

米国リート市場の動向と米国リートの投資魅力

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9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、および米国リートの投資魅力をご案内します。

【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9月24日の基準価額は2,149円となりました。(図表1) 8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21円の下落となりました。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、-1.0%となりました。

【9月のマーケットの動き】

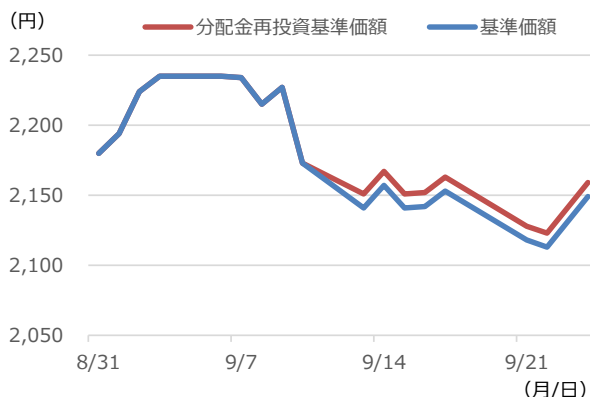
米国リート市場は下落

米国リート市場は、9月に入り、緩和的な金融環境が続くとの見方が広がり、上昇しました。しかし、中旬にかけては、新型コロナウイルスの感染再拡大で景気回復が遅れるとの警戒感が強まったほか、複数のリートが公募増資を発表し、短期的な需給悪化が懸念されたことから、反落しました。その後は、長期金利が低位で推移する中、リートの利回りに着目したと見られる買いが入り、持ち直す場面もありましたが、中国不動産大手の資金繰り問題を背景に株式市場が下落したほか、長期金利の上昇を受けて、投資家心理が悪化し、軟調な展開となりました。(図表2)

セクター別騰落率では、政府がワクチン接種者の入国制限を緩和する方針を示したことを受けて、訪米外国人の宿泊需要回復への期待が高まったホテルや、5月以降低迷していた木材価格の反発が好感された森林などが上位となった一方、好決算等を背景にこれまで良好なパフォーマンスであった反動もあり、産業施設や倉庫などが下位となりました。(図表3)

(図表1) 基準価額の推移

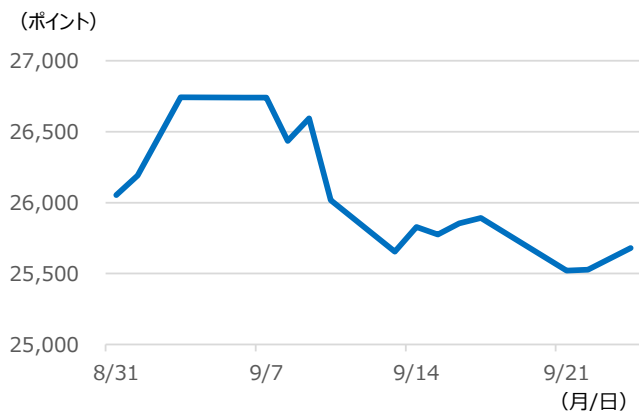
(日次：2021年8月31日～2021年9月24日)



※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8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。

(図表2) 米国リート市場の動き

(日次：2021年8月31日～2021年9月24日)

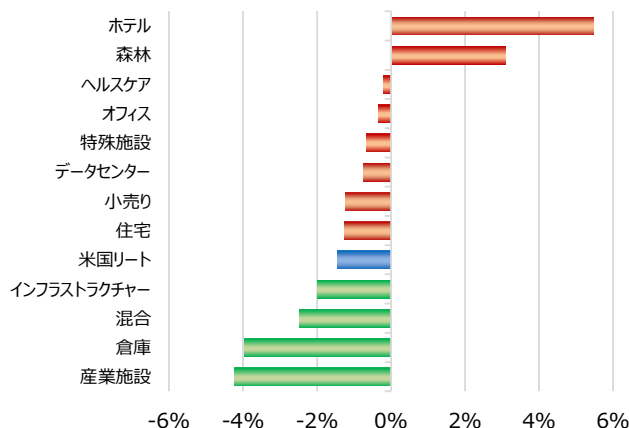


※米国リート：FTSE NAREIT ALL Equity REITS TR Index
※現地1営業日前の数値

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(図表3) 米国リート市場のセクター別騰落率

(対象期間：2021年8月31日～2021年9月24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

＜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。



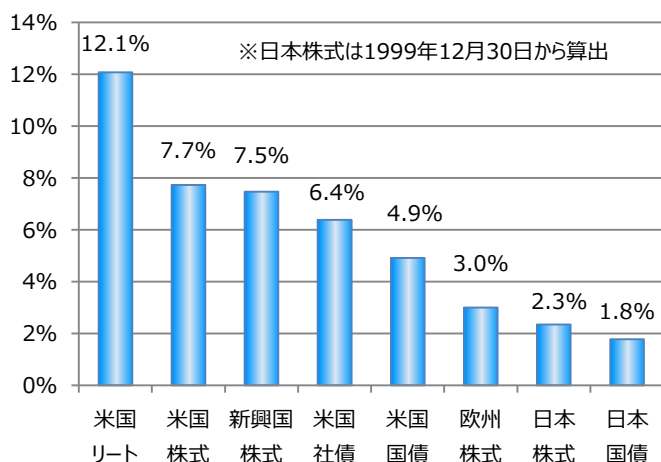
ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻
追加型投信／海外／不動産投信

【米国リートの投資魅力】

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8つの資産クラスについて、リートや株式の配当、債券の利子など配当収益(利息収入)の再投資を考慮した2000年以降の累積トータルリターン(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7回、トップ3には14回入った一方、最下位となったのは2007年と2020年の2回のみとなっており、過去の実績に基づくと、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。(図表4、5)

(図表4)各金融資産の累積トータルリターン
(月次：1999年12月～2021年8月、年率換算)



(図表5)米国リートの金融資産別年間騰落率の順位
(年次：2000年～2021年)

2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	
1	1	4	4	1	3	1	
2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	
8	6	3	1	2	2	4	
2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
1	2	3	5	4	2	8	1

※2021年は8月31日まで。

※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：The Bloomberg US Treasury Index、米国社債(投資適格)：The Bloomberg US Corporate Bond Index

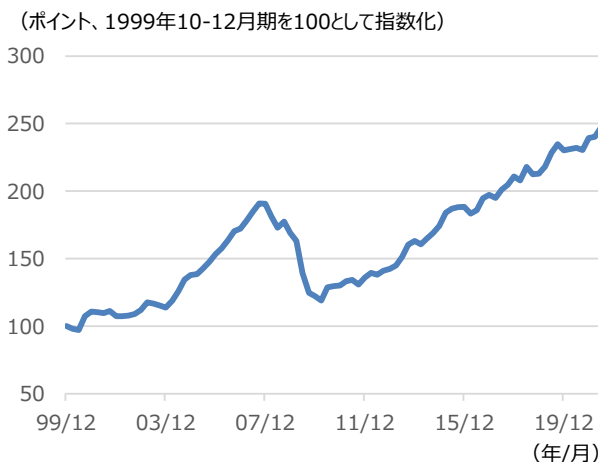
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国不動産市場の安定成長がパフォーマンスに寄与

米国リートの長期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、金融危機や新型コロナウイルスの感染拡大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、賃料上昇や空室率の改善を通じたリートの保有資産価値の上昇や業績拡大がパフォーマンスに寄与したと考えられます。(図表6)

2020年に米国リートは、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、年間騰落率が最下位となりましたが、2021年は、ワクチンの普及や財政出動等を背景に景気や商業用不動産市場の回復期待が高まり、8月末時点でトップとなっています。今後も、米国では、ワクチンの正式承認や接種義務化の動きを背景に、一段のワクチン普及等による自律的な景気回復が続くと予想されます。こうした中、商業用不動産市場やリート業績の回復が継続するとの期待が米国リート市場を下支えする要因になると考えられます。

(図表6)米国の商業用不動産価格指数の推移
(四半期：1999年10-12月期～2021年4-6月期)



※米国の商業用不動産価格指数：US FOF Commercial Real Estate Price 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＞

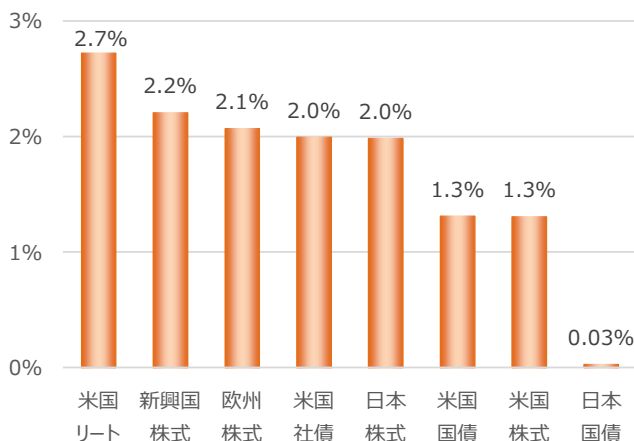
■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、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

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

配当収益の着実な積み上がりもパフォーマンスに寄与

米国リートの配当利回りの高さも長期的なパフォーマンスに寄与しています。米国リートの配当の源泉は、比較的長期の賃貸契約に基づく保有不動産からの定期的な賃料収入です。こうした賃料などの収入から経費を差し引いた利益のほとんどが配当されるため、リートの配当利回りは相対的に高い水準となっています。(図表7) 配当収益は投資期間が長くなるほど積み上がり、短期的に相場が下落した場合でも、長期投資による配当収益の蓄積が価格下落によるマイナスの影響をカバーすることで、安定したトータルリターンを獲得が期待できます。(図表8)

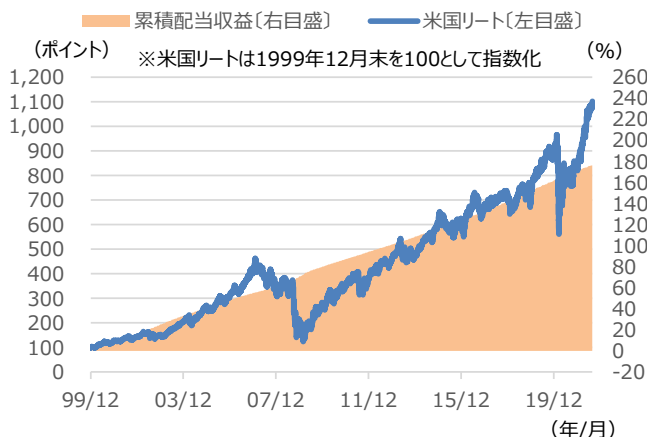
(図表7)各金融資産の利回り比較
(2021年8月31日時点)



※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: The Bloomberg US Treasury Index、米国社債(投資適格): The Bloomberg US Corporate Bond Index

(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(図表8)米国リートの値動き及び累積配当収益の推移
(日次: 1999年12月31日～2021年8月31日)



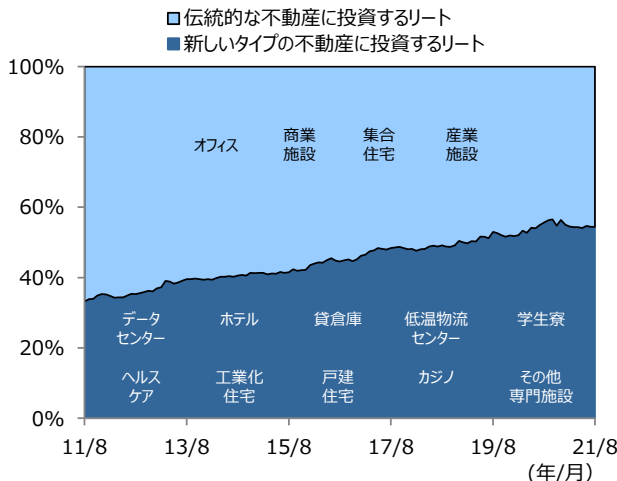
※米国リート: FTSE NAREIT All Equity REITs TR Index

※累積配当収益: FTSE NAREIT All Equity REITs TR Indexの日次ベースで配当収益等に該当する部分を積み上げたものです。

(出所) Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(図表9)米国リートの投資する不動産タイプ別
時価総額構成比率の推移

(月次: 2011年8月～2021年8月)



※MSCI US REIT Indexの構成銘柄を対象にリーフアメリカ エル エル シーの基準に基づいて不動産のタイプ別に分類

(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

新しいタイプの不動産がリート市場の成長をけん引

米国リートについて、投資対象としている不動産のタイプ別に時価総額構成比率を比較すると、過去10年間で、オフィス、商業施設、集合住宅、産業施設といった伝統的な不動産に投資するリートの構成比率が低下する一方、データセンターなど新しいタイプの不動産に投資するリートの構成比率は上昇基調で推移しています。(図表9)

米国リート市場では、このように投資対象となる不動産の多様化が進んでおり、不動産の用途別に豊富な選択肢があることが投資魅力の一つとなっています。

(注) MSCI指数はMSCI Inc. が算出している指数です。同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＞

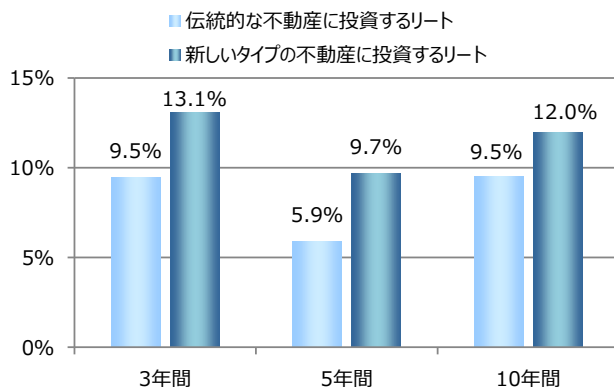
■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みには、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判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

新しいタイプの不動産に投資するリーツのパフォーマンスは、図表10のいずれの投資期間においても、伝統的な不動産に投資するリーツを上回っており、米国リーツのパフォーマンスを押し上げる要因になったと考えられます。

また、こうした高パフォーマンスは新しいタイプの不動産に投資するリーツの時価構成比率の上昇に寄与したことが窺えます。これは、中長期的な社会構造の変化などに伴う需要拡大を背景に、相対的に新しいタイプの不動産に投資するリーツの業績の成長性が高いことなどが要因として挙げられます。そのため、今後も社会構造等の変化を背景に、新しいタイプの不動産に投資するリーツは、業績面で相対的に高い成長が続くと見込まれ、支援材料になると考えられます。

(図表10)米国リーツの不動産タイプ別パフォーマンスの比較
(2021年8月31日時点)



※MSCI US REIT Indexの構成銘柄を対象にリーフ・アメリカ・エル・エル・シーの基準に基づいて不動産のタイプ別に分類

(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

2021年9月24日現在	
基準価額	2,149 円
残存元本	193,100,451,956 口
純資産総額	41,496,999,112 円
REIT組入比率	96.0%
組入銘柄数	34銘柄

※基準価額は1万口当たりです。

※REIT組入比率はマザーファンドを通じた実質比率です。

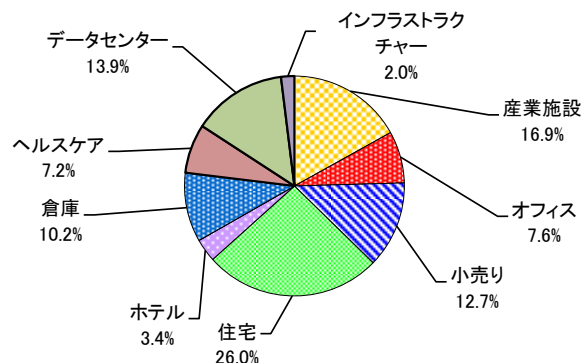
※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

直近5期の分配金(1万口当たり、税引前)の推移		
第212期	2021/5/12	10円
第213期	2021/6/14	10円
第214期	2021/7/12	10円
第215期	2021/8/12	10円
第216期	2021/9/13	10円

※毎月12日(休業日に該当する場合は翌営業日)に決算を行い、主として配当等収益等から収益分配を行います。なお、6月と12月の決算期は、売買益(評価益を含みます。)が存在するときは、配当等収益に売買益(評価益を含みます。)等を加えた額を分配対象収益として収益分配を行います。

※運用状況等によっては分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。

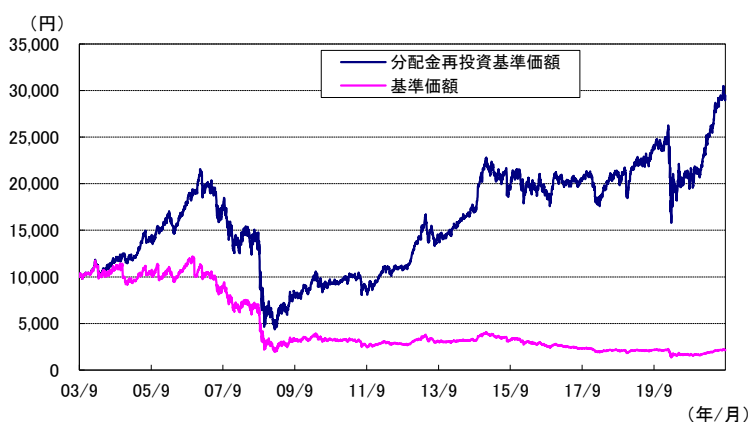
マザーファンドの保有リーツのセクター別構成比率
2021年9月24日現在



※比率は、USリート・マザーファンドの保有リーツ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(2003/9/30～2021/9/24)



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。

※設定日の基準価額は、1万口当たりの当初設定元本です。

※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものと計算した基準価額です。

※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2021年9月24日現在)

銘柄名	組入比率	セクター
エクニクス	8.7%	データセンター
プロロジス	8.7%	産業施設
サイモン・プロパティ・グループ	6.1%	小売り
アバロンベイ・コミュニティーズ	5.8%	住宅
ウェルタワー	5.4%	ヘルスケア
ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	5.0%	住宅
サン・コミュニティーズ	4.8%	住宅
エクストラ・スペース・ストレージ	4.2%	倉庫
ポストン・プロパティーズ	3.7%	オフィス
キムコ・リアルティ	3.3%	小売り

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しております。

※組入比率は、マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

※セクターは、NAREIT(全米不動産投資信託協会)による分類を使用しています。

(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、投資判断はお客様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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.65\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.0055\%$ （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	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
JIA証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444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)