

米国優先リートの魅力について(まとめ)

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

2015年5月13日

当レポートにつきましては、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」が主な投資対象としております「クレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト(ケイマン)ⅢーOAM・米国優先リート・ファンド(適格機関投資家限定)(円ヘッジ・クラス)/(米ドル・クラス)」の副投資運用会社であるニューバーガー・バーマン・エルエルシーが作成した資料を基に岡三アセットマネジメント株式会社が作成しております。

今回は米国優先リートの魅力についてのまとめとして、優先リートの持つ特徴や特性などのポイントをあらためてお伝えしたいと思います。

1

配当効果・配当利回りの高さに注目

- 優先リートは、普通リートに比べて、一般的に配当水準・配当利回りが高く設定されています。これにより、優先リートの価格変動が抑えられるとともに、長期の安定した配当効果がトータル・リターンの大きな源泉となっています。

2

市場規模が拡大する優先リート市場

- 優先リート市場は拡大しており、足元で約250億米ドルに達しています。また、足元の新規発行額も、2000年から2014年までの過去平均を上回る水準となっています。

3

他の資産との連動性が比較的低く、分散効果が魅力

- 優先リートは、普通リートなど他の資産との連動性が比較的低く、分散投資効果が働きやすいと言えます。

優先リートと普通リートの比較

	優先リート	普通リート
配当額	固定	変動
価格変動	小さい	大きい
配当利回り	高い	低い
法的弁済順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
配当順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
議決権	なし	あり
償還	あり	なし

(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより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、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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ニューバーガー・バーマン・エルエルシー社の見解であり、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。

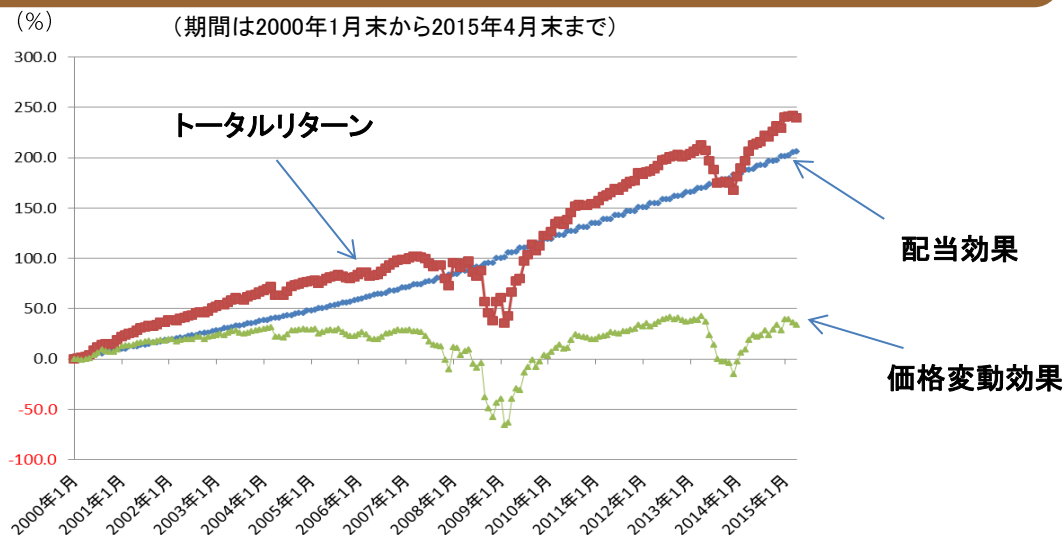
米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

1

配当効果・配当利回りの高さに注目

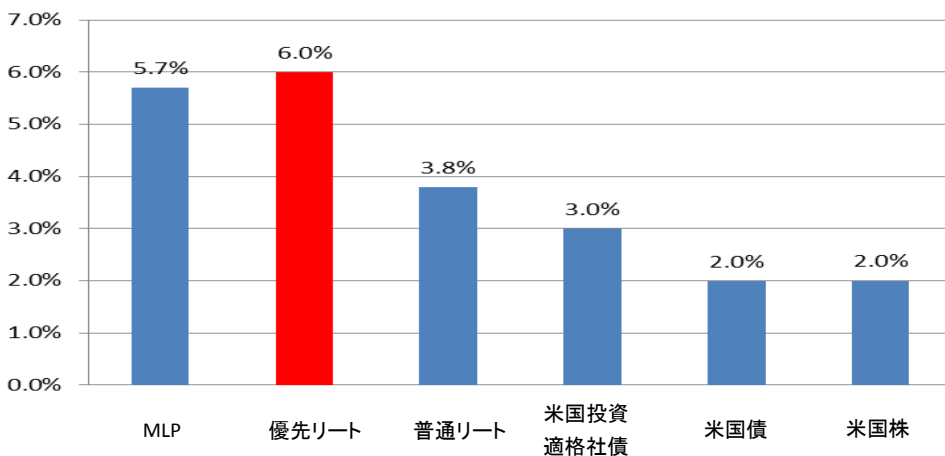
優先リート指数のパフォーマンスを、配当効果と価格変動効果に分解してみると、相対的に高い配当収入がトータル・リターンの大きな源泉となっていることが確認できます。投資環境の変化により価格変動リスクは生じるものの、普通リートに比べて相対的に高く安定した配当が、価格変動を抑える要因にもなっています。

1-① 優先リート指数の要因別パフォーマンスの推移



(出所) ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成
優先リート指数はBofA Merrill Lynch REIT Preferred Indexを用いて分析

1-② 主要資産の利回り比較 (2015年4月末時点)



(出所) ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

※ MLPとは、マスター・リミテッド・パートナーシップ(Master Limited Partnership)の略称で、米国で行われている共同投資事業形態のこと

※ 優先リート: BofA Merrill Lynch REIT Preferred Index, 米国投資適格社債: Barclays米国投資適格社債index

普通リート: FTSE NAREIT ALL EQUITY REIT Index, 米国債: 米国10年国債利回り, 米国株: S&P500種指数

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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ニューバーガー・バーマン・エルエルシー社の見解であり、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。

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

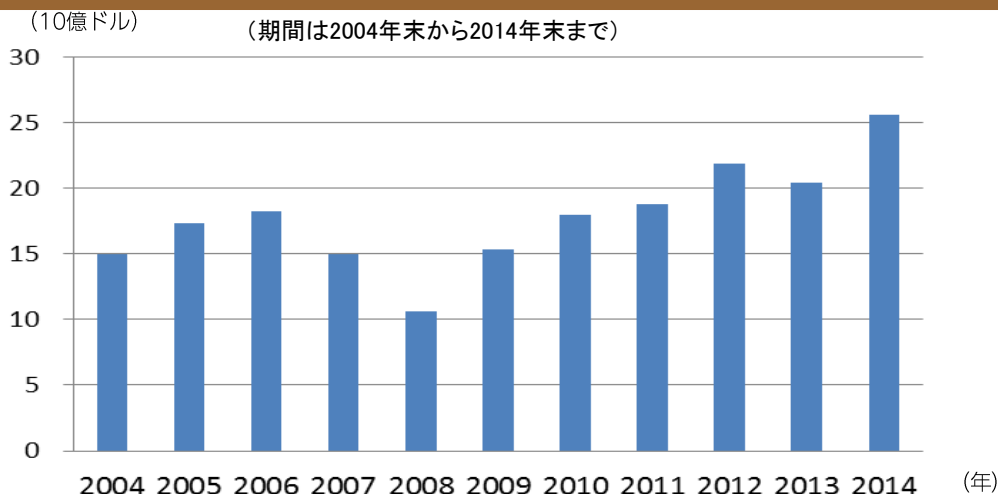
2

市場規模が拡大する優先リート市場

優先リートの市場規模は、リーマンショック時に一時的に減少したものの、その後は発行額や発行件数の増加を通じ、年々拡大傾向にあります。

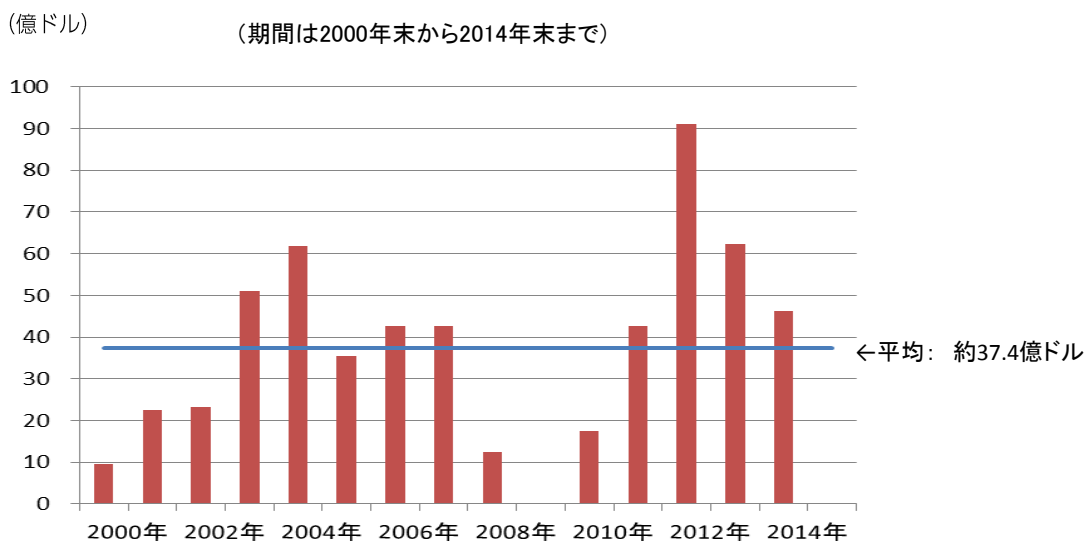
また、新規発行額は、2000年から2014年までの過去平均で37.4億ドル程度となっています。2008年のリーマンショックを受け、2009年には80万ドルまで落ち込みましたが、その後、回復基調となり、2012年のピーク時には90億ドルを超えました。2014年はピーク時より減速したものの、約46億ドル程度となっており、過去平均を上回る水準となっています。

2-① 優先リートの市場規模の推移



(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

2-② 優先リートの新規発行額の推移



(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより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、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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ニューバーガー・バーマン・エルエルシー社の見解であり、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。

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

3

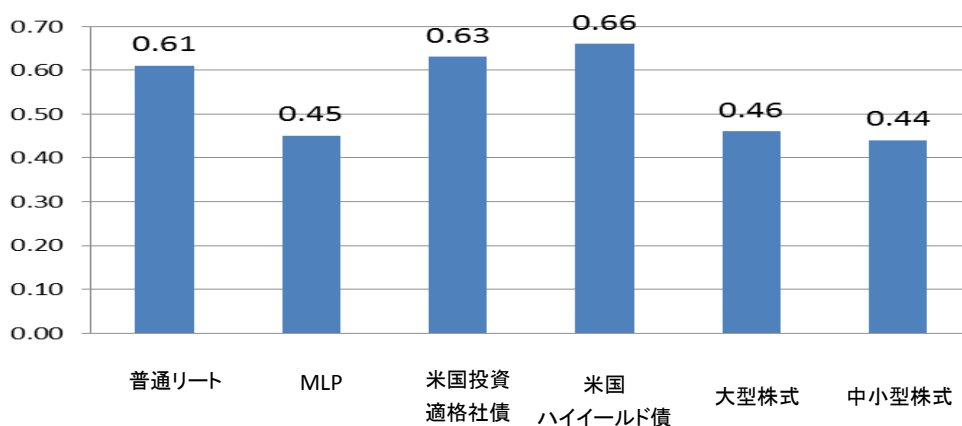
他の資産との連動性が比較的低く、分散効果が魅力

優先リートは、普通リートやその他の資産などとの連動性は比較的低位にあります。米国経済が好調に推移する中、米国の株価及びリート指数も上昇基調が続いています。なかでも優先リートにつきましては、米国での金融政策の変化が市場で注目される中、安定的な推移を示しています。

3-① 優先リートとその他資産の連動性

優先リートと他の資産との相関係数

(2004年末から2015年3月末までの月次リターンを基に算出)

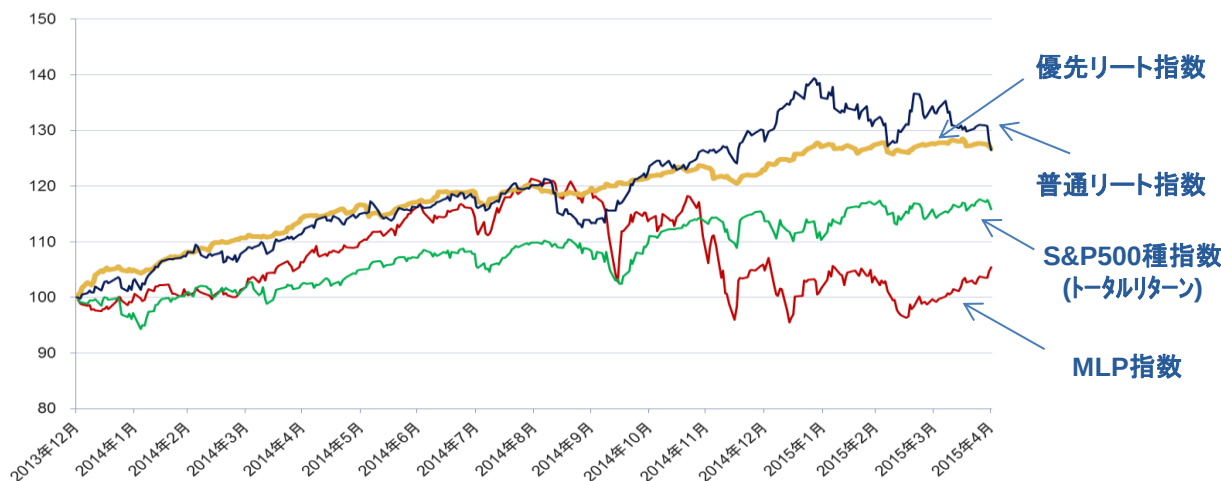


(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

※大型株式はS&P500種指数、中小型株式はラッセル2000指数、米国ハイイールド債: Barclays US High Yield Corporate Index

3-② 米国の株価、リート、MLPの各指数の推移

(期間は2013年12月末から2015年4月末まで) ※2013年末を100として指数化



(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

※ MLPとは、マスター・リミテッド・パートナーシップ(Master Limited Partnership)の略称で、米国で行われている共同投資事業形態のこと

※ 優先リート指数: BofA Merrill Lynch REIT Preferred Index、普通リート指数: NAREIT Index、MLP指数: アレリアン Index

(作成: グローバル・エクイティ運用部)

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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ニューバーガー・バーマン・エルエルシー社の見解であり、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。

**米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信**

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)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、米国の優先リート等価値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）、優先リート固有のリスク（繰上償還に伴うリスク）、（配当の繰り延べリスク）」、「為替変動リスク」、「流動性リスク」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、上場廃止リスク等）」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小さかった場合も同様です。
- 投資対象とする投資信託証券にかかる購入、換金申込の受付の中止および取消、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、すでに受け付けた購入・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×0.30%

＜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1.1124%（税抜1.03%）
運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
：純資産総額×年率1.8474%程度（上限）
※実質的な負担とは、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬を含めた報酬です。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- 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。また、投資対象とする投資信託証券に係る前記の費用等を、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。
- 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	○	○		
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(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>

カスタマーサービス部 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)