

米国優先リートオープン(毎月決算型)の運用状況

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

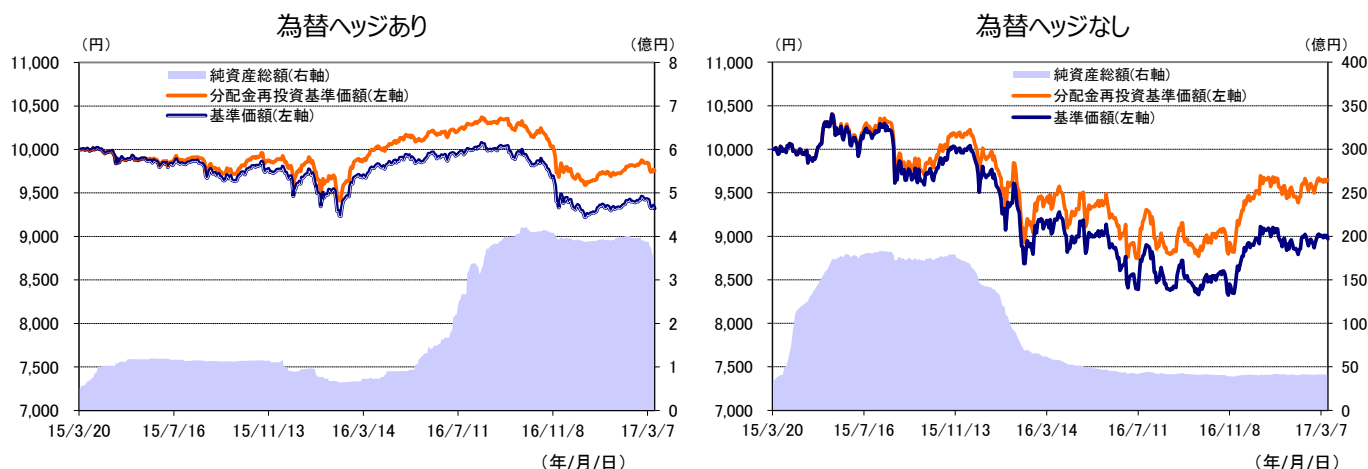
2017年3月17日

【米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)の運用状況】

当ファンドは2017年3月15日に第24期決算を迎え、分配金につきましては、基準価額水準や市況動向などを総合的に勘案のうえ、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)は20円(1万口当たり、税引前)、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)は30円(1万口当たり、税引前)を継続しました。

なお、3月15日の基準価額(分配金落ち後)は、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)が9,323円、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)が8,971円となっています。

米国優先リートオープン(毎月決算型)の設定来の基準価額・純資産総額の推移



※ 基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。当ファンドの実質的な信託報酬は、投資対象ファンドの信託報酬を間接的にご負担いただくこととなりますので、作成基準日現在、純資産総額に年率1.7496%(税抜1.62%)程度を乗じて得た額となります。分配金再投資基準価額とは、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。

第24期における米国優先リート市場は、トランプ大統領による減税政策への期待が高まり、リート市場が堅調に推移したことなどが好感され、2月後半は上昇しました。3月に入ってから、米連邦準備制度理事会(FRB)高官から政策金利の早期利上げに対する肯定的な発言が相次いだことなどから長期金利が上昇する展開となり、優先リーートの利回り面での相対的な魅力が低下したことなどから、反落しました。

為替市場では、米国の雇用統計やISM製造業景況指数などが良好な内容となったことなどから、米国の景気の先行きに対して楽観的な見方が強まり、米ドルは円に対して上昇しました。

投資対象ファンドの状況 (作成基準日：2017年2月28日)

投資対象ファンド：NB・OAM優先リート・マザーファンド

国別構成比率

国	比率
米国	96.8%
その他	3.2%

資産別構成比率

資産	比率
優先リート	91.5%
普通リート	5.3%
現金等	3.2%

通貨別構成比率

通貨	比率
米ドル	96.8%
その他	3.2%

※ 各比率は、当ファンドの主要な投資対象である、「NB・OAM優先リート・マザーファンド」の純資産総額に対する比率です。

※ 記載数字に関しましては、小数点第2位を四捨五入しておりますので、合計が100%にならない場合があります。

(出所)ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシー社の見解であり、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。

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

投資対象ファンドのセクター別構成比率および組入上位10銘柄

投資対象ファンド：NB・OAM優先リート・マザーファンド

セクター別構成比率

セクター	比率
ホテル・リゾート	12.5%
分散投資型	11.3%
オフィス	10.9%
医療関連施設	8.5%
産業施設	8.4%
ショッピング・センター	8.1%
データ・センター	8.0%
モール型商業施設	8.0%
その他住宅施設	5.2%
その他商業施設	3.9%
個人用倉庫	3.4%
集合住宅	2.9%
一戸建て住宅	2.1%
特殊用途設備	2.0%
インフラ	1.7%
現金等	3.2%

組入上位10銘柄

	銘柄名	シリーズ	セクター	比率	銘柄概要
1	サブラ・ヘルスケア REIT	A	医療関連施設	4.7%	主に米国国内のヘルスケア業界の不動産物件の所有および投資を行う。
2	ボストン・プロパティーズ	B	オフィス	3.5%	米国においてオフィス用不動産の所有、管理、開発を手掛ける。
3	ベリート	F	分散投資型	3.4%	小売、レストラン、オフィス、工業用不動産資産の分散型ポートフォリオの保有、取得、運用、リースおよび資金調達を手掛ける。米国で事業を展開。
4	PSビジネス・パークス	T	産業施設	3.2%	商業不動産、主に複数のテナントが入居するオフィスや、多目的に使用できる空間を持つ不動産を購入、開発、保有、運営する。
5	コロニー・ノーススター	D	分散投資型	3.1%	ヘルスケア、産業施設および病院施設に投資する。世界的に事業を展開。
6	エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	C	その他住宅施設	3.1%	米国とカナダ西部において不動産を持分保有または所有し、キャンプ場や季節営業のリゾート物件を買収する。
7	ペブルブルック・ホテル・トラスト	C	ホテル・リゾート	3.0%	米国大都市にあるホテル不動産を買収・投資する。
8	パブリック・ストレージ	A	個人用倉庫	2.9%	主な事業は米国において、セルフサービス倉庫施設の買収、開発、所有、運営を行う。
9	アパートメント・インベストメント&マネジメント	A	集合住宅	2.9%	主に米国のアパート物件の取得、所有、管理、および再開発を行う。
10	グラマシー・プロパティ・トラスト	A	分散投資型	2.8%	オフィス、トラックターミナル、冷蔵保管、工業用資産に投資する。

作成基準日：

2017年2月28日

※ 各比率は、当ファンドの主要な投資対象である、「NB・OAM優先リート・マザーファンド」の純資産総額に対する比率です。

※ シリーズは発行された優先リートの回号を表します。

※ 記載数字に関しましては、小数点第2位を四捨五入しておりますので、合計が100%にならない場合があります。

(出所)ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシーのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【今後の見通しと運用方針】

当面の米国リート市場は、リートの業績拡大が続いていることに加え、金利上昇によるリートの資金調達環境の悪化は軽微になると見込まれ、底堅い展開になると予想します。FRBは緩やかなペースで段階的な利上げをする方針を維持しています。また、トランプ大統領の政策運営を巡る不透明感が根強いことから、長期金利の上昇は抑制され、リートの資金調達費用の増加は限定的になると考えます。また、リートの決算では、堅調な業績が示されていることに加え、リートが保有する物件では、景気拡大を背景に賃料の増額改定が続いています。金利上昇に伴う費用の増加を上回って賃料収入が増加することが見込まれることから、リートの業績拡大は継続すると考えます。

米国優先リート市場につきましては、普通リートと同様に概ね良好な市場環境の中、優先リートの一投資口当たり分配金は原則として変動しない特徴があることから、普通リートと比較して安定的に推移することが見込まれます。なお、運用につきましては、米国の経済環境や不動産市場、金融政策の動向などに留意し、米国優先リートを高位に組入れて運用する方針です。

以上

(作成：グローバル・エクイティ運用部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「米国優先リートオープン（毎月決算型）（為替ヘッジあり）/（為替ヘッジなし）」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ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシー社の見解であり、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。

**米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信**

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)に関する留意事項

【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様に帰属します。ファンドは、米国の優先リート等価値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）、優先リート固有のリスク（繰上償還に伴うリスク）、（配当の繰り延べリスク）」、「為替変動リスク」、「流動性リスク」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、上場廃止リスク等）」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があった場合も同様です。
- 投資対象とする投資信託証券にかかる購入、換金申込の受付の中止および取消、取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、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、すでに受け付けた購入・換金申込みの受付を取消することがあります。
- 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3.24%（税抜3.0%）
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×0.30%

＜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1.1124%（税抜1.03%）
運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
：純資産総額×年率1.7496%（税抜1.62%）程度
※実質的な負担とは、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬を含めた報酬です。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- その他費用・手数料
監査費用：純資産総額×年率 0.01296%（税抜0.012%）
- 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。また、投資対象とする投資信託証券に係る前記の費用等を、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。
- 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。



米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

2017年3月17日現在

販売会社

(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	○	○		○
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			

<本資料に関するお問合わせ先>

カスタマーサービス部 フリーダイヤル 0120-048-214 (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)