

米国リート市場の見通しについて

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

2020年6月9日

米国リートの主要セクター別の見通しと、当ファンドの運用方針についてお伝えします。

【オフィスセクター】

〈需要は経済・雇用情勢に左右される見込み〉

賃貸契約の解約には数ヵ月前に貸主へ通告する必要があるため、新型コロナウイルス感染拡大の影響による景気や企業業績の落ち込みを受け、今年後半にかけてオフィス需要が鈍化すると予想されます。新型コロナウイルス感染拡大の収束や大規模な金融・財政政策を背景に景気は徐々に持ち直すと見ているものの、オフィス需要の回復は来年以降になると考えられます。

中長期的には、在宅勤務の定着によりオフィス面積を減らす企業が出てくる可能性があります。一方、新型コロナウイルス感染予防のために社員が距離を取って働く必要性が高まり、オフィス面積は広くなるとの見方もあることなどから、今後も経済・雇用情勢がオフィス需要に大きな影響を与えるものと想定されます。

【小売りセクター】

〈銘柄間で跛行色が強まる見込み〉

新型コロナウイルス感染拡大の鈍化に伴い、休業していた店舗の営業を再開する動きが広がっている一方、ネット通販と競合する商品を扱う専門店や百貨店が入居する商業施設を保有するリートの業績は今後も低迷が続くと予想されます。

こうした中、企業誘致力が高く、集客力に優れた商業施設を保有するリートでは、消費者ニーズの変化に対応して映画館やレストランなど体験型店舗の誘致を進めていることなどから、業績の回復が見込まれ、今後、銘柄間で跛行色が強まると考えられます。

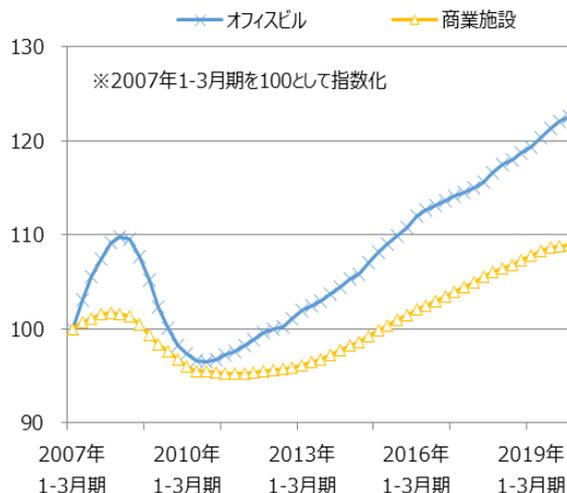
【ヘルスケアセクター】

〈高齢化の進行がヘルスケア関連施設の需要を牽引〉

新型コロナウイルスの感染拡大が鈍化するにつれて、感染懸念から落ち込んだ新規入居者の増加など高齢者向け住宅の運営は正常化に向かうと考えられます。ただ、当面は、新規供給量が高水準で推移すると予想され、需給環境の改善には時間を要すると思われま

米国のオフィスビルと商業施設の賃料推移

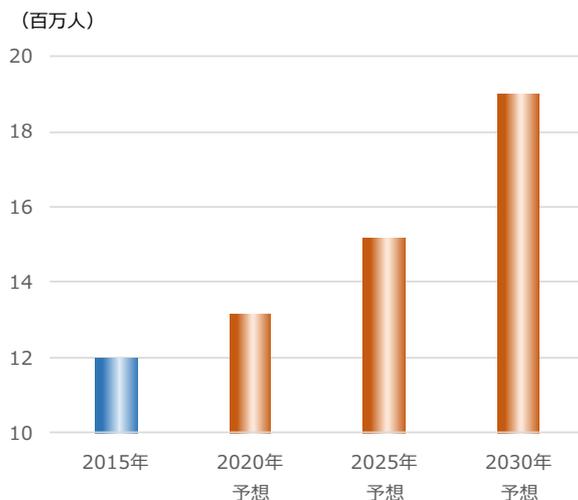
(四半期：2007年1-3月期～2020年1-3月期)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国の高齢者人口(80歳以上)の予測

(年次：2015年～2030年)



(出所) 国連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)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお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

中長期的には、米国ではベビーブーマー世代(1946年から1964年生まれ)の高齢化が本格化することから、高齢者向け住宅への需要増加が継続すると思われれます。また、政府が医療の効率化のために入院から外来診療へのシフトを進めており、外来診療専門の医療施設が入居する医療用ビルディングの成長も期待されます。

【住宅セクター】

〈世帯形成世代の増加が戸建住宅需要の牽引役に〉

雇用環境は悪化しているものの、賃貸住宅の入居者は住居を確保するため、政府からの給付金や自身の貯蓄の取り崩しなどで住宅賃料の支払いに充てることなどから、賃料収受率は比較的高い水準で推移するものと予想されます。

中長期的には、米国では、35歳から44歳ぐらいの、いわゆる世帯形成期の世代が増加していく見込みです。こうした世代は持家よりも賃貸住宅を好む傾向が見られることから、戸建賃貸住宅の需要が高まると考えられます。

【データセンターセクター】

〈データ通信量の増加が追い風に〉

新型コロナウイルスの感染防止のための行動制限を契機としたネット通販、在宅勤務やオンライン授業の増加など、社会の変化に伴うデータ通信量の増加が追い風となっています。

中長期的には、あらゆるものがインターネットにつながる「モノのインターネット」(IoT、Internet of Things)の普及が見込まれ、これに伴うデータ蓄積量の拡大により、データセンターに対する旺盛な需要が継続すると考えられます。

【産業施設セクター】

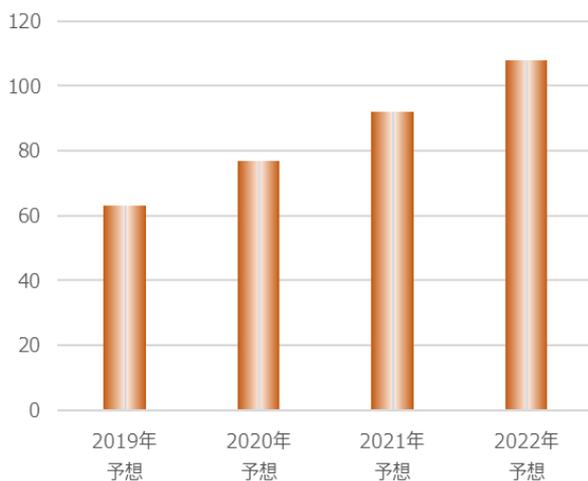
〈ネット通販拡大による物流センター需要増加に期待〉

経済情勢が悪化する中でも、ネット通販の利用拡大により、大型物流センターの需要増加が継続しています。ネット通販の普及率はまだ12%程度と低く、今後もネット通販市場の拡大が予想されます。また、ネット通販向けの物流センターは膨大な種類の商品を取り扱うため、従来の物流センターよりも2.5倍～3倍程度の広い場所が必要と言われており、今後もネット通販向けの物流センターへの新規需要の増加は継続すると思われれます。

北米地域のインターネットデータ通信量の予測

(年次：2019年～2022年)

(エクサバイト/月間)



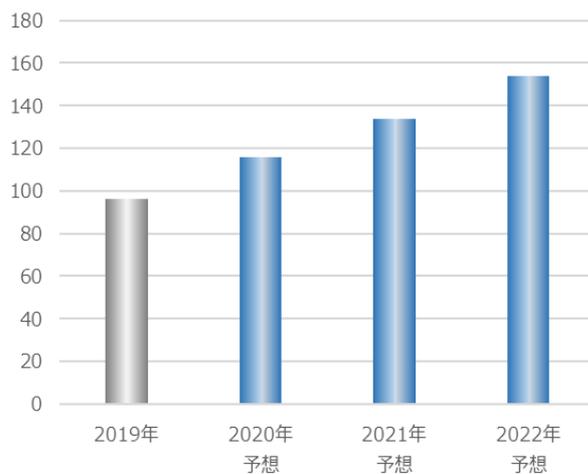
(注)1エクサバイト=10億ギガバイト

(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

米国の物流センター新規需要の予測

(年次：2019年～2022年)

(百万平方フィート)



(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

〈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**【当面の運用方針】****〈住宅、データセンター、産業施設に注目。一方、小売り、オフィスには慎重姿勢で臨む方針〉**

当ファンドが主要投資対象としているUSリート・マザーファンドでは、新型コロナウイルス感染拡大の影響が相対的に少なく、中長期的に戸建住宅の需要増加が見込まれる住宅セクター、情報・通信の発展に伴うデータ通信量の増加が追い風となるデータセンターセクターや、ネット通販市場の拡大に伴う大型物流施設に対する需要増加が継続すると予想される産業施設セクターなどを強気に見てウェイト付けを行う方針です。

一方、ネット通販の台頭により業績低迷が予想される小売りセクターや、経済・雇用情勢の悪化によるオフィス需要の鈍化が懸念されるオフィスセクターなどを主要REIT指数に対してアンダーウェイトとし、慎重な姿勢で臨む方針です。

個別銘柄については、質の高い資産を保有し、財務状況が健全で安定的なキャッシュフローが期待できる優良銘柄を中心に投資する方針です。

(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。

**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り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。
- 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ペーパーファンドが投資対象としている場合に、当該他のペーパ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3.30%（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1.65%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×年率0.0055%（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。

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	○			
auカブコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61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	○			
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	○			
東海東京証券株式会社	東海財務局長(金商)第140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	○			
株式会社親和銀行	福岡財務支局長(登金)第3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)