

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

2019年3月22日

ワールド・リート・セレクション(米国)は、主要投資対象としているUSリート・マザーファンドを通じて米国のリートに投資しています。

本レポートでは、USリート・マザーファンドにおいて現在組み入れているリートや、当ファンドの足元の運用状況についてお伝えします。

【当ファンドが実質的に保有している銘柄のご紹介】

高齢化の進行が追い風となる工業化住宅リート

エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ(以下、同リート)は主に高齢者向けのコミュニティ住宅を運営する工業化住宅のリートです。

米国では、ベビーブーマー世代(注)が、1日当たり約1万人のペースで65歳の誕生日を迎える状況が今後10年以上続く見通しです。こうした中、「アクティブシニア」と言われる、定年退職後も趣味や様々な活動に意欲的で元気なシニア層が増加しています。

同リートは、引退したアクティブシニアが移住したくなるようなリゾート地で、ゴルフ場、プール、ビリヤード場など様々な娯楽施設を備えた高齢者専用のコミュニティ住宅を運営しています。入居者は都市部の住宅を売却した資金などで、工場で量産された部材を結合するだけで出来上がる工業化住宅を手頃な価格で購入して移住します。同リートは、土地や娯楽施設などの使用料を賃料として受け取ります。住宅の維持費は入居者の負担となることや、娯楽施設の使用料などで賃料を上乗せできることから、相対的に高い収益性が期待できます。また、高齢化の進行を背景に、アクティブシニアからの需要増加が見込まれる一方、競合相手は少ないことから、良好な需給環境を背景に賃料上昇が続くと考えられます。そのため、中長期的に安定成長が続くと期待されます。

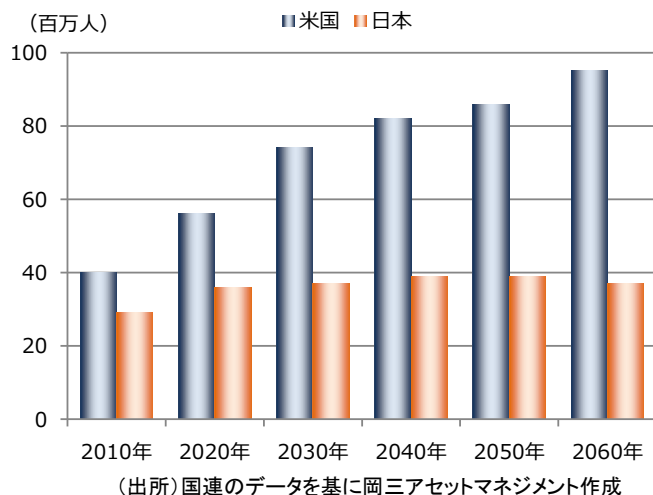
高成長が見込まれる低温物流センターリート

アメリカールド・リアルティ・トラストは冷凍・冷蔵設備を備えた物流センターの投資に特化したリートであり、米国の低温物流センター業界で最大手です。

米国では、ネット通販で食品を購入する消費者が増加しており、食品のネット通販市場は2022年には2016年に比べて約3倍の規模に拡大する見通しです。

米国と日本の65歳以上の人口推移と予測

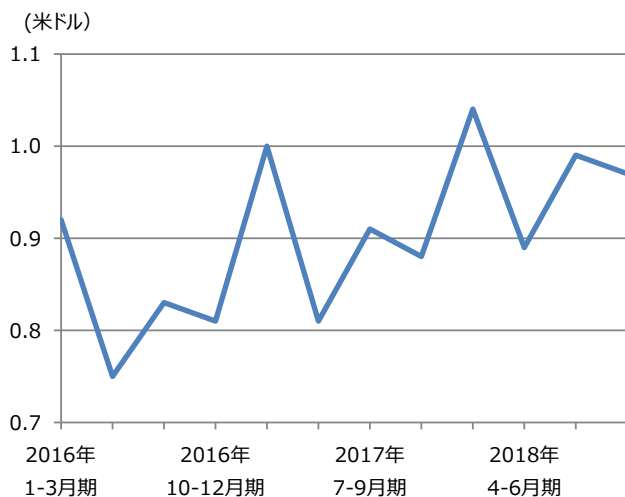
(年次：2010年～2060年)



(注) ベビーブーマー世代：米国で、第二次大戦後のベビーブーム時代に生まれた人々。

エクイティ・ライフスタイル・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)



＜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

そのため、鮮度を落とさずに食品の保管・仕分けができる低温物流センターの需要が増えると考えられます。一方、供給面では、低温物流センターの建設費用は通常の物流センターよりも高いことに加え、温度管理などのノウハウが必要であり、新規供給量は相対的に少ない状況が続く見通しです。そのため、低温物流センターの稼働率は高まり、賃料の上昇が見込まれます。良好な事業環境に加え、同リートは多品種・少量のネット通販物流に必要とされるITを活用した施設運営に強みを持つことから、業績拡大が続くと期待されます。

基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、第185期決算日(2019年2月12日)以降、米国リート市場が上昇したことに加え、対円で米ドル高が進行したことを受けて、上昇しました。基準価額の変動要因といたしましては、リート要因では、2018年10-12月期決算が良好な内容となったデータセンター系のエクイニクスやオフィス系のアレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズなどの上昇が、プラスに寄与しました。また、為替要因では、引き続き米国景気の拡大や米中通商協議の進展への期待から米ドルが買われ、対円で米ドル高となったこともプラスとなりました。

今後の運用については、工業化住宅リートや低温物流センターリートに加え、供給増加懸念が、概ね価格に織り込まれ、足元の好調な業績を踏まえると割安感が出てきたと思われる倉庫セクターなどを強気にみてウェイト付けを行う方針です。また、ヘルスケアセクターについては、利益を確定させるために一部の銘柄を売却しましたが、高齢化の進行を背景に安定成長が見込まれることから、タイミングをみてウェイトを引き上げる方針です。一方、米国の一部の大都市などで供給過剰が懸念されるオフィスセクターや、世界景気の減速による影響を受けやすいと見ているホテルセクターなどに対しては、慎重な姿勢で臨みます。

(基準価額の要因分析とは)

※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。

※右記の数値は、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。(作成：運用本部)

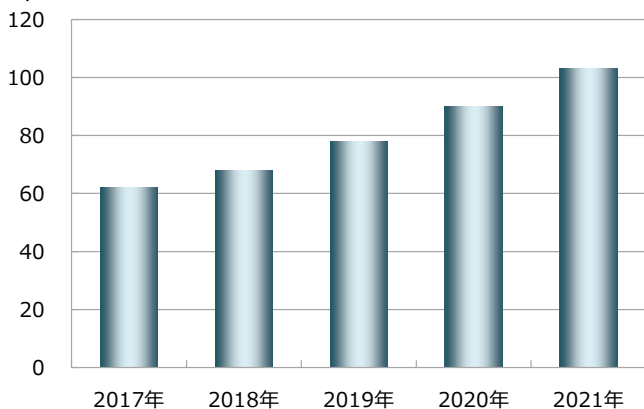
<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■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。

米国の物流センターの新規需要の推移と予測

(年次：2017年～2021年)

(百万平方フィート)

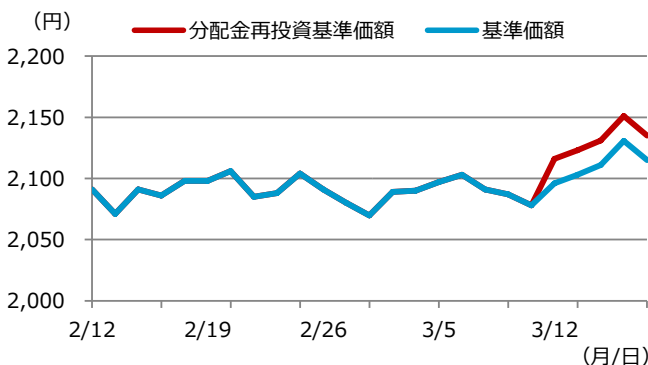


(注)2018年以降は予測

(出所)リーフアメリカ エル エル シーのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

基準価額の推移

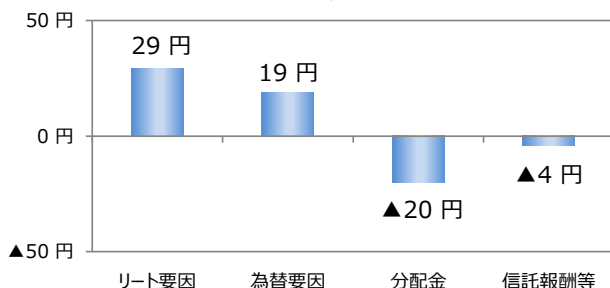
(日次：2019年2月12日～2019年3月18日)



※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、2019年2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。

基準価額の要因分析

基準価額は、2019年2月12日の2,091円から
2019年3月18日の2,115円まで24円上昇



※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。



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へ帰属します。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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.62\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.0054\%$ （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。

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

2019年3月22日現在

販売会社(1)

(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	○			
藍澤證券株式会社	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	○			○
長野證券株式会社	関東財務局長(金商)第125号	○			
南都まほろば証券株式会社	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	○			○
明和證券株式会社	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	○			

※上光証券株式会社は、2019年4月1日より北洋証券株式会社に商号変更いたします。



販売会社(2)

(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。