

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5月27日

【市場の推移】

米国リート市場は、5月に入り、米中貿易摩擦の激化による投資家心理の悪化が上値を抑える要因となる一方、長期金利が低下基調となり、リーートの利回り面での魅力が高まったことなどが、相場を下支えする要因となり、高値圏でもみ合う展開となっています。

【市場見通し】

米国リート市場は、米中貿易協議を巡る先行き不透明感が残るものの、相対的な業績の安定性や高い利回りなどリーートのディフェンシブな特性が相場を下支えする要因となり、株式市場と比較して底堅い展開になると予想します。

【投資環境】

米国リーートの業績拡大が継続

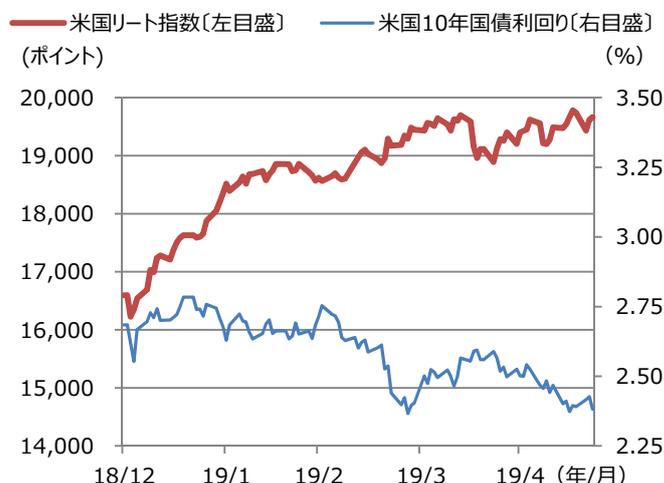
世界景気の減速などを背景に、米国主要企業の2019年1-3月期純利益は減益となったのに対し、米国主要リーートの1口当たりFFOは、堅調な不動産需要が押し上げ要因となり、増加基調を維持しました。また、約58%の銘柄の1口当たりFFOが市場予想を上回るなど、リーートの業績が順調に拡大していることが示されました。

当ファンドの組入上位の決算は概ね良好な内容

当ファンドが実質的に保有している組入上位10銘柄については、6銘柄のFFOが市場予想を上回りました。一方、主にショッピングモールに投資する小売り系のサイモン・プロパティ・グループのFFOは、市場予想を下回りました。しかし、高い集客力を背景に入居テナントの改訂賃料が、改訂前と比べて27.3%上昇したことなどから、売上高は市場予想を上回りました。今後については、優れた店舗政策によりネット通販の影響を受けにくいこと、高い集客力を維持すると考えられます。また、高い投資利回りが期待できる約14億ドル相当の新規開発やリニューアル案件を抱えています。そのため、既存施設の賃料上昇に加え、新規開業やリニューアル効果が、業績拡大に寄与するものと期待されます。

米国のリート指数と長期金利の推移

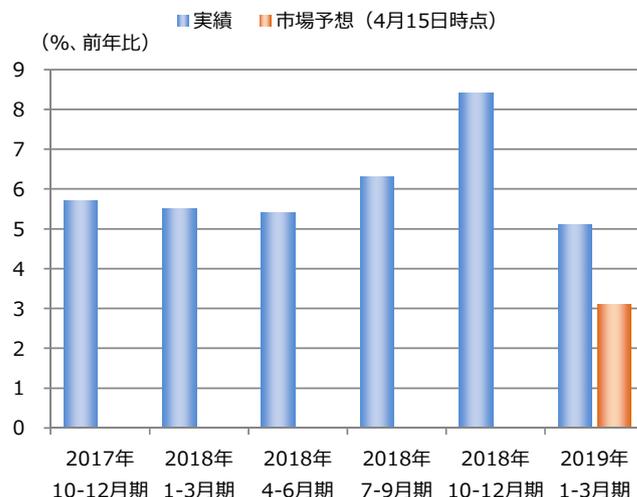
(日次：2018年12月31日～2019年5月22日)



※米国リート指数:FTSE NAREIT All Equity REITs TR 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

米国主要リーートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2017年10-12月期～2019年1-3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、「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

リートのディフェンシブな特性が評価される見込み

金融市場では、米中貿易摩擦の激化による世界景気の減速が懸念されています。ただ、米中は貿易協定を継続する姿勢を示していることに加え、トランプ大統領は来年の大統領選で再選を目指していることから、堅調な米国経済が大幅に減速するような事態になる前に、妥協点を見いだすものと考えられます。また、米中の高関税政策が長期化し、米国経済に悪影響を及ぼす場合には、雇用情勢の悪化を避けるために、金融・財政政策による景気の下支えが期待できると考えられます。

一方、インフレ圧力が鈍いことに加え、世界景気の減速懸念を背景とした利下げ観測の高まりが金利上昇を抑える要因となり、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。

また、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、業績が相対的に安定していることや、世界景気の業績への影響が比較的小さいことなどが特徴として挙げられます。世界景気の減速が懸念される中で、リートの高い利回りや業績の安定性といったディフェンシブな特性が評価されるものと考えられます。

【基準価額の推移】

当ファンドの基準価額は、第187期決算日(2019年4月12日)以降、第188期決算日(2019年5月13日)に分配金をお支払いしたことに加え、対円で米ドル安となったことを受けて、下落しました。

基準価額の変動要因として、リート要因では、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産業施設系のプロロジスなどの上昇が、プラスに寄与しました。一方、為替要因では、米中貿易摩擦を背景とした世界景気減速への警戒感から、安全通貨と見られている円が買われ、対円で米ドル安となったことがマイナスとなりました。

(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あたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡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。

USリート・マザーファンド組入上位10銘柄の
2019年1-3月期1口当たりFFOの市場予想達成の状況

銘柄名	組入比率	セクター	1口当たりFFO
			2019年1-3月期
プロロジス	6.7%	産業施設	○
エクイニクス	6.5%	データセンター	△
サイモン・プロパティ・グループ	5.0%	小売り	×
エクイティ・レジデンシャル	4.9%	住宅	○
エクストラ・スペース・ストレージ	4.8%	倉庫	○
ウェルタワ	4.4%	ヘルスケア	△
アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	4.3%	オフィス	○
エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	4.0%	住宅	○
キューブスマート	3.9%	倉庫	△
ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	3.8%	住宅	○

※実績が市場予想を超過した場合は○、一致した場合は△、未達となった場合は×

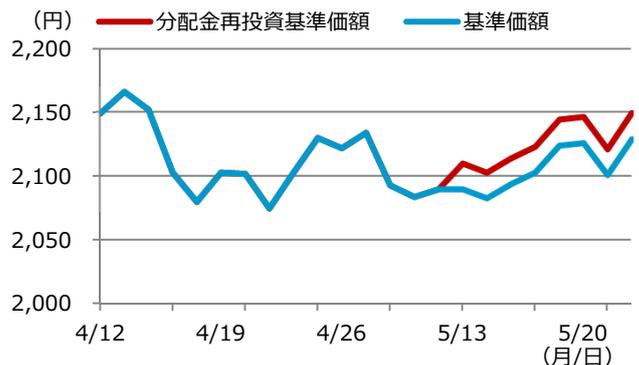
※組入比率は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※セクターは、NAREIT(全米不動産投資信託協会)による分類を使用しています。

(出所)社内資料とBloomberg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

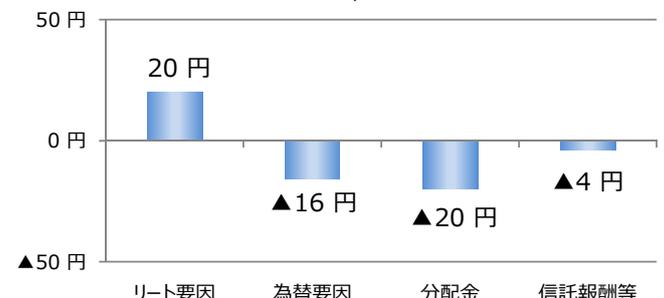
(日次：2019年4月12日～2019年5月22日)



※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4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4月12日の2,149円から2019年5月22日の2,129円まで20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。



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】

- 投資者の皆様へ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）
：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(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	○			
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	○			
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	○			
北洋証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1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(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。

<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)