

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

2019年1月18日

基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、第183期決算日(2018年12月12日)以降、米国リート市場が下落したことに加え、対円で米ドル安が進行したことを受け下落しました。

基準価額の変動要因としては、リート要因では、組入上位銘柄の小売り系のサイモン・プロパティ・グループ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、世界経済の減速懸念を背景に安全資産とされる円が買われ、対円で米ドル安となったことがマイナスとなりました。

米国リートは長期投資において魅力的な資産

米国リートを含む主な8つの資産クラスについて、リートや株式の配当など配当収益の再投資を考慮した過去10年間における年間のトータルリターン(円換算ベース)を比較してみると、米国リートは、過去10年間の平均順位でトップとなっています。内訳をみると、1位に2回、1～3位では7回となった一方、6位以下になったことはなく、米国リートは、長期の投資期間において魅力的な投資先であると考えられます。

米国リートの長期パフォーマンスが良好な要因として、2008年のリーマンショック後の景気回復局面で不動産需要が増加し、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が拡大したことや、長期契約に基づく安定的な賃料収入を原資とした比較的高い利回りなどが挙げられます。

各金融資産 年間騰落率の順位

順位	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	平均順位
1位	新興国株式	米国リート	米国国債	欧州株式	米国株式	米国リート	日本株式	米国株式	新興国株式	日本国債	2.7 米国リート
2位	欧州株式	新興国株式	米国リート	米国リート	日本株式	米国株式	米国リート	新興国株式	日本株式	米国国債	3.3 米国株式
3位	米国リート	日本国債	米国社債	新興国株式	欧州株式	米国社債	米国株式	米国リート	欧州株式	米国社債	4.4 新興国株式
4位	米国株式	米国株式	日本国債	米国株式	米国リート	米国国債	日本国債	日本国債	米国株式	米国リート	4.6 日本株式
5位	米国社債	日本株式	米国株式	米国社債	米国社債	新興国株式	米国国債	米国社債	米国リート	米国株式	4.7 米国社債
6位	日本株式	米国社債	日本株式	日本株式	米国国債	日本株式	米国社債	日本株式	米国社債	日本株式	5.3 米国国債
7位	米国国債	米国国債	欧州株式	米国国債	新興国株式	欧州株式	欧州株式	米国国債	米国国債	新興国株式	5.4 欧州株式
8位	日本国債	欧州株式	新興国株式	日本国債	日本国債	日本国債	新興国株式	欧州株式	日本国債	欧州株式	5.6 日本国債

※米国リート、米国株式、新興国株式、欧州株式、米国社債、米国国債は円換算ベース

※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&P500トータルリターン指数、欧州株式: ユーロストック50(リターン)指数、日本株式: TOPIX配当込み株価指数、日本国債: FTSE世界国債インデックス(日本)、米国国債: J.P.Morgan U.S.Agg Bond Index、米国社債(投資適格): The Bloomberg Barclays US Corporate Bond 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。

基準価額の推移

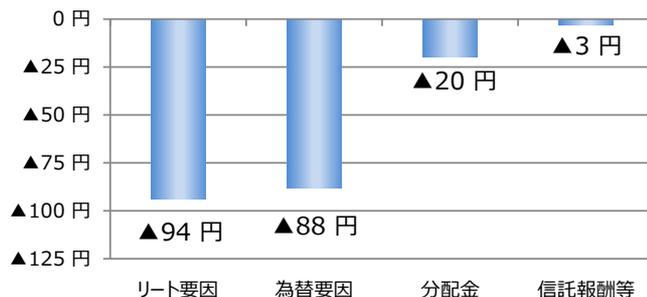
(日次: 2018年12月12日～2019年1月15日)



※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12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。

基準価額の要因分析(次ページ注を参照)

基準価額は、2018年12月12日の2,110円から2019年1月15日の1,905円まで205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。

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年は株式よりもパフォーマンスが良好

2018年の金融市場は世界経済の減速懸念を背景に多くのリスク資産が下落しました。米国リートのトータルリターンは-5.9%となり、相対的に安全性が高いとされている米国社債(投資適格)や米国国債を下回ったものの、代表的なリスク資産である米国株式等より上回りました。不動産需要が堅調に推移したことや、リートは主に国内に保有する不動産からの賃料が主な収入源であり、米中貿易摩擦や世界景気の影響が比較的小さかったことなどが要因として挙げられます。

2019年は底堅い展開に

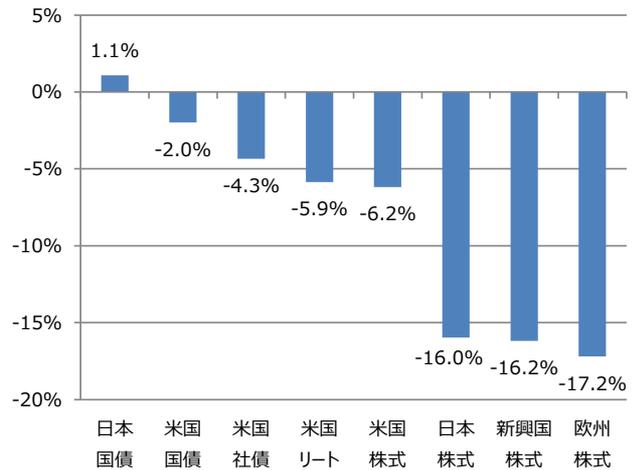
2019年は米中貿易摩擦、欧米の政治混乱や世界経済の減速への警戒感が残るものの、堅調な雇用情勢を背景に米国景気は後退局面に陥ることなく、拡大基調が続くと見込まれ、堅調な不動産需要が継続すると考えられます。こうした中、国内保有物件の長期契約に裏付けされた業績の安定性といったディフェンシブ性が評価されることによって、米国リート市場は底堅い展開になると予想されます。また、金融当局は金融政策の正常化を急がない姿勢を示していることから、金融引き締めペースの鈍化観測が金利上昇を抑える要因となり、リートの利回り面での魅力が維持され、相場を下支えする要因になると考えられます。

米国リートの業績は拡大基調が継続

米国主要企業の業績鈍化が懸念されているのに対し、米国主要リートの2018年10-12月期決算では、リートの収益力を表す1口当たりFFOは、前年比7.8%増と前期よりも伸び率が加速する見込みです。物件入替え完了により賃料収入が回復するリートが増えることなどが押し上げ要因になると見られています。

リートの事業環境は良好に推移していることから、1月下旬より本格化する決算発表ではFFOが市場予想を上回ることが見込まれることに加え、2019年以降も業績拡大が続くと考えられます。

年間金融資産騰落率
(2018年)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移 (四半期：2017年7-9月期～2018年10-12月期)



※FTSE NAREIT All REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、FFOの実績、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100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)を得ているかを表す数値で、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) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(前ページ注) 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。
※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)

<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には帰属します。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3.24%（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	○			

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	○			

(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)