。

米住宅市場に減速の兆しが出ていることや、米中貿易摩擦の影響などから、景気減速への懸念が上値を抑える要因になると考えられます。しかしながら、リートは国内に保有する不動産の長期契約に基づいた安定的な賃料が主な収入源であり、相対的に貿易摩擦の影響を受けにくいことや、業績の安定性の面でリートの投資魅力が高まると考えられます。また、堅調なファンダメンタルズを背景に賃料上昇による賃料収入の増加が見込まれ、リートの業績は拡大基調で推移すると考えられます。加えて、原油価格の下落などによるインフレ加速懸念の後退や、金融当局者の利上げに対する慎重な姿勢などが長期金利の低下圧力になると見込まれ、リートの良好な資金調達環境や利回り面での魅力が維持されると考えられます。

北米リート指数と米国長期金利の推移

（日次：2016年12月30日～2018年12月4日）



※北米リート指数: GPR High Income REIT Americas Index

（出所）Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【投資環境】

オフィス系リートの事業環境は良好

北米地域では、オフィス市場のファンダメンタルズは良好に推移しています。特に、カナダのトロントでは、テクノロジー関連企業を中心に旺盛なオフィス需要が続いており、オフィスビルの空室率は北米地域の都市で最も良好な水準となっています。今後5年以内に市内中心部で完成が予定されているオフィスビルの半分以上で既に入居企業が決まっていることから、需給の逼迫した状況が続くと見込まれ、賃料は上昇基調で推移すると考えられます。トロントのオフィスビルに投資するリートは、賃料上昇による賃料収入の増加が見込まれ、業績拡大が継続すると考えられます。

カナダリートが投資するトロントのオフィスビル

左上の写真：Bay Adelaide Centre、右上の写真：First Canadian Place、ともにBrookfield Canada Office Property（現Brookfield Property Partners)が保有

下の写真：State Street Financial Centre、Dream Office Real Estate Investment Trustが保有

（出所）現地にて撮影した画像を基に岡三アセットマネジメントが作成

カナダの住宅系リートの賃料上昇が続く見込み

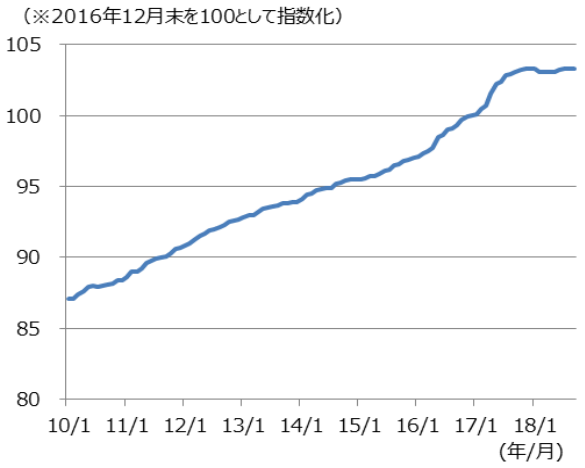
カナダでは、賃貸住宅の需要が堅調に推移しています。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星」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します。

住宅価格の高騰により持家取得が難しいことや、年間約30万人程度の移民を受け入れており、人口増加率が先進7ヵ国で最も高いことなどが要因として挙げられます。また、カナダ中央銀行(BOC)は景気拡大を背景に追加利上げに前向きな姿勢を示しており、住宅ローン金利の上昇による持家取得環境の悪化で賃貸住宅への需要シフトが見込まれます。一方、カナダでは土地の開発認可に2～3年を要するなど不動産開発の制約が大きく、新規の供給量が少ないことに加え、デベロッパーは採算性の高い高級マンションの開発に注力していることから、中間所得層が住む賃貸住宅の不足感が強く、賃料の上昇が続くと予想されます。

カナダの新築住宅価格の推移
(月次：2010年1月～2018年9月)



(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

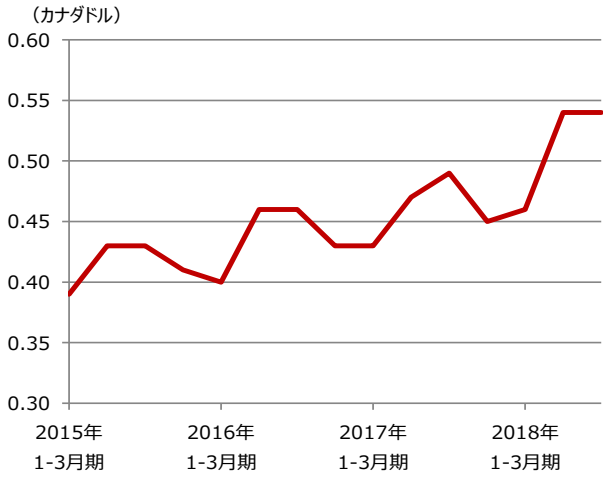
【保有銘柄の紹介】

カナディアン・アパートメント・プロパティーズ

時価総額でカナダ最大の住宅系リートであり、経済が堅調で人口が多いオンタリオ州(トロント)とブリティッシュコロンビア州(バンクーバー)を中心に中間所得層向けの賃貸住宅を5万戸以上運営しています。2018年7-9月期の1口当たりFFOは、保有物件の賃料や稼働率の上昇などにより、前年比で10.2%増加し、市場予想を上回りました。

今後につきましては、需給逼迫を背景に保有物件の賃料や稼働率の上昇による賃料収入の増加が続くと期待されます。また、同リートは保有資産を見直して非中核資産を売却する一方、大都市を中心に新規に物件を取得することで収益性を改善する方針です。開発面では、既に1万戸相当の土地を取得しており、州政府の開発許可がおり次第、順次着工する計画です。こうした新規取得物件や開発物件が業績拡大に貢献するものと期待されます。

カナディアン・アパートメント・プロパティーズの1口当たりFFOの推移
(四半期：2015年1-3月期～2018年7-9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

※FFO(Funds From Operation)とは、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。

【運用状況】

当ファンドは、11月以降、各コースともに主要投資対象である北米リート・マザーファンドの組入比率を概ね高位で推移させました。

年6回決算のAコース、Bコース、Cコース、Dコースは11月15日に決算を迎え、Aコースは50円（1万口当たり、税引前、以下同じ）、Bコースは100円、Cコースは50円、Dコースは100円の収益分配を行いました。また、年2回決算のEコースとFコースも決算を迎えましたが、収益分配は見送りといたしました。

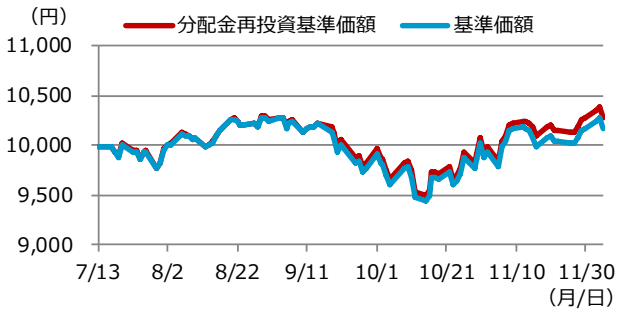
なお、2018年12月5日現在の基準価額は、Aコースが10,178円、Bコースが10,221円、Cコースが10,193円、Dコースが10,261円、Eコースが10,316円、Fコースが10,405円となっています。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>
■本資料は、「北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星」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します。

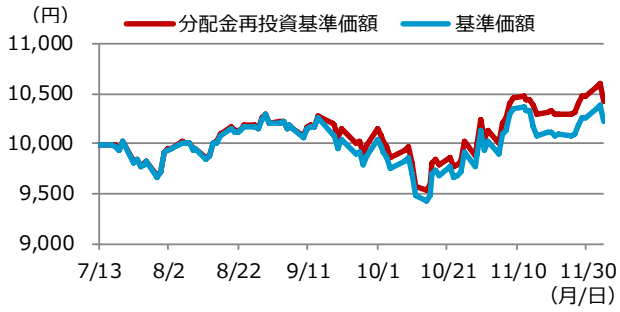
北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

約款変更適用日以来の基準価額の推移（2018年7月13日～2018年12月5日）

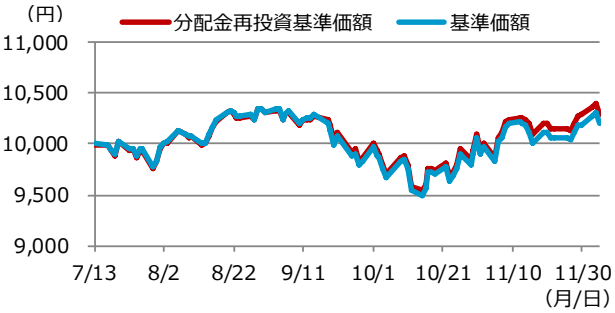
Aコース（定額目標分配型/為替ヘッジあり）



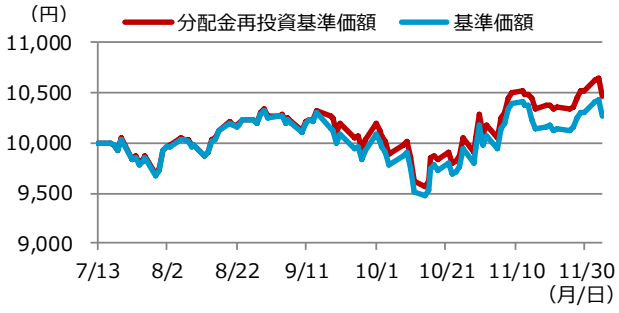
Bコース（定額目標分配型/為替ヘッジなし）



Cコース（定率目標分配型/為替ヘッジあり）

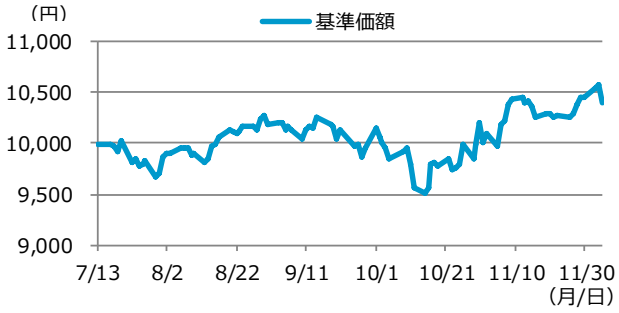


Dコース（定率目標分配型/為替ヘッジなし）



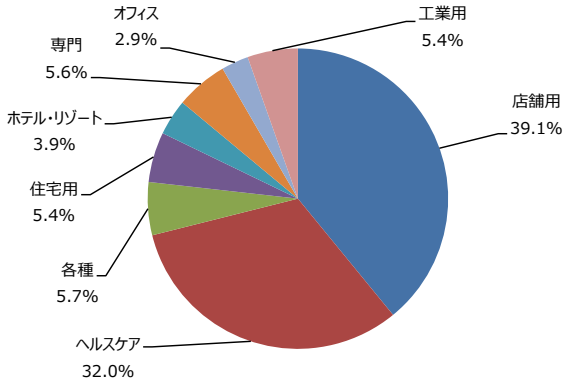
Eコース（資産成長型/為替ヘッジあり）

Fコース（資産成長型/為替ヘッジなし）



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
※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。

マザーファンドの保有リートセクター別構成比率
（2018年12月5日時点）



マザーファンドの組入上位10銘柄（2018年12月5日現在）

銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
ウェルタワー	8.5%	米国	ヘルスケア
サイモン・プロパティー・グループ	8.5%	米国	店舗用
リアルティ・インカム	6.8%	米国	店舗用
ＨＣＰ	5.7%	米国	ヘルスケア
ベンタス	4.7%	米国	ヘルスケア
メイスリッチ	4.7%	米国	店舗用
ナショナル・リテール・プロパティーズ	4.0%	米国	店舗用
トーブマン・センターズ	3.9%	米国	店舗用
ストア・キャピタル	3.6%	米国	各種
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	3.3%	米国	ヘルスケア

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。
※組入比率は、マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

※比率は北米リート・マザーファンドの保有リート全体に占める各セクターの構成比です。
※比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

（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、「北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星」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します。

北米リート・セレクトファンド　愛称　ほくと星に関する留意事項

【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。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帰属します。ファンドは、米国およびカナダ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。

● 為替ヘッジあり(Aコース)(Cコース)(Eコース)では、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を目指しますが、為替ヘッジの対象となる外貨建資産は市況動向により変動することから、為替変動リスクを完全にヘッジすることはできません。

※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。

■ 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ベビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のベビ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が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×0.1%

<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0.01296%（税抜0.012%）

■ 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きます。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きます。（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おりません。

●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	○			
アーク証券株式会社	関東財務局長（金商）第1号	○			
今村証券株式会社	北陸財務局長（金商）第3号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長（金商）第44号	○		○	○
三縁証券株式会社	東海財務局長（金商）第22号	○			
島大証券株式会社	北陸財務局長（金商）第6号	○			
大熊本証券株式会社	九州財務局長（金商）第1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	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長（金商）第12号	○		○	
楽天証券株式会社	関東財務局長（金商）第195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	○			

<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）