

北米リート・セレクトファンドの運用状況

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星

Aコース(定額目標分配型/為替ヘッジあり) Bコース(定額目標分配型/為替ヘッジなし)
Cコース(定率目標分配型/為替ヘッジあり) Dコース(定率目標分配型/為替ヘッジなし)
Eコース(資産成長型/為替ヘッジあり) Fコース(資産成長型/為替ヘッジなし)

追加型投信/海外/不動産投信

2019年2月8日

【市場の推移】

2019年に入って、北米リート市場は急回復を見せ、代表的な指数であるGPR High Income REIT Americas Indexは昨年来高値を更新しました。米連邦準備制度理事会(FRB)が金融政策の正常化に慎重な姿勢を示したことや、雇用統計などの良好な経済指標を受けて、景気減速懸念が後退し、投資家の運用リスクを回避する姿勢が後退したことなどが要因として挙げられます。

【市場見通し】

北米リート市場は、良好な資金調達環境が続くと見込まれることに加え、リートの業績拡大が続いていることから、底堅い展開になると予想されます。

【投資環境】

安定的な資金調達環境が維持される見込み

FRBは、1月30日に発表した米連邦公開市場委員会(FOMC)後の声明で、追加利上げや資産縮小など金融政策の正常化を棚上げする姿勢を示しました。そのため、金融引き締めが当面進まないとの見方が金利上昇を抑える要因となり、長期金利は安定的に推移すると考えられます。リートの良好な資金調達環境や、利回り面での相対的な魅力がリート相場を下支えする要因になると考えられます。

北米リートの業績拡大が続く見込み

世界経済の減速を背景に、米国主要企業の業績の先行き不透明感が警戒されています。一方、米国主要リートの2018年10-12月期決算では、リートの収益力を表す1口当たりFFOは前年比7.8%増と前期よりも伸び率が加速する見込みです。

これまでに決算を発表したリートは概ね市場予想を上回るFFOを発表しています。この要因としては、米国景気の拡大基調を背景に不動産需要が好調に推移しています。また、リートは国内に保有する不動産の賃料が主な収入源であり、世界経済の減速の影響が比較的小さいことなどが挙げられます。

北米のリート指数と米国の長期金利の推移

(日次：2017年12月29日～2019年2月4日)

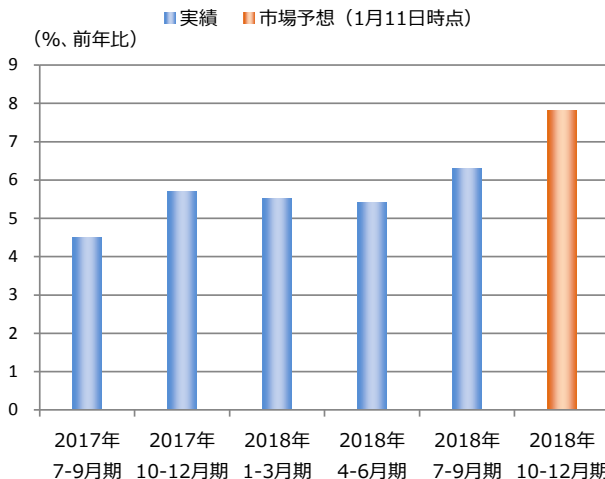


※北米リート指数: GPR High Income REIT Americas Index

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2017年7-9月期～2018年10-12月期)



※FTSE NAREIT All REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、FFOの実績、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(時価加重平均)。

※FFO(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。FFO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。

(出所) Bloombergのデータを基に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、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」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。

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

当ファンドの組入トップの決算は良好な内容

当ファンドが主要投資対象としている北米リート・マザーファンドの組入1位は、店舗用セクターの米サイモン・プロパティ・グループです。同リーートの1口当たりFFOは、2017年10-12月期の3.12ドルから、2018年10-12月期は3.23ドルに増加、市場予想を上回りました。高い集客力を背景に入居テナントの売上高(1スクエアフィート当たり)は前年比5.3%増加となり、テナント需要が好調に推移しました。そのため、改訂賃料は改訂前と比べて14.3%上昇し、2018年7-9月期の同13.9%上昇から伸び率が加速しました。

今後については、好調な雇用情勢を背景に個人消費は堅調な推移が見込まれます。こうした中、同リートは優れた店舗政策によりネット通販の影響を受けにくく、高い集客力を維持しています。また、高い利回りが期待できる約13億ドル相当の新規開発やリニューアル案件を抱えています。そのため、既存施設の賃料上昇に加え、新規開発やリニューアル効果が、業績拡大に寄与するものと期待されます。

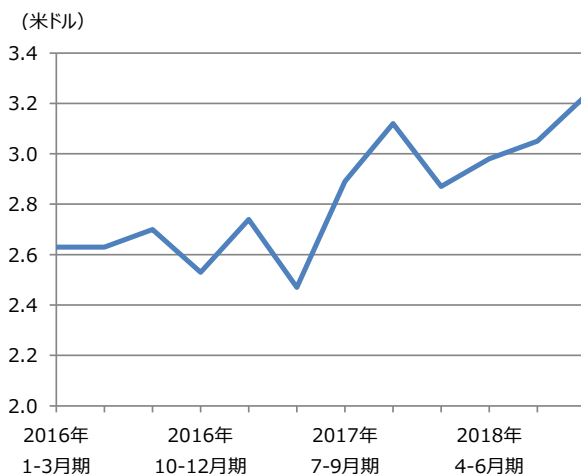
住宅を中心に底堅い決算が見込まれるカナダリート

カナダ主要リーートの2018年10-12月期決算発表は、2月上旬から本格化します。好調な経済を背景に底堅い不動産需要が続いていることから、決算発表では住宅用セクターを中心に安定的な業績が確認されると思われます。米調査会社デモグラフィアによると、世界の住宅購入が困難な都市トップ10にカナダのバンクーバーとトロントが入りました。バンクーバーとトロントの不動産価格(2018年7-9月期時点)は、家計所得の各々12.6倍、8.3倍となっており、大半の住民にとって持ち家が一段と手の届かない価格水準となっています。こうした住民が持ち家の代替として、賃貸住宅を借りる動きが続くと見込まれ、カナダの住宅用リーートの業績を下支えする要因になると考えられます。

【運用状況】

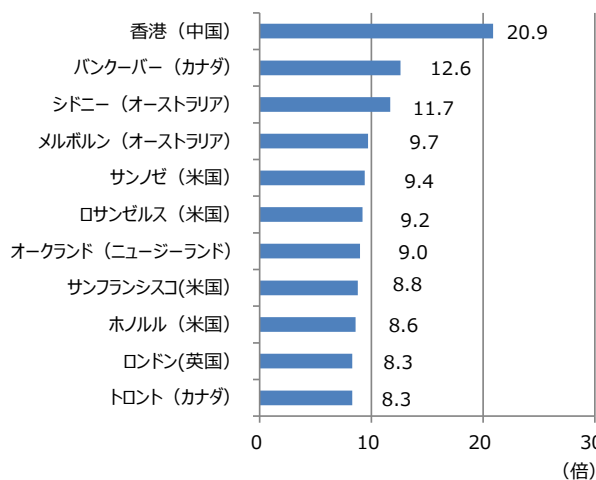
当ファンドは、1月以降、各コースともに主要投資対象である北米リート・マザーファンドの組入比率を概ね高位で推移させました。年6回決算のAコース、Bコース、Cコース、Dコースは1月15日に決算を迎え、Aコースは50円(1万口当たり、税引前、以下同じ)、Bコースは100円、Cコースは45円、Dコースは95円の収益分配を行いました。なお、2019年2月4日現在の基準価額は、Aコースが10,332円、Bコースが10,130円、Cコースが10,383円、Dコースが10,158円、Eコースが10,535円、Fコースが10,397円となっています。

サイモン・プロパティ・グループの1口当たりFFOの推移 (四半期：2016年1-3月期～2018年10-12月期)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

家計所得に対する住宅価格の倍率 (2018年7-9月期時点)



※家計所得に対する住宅価格の倍率：各都市の不動産価格の中央値を世帯収入で割り、低・中所得者にとってどれくらい住宅が手に届きやすいかを判断する指標です。デモグラフィア社では、倍率5.1倍超を「極めて手がとどきにくい」価格水準としています。

(出所) Bloombergのデータを基に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、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」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。

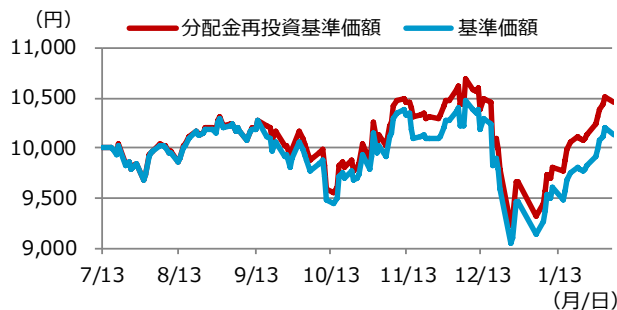
北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

約款変更適用日以来の基準価額の推移（2018年7月13日～2019年2月4日）

Aコース（定額目標分配型／為替ヘッジあり）



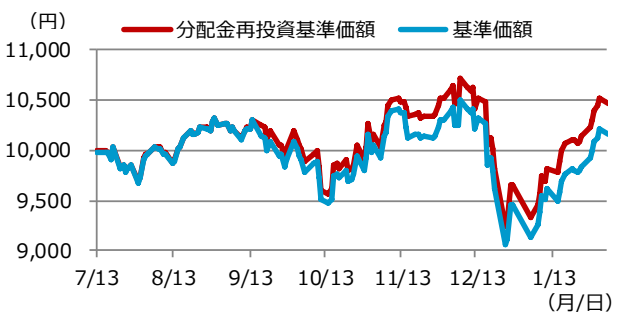
Bコース（定額目標分配型／為替ヘッジなし）



Cコース（定率目標分配型／為替ヘッジあり）



Dコース（定率目標分配型／為替ヘッジなし）



Eコース（資産成長型／為替ヘッジあり）



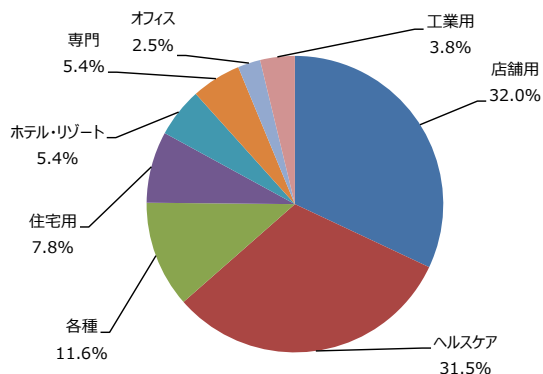
Fコース（資産成長型／為替ヘッジなし）



※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。

※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。

マザーファンドの保有リートセクター別構成比率
（2019年2月4日時点）



マザーファンドの組入上位10銘柄（2019年2月4日現在）			
銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
サイモン・プロパティ・グループ	8.5%	米国	店舗用
ウェルタワ	8.4%	米国	ヘルスケア
H C P	6.4%	米国	ヘルスケア
リアルティ・インカム	4.7%	米国	店舗用
W P キャリー	4.2%	米国	各種
メイスリッチ	3.7%	米国	店舗用
ストア・キャピタル	3.5%	米国	各種
メディカル・プロパティーズ・トラスト	3.3%	米国	ヘルスケア
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	3.2%	米国	ヘルスケア
トープマン・センターズ	3.2%	米国	店舗用

※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。

※比率は北米リート・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。

（作成：運用本部）

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」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。

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星
追加型投信／海外／不動産投信

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星に関する留意事項

【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へ帰属します。ファンドは、米国およびカナダ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。
- 為替ヘッジあり(Aコース)(Cコース)(Eコース)では、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を目指しますが、為替ヘッジの対象となる外貨建資産は市況動向により変動することから、為替変動リスクを完全にヘッジすることはできません。

※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見込まれる場合も同様です。
- 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、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3.24%（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×0.1%

＜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1.62%（税抜1.50%）
- 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。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。

北米リート・セレクトファンド（愛称 ほくと星）
追加型投信／海外／不動産投信

2019年2月8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	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
アーク証券株式会社	関東財務局長(金商)第1号	○			
今村証券株式会社	北陸財務局長(金商)第3号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
島大証券株式会社	北陸財務局長(金商)第6号	○			
大熊本証券株式会社	九州財務局長(金商)第1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	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195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	○			

<本資料に関するお問い合わせ先>

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）