

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

2020年9月30日

【欧米経済の先行き不透明感から下落する展開】

ワールド・リート・セレクション(米国)の2020年9月25日現在の基準価額は1,548円となり、2020年8月12日(前月決算日)の1,686円から138円下落しました(分配金を考慮すると118円の下落となりました)。米国リート市場の下落に加え、対円で米ドル安となったことが下落要因となりました。

米国リート市場は、9月中旬以降、軟調な展開となりました。米国では与野党が追加経済対策の規模を巡って対立しており、早期成立が困難との見方から、景気回復鈍化への警戒感が強まったことなどが要因として挙げられます。また、欧州で新型コロナウイルスの感染が再拡大していることなどを受けて、米国でも冬場にかけて感染が再び広がれば景気を冷やしかねないと懸念されたことも、投資家心理の悪化につながりました。為替市場では、欧米景気の先行き不透明感から、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りました。

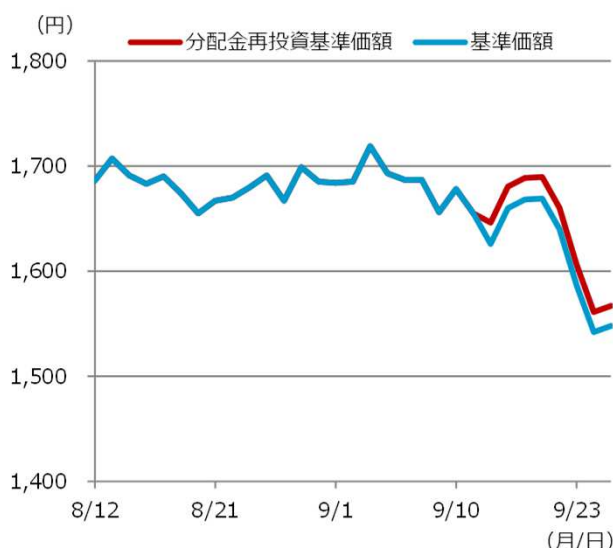
【目先は荒い値動きを予想、その後は戻りを窺う展開に】

足元の米国リート市場は、景気の先行き不安や新型コロナウイルスの感染再拡大への懸念から下落していますが、実際の事業環境をみますと、これまでの財政・金融政策により労働市場の改善が続いていることなどから、追加経済対策の成立が遅れたとしても、景気が再度下振れする可能性は低く、経済活動が正常化に向かう流れに変化はないと思われます。また、米連邦準備制度理事会(FRB)は新しい金融政策指針を決定するなどゼロ金利政策を長く続ける姿勢を見せていることから、低金利環境の長期化が見込まれ、リーートの資金調達コストは低位で推移すると考えられます。

今後は、短期的には値動きの荒い展開も想定されるものの、進展がみられる新型コロナウイルスのワクチン開発への期待などが相場の下支え要因となり、事業環境の改善を背景に投資家心理が落ち着くにつれて、戻りを窺う展開になると予想されます。

基準価額の推移

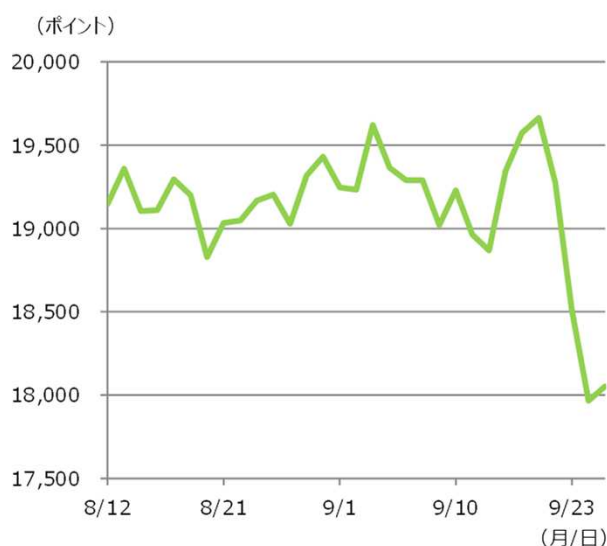
(日次：2020年8月12日～2020年9月25日)



※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、2020年8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。

米国リート指数の推移

(日次：2020年8月12日～2020年9月25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

＜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
【小売り、オフィス、住宅セクターがリートの出遅れ要因】

米国リート市場は、6月8日以降、米国株式市場に出遅れた状況が続いています。この間のセクター別騰落率を見ますと、時価総額ベースで米国リート市場の約3割を占める主力セクターの小売り、オフィス、住宅セクターが騰落率下位となっています。しかし、こうしたセクターでは、今後、事業環境の改善が見込まれており、米国リート市場の出遅れ解消に繋がる要因になるものと考えられます。

【営業再開により小売りの回復期待が高まる見込み】

小売りセクターでは、感染状況が改善しているニューヨーク州でショッピングモールが9月9日から条件付きで営業を再開するなど、休業していた店舗の営業を再開する動きが続いており、休業中に支払いを猶予していた賃料の徴収率が改善しています。配当原資となる賃料収入の回復に伴い、小売系リートがコロナ禍で停止していた配当の支払いを再開する動きが広がっており、支援材料になると考えられます。また、感染症治療薬やワクチンの開発に進展が見られることから、感染リスクへの警戒から低迷している来店客数の回復期待が高まると見込まれ、相場を下支えする要因になると思われます。

中長期的には、ネット通販と競合しやすい商品を扱う専門店や百貨店が入居する商業施設に投資するリートの業績回復は限定的にとどまると予想されます。一方、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から、景気回復に伴う業績拡大が見込まれ、銘柄間で跛行色が強まると考えられます。

【オフィスは徐々に来年の需要回復を織り込む動きに】

オフィスセクターでは、在宅勤務の拡大や企業業績の悪化に伴うコスト削減のために、大都市中心部でオフィス面積を縮小する動きが広がっています。経済活動の再開や積極的な財政・金融政策を背景に、足元では景気や企業業績が持ち直しつつあるものの、オフィス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、今年後半は空室率の上昇が見込まれ、オフィス需要の回復により空室率が低下に転じるのは2021年以降になると考えられます。そのため、オフィスセクターでは当面は

米国リートと米国株式のパフォーマンスの推移

(日次：2020年1月2日～2020年9月24日)

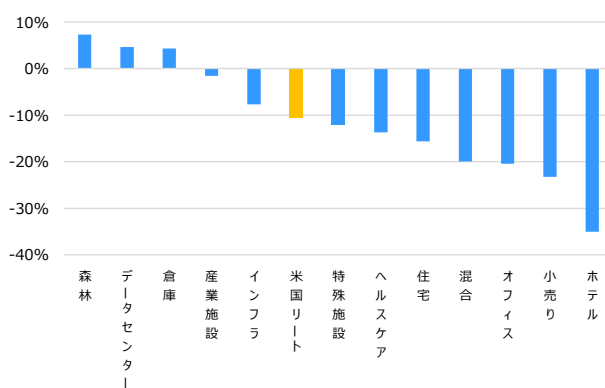


※米国リート: FTSE NAREIT ALL Equity REITS TR Index
 ※米国株式: SP500 TR Index

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リートのセクター別騰落率

(対象期間：2020年6月8日～2020年9月24日)

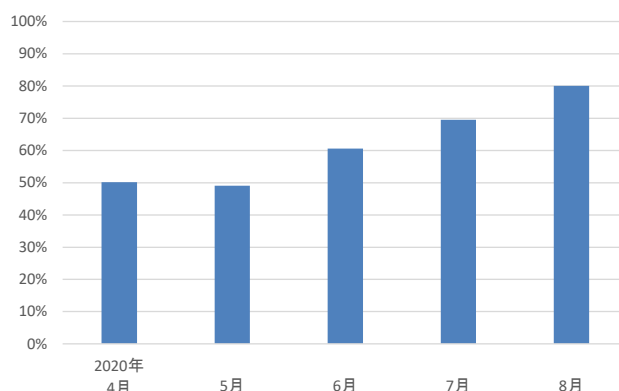


※インフラ: インフラストラクチャー
 ※NAREIT業種分類

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

小売りセクターの賃料徴収率の推移

(月次：2020年4月～2020年8月)



(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。

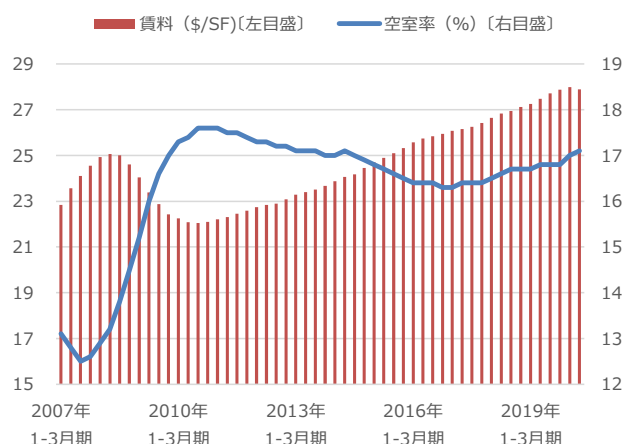
ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻
追加型投信／海外／不動産投信

空室率上昇の影響による賃料下落など業績への懸念が上値を抑える要因になると想定されます。しかしその後は、景気や企業業績の持ち直しを背景に徐々に2021年以降の需要回復を織り込む動きになると予想されます。

コロナ収束後は、在宅勤務がある程度定着すると見込まれる中で、感染予防のために社員の自宅近くなどにオフィスを分散配置するサテライトオフィス需要が高まると予想されます。また、都市中心部では、社員が距離を取って働く必要性が高まり、一人当たりのオフィス面積を増やして安全に働ける環境整備が進むと見込まれ、オフィス需要を下支えする要因になると考えられます。

米国オフィスビルの賃料と空室率の推移

(四半期：2007年1-3月期～2020年4-6月期)



※SF＝平方フィート

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

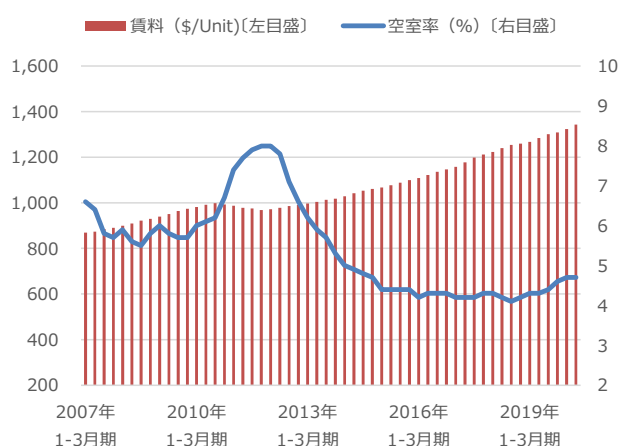
【集合住宅は需要回復に期待、戸建は人口構成が追い風】

住宅セクターでは、雇用環境の悪化による需要鈍化に加え、在宅勤務の拡大や感染リスクへの警戒を背景として、ニューヨークや西海岸の大都市で、中心部の住宅から広いワークスペースを確保できる郊外の住宅へ引っ越す動きが広がっています。そのため、住宅系大手リートが投資するこうした中心部の集合住宅では、空室率が上昇して賃料の下落圧力が高まっており、業績への影響が懸念されています。ただ、今後、新型コロナウイルス対策が進展し、在宅勤務からオフィスに復帰する動きが出てくるにつれて、郊外へシフトする動きは現在よりも鈍化していくと見込まれます。また、足元で労働市場の改善が進んでいることから、来年以降、需要は持ち直すと見込まれ、業績回復期待が高まると考えられます。

一方、郊外型の戸建賃貸住宅では、中心部から郊外への転居需要の鈍化はマイナス材料ですが、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、中長期的に戸建賃貸住宅の需要は堅調に推移すると予想されます。

米国賃貸住宅の賃料と空室率の推移

(四半期：2007年1-3月期～2020年4-6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

(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に帰属します。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3.30%（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おりません。
- 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る場合があります。

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	○			
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	○			
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	○			



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る場合があります。

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	○			

※2020年10月1日に株式会社親和銀行・株式会社十八銀行は合併し、株式会社十八親和銀行になる予定です。

(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)