

昨年の振り返りと今年の展望

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

2021年1月20日

当レポートでは、昨年の運用状況、今年の米国リート市場見通しと運用方針をご案内します。

【昨年のファンドのリターン】

ワールド・リート・セレクション(米国)の昨年12月30日の基準価額は1,626円となりました。昨年の基準価額の変動につきましては、投資環境や相場状況を踏まえた銘柄選別を行い、基準価額の上昇に努めてまいりましたが、分配金240円を含めて488円の下落となりました。また、昨年の分配金再投資基準価額の騰落率につきましては、▲11.7%となりました。

【昨年のマーケットの動き】

米国リートは3月に急落後、持ち直す展開

米国リート市場は、2020年に入り、主要リートの好決算などが支援材料となり、2月中旬にかけて上昇しました。しかしその後は、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、経済活動の停滞によるリートの事業環境悪化への懸念が強まり、大幅に下落しました。3月下旬以降は、政府の大規模な経済対策や米連邦準備制度理事会(FRB)の金融緩和政策を追い風に反発しました。6月中旬以降は、感染再拡大への警戒感が強まった一方、追加経済対策や新型コロナウイルスのワクチン開発への期待が高まったことなどから、一進一退の動きとなりました。11月に入ってから、ワクチン開発の進展を受けて上昇しましたが、その後は、新規感染者が急増したことから、12月末にかけてもみ合う展開となりました。

基準価額の推移

(日次：2019年12月30日～2020年12月30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12月30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。

米国リート市場の動き

(日次：2019年12月30日～2020年12月30日)



※米国リート: FTSE NAREIT ALL Equity REITS TR Index
※現地1営業日目の数値

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【運用経過と要因分析】

10月までは、新型コロナウイルス感染拡大の影響が相対的に少なく、安定成長が期待できるセクターに注目

2020年初来の運用につきましては、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」(以下、マザーファンド)では、セクターウェイトにおいて、新型コロナウイルスの感染拡大の影響が相対的に少なく、安定した成長が期待できるデータセンターや産業施設に加え、郊外の住宅需要が見込まれる住宅セクターなどを主要リート指数に対してオーバーウェイトとした一方、感染拡大による影響が懸念される小売り、ホテルやオフィスセクターなどをアンダーウェイトとしました。

<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。

**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**
11月からワクチン実用化の恩恵を受けるセクターヘシフト

11月以降は、新型コロナウイルスのワクチン開発の進展を受けて、産業施設やデータセンターセクターなどをニュートラルに引き下げた一方、ワクチンの実用化により業績回復が期待できるホテルやヘルスケアセクターなどをオーバーウェイトに引き上げました。

個別銘柄では、オフィスセクターのキルロイ・リアルティや産業施設セクターのアメリコールド・リアルティ・トラストなどを売却した一方、ホテルセクターのパーク・ホテルズ・アンド・リゾーツやヘルスケアセクターのベントラスなどを買い付けました。

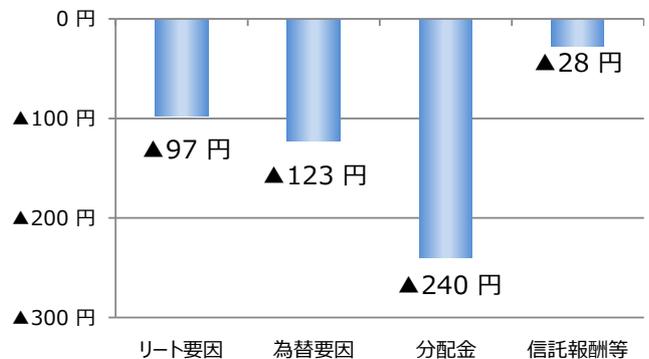
リート要因、為替要因ともにマイナスに影響

当ファンドの基準価額の変動要因といたしましては、リート要因では、データ通信量の増加やネット通販市場の拡大が追い風となったデータセンターセクターのエクイニクスや産業施設セクターのプロロジスなどの上昇はプラスに寄与したものの、新型コロナウイルスの感染拡大を抑制するため商業施設の休業を与儀なくされた小売りセクターのサイモン・プロパティ・グループや、集団感染リスクへの警戒から高齢者施設の新規入居者が低迷したヘルスケアセクターのウェルタワーなどの下落がマイナスに影響しました。

また、為替要因では、落ち込んだ景気を支えるため、米国で大規模な財政出動や金融緩和政策が実施されたことを受けて、対円で米ドル安となったこともマイナスに影響しました。

基準価額の要因分析

基準価額は、2019年12月30日の2,114円から
2020年12月30日の1,626円まで488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。

(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。

【今後の見通し】

米国リート市場は、足元で新型コロナウイルスの感染再拡大が続いており、当面は感染動向に対する警戒感が残ると見られるものの、中長期的には、新型コロナウイルスのワクチン普及や財政・金融政策によるリートの事業環境の改善や業績回復を背景に底堅い展開になると予想されます。また、リートの相対的な利回り面での投資魅力やバリュエーション面での割安感も相場の下支え要因になると考えられます。

ワクチンの実用化が事業環境の改善を後押し

米国では、昨年12月から新型コロナウイルスのワクチン接種が始まり、今年の半ば頃には国民に広く普及すると見られています。ワクチンの普及で感染リスクが低下することにより、人々は自由に移動する、高齢者施設を利用する、在宅勤務から都市部のオフィス勤務に復帰する、ショッピングに出かける、といった、通常の生活に安心して戻ることが予想されます。

コロナの影響が大きかったセクターを中心に事業環境の改善が見込まれる

こうした中で、ホテル、ヘルスケアや都市部の住宅を中心とした住宅セクターでは、感染リスクの低下により物件稼働率が改善すると考えられます。また、小売りやオフィスセクターでは、ネット通販や在宅勤務の普及による業績への影響は残るものの、客数増加や経済活動正常化による企業業績の回復が見込まれ、事業環境の改善が期待されます。

追加経済対策が米国経済や商業用不動産市場を下支え

また、民主党が上下両院で過半数を握ったことにより、バイデン次期政権による追加経済対策の実施が見込まれ、米国経済やリートが主に投資する商業用不動産市場に好影響を与えられと考えられます。

<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

2021年以降、リートの業績成長が加速する見込み

米国主要リートの2020年決算では、リートの収益力を表す1口当たりFFOは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響等でFFOがマイナス予想となったリートを除くと、前年比の伸び率は2019年並みとなる見込みですが、2021年以降は、ワクチンの普及を追い風にFFOの伸び率が高まる見通しです。また、ホテルセクターは、施設稼働率の改善に伴い、2020年にマイナスとなったFFOがプラスに転換すると予想されます。

金融緩和政策により長期金利の上昇余地は限定的

バイデン次期政権による財政出動・国債増発や景気回復期待から、足元で長期金利が上昇しています。今後は経済活動正常化により景気や雇用情勢の回復が見込まれますが、完全雇用を達成して賃金上昇等によりインフレが加速するまでには時間がかかるとみられ、FRBは景気下支えのため、大規模な金融緩和政策を維持すると考えられます。こうしたことから、長期金利の上昇余地は限定的と見込まれ、相対的に利回りが高いリート市場への資金流入が継続すると見込まれます。

米国リートはバリュエーション面で割安な水準

2021年1月15日時点の米国リートの実績分配金利回りは3.63%、米国10年国債利回りは1.08%です。リ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2.55%と、過去10年間の平均1.77%を上回っています。コロナ禍で減配を余儀なくされたリートを中心に業績回復に伴い増配が期待できることから、足元のイールドスプレッド水準は割安と考えられ、相場の下支え要因になると予想されます。

【運用方針】

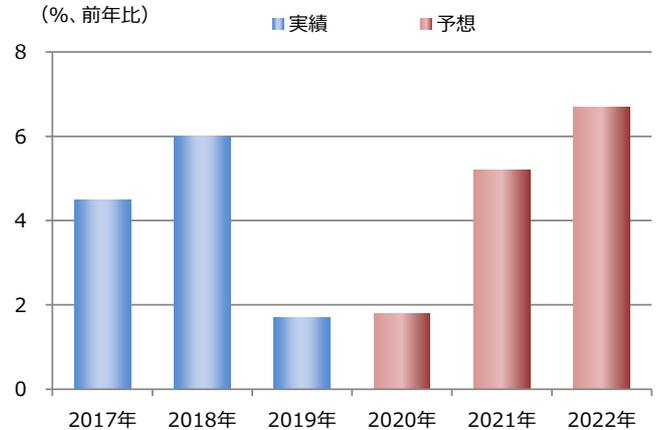
ホテル、ヘルスケアに強気、一方、オフィス、小売りに弱気

マザーファンドでは、新型コロナウイルスのワクチン実用化により、旅行者の増加に伴う宿泊需要の回復が期待されるホテルセクターや、集団感染リスクの低下で高齢者施設の稼働率改善が見込まれるヘルスケア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、オフィスや小売りセクターは、ワクチンの普及期待は追い風になると見られるものの、在宅勤務やネット通販の普及などの影響で業績回復に時間がかかると見込まれることから、参考指数に対してアンダーウェイトとし、慎重な姿勢で臨みます。

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。

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(年次：2017年～2022年)



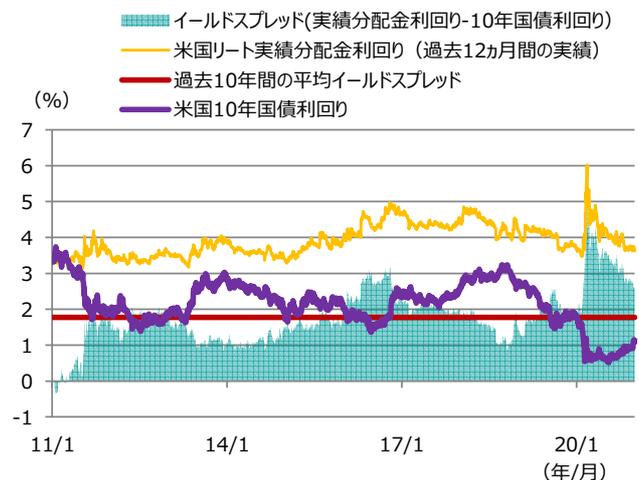
※FTSE NAREIT ALL Equity REITS TR Indexの構成銘柄を対象に、FFO実績、予想がマイナスの銘柄を除いた、前年との比較が可能な銘柄について集計(時価加重平均)。

※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)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

米国リートの実績分配金利回りとイールドスプレッドの推移

(日次：2011年1月17日～2021年1月15日)



※米国リートの利回りはブルームバーグREIT指数の実績分配金利回りです。

※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。

(出所)Bloomberg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。



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が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)