

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

2018年6月22日

米国リートは中長期投資において魅力的な資産

米国リート指数と他の主要資産指数について、リートの配当金や株式の配当など配当収益の再投資を考慮した2000年以降の累積トータルリターンを比較してみますと、米国リートはトップとなっています。また、年間のトータルリターンでもトップに6回、トップ3には13回入った一方、最下位となったのは2007年のみとなっており、米国リートは中長期の投資期間において魅力的な投資対象であると考えられます。

米国リートの中長期のパフォーマンスが良好な要因としては、米国経済の力強さを背景に不動産市場が安定的に成長していることなどが挙げられます。

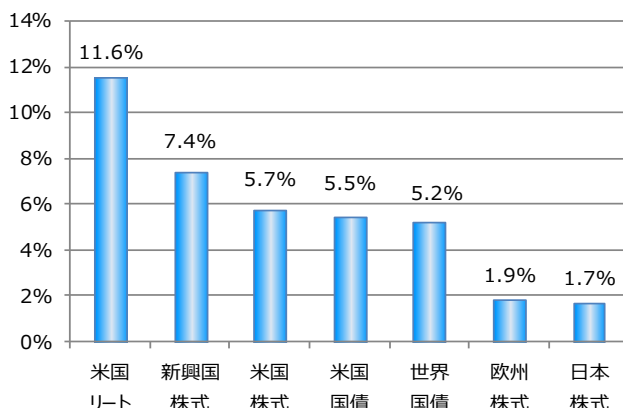
2000年以降、ITバブルの崩壊や金融危機などにより景気が悪化する局面はあったものの、この間、米国の実質国内総生産(GDP)は年率約2%程度で成長してきました。長期的な経済成長が不動産需要の増加をもたらし、保有不動産の賃料上昇や空室率の改善を通じてリートの収益拡大に繋がったことがパフォーマンスに寄与したと考えられます。

また、米国リート市場では、不動産市場の拡大とともに、オフィスや住宅といった伝統的なセクターに加え、社会構造の変化に伴いデータセンターや通信基地局などの新しいセクターが成長してきたことも米国リートのパフォーマンスを下支えする要因になったと考えられます。

パフォーマンスの改善が期待される米国リート

2018年初来の米国リートのパフォーマンスは他の主要資産と比較して下位となっています。景気拡大を背景とした利上げペースの加速観測により長期金利が上昇して、資金調達環境の悪化が懸念されたことなどが要因として挙げられます。一方、景気拡大に伴い不動産需要が増加していることから、保有不動産の賃料は上昇傾向となり、リートの業績拡大が続いています。過去と同様に、今後は債券市場の落ち着きとともに、好調に推移する不動産市場の動向やリートの業績拡大などを評価する動きに移行していくことで、米国リートのパフォーマンスは、改善していくものと予想されます。

資産別指数の累積トータルリターン(年率換算)
(月次：1999年12月末～2018年5月末)



※日本株式以外は円換算ベース

※米国リート：FTSE NAREIT All Equity REITs TR Index、新興国株式：MSCI Emerging Net Total Return USD Index、米国株式：S&Pトータルリターン指数、米国国債：J.P.Morgan U.S. Agg Bond Index、世界国債：J.P.Morgan Global Agg Bond Index、欧州株式：ユーロストックス50(リターン)指数、日本株式：TOPIX配当込み株価指数

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リートの資産別指数年間トータルリターンの順位

2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年
1	1	3	4	1	3	1	7	5

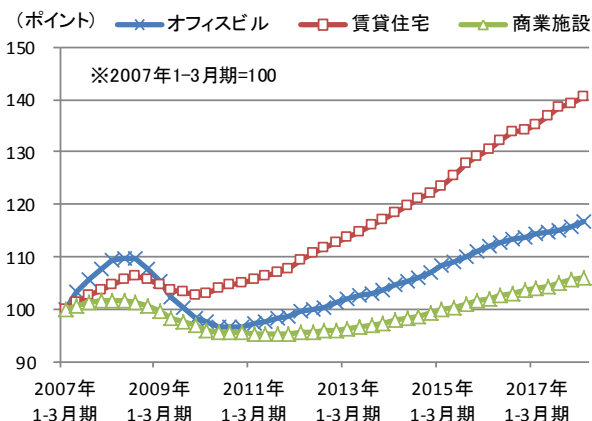
2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
3	1	2	2	4	1	2	3	5	6

※2018年は5月31日まで。

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国商業用不動産の賃料指数の推移

(四半期：2007年1-3月期～2018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

※MSCI Inc.が算出している指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。またMSCI Inc.は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

<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

安定した値動きが期待できる米国リート

米国リートと米国株式の2000年以降の累積トータルリターンを、分配金などの再投資による配当効果と価格変動効果に分解してみますと、米国リーートの累積トータルリターンの約46%を配当効果が占めているのに対し米国株式は同約35%であり、米国リートは配当効果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。

米国リートは、入居テナントとの長期賃貸借契約に基づく保有不動産の賃貸料収入などを原資として、利益の90%以上を分配しますので、相対的に高く安定した分配金利回りが期待できる資産です。そのため、投資環境の変化により価格変動リスクは生じるものの、相対的に高く安定した分配金の積み上げがトータルリターンの価格変動を抑える要因になっており、米国リーートの魅力と考えられます。

基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、第176期決算日(2018年5月14日)以降、米国リート市場が上昇したことに加え、対円で米ドル高が進行したことを受けて上昇しました。

基準価額の変動要因といたしましては、リート要因では、5月の小売売上高など良好な経済指標を背景に事業環境に対する見方が改善したとみられる小売り系のサイモン・プロパティ・グループや、投資会社による買収観測が報じられた住宅系のエデュケーション・リアルティ・トラストなどの上昇がプラスに寄与しました。また、為替要因では、好調な経済指標が相次いだことなどを受けて、利上げが継続するとの見方から日米金利差の拡大観測が強まり、米ドルが対円で上昇したこともプラスとなりました。

今後の運用につきましては、セクター別では、ネット通販市場の成長による物流センターの需要増加が見込まれる産業施設セクターに加え、堅調な戸建て賃貸住宅の需要が続く住宅セクターや、個人消費の拡大が追い風となる倉庫セクターを市場平均よりも高いウェイト付けで推移させる方針です。一方、高齢者向け住宅の供給過剰が懸念されるヘルスケアセクターや、ネット通販の台頭で業績悪化が続くリートを中心に小売りセクターに対しては、慎重な姿勢で臨みます。

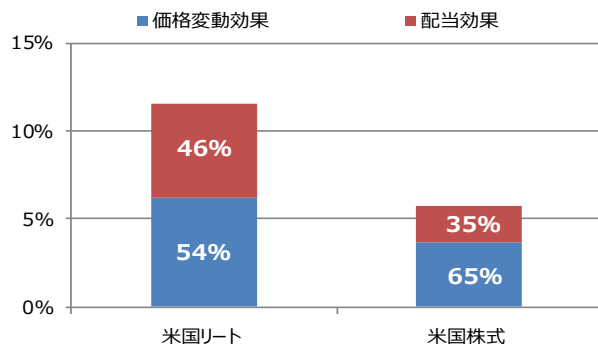
※上記の数値は、日々の資料を基に簡便法により試算した概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。

※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。

(作成：運用本部)

資産別指数の要因別累積トータルリターン(年率換算)

(月次：1999年12月末～2018年5月末)

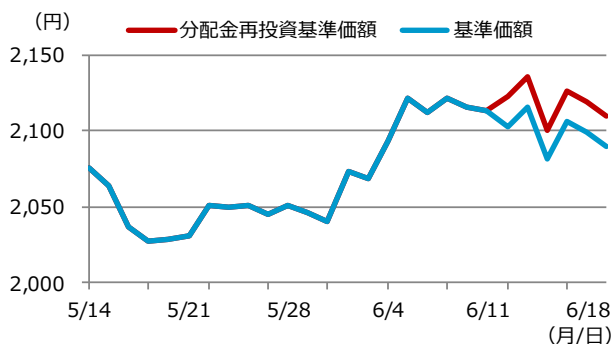


※配当効果はトータルリターンインデックスとプライスリターンインデックス(価格変動効果)の差に相当。
※グラフ上の数字は、トータルリターンの内訳です。
※四捨五入の関係で合計が合わない場合があります。

(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

基準価額の推移

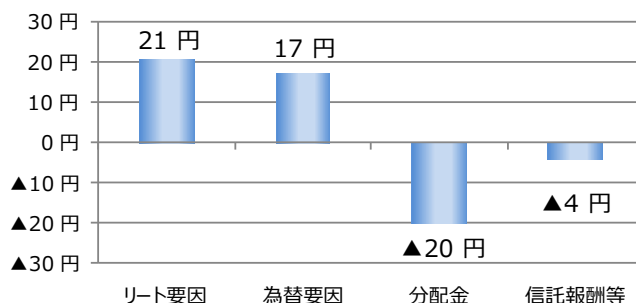
(日次：2018年5月14日～2018年6月19日)



※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、2018年5月14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。

基準価額の要因分析

基準価額は、2018年5月14日の2,076円から
2018年6月19日の2,090円まで14円上昇



※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。

＜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

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見込まれる場合も同様です。
- 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3.24%（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×0.3%

<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1.62%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用：純資産総額×年率0.0054%（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

(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	○			
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	○			
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61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	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
高木証券株式会社	近畿財務局長(金商)第20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	○			
奈良証券株式会社	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	○			
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	○			

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

2018年6月22日現在

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
(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	○			

(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)