

最近の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

2012年9月28日

9月の米国リート市況

9月の米国リート市場は、業績に対する割安感を背景に証券会社がヘルスケア系リートの投資判断に強気見通しを示したことなどから上昇して始まりました。その後は8月の雇用統計が市場予想を下回る結果となったものの、米連邦準備制度理事会(FRB)が追加金融緩和に踏み切るとの期待がリート相場を支え底堅く推移しました。

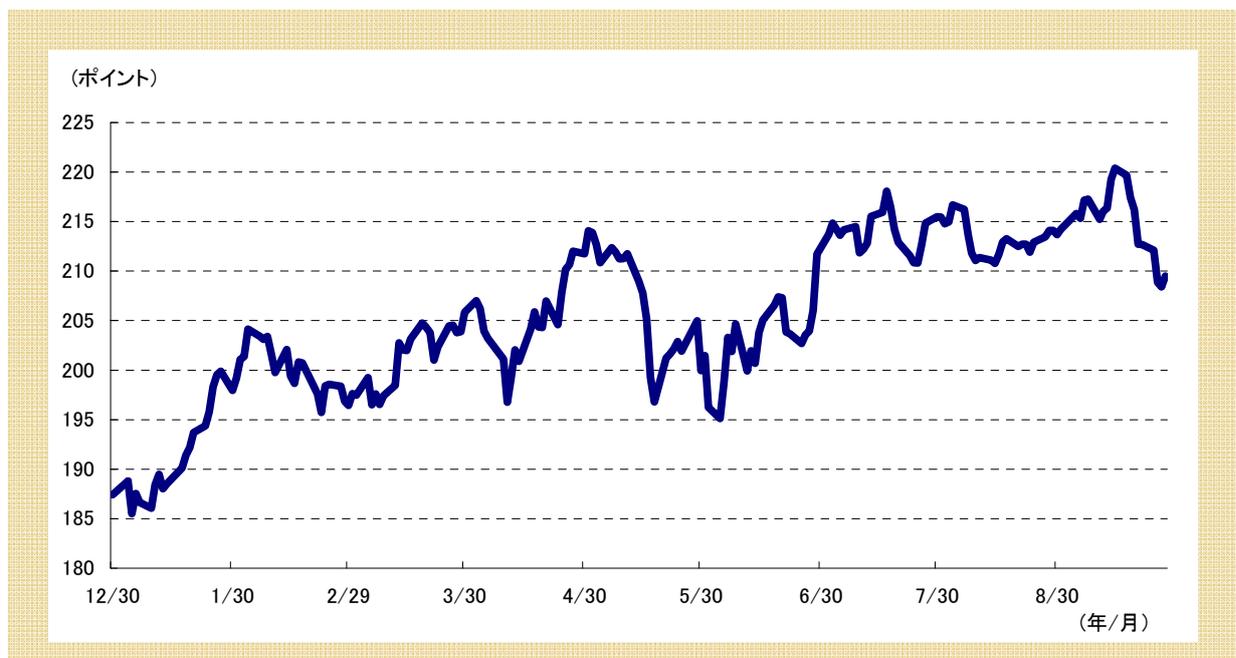
中旬には、FRBが米連邦公開市場委員会(FOMC)で量的緩和第3弾(QE3)の実施を決定したことから、14日にリート指数は年初来高値を更新しました。

しかし、その後はニューヨーク連銀が発表した9月の製造業景況感指数が市場予想よりも悪化したことなどから、高値警戒感が強まり反落しました。

下旬にかけましても、指数寄与度最大のリートが大口投資主の所有投資口を市場で売却すると発表したことなどを受けて、短期的な需給悪化が懸念されたことに加え、米フィラデルフィア連銀総裁がFRBによる追加緩和策の景気浮揚効果に懐疑的な見方を示したことなどが嫌気され、下落する動きとなりました。

米国リート指数:Dow Jones U.S. Select REIT指数

(2011年12月30日～2012年9月27日、日次)



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

■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、その情報の正確性・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

2012年9月28日

オフィス系リートの業績は今後も安定的に推移

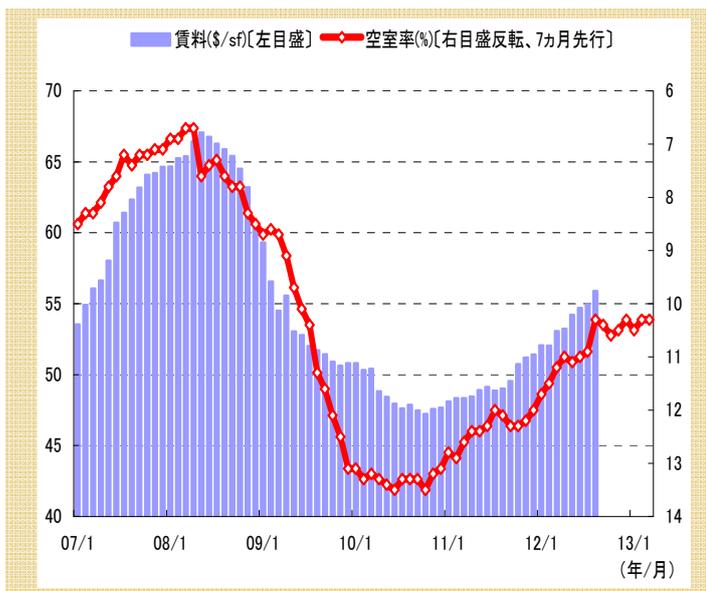
ニューヨークのマンハッタン地区では、8月の賃料上昇率が2009年2月以来の高い伸びとなりました。オフィス需要が旺盛な大型ビルの賃料上昇に加え、業績好調なテクノロジー関連企業からの需要増加を背景に中型ビルの賃料上昇率が高まるなど、ファンダメンタルズの回復が市場全体に拡がりつつあります。このような環境下、10月下旬から発表が始まるオフィス系リートの7-9月期決算は概ね良好な内容になるものと予想します。

一方、賃料の先行指標となる空室率は横ばいで推移しています。雇用情勢の回復が鈍いことに加え、「財政の崖(2013年1月に減税の期限切れと歳出の自動削減が重なる急激な財政緊縮を指します)」や大統領選など先行きに不透明要因があるため、当面は経営者センチメントの大幅な改善は期待できないと見られ、オフィス需要の回復ペースは年末にかけて鈍化するものと予想します。

しかし、新規のオフィス供給量が少ないことに加え、大手リートが主に投資する大型で設備が整ったオフィスビルへの需要は相対的に堅調であることから賃料の上昇が続くと見られ、同地区で物件を保有するリートの業績は安定的に推移すると考えます。

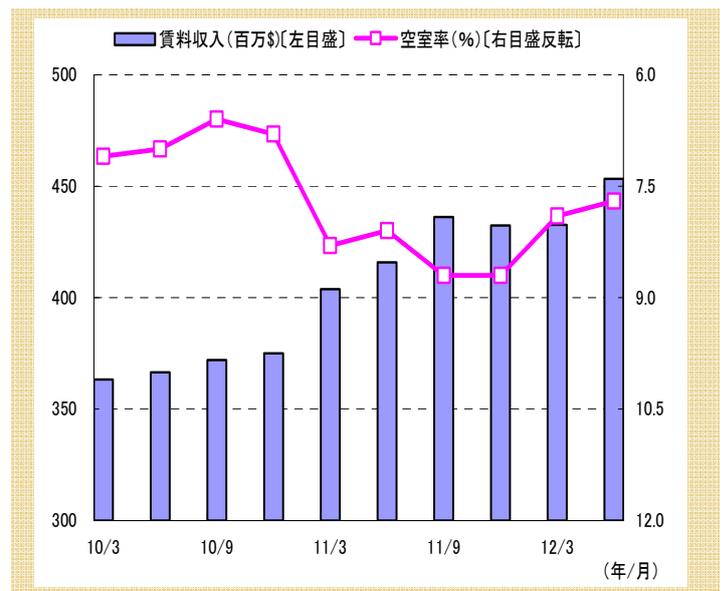
当ファンドでは全米最大手のオフィス系リートであるボストン・プロパティーズなど、ニューヨークやテクノロジー関連企業の多くが本拠地とするサンフランシスコなどでオフィスビルを保有・管理しているリートを組入れています。

NYCマンハッタン地区の
オフィス賃料と空室率推移
(2007年1月～2012年8月、月次)



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

ボストン・プロパティーズの
賃料収入と空室率推移
(2010年1-3月期～2012年4-6月期、四半期)



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

■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、その情報の正確性・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」に関する注意事項

【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、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)、(配当金(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、流動性リスク等)」、「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。
- ・配当金は、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、配当金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。配当金は、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、配当金の水準は、必ずしも計算期間中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、配当金の一部または全部が、実質的には元本の一部払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、配当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、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3.15%(税込み) ※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1.89%(税込み)

その他費用・手数料

監査費用: 純資産総額 × 年率0.00525%(税込み)

※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。また、マザーファンドを通じて投資する米国の不動産投資信託証券の配当金(配当金)は、現地において課税されます。

※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おりません。

● 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。

2012年9月28日現在

販売会社について

(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	○		○	
飯塚中川証券株式会社	福岡財務支局長(金商)第1号	○			
臼木証券株式会社	関東財務局長(金商)第31号	○			
永和証券株式会社	近畿財務局長(金商)第5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	○	○		
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	○			
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	○			
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	○			
ひびき証券株式会社	近畿財務局長(金商)第32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	○	○	○	
丸福証券株式会社	関東財務局長(金商)第169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	○			
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7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	○			
(登録金融機関)					
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	○			
楽天銀行株式会社	関東財務局長(登金)第609号	○		○	