

# 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10月24日

## 最近の米国リート市場の動向と今後の見通し

- ・米国リート市場は10月中旬以降、戻り歩調で推移しています。要因としては、16日夜（米国現地）に連邦政府の債務上限を引き上げ、政府機関の一部閉鎖を解消する法案が成立し、米国債の債務不履行（デフォルト）が回避され、投資家のリスク回避姿勢が後退したことが挙げられます。
- ・このような中、政府機関の閉鎖で先送りされていた9月の雇用統計が22日に発表され、非農業部門雇用者数が前月比で14万8000人の増加と、約18万人増の市場予想を下回りました。
- ・雇用情勢の改善を促すため、米連邦準備制度理事会（FRB）は量的金融緩和を長期化するとの方針などから、10月22日の米国REIT市場は、Dow Jones U.S. Select REIT指数が前日比1.1%上昇し、翌23日は前日比でほぼ変わらずの224.05ポイントとなりました。
- ・FRBは量的金融緩和を縮小するには経済成長の確かなる証拠が必要とみており、財政問題を巡る混乱が企業と消費者のマインドや実体経済に与えた悪影響を踏まえ、雇用改善や経済成長の加速を見極めるため、量的金融緩和を当面続けると考えられます。このため、長期金利の低位安定が続くとみられ、金利上昇に対する警戒感は後退すると考えます。
- ・また、米国主要リートの7-9月期決算は、リートの収益力を表す1口当たりの配当可能利益（FFO）が4-6月期に続き前年同期比で増加する見通しとなっています。更に、商業用不動産市場ではファンダメンタルズの改善が続いていることから、今後、本格化する決算発表でFFOが上方修正される可能性が高いと考えられます。加えて、長期金利が低下基調となる中、リート市場の配当利回りは3%台半ばで推移していることから、堅調なリートの業績やバリュエーション面での割安感が支援材料となり、米国リート市場は戻りを試す展開になると予想します。

米国リート指数の推移

(Dow Jones U.S. Select REIT指数、2013/1/1~2013/10/23)

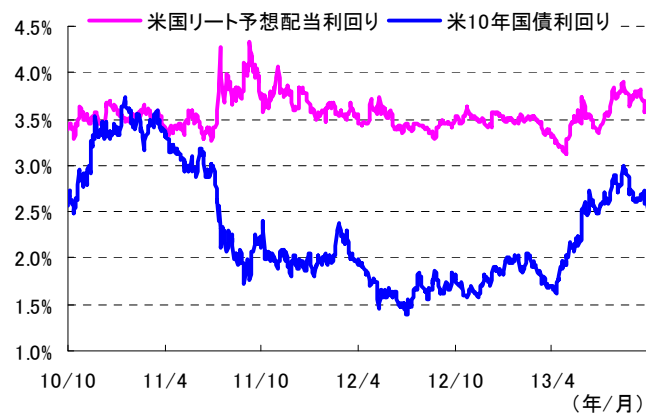
(ポイント)



(出所) Bloombergデータより岡三アセットマネジメント作成

米国リートの予想配当利回りと国債利回りの推移

(2010/10/23~2013/10/23)



(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。

# 米国リーク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10月24日

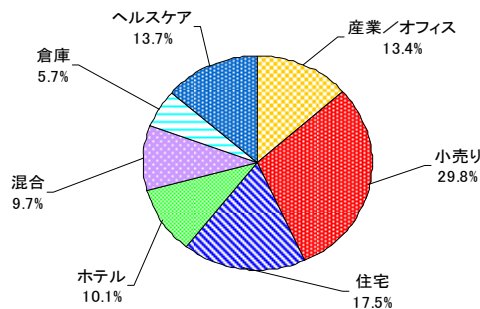
2013年10月23日現在	
基準価額	3,140 円
残存元本	327,686,086.806 円
純資産額	102,896,570.467 円
REIT組入比率	94.3%
組入銘柄数	51銘柄

※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117期	2013/6/12	40円
第118期	2013/7/12	40円
第119期	2013/8/12	40円
第120期	2013/9/12	40円
第121期	2013/10/15	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。

## マザーファンドの保有リークのセクター別構成比率 2013年10月23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。

## 設定来の基準価額の推移(2003/9/30~2013/10/23)



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、年1.69%(税抜1.80%)の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。

## マザーファンドの組入上位10銘柄(2013年10月23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	8.4%	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	5.5%	倉庫
デューク・リアルティ	4.3%	産業/オフィス
カムデン・プロパティ・トラスト	3.4%	住宅
リテール・プロパティーズ・オブ・アメリカ	3.2%	小売り
チェサピーク・ロッキング・トラスト	3.1%	ホテル
エクイティ・レジデンシャル	3.1%	住宅
ホーム・プロパティーズ	2.9%	住宅
シニア・ハウジング・プロパティーズ	2.9%	ヘルスケア

※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112期	2013/1/15	3,078 円	297 円	▲40 円	111 円	231 円	▲5 円
第113期	2013/2/12	3,256 円	178 円	▲40 円	65 円	158 円	▲5 円
第114期	2013/3/12	3,342 円	86 円	▲40 円	56 円	75 円	▲5 円
第115期	2013/4/12	3,579 円	237 円	▲40 円	173 円	109 円	▲5 円
第116期	2013/5/13	3,706 円	127 円	▲40 円	94 円	79 円	▲6 円
第117期	2013/6/12	3,194 円	▲512 円	▲40 円	▲288 円	▲178 円	▲6 円
第118期	2013/7/12	3,362 円	168 円	▲40 円	131 円	82 円	▲5 円
第119期	2013/8/12	3,101 円	▲261 円	▲40 円	▲125 円	▲91 円	▲5 円
第120期	2013/9/12	3,055 円	▲46 円	▲40 円	▲105 円	104 円	▲5 円
第121期	2013/10/15	3,070 円	15 円	▲40 円	93 円	▲33 円	▲5 円
当期	---	3,140 円	70 円	---	87 円	▲16 円	▲1 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(不動産投資)、為替、信託報酬等に於て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(不動産投資)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(2013年10月23日)との対比です。

■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、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)」、「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率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。

※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。

2013年10月24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
<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	○		○	
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	○			
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	○			
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	○			
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	○			