

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11月16日

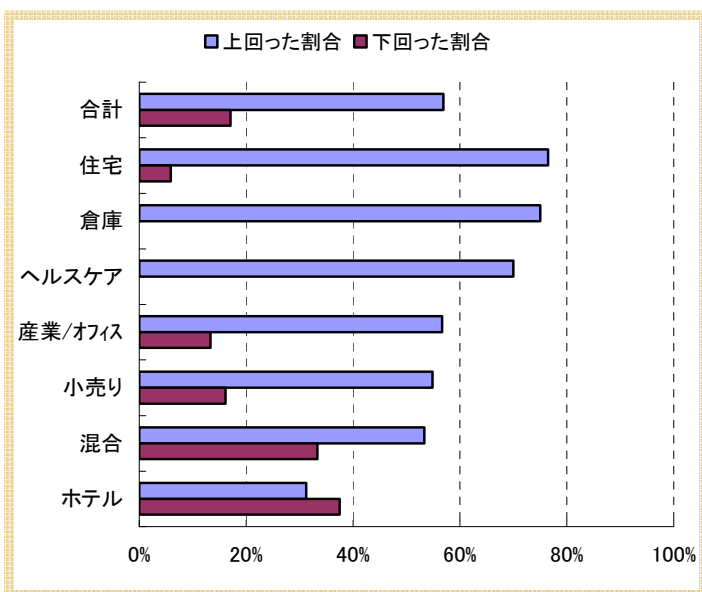
米国リートの7-9月期決算は良好な内容

10月下旬から本格化した米国リートの2012年7-9月期の決算発表がほぼ一巡しました。11月14日までに決算を発表して決算内容と市場予想を確認できた123銘柄のうち(注1)、1株当りFF0(注2)が市場予想を上回った銘柄は約57%となりました。市場予想と一致した銘柄を含めると80%を超えるリートが市場予想を上回っており、リートの業績は概ね堅調に推移しているものと言えます。セクター別では、相対的に業績が景気動向に左右されにくい住宅、倉庫(セルフストレージ)、およびヘルスケア系で市場予想を上回ったリートの割合が多くなった一方、世界的な景気減速の影響を受けたホテル系リートは相対的に低調な結果となりました。

今後の業績動向につきましては、2012年通期の1株当りFF0の予想レンジを発表したことを確認できた71銘柄のうち(注1)、予想レンジを上方修正したリートが60%を超えた一方、下方修正したリートは20%程度に留まっており、リートの経営陣は先行きの業績についても堅調な推移が続くと見ているようです。セクター別では、足元の好調な業績を反映して倉庫(セルフストレージ)やヘルスケア系で予想レンジを上方修正するリートの割合が多くなった一方、ホテル系では予想レンジを下方修正したリートが70%を超えており、セクター間の業績格差が拡大するものと思われる。

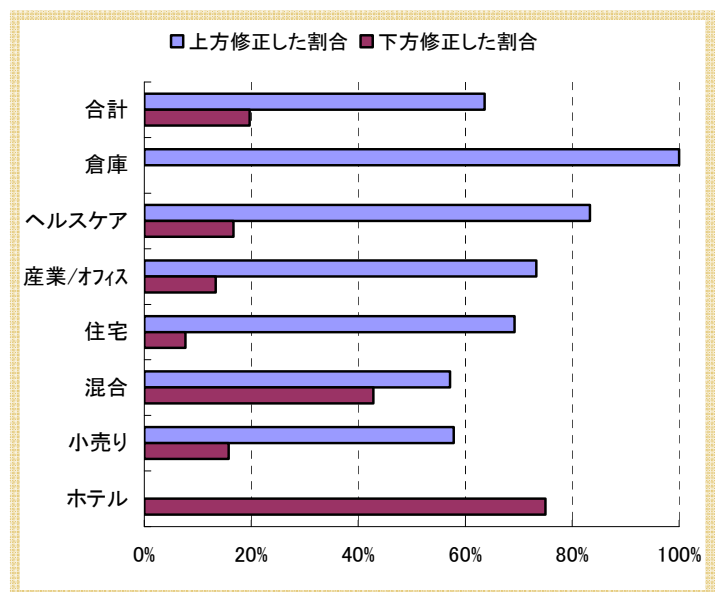
欧州債務問題や米国の「財政の崖」問題など先行きの不透明要因はあるものの、米国リートの業績は概ね堅調に推移していることから、相対的に安定的な業績に着目した投資家からの資金流入が期待され、リート相場の下支え要因になるものと考えます。

セクター別2012年7-9月期の1株当り実績FF0
の市場予想達成状況



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

セクター別2012年通期の1株当りFF0
の予想レンジ修正状況



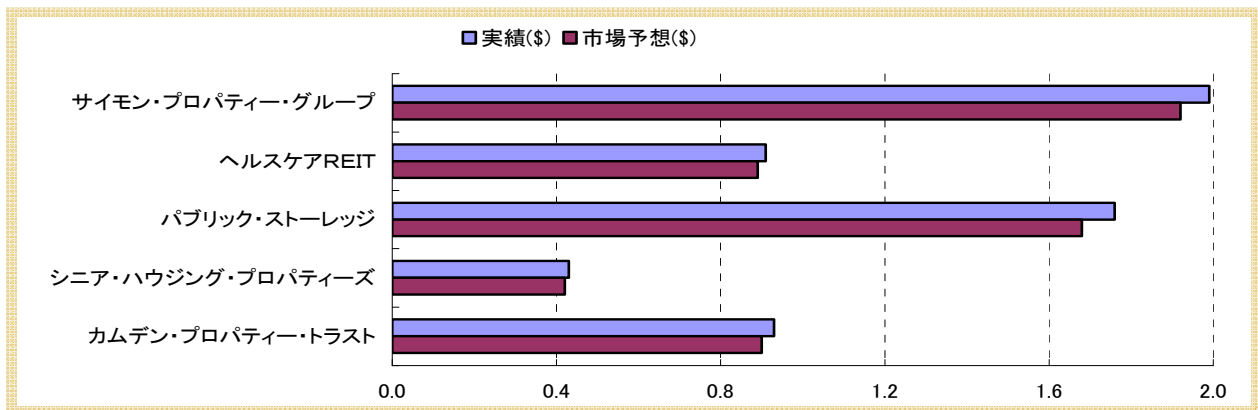
(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

■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。

当ファンドの組入上位銘柄も7-9月期決算は良好な内容

当ファンドの組入上位5銘柄(2012年11月12日 現在)につきましては、2012年7-9月期の1株当りFF0は全銘柄が市場予想を上回りました。また、3銘柄が2012年通期の1株当りFF0の予想レンジを公表しており、小売り系のサイモン・プロパティー・グループと住宅系のカムデン・プロパティー・トラストの2銘柄は予想レンジを上方修正したものの、ヘルスケア系のヘルスケアREITは下方修正しました。ただ、2013年初頭に予定している物件取得のため、リート相場が上昇した7-9月期にエクイティファイナンスにより事前に資金を調達し、一時的に1株当りFF0が希薄化したことが下方修正の要因であり、景気動向に左右されにくいヘルスケア関連の物件に投資しているため、同リートのファンダメンタルズは良好に推移していると考えます。

USリート・マザーファンド組入上位5銘柄の2012年7-9月期の1株当り実績FF0と市場予想



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

USリート・マザーファンドの組入上位5銘柄(2012年11月12日 現在)

銘柄名	組入比率	セクター
サイモン・プロパティー・グループ	8.7%	小売り
ヘルスケアREIT	6.1%	ヘルスケア
パブリック・ストレージ	5.1%	倉庫
シニア・ハウジング・プロパティーズ	4.1%	ヘルスケア
カムデン・プロパティー・トラスト	3.6%	住宅

(注1) FTSE NAREIT ALL REITs Indexを構成するEquity REITs132銘柄を対象に集計(森林、インフラなどの特殊系リートを除く)。

(注2) FF0(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)を得ているかを示す数値で、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。FF0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。

※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。

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載。

※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。

■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。

・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、分配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、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、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分配金(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11月16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	○			
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	○			
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244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	○		○	