

# 米国リートの投資環境について

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

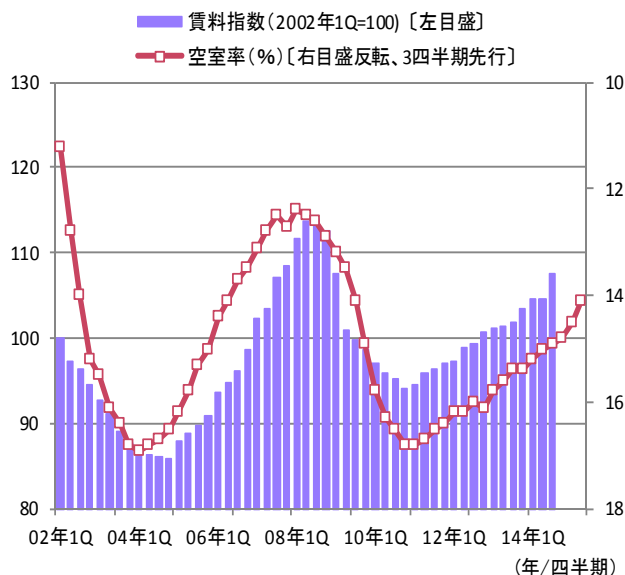
2014年12月1日

## 1. オフィス需給の改善を背景にオフィス系リートの業績は堅調に推移

オフィス市場では、情報技術(IT)やネット関連などの業績が好調な企業を中心にオフィスを拡張移転する動きが活発化しており、ニューヨークやサンフランシスコなど大都市のオフィス需要は回復傾向が継続しています。また、地方景気の回復を期待する大手企業が大都市に続き地方都市でも拠点拡充に動いており、オフィス需要回復の動きが地方都市に波及すると見込まれることから、オフィス需要は回復基調を辿ると考えます。

一方、オフィスビルの新規開発案件が増えており、今後は新規供給量は増加する見通しです。ただ、旺盛なオフィス需要により、開発中の賃貸スペースの半分以上で既に入居が決まっていることから、供給圧力は限定的とみられ、良好な需給環境が続くと考えます。このため、賃料は上昇基調を辿ると見込まれ、オフィス系リートの業績は堅調に推移すると予想します。

米国オフィスビルの賃料と空室率推移  
(四半期:2002年1-3月期~2014年7-9月期)



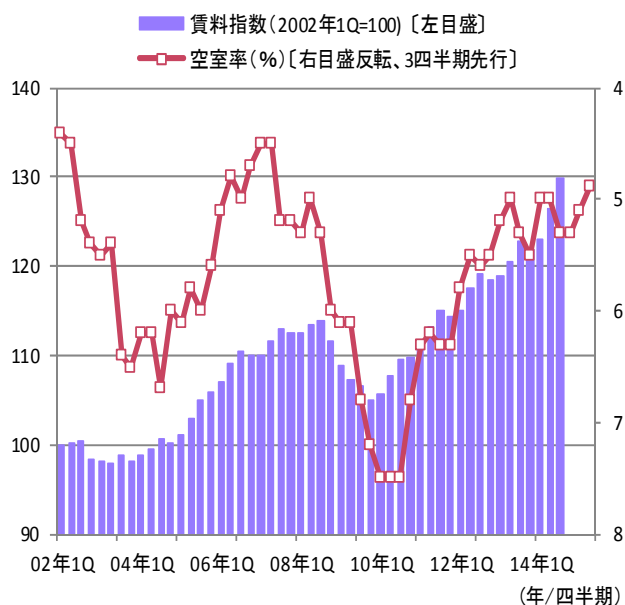
(出所) リーフアメリカ エル エル シーのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## 2. 若年層の流入により大都市の賃貸住宅に投資するリートの業績は底堅く推移

賃貸住宅市場では、2014年7-9月期の空室率が2006年7-9月期以来の低水準となるなど、需給が逼迫した状況が続いており、賃料は上昇基調を辿っています。こうした中、賃貸住宅の建設が回復基調にあることから、今後は新規供給量の増加が見込まれ、需給の逼迫は緩和されると思われます。

ただ、若年層を中心に収入やライフスタイルの変化に応じて住まいを変えやすい賃貸住宅を選ぶ傾向が強まっている模様であり、賃貸需要を支える要因になると考えます。このため、仕事などを求め若年層が流入している大都市では、安定的な需給環境が続くとみられ、賃料は緩やかな上昇基調を維持すると考えます。以上により、大都市の賃貸住宅に投資するリートの業績は底堅く推移すると予想します。また、大都市の集合住宅価格は上昇傾向にあり、リート価格の算定根拠となる純資産価値に好影響を与えるとみられることも、リート相場の支援材料になると考えます。

米国賃貸住宅の賃料と空室率推移  
(四半期:2002年1-3月期~2014年7-9月期)



(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

### ＜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

2014年11月28日現在	
基準価額	3,736 円
残存元本	297,044,005,417 円
純資産額	110,989,922,167 円
REIT組入比率	94.8%
組入銘柄数	39銘柄

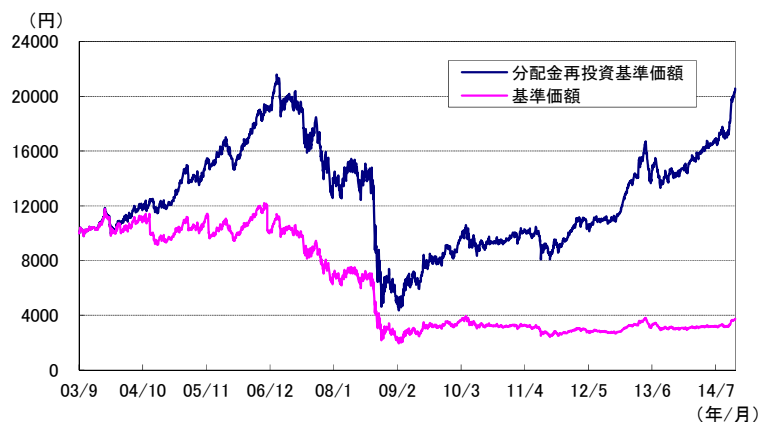
※基準価額は1万口当たりです。  
※REIT組入比率はマザーファンドを通じた実質比率です。  
※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

直近5期の分配金(1万口当たり、税引前)の推移		
第130期	2014/7/14	40円
第131期	2014/8/12	40円
第132期	2014/9/12	40円
第133期	2014/10/14	40円
第134期	2014/11/12	40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。

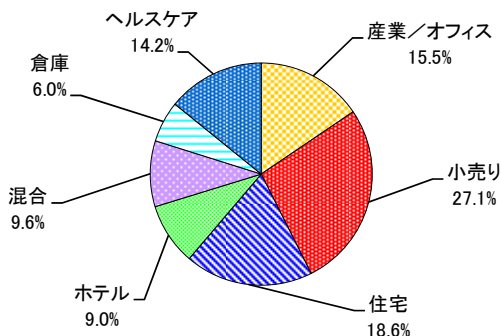
※運用状況等によっては分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。

設定来の基準価額の推移(2003/9/30~2014/11/28)



※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。

マザーファンドの保有リートのセクター別構成比率  
2014年11月28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。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2014年11月28日現在)

銘柄名	組入比率	セクター
サイモン・プロパティ・グループ	8.7%	小売り
パブリック・ストレージ	5.8%	倉庫
ヘルスケアREIT	4.4%	ヘルスケア
HCP	4.4%	ヘルスケア
デューク・リアルティ	4.3%	産業/オフィス
ホーム・プロパティーズ	3.9%	住宅
チェサピーク・ロジング・トラスト	3.6%	ホテル
カムデン・プロパティ・トラスト	3.5%	住宅
リテール・プロパティーズ・オブ・アメリカ	3.0%	小売り
デジタル・リアルティ・トラスト	3.0%	混合

※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。

基準価額の要因分析							
決算期	決算日	基準価額	前期比	分配金	リート要因	為替要因	信託報酬等
第125期	2014/2/12	3,064 円	64 円	▲40 円	135 円	▲26 円	▲5 円
第126期	2014/3/12	3,112 円	48 円	▲40 円	78 円	15 円	▲5 円
第127期	2014/4/14	3,051 円	▲61 円	▲40 円	28 円	▲44 円	▲5 円
第128期	2014/5/12	3,170 円	119 円	▲40 円	147 円	17 円	▲5 円
第129期	2014/6/12	3,145 円	▲25 円	▲40 円	19 円	1 円	▲5 円
第130期	2014/7/14	3,151 円	6 円	▲40 円	71 円	▲20 円	▲5 円
第131期	2014/8/12	3,131 円	▲20 円	▲40 円	▲5 円	30 円	▲5 円
第132期	2014/9/12	3,278 円	147 円	▲40 円	42 円	150 円	▲5 円
第133期	2014/10/14	3,158 円	▲120 円	▲40 円	▲71 円	▲4 円	▲5 円
第134期	2014/11/12	3,625 円	467 円	▲40 円	245 円	268 円	▲6 円
当期	---	3,736 円	111 円	---	39 円	75 円	▲3 円

(基準価額の要因分析とは)  
※各計算期間における基準価額の変動要因を分配金、リート(不動産投信)、為替、信託報酬等に別けて1万口当たりで表示したものです。  
※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、米国のリート(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。  
※当期は前期末と作成基準日(2014年11月28日)との対比です。

(作成：委託運用部)

<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1.944%（税抜1.80%）
- 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**

(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
<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	○			
飯塚中川証券株式会社	福岡財務支局長(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	○			
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	○		○	
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	○		○	
明和証券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
八幡証券株式会社	中国財務局長(金商)第7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	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(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	○			
<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	○			

<本資料に関するお問い合わせ先>

カスタマーサービス部 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)