

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4月10日

【市場の推移】

北米リート市場は、3月に入り、米連邦準備制度理事会(FRB)が年内の利上げを見送る姿勢を示したことなどを受けて、上昇する展開となり、代表的な指数であるGPR High Income REIT Americas Indexは、3月28日に昨年来高値を更新しました。4月に入ってから、高値圏で推移しています。

【市場見通し】

北米リート市場は、リートの利回り面での魅力や堅調な業績推移が相場を下支えする要因となり、底堅い展開になると予想します。

リートは利回り面で魅力的な投資先

米国では、物価上昇に過熱感が見られないことに加え、FRBは「ハト派」姿勢を強めていることから、長期金利の上昇余地は当面限られると思われます。低金利環境の長期化が、リートの資金調達に好影響を与えるとともに、利回り面での投資魅力を高めると考えられます。

一方、金融市場では、世界経済の減速などを背景に米国経済の先行き不透明感が残っています。しかし、米国経済は成長率は鈍化するものの、底堅い雇用情勢を背景に拡大基調が続くと見込まれます。また、低金利環境も経済を下支えする要因になると考えられます。

商業用不動産市場では、景気拡大を背景に不動産需要が旺盛なことから、賃料の増額改定などによる賃料収入の増加によって、リートの業績拡大が続くと考えられます。そのため、多くのリートが堅調な業績を背景に、分配金(株式の配当に相当)を増やしていくと見込まれ、リート相場が上昇する中でも、比較的高い利回りを維持できると考えられます。足元の経済指標は強弱まちまちであり、景気の先行きへの不安が残る中、安定した利回りが期待できるリート市場への投資家の注目が高まると考えられます。

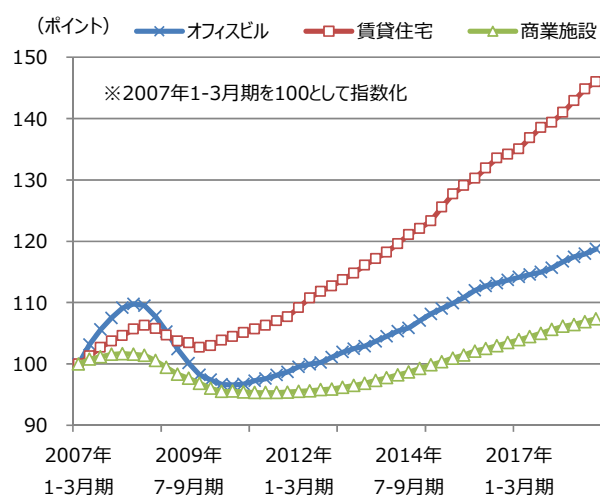
北米のリート指数と米国の長期金利の推移

(日次：2017年12月29日～2019年4月5日)



米国商業用不動産の賃料指数の推移

(四半期：2007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

＜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。



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

バリュエーション面での割安感が相場の支援材料

4月5日時点の米国リートの実績分配金利回りは4.15%、米国10年国債利回りは2.50%です。リー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1.65%と、過去10年間の平均1.56%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。米国リート市場は、足元で昨年来高値を更新したもののバリュエーションの面から見ると、まだ上昇余地があるものと思われます。

※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。

カナダでは移民増加が不動産需要の下支え要因に

カナダは移民の受け入れに積極的な姿勢を示しており、2018年の移民受け入れ数は、第一次世界大戦が勃発した1913年以降で最大となりました。カナダでは、移民が人口増加の主な要因となっており、2001年以降、人口増加率は先進7カ国(G7)でトップとなっています。

人口が増加すると一般的に経済規模が拡大し、オフィス、商業施設、賃貸住宅などリートが投資する商業用不動産の需要増加に繋がります。カナダ議会は、今後3年間で100万人以上の移民を受け入れる計画を発表しており、毎年1%近く人口が増える見込みです。そのため、今後も積極的な移民受け入れによる人口増加が、不動産需要を下支えする要因となり、良好な事業環境を背景にカナダリーートの業績は堅調に推移すると考えられます。

※先進7カ国(G7): 米国、英国、ドイツ、フランス、日本、カナダ、イタリア

【運用状況】

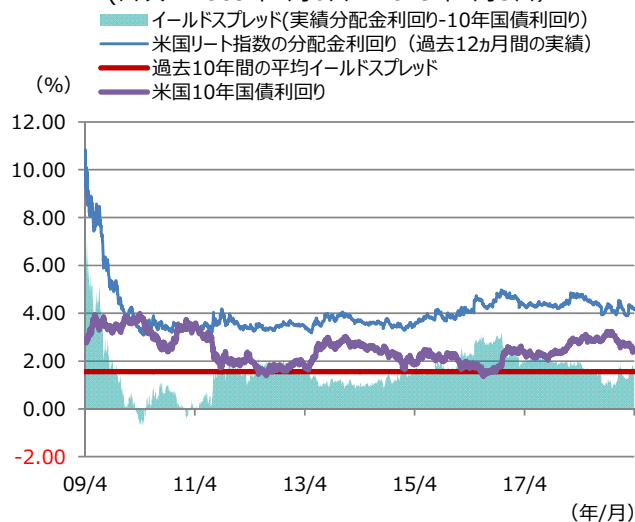
当ファンドは、3月以降、各コースともに主要投資対象である北米リート・マザーファンドの組入比率を概ね高位で推移させました。

年6回決算のAコース、Bコース、Cコース、Dコースは3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105円の収益分配を行いました。

なお、2019年4月5日現在の基準価額は、Aコースが10,652円、Bコースが10,637円、Cコースが10,713円、Dコースが10,662円、Eコースが10,930円、Fコースが11,021円となっています。

米国リーートの分配金利回りとイールドスプレッドの推移

(日次：2009年4月6日～2019年4月5日)

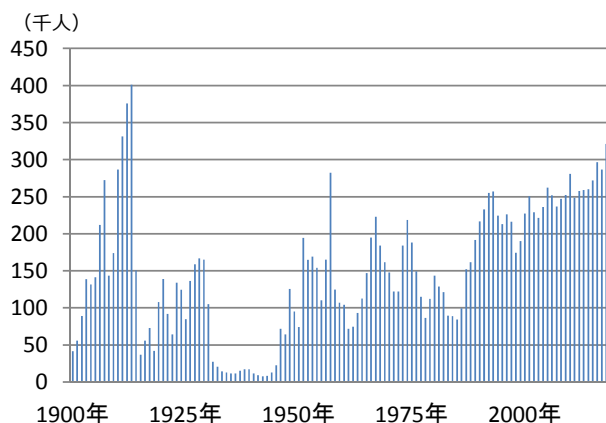


※米国リート指数:ブルームバーグREIT指数

(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

カナダの移民受け入れ数の推移

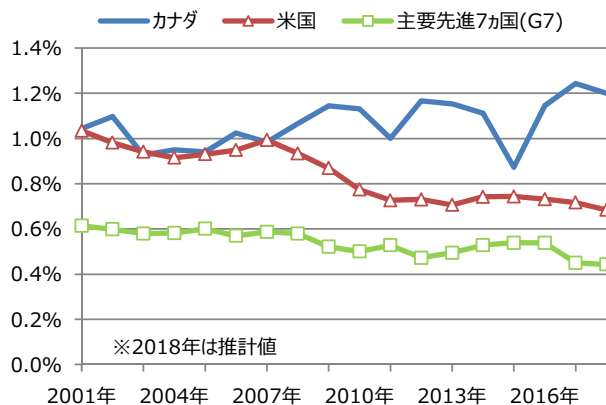
(年次：1900年～2018年)



(出所)カナダ統計局のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

主要先進国の人口増加率の推移

(年次：2001年～2018年、前年比)



※2018年は推計値

(出所)IMF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＞

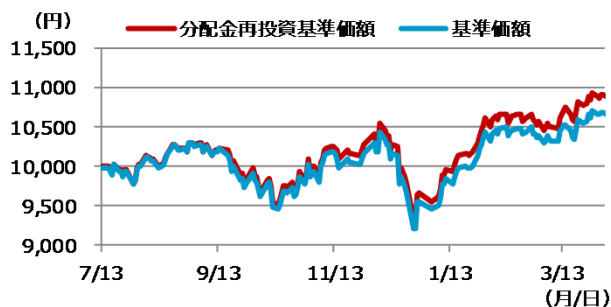
■本資料は、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書（交付目論見書）をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断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



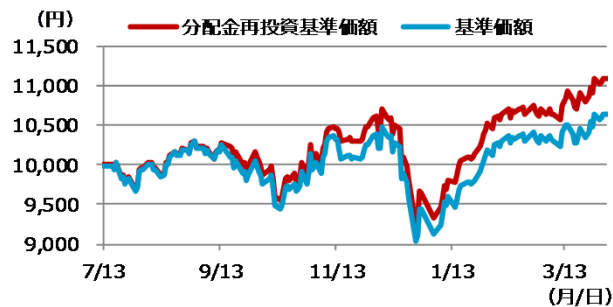
北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

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4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)

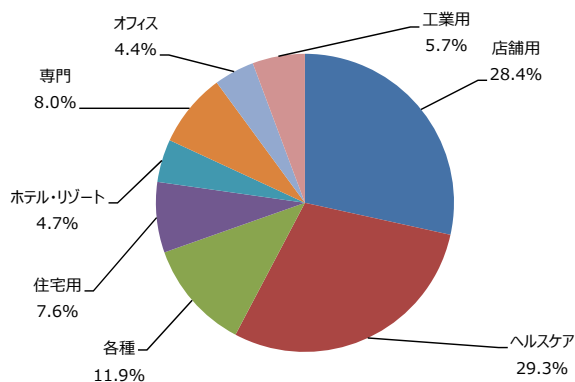


※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。

※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

(2019年4月5日時点)



※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2019年4月5日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
サイモン・プロパティーズ・グループ	8.7%	米国	店舗用
ウェルタワース	8.5%	米国	ヘルスケア
H C P	5.4%	米国	ヘルスケア
W P キャリー	4.1%	米国	各種
メディカル・プロパティーズ・トラスト	3.9%	米国	ヘルスケア
キムコ・リアルティ	3.4%	米国	店舗用
ストア・キャピタル	3.4%	米国	各種
リアルティ・インカム	2.9%	米国	店舗用
ゲーミング・アンド・レジャー・プロパティーズ	2.9%	米国	専門
フィジシャンズ・リアルティ・トラスト	2.9%	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。

(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見込まれる場合も同様です。
- 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：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	○			
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い合わせ先>

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）