

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

2019年3月6日

【市場の推移】

2019年に入り、北米リート市場は利上げペースの鈍化観測や景気拡大期待を背景に急回復を見せ、代表的な指数であるGPR High Income REIT Americas Indexは、2月11日に昨年来高値を更新しました。その後、高値圏で推移しているものの、複数のリートが公募増資を発表したことなどを受けて、短期的な需給悪化懸念から、上値の重い展開となっています。

【市場見通し】

北米リート市場は、堅調な事業環境を背景としたリートの業績拡大期待に加え、リートの良い資金調達環境や利回り面での魅力が維持されると見込まれることから、底堅い展開になると予想します。

米国リートの業績拡大が続く見込み

米国主要リートの2018年10-12月期決算がほぼ出そろい、リートの収益力を表す1口当たりFFOは、前年比+8.4%と前期の+6.3%から伸びが加速しました。不動産需要が堅調に推移したことに加え、保有資産の見直しに伴う資産売却後、新たな物件取得により賃料収入を伸ばしたリートが増えたことなどが、押し上げ要因となりました。また、約56%の銘柄の1口当たりFFOが市場予想を上回ったことから、事前の市場予想であった同+7.8%からFFOの水準が切り上がり、リートの業績が順調に拡大していることが示されました。

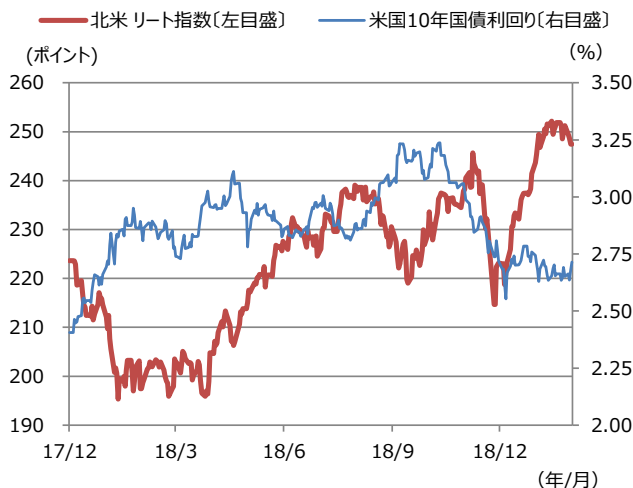
今後の業績については、リートは主に国内に保有する不動産から収益を得るため、世界経済の減速の影響を受けにくいことに加え、好調な内需を背景に堅調な不動産需要が継続すると考えられます。また、人件費や資材価格の上昇など建設費用の増加により、新規供給量が抑制されると見込まれます。需給環境の改善を背景とした賃料の上昇によって、業績の拡大基調が続くと考えられます。

カナダリートの業績は安定的に推移

カナダ主要リートの2018年10-12月期決算では、1口

北米のリート指数と米国の長期金利の推移

(日次：2017年12月29日～2019年2月28日)

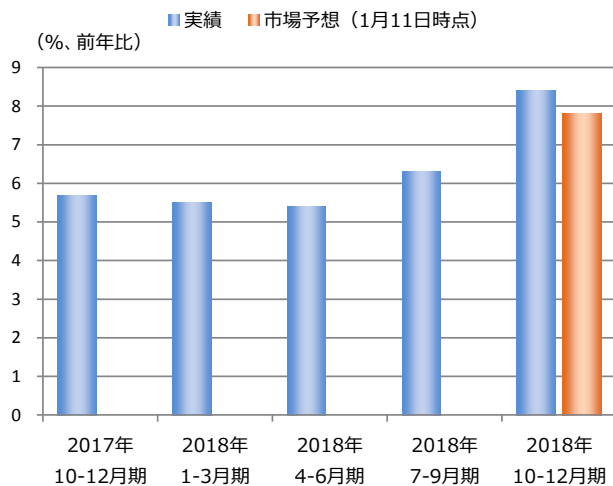


※北米リート指数: GPR High Income REIT Americas Index

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2017年10-12月期～2018年10-12月期)



※FTSE NAREIT All REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、FFOの実績、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(時価加重平均)。

※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。

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

＜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に基づいて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。

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

当たりFFOが前年比で増加基調を維持する見込みです。これまでに発表されたリー트의決算は概ね良好な内容となっています。好調な経済を背景に底堅い不動産需要が続いていることなどが要因として挙げられます。

当ファンドが主要投資対象としている北米リート・マザーファンドでは、住宅用セクターのカナディアン・アパートメント・プロパティーズを組入れています。同リー트의1口当たりFFOは前年比で8.9%増加しましたが、市場予想をやや下回りました。しかしながら、移民の増加に加え、住宅価格の高騰を背景に持家の代替として好調な賃貸住宅需要が続いていることから、売上高は市場予想を上回りました。

今後の業績については、良好なファンダメンタルズに加え、保有物件の入替えが完了して賃料収入が回復するリートが増えることなどが押し上げ要因となり、カナダ主要リーートの1口当たりFFOの伸びが高まると考えられます。

北米リーートの良好な資金調達環境が続く見込み

米国では、パウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長が議会証言で利上げ見送りの姿勢を改めて示したほか、資産縮小の早期停止を示唆しました。FRBが金融引き締めには慎重な姿勢を強めていることが長期金利の上昇を抑える要因になると考えられます。

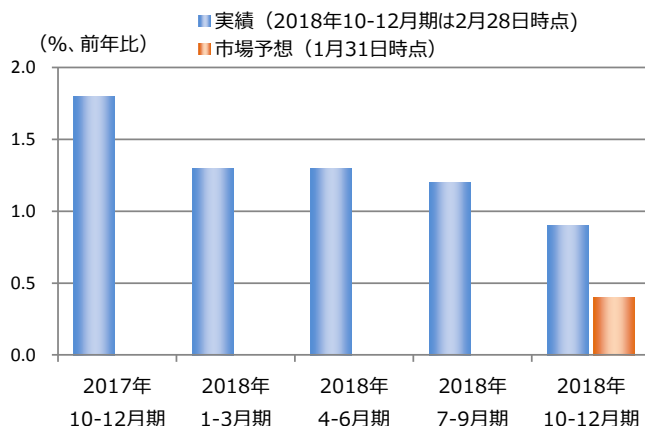
カナダでは、堅調な経済を背景に、カナダ中央銀行(BOC)が金融引き締め政策を維持しています。ただ、1月の消費者物価指数(CPI)が前年比で2017年10月以来の低い伸びにとどまるなど、インフレ率は低位で推移していることから、BOCは慎重に利上げを進めると見込まれます。以上により、北米リーートの良好な資金調達環境や利回り面の魅力が維持され、相場を下支えする要因になると考えられます。

【運用状況】

当ファンドは、2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。

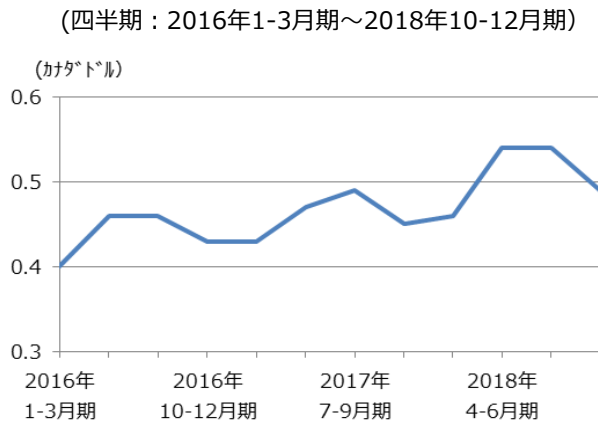
なお、2019年3月1日現在の基準価額は、Aコースが10,395円、Bコースが10,377円、Cコースが10,448円、Dコースが10,407円、Eコースが10,609円、Fコースが10,650円となっています。

カナダ主要リーートの1口当たりFFO伸び率の推移 (四半期：2017年10-12月期～2018年10-12月期)



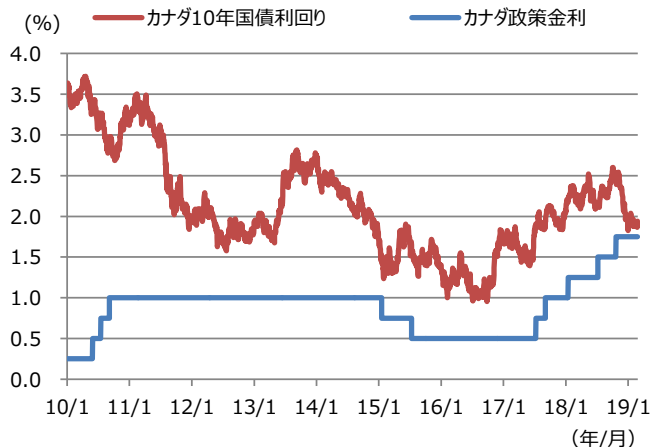
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

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：2016年1-3月期～2018年10-12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

カナダの10年国債利回りと政策金利の推移 (日次：2010年1月4日～2019年2月28日)



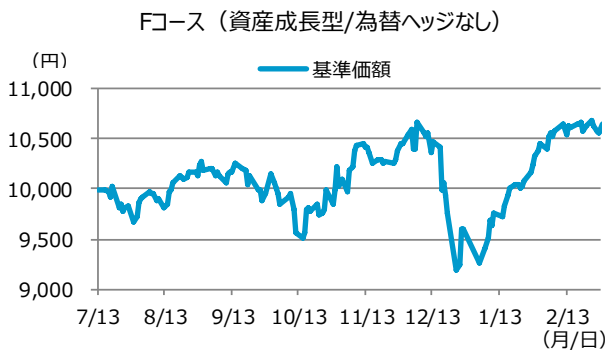
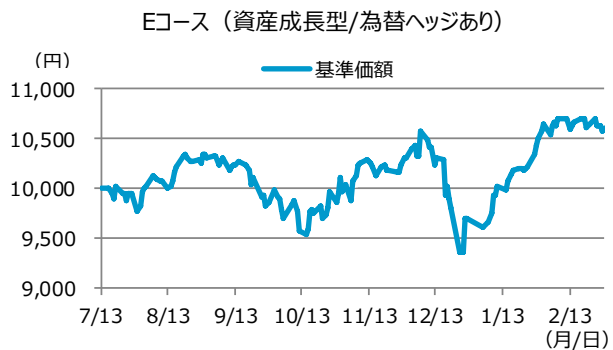
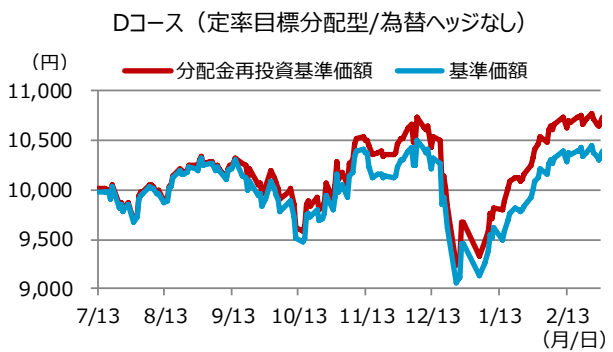
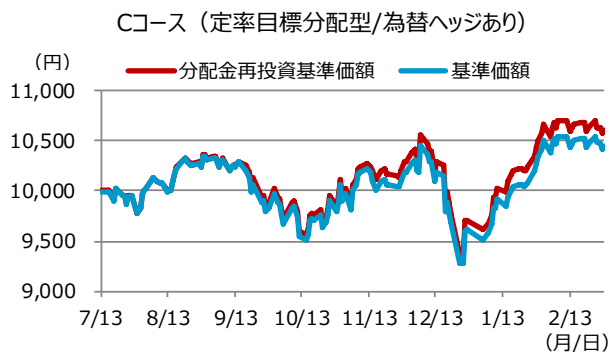
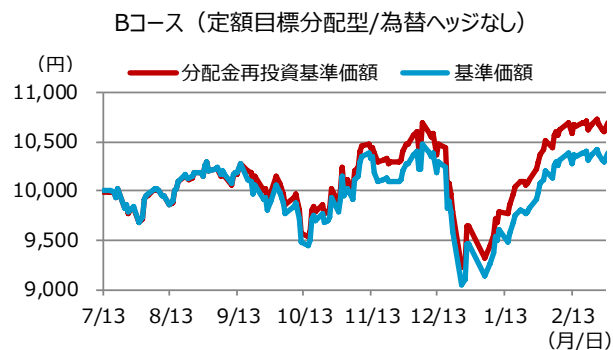
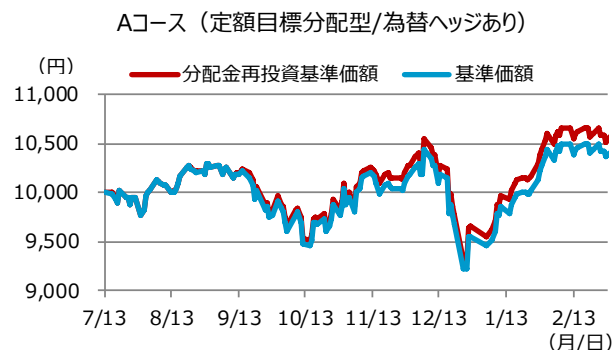
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

<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に基づいて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。

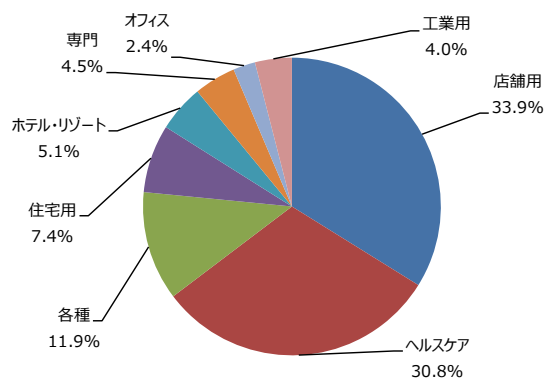
北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

約款変更適用日以来の基準価額の推移（2018年7月13日～2019年3月1日）



※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
（2019年3月1日時点）



マザーファンドの組入上位10銘柄（2019年3月1日現在）			
銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
サイモン・プロパティ・グループ	8.7%	米国	店舗用
ウェルタワ	8.4%	米国	ヘルスケア
リアルティ・インカム	6.1%	米国	店舗用
H C P	5.6%	米国	ヘルスケア
WPキャリー	4.4%	米国	各種
トープマン・センターズ	3.6%	米国	店舗用
ストア・キャピタル	3.6%	米国	各種
キムコ・リアルティ	3.4%	米国	店舗用
メディカル・プロパティーズ・トラスト	3.3%	米国	ヘルスケア
メイスリッチ	3.1%	米国	店舗用

※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に基づいて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。



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

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へ帰属します。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あ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：ありません。

＜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	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1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）