

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28日

11月の米国リート市況

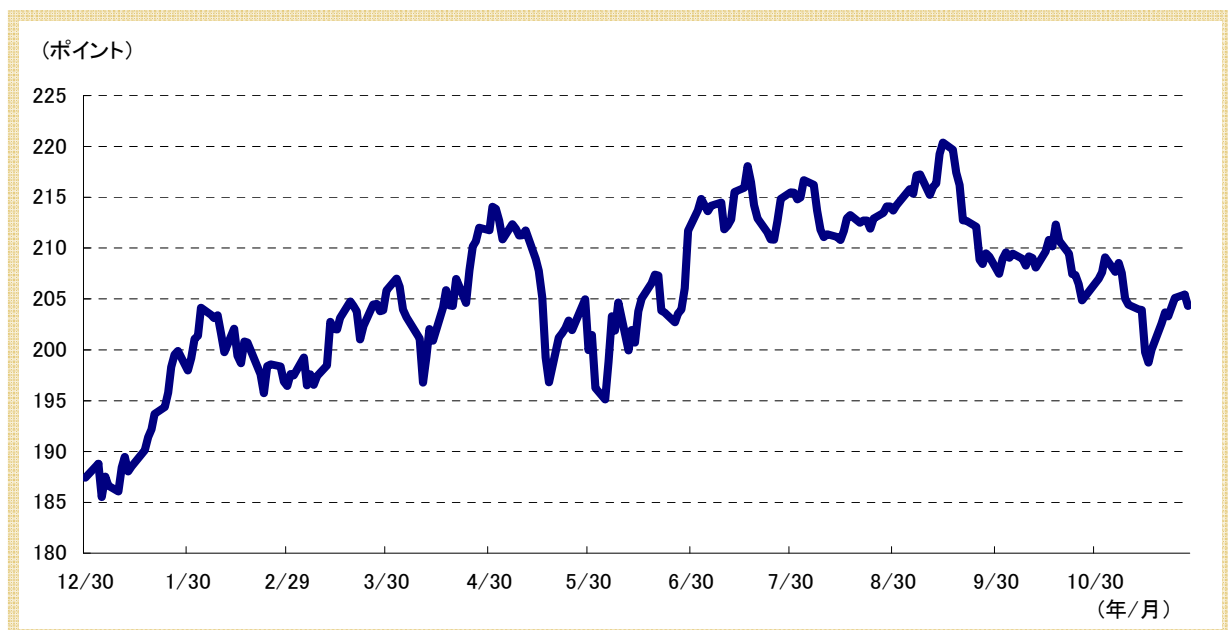
11月の米国リート市場は、10月のISM製造業景況指数や雇用統計が改善し、米景気が底堅いとの見方が拡がり、月初より上昇して始まりました。その後は、米大統領・議会選挙で議会両院の多数派が異なる「ねじれ」状態が継続することから、減税失効と歳出の強制削減が同時に発生する「財政の崖」問題への警戒感が強まり、反落する展開となりました。

中旬にかけましても、10月の小売売上高などの低調な経済指標の発表が相次ぎ、ハリケーン被害の米景気に与えた影響が改めて認識され、軟調な動きとなりました。

しかしその後は、米大統領が「財政の崖」問題の回避に自信を示したことなどを受け、投資家心理が好転し、持ち直す動きとなりました。

下旬に入りましても、10月の住宅着工件数などの住宅関連指標が相次いで市場予想を上回り、住宅市場が順調に回復しているとの見方が拡がったことに加え、感謝祭の祝日明けから本格的に始まった年末商戦で、リートが投資している商業施設の売上高が伸びるとの期待が高まったことなどから、堅調に推移しました。

米国リート指数:Dow Jones U.S. Select REIT指数
(2011年12月30日～2012年11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。

堅調な業績と割安なバリュエーションがリート相場の支援材料

米国リート市場では、「財政の崖」問題の解決に向けた議会の動向が波乱要因となるものの、堅調なリートの業績と割安なバリュエーションがリート相場の支援材料になると考えます。

米国リートの7-9月期決算は概ね良好な内容となり、過半を超えるリートが2012年通期の業績予想を引き上げました。また、大型ハリケーンがリートの投資物件に与えた影響は軽微に留まると見られ、今後もリートの業績は堅調に推移すると予想します。

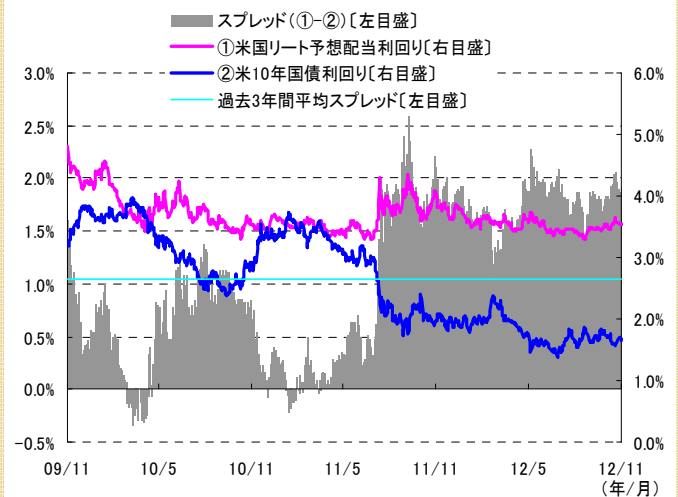
NAV倍率(リートの純資産価値に対するリート価格)では、2009年の半ば以降、商業用不動産市場の回復期待を背景にリート価格は純資産価値を上回る状態が続いてきましたが、2012年10月時点では、リート相場下落によりリート価格が純資産価値を下回りました。需給逼迫が続く集合住宅を除き新規の供給量が少ないことなどから、商業用不動産の賃料は上昇基調での推移が続くと思われることに加え、金融緩和を背景に低コストで資金を調達できると見られる投資家などの投資需要が期待できることから、純資産価値の算定根拠となる不動産価格は底堅く推移すると見られ、米国リートの価格は割安な水準にあると考えます。

また、分配金(配当)利回りでは、オバマ大統領の再選で米国の金融緩和が長期化するとの見方から米10年国債利回りが低位で推移する一方、リートの業績が堅調に推移していることから、リートの予想配当利回りと米10年国債利回りの格差(スプレッド)は過去3年間のレンジ上限近くまで拡大しており、バリュエーション面でのリートの割安感がリート相場の下支え要因になるものと考えます。

米国リートのNAV倍率の推移
(2005年1月～2012年10月、月次)



米国リートの予想配当利回りと国債利回りの推移
(2009年11月27日～2012年11月27日、日次)



※主にEPRA/NAREIT Developed REIT指数構成銘柄を対象として
リーフ アメ리카 エル エル シーが独自に算定
(出所)リーフ アメ리카 エル エル シーデータより岡三アセットマネジメント作成

(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」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	○			
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	○			
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	○		○	