

# 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

2021年6月29日

当レポートでは、基準価額の推移、米国リート市場の動きと見通し、及び運用方針をご案内します。

## 【基準価額の推移】

ワールド・リート・セレクション(米国)の2021年6月23日時点の基準価額は2,094円となりました。5月末以降の基準価額の変動は、分配金10円(税引前)を考慮すると98円の上昇となりました。また、この間の分配金再投資基準価額の騰落率につきましては、+4.9%となりました。

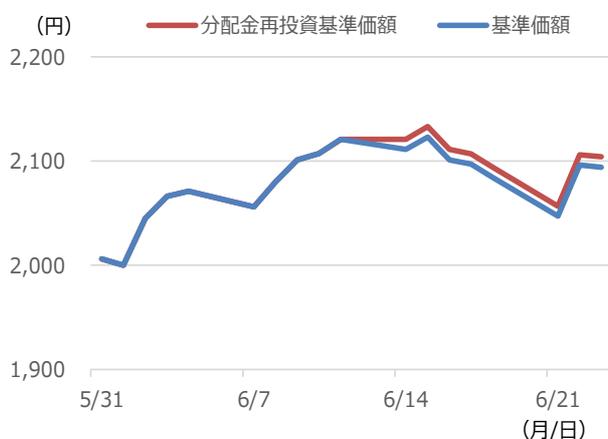
## 【6月のマーケットの動き】

### 米国リート市場は上昇しましたが、月後半は上げ幅を縮小する展開に

米国リート市場は、長期金利の低下が好感されたほか、投資会社がデータセンター系リートの買収合意を発表したことなどをを受けて、業界再編期待が高まり、中旬にかけて上昇しました。その後は、米連邦準備制度理事会(FRB)が利上げ時期を前倒しする可能性を示したことや、FRB高官が利上げの必要性に言及したことなどをを受けて、早期の利上げ観測が強まり、反落しました。下旬に入ると、大手小売り系リートが増配を発表したことが好感されたほか、パウエルFRB議長の議会証言などをを受けて、早期利上げへの警戒感が後退し、持ち直す動きとなりました。

### 基準価額の推移

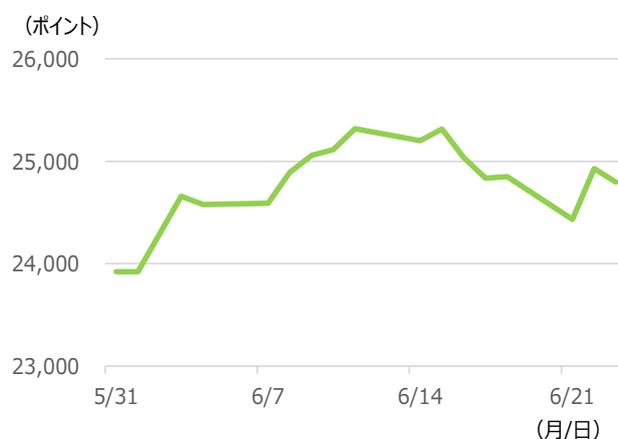
(日次：2021年5月31日～2021年6月23日)



※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、2021年5月31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：2021年5月31日～2021年6月23日)



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

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## 【今後の見通し】

米国リート市場は、早期利上げに対する警戒感から、投資家のリスク回避姿勢が強まる局面も想定されます。一方、大規模な財政出動やワクチンの普及等による経済活動正常化への進展を背景として、コロナ禍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続くことでリートの業績回復期待が高まると見込まれ、底堅い展開になると予想されます。

### ＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

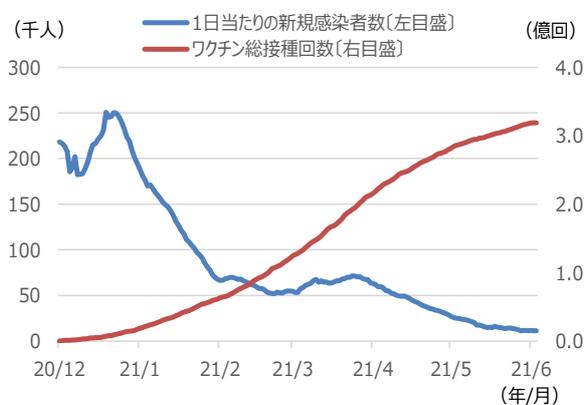
■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、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

**経済活動正常化や景気回復を背景にリートの事業環境の改善が続く見込み**

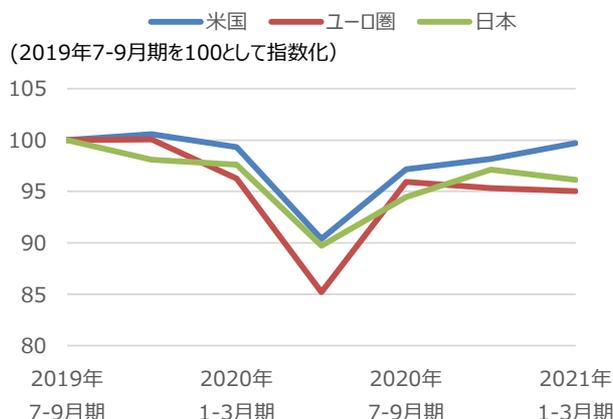
米国では、新型コロナウイルスのワクチン接種が進み、新規感染者数が減少傾向にあります。これを受けて、ニューヨーク州やカリフォルニア州で経済活動が全面再開されるなど経済活動の正常化に向けた動きが拡大しています。加えて、大規模な経済対策により個人消費や企業の経済活動が活発化しており、米国の実質国内総生産(GDP)は、早ければ2021年4-6月期にも過去最高であった2019年10-12月期を超えると見られており、先進国の中で相対的に堅調な景気回復が続くと考えられます。こうした中、リートの事業環境の改善が継続すると見込まれ、当ファンドが主要投資対象としている「USリート・マザーファンド」(以下、マザーファンド)では、住宅、小売り、ホテルなどのセクターに注目しています。

**米国の新型コロナウイルス  
新規感染者数とワクチン総接種回数の推移**  
(日次：2020年12月21日～2021年6月23日)



※ 1日当たり新規感染者数：過去7日平均  
(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、ユーロ圏、日本  
実質GDPの推移**  
(四半期：2019年7-9月期～2021年1-3月期)



※ 実質GDP：季節調整済み  
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

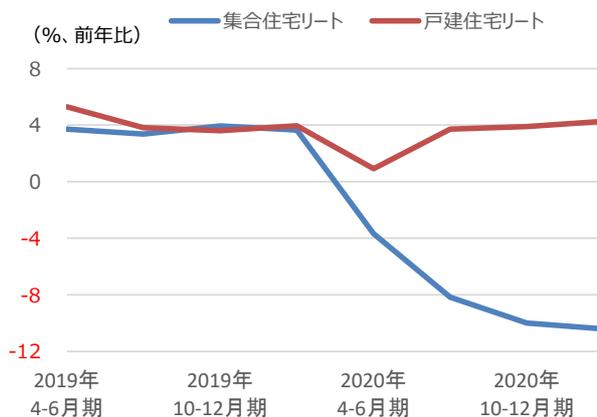
**1. 住宅セクター  
郊外の安定成長に加えて都市部が回復見込み**

住宅セクターでは、コロナ禍で感染リスクが低い郊外への転居等により需要が低迷していた都市部の集合住宅は、雇用環境の回復に加え、在宅勤務からオフィス勤務に復帰する従業員の増加が需要回復要因になると見込まれ、集合住宅に投資するリートの業績回復期待が高まると考えられます。

一方、郊外型の戸建住宅では、都市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、戸建住宅の主な需要層である35歳から44歳ぐらいの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に加え、足元の住宅価格の高騰を受けて持家の代替需要も期待できることから、堅調な需要が続くと見込まれ、戸建住宅に投資するリートの業績拡大が継続すると予想されます。

※ NOIとは、Net Operating Income の略語で、保有する不動産から得られる収益の指標のひとつです。保有する不動産の賃料収入から管理運用にかかる費用(固定資産税、管理費、修繕費等)を控除した収益額のことを指します。

**住宅系リートNOI伸び率の推移**  
(四半期：2019年4-6月期～2021年1-3月期)



※ NOI：既存物件ベース  
(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

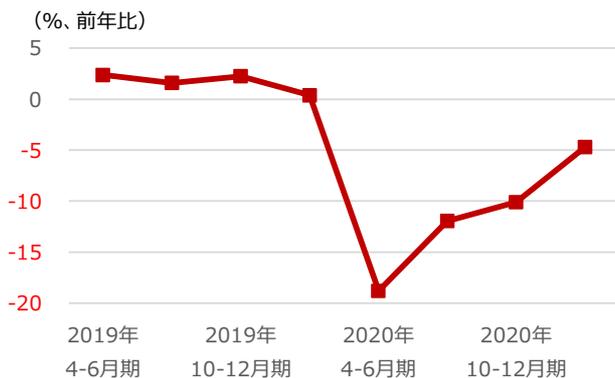
2. 小売りセクター

業績回復による増配に期待

小売りセクターでは、経済活動の再開や個人消費の活発化を受けて、来店客数や店舗売上高が回復しており、入居テナントからの賃料の収受状況が改善しています。こうした賃料収入の回復を受けて、コロナ禍で減配を余儀なくされていた小売り系リート最大手のサイモン・プロパティ・グループが、6月21日に増配を発表しました。今後も経済活動正常化への進展による事業環境の改善が業績回復につながることで、こうした小売り系リーートの増配発表が続くと見込まれ、利回り面での投資魅力の回復を背景にリート市場への資金流入が期待されます。

小売り系リートNOI伸び率の推移

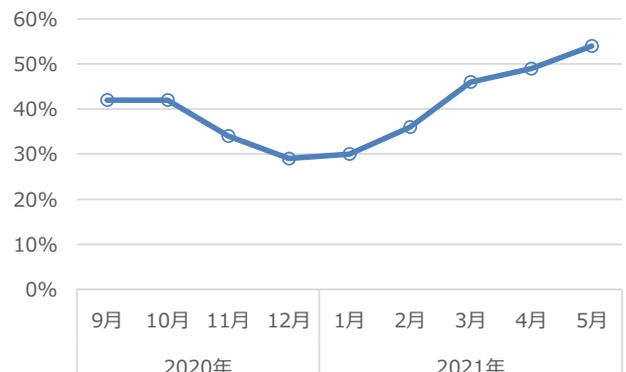
(四半期：2019年4-6月期～2021年1-3月期)



※ NOI: 既存物件ベース  
(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

ホテル系リート平均客室稼働率の推移

(月次：2020年9月～2021年5月)



※ ホテル系リート：パーク・ホテルズ・アンド・リゾーツ  
(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

3. ホテルセクター

レジャー、出張が増加見込み

ホテルセクターでは、行動制限の緩和に伴い、レジャー・旅行が宿泊需要回復の牽引役となっており、夏場の休暇シーズンにかけて回復ペースが加速すると見込まれます。また、今後は従業員を在宅勤務からオフィス勤務に復帰させる企業の増加に伴い、出張による宿泊需要も回復に向かうと考えられます。こうした需要回復を背景にホテル系リートが投資するホテルでは、客室稼働率や宿泊料金の回復が続くと見込まれ、コロナ禍の影響で2020年にマイナスとなったホテル系リーートのキャッシュフローは、2021年後半以降、プラスに転換すると予想されます。

長期金利の上昇ペースは緩やかになると想定

米国リート市場では、FRBが6月のFOMCで2024年としてきた利上げ時期の想定を2023年に前倒したことや、FRB高官が2022年中の利上げの可能性を示唆したことなどを受けて、早期利上げへの警戒感から相場の上値が抑えられる場面がありました。

一方、こうした早期利上げ観測を受けて、FRB議長やFOMCの中心メンバーが相次いで性急な利上げに否定的な発言をして、現状の金融緩和政策をしばらく維持する姿勢を改めて示しています。今後の景気や物価動向に左右されると思われませんが、仮に、FRBが金融政策スタンスを変更する場合、混乱を避けるため、金融市場に対し丁寧に説明しながら慎重に行うと見込まれることに加え、マイナス金利政策を継続している日本や欧州などの海外投資家を中心に米国債に対する旺盛な投資需要が期待できることから、中長期的に長期金利の上昇は緩やかなペースになると予想されます。

米国10年国債利回りの推移

(日次：2019年4月1日～2021年6月23日)



(出所) Bloomberg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

【運用方針】

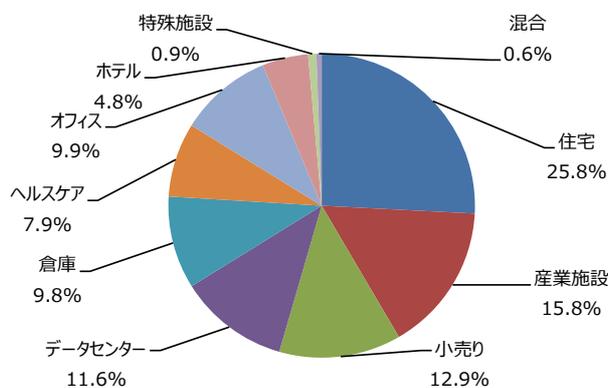
**住宅、小売り、ホテルに強気、一方、オフィス、ヘルスケア、データセンターは弱気**

マザーファンドでは、新型コロナウイルスのワクチン普及等を背景とした、経済活動正常化に伴う雇用情勢の改善などが需要回復要因になると見込まれる住宅セクターに加え、来店客数や旅行者の増加など事業環境の改善が期待される小売りセクターやホテルセクターなどを参考指数に対してオーバーウェイトとする方針です。

一方、多くの企業がコロナ後も在宅勤務とオフィス勤務を組み合わせた勤務体制の維持を考慮しており、業績回復に時間がかかると見込まれるオフィスセクターのほか、ヘルスケア関連施設の業況回復が想定よりも遅れ、コロナ沈静化による政府支援一巡の悪影響が懸念されるヘルスケアセクターや、コロナ禍で選好され、相対的に割安感に乏しいと見られるデータセンターセクターなどに対しては弱気な見方をしており、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。

マザーファンド保有リートセクター別構成比率  
(2021年6月23日現在)



※比率は「USリート・マザーファンド」の保有リート全体に占める各セクターの構成比です。  
※比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

設定来の基準価額の推移

(日次：2003年9月30日～2021年6月23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分配金(税引前)を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。  
※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。

(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：購入金額（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
<b>(金融商品取引業者)</b>					
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
<b>(登録金融機関)</b>					
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	○			
株式会社十八親和銀行	福岡財務支局長(登金)第3号	○			
PayPay銀行株式会社	関東財務局長(登金)第624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)