

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

2013年1月21日

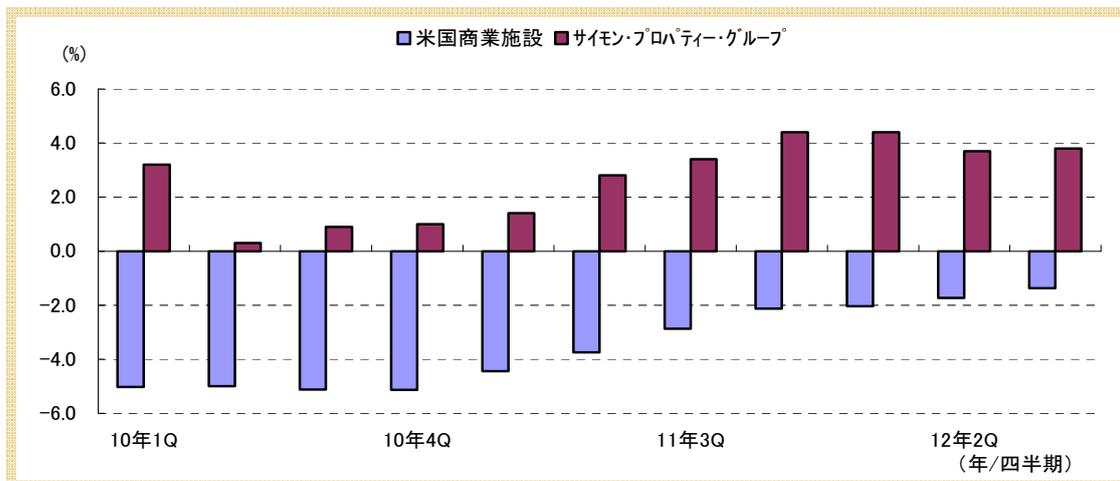
リニューアル投資効果で小売り系リートの業績は堅調に推移

商業施設市場では、緩慢な雇用改善ペースや財政問題の先行き不透明感が消費者心理に悪影響を及ぼしており、2013年上期の小売売上高の回復ペースは相対的に鈍くなるものと思われます。その中で商業施設同士の競争が激しくなると見られ、集客力に劣る中小型商業施設の淘汰が今後は進むと考えます。

こうした環境下で、小売り系の大手リートはリニューアル投資を拡大し、保有している商業施設に対し増床・改装工事や集客力に優れたテナントの誘致を進め、競合する商業施設との差別化を図っています。小売り系リートの最大手サイモン・プロパティーズ・グループは長年にわたる商業施設の運営経験から、集客力に優れ収益力が高い大型商業施設ほどリニューアル投資による収益の押し上げ効果が大きいと見ており、同リートは利益額で全米上位20位以内に入るとされる大型商業施設に対し約3億ドル(約260億円)のリニューアル投資を実施し、富裕層に人気がある高級百貨店やレストランなどを誘致する計画です。

リニューアル投資による集客力の強化を背景に大手リートが主に投資する大型商業施設の売上高は堅調に推移すると見られ、同施設への旺盛なテナント需要が続くと思われます。また、商業施設の建設予定件数は過去平均や他の商業用不動産物件と比較しても少ないことから、良好な需給を背景に賃料は上昇基調で推移すると見られ、当ファンドで保有しているサイモン・プロパティーズ・グループや大型商業施設の運営に特化したターブマン・センターズなどの小売り系リートの業績は堅調に推移すると考えます。

米国商業施設とサイモン・プロパティーズ・グループ保有商業施設の賃料推移(前年同期比)
(2010年1-3月期~2012年7-9月期、四半期)



(出所)サイモン・プロパティーズ・グループ資料、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。

優良物件の取得により住宅系リートの業績は底堅く推移

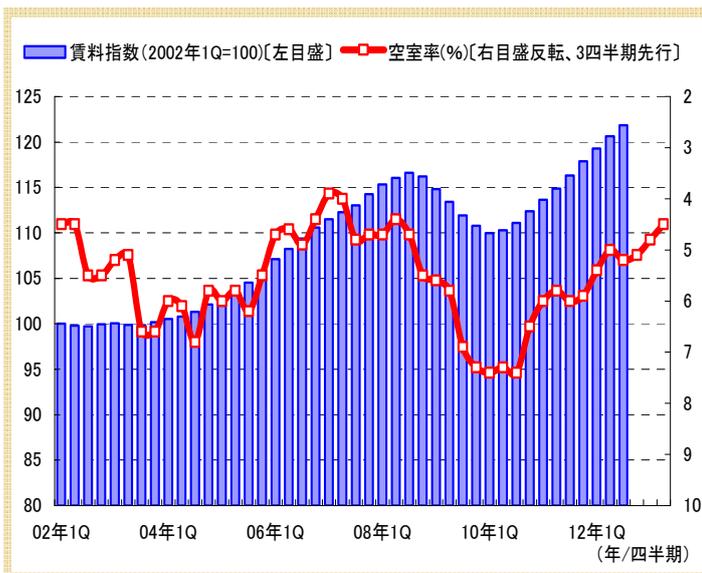
賃貸住宅市場では、個人向けの融資基準がまだ厳しいことや雇用情勢に対する不安などから持家の代替となる賃貸住宅への需要が旺盛であり、良好な需給状況を背景に賃料は上昇基調で推移しています。ただ、賃貸住宅の着工件数が足元では増加基調を強めており、徐々に新規供給圧力が高まることに加え、住宅価格の底入れや住宅ローン金利の低下を背景に持家需要が回復するのに連れて代替需要が鈍化すると予想されます。よって今後は需給逼迫を背景に低い空室率が続く状況が落ち着き、賃料上昇率は鈍化すると考えます。

こうした中、住宅系の大手リートは健全な財務体質を活かし、既存の優良物件を取得する動きを強めています。当ファンドで保有している住宅系リート最大手のエクイティ・レジデンシャルは同2位のアバロンベイ・コミュニティーズと共同で、主に米国内の優良な賃貸住宅物件で構成される資産を保有する不動産投資会社アーチストーン・エンタープライズ社を約65億ドル(約5,700億円)で買収し、エクイティ・レジデンシャルが約6割、アバロンベイ・コミュニティーズが残りの約4割を取得することを発表しました。

優良物件を取得する一方で相対的に収益性で見劣りする保有物件を売却し、資産の入れ替えを進めることで保有資産の収益性が改善すると見込まれることから、リートが保有物件の見直しに積極的に動き出したことは、住宅系リートの業績改善につながるものと期待されます。

米国賃貸住宅の賃料と空室率推移

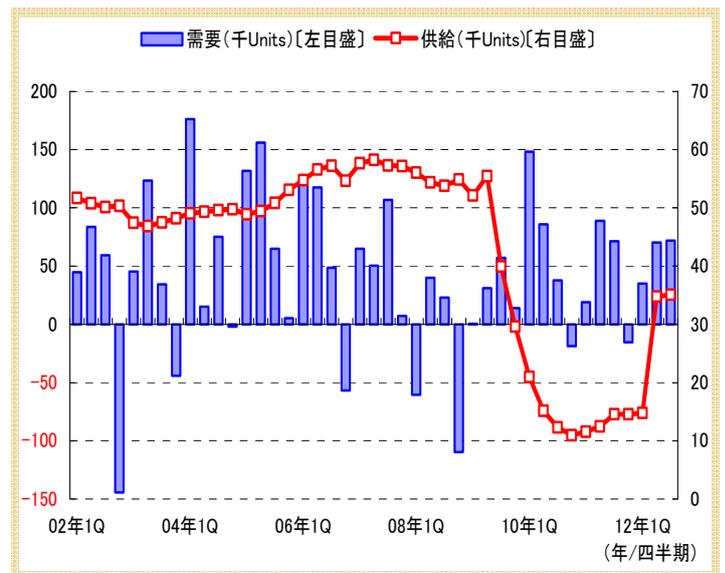
(2002年1-3月期～2012年7-9月期、四半期)



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

米国賃貸住宅の需要面積(稼働面積)増減と新規供給面積推移

(2002年1-3月期～2012年7-9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」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、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。

2013年1月21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	○			
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	○			
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	○			
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	○	○	○	
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	○			