



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7月12日

新しいタイプの不動産の成長性が注目される見込み

米国リートについて、投資する不動産のタイプ別に時価総額構成比率を比較すると、過去10年間で、オフィス、商業施設、集合住宅、産業施設といった伝統的な不動産に投資するリートの構成比率が低下する一方、データセンターなど新しいタイプの不動産に投資するリートの構成比率は上昇基調で推移しています。米国リート市場では、投資する不動産の多様化が進んでおり、不動産のタイプ別に豊富な選択肢があることが投資魅力の一つとなっています。

こうした新しいタイプの不動産に投資するリートのパフォーマンスは、いずれの投資期間においても、伝統的な不動産に投資するリートのパフォーマンスを上回っており、新しいタイプの不動産に投資するリートの時価総額構成比率の上昇に寄与したことが窺えます。これは、中長期的な社会構造の変化などに伴う需要拡大を背景に、相対的にリートの業績の成長性が高いことなどが要因として挙げられます。そのため、今後も社会構造の変化を背景に、新しいタイプの不動産に投資するリートは、業績面で相対的に高い成長が続くと見込まれ、相場の支援材料になると考えられます。

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」では、新しいタイプの不動産の中で、戸建住宅リートや低温物流センターに投資するリートなどを強気に見てウェイト付けを行っています。

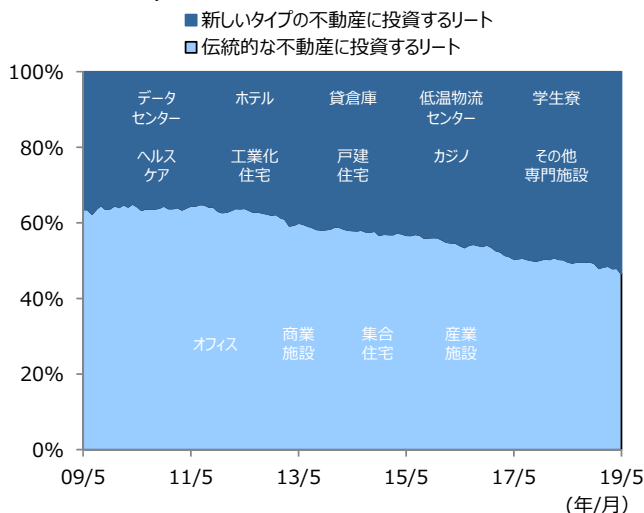
旺盛な需要が見込まれる戸建住宅リート

米国では、2007年から2009年頃にかけて、住宅バブルの崩壊をきっかけに、返済能力を超える住宅ローンを組んだ人々が返済に行き詰り、戸建住宅が大量に差し押さえられました。こうした物件を買い集め、賃貸住宅として貸し出したことをきっかけに、戸建住宅リートが生まれました。

米国では、人口の約2割を占めるとされるミレニアル世代が結婚・出産などの世帯形成期に入り、戸建住宅需要が堅調です。一方、住宅ローン融資基準の厳格化や住宅価格の上昇により、持家の取得が難しい環境が続いています。また、供給面でも、地価や建築コストの上昇を背景に不動産開発業者は採算性が高い高級物件の開発に注力しており、

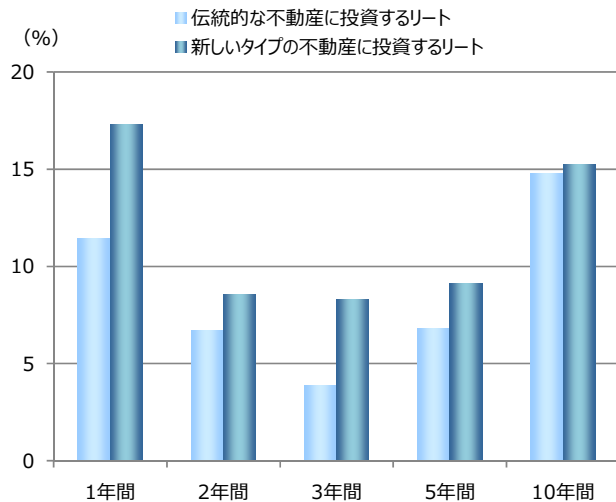
米国リートの投資する不動産タイプ別時価総額構成比率の推移

(月次: 2009年5月~2019年5月)



※MSCI US REIT Indexの構成銘柄を対象にリーフ アムカ エル エル シーの基準に基づいて不動産のタイプ別に分類
(出所)リーフ アムカ 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

米国リートの投資する不動産タイプ別パフォーマンスの比較



※MSCI US REIT Indexの構成銘柄を対象にリーフ アムカ エル エル シーの基準に基づいて不動産のタイプ別に分類
※2019年5月末までの各年数の騰落率
(出所)リーフ アムカ 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
(注)MSCI指数はMSCI Inc.が算出している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。またMSCI Inc.は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

<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、投資判断はお客で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

中間層向けの戸建住宅の新規供給量は限定的です。こうしたことから、持家の代替として戸建賃貸住宅の旺盛な需要が続くと見込まれ、戸建住宅リートの業績拡大に繋がると考えられます。

※ミレニアル世代：1981年から1996年に生まれた人々で、その人口はアメリカ全体の約2割、7000万人以上に上ると見られています。

食品ネット通販拡大が低温物流センターの追い風に

米国では、ネット通販で食品を購入する消費者が増加しており、食品のネット通販市場は急拡大していく見通しです。そのため、食品の鮮度を落とさずに保管・仕分けができる低温物流センターの需要が増加すると考えられます。一方、供給面では、低温物流センターの建設費用は通常の物流センターよりも高いことに加え、温度管理などのノウハウが必要であり、新規供給量は相対的に少ない状況が続く見通しです。こうしたことから、低温物流センターの稼働率は高まり、賃料の上昇が見込まれ、低温物流センターに投資するリートは中長期的に業績拡大が続くと考えられます。

カナダリートの業績拡大期待が高まる見込み

カナダでは、失業率が低下基調で推移するなど良好な雇用環境を背景とした内需の回復により、経済は底堅く推移しています。また、カナダ中央銀行(BOC)が6月28日に公表した四半期企業見通し調査では、世界経済の減速が懸念される中でも、カナダ企業は売上の伸びが加速すると予想していることが示されました。今後も雇用・所得の増加や企業の投資マインドの改善が続くと見込まれ、不動産需要に好影響を与えると考えられます。

セクター別では、トロントのオフィスビルに投資するリートに注目しています。テクノロジー関連企業を中心に旺盛な需要が続いており、今後中心部で完成する物件では、入居テナントが概ね決まっており、空室率の改善や賃料の上昇を受けて、オフィスビルに投資するリートの業績拡大期待が高まると考えられます。

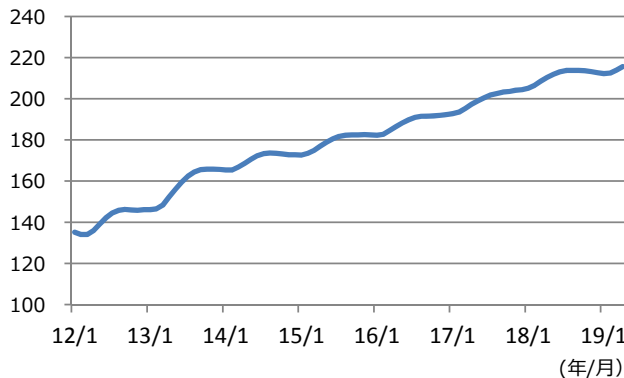
運用状況

当ファンドは、6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。なお、2019年7月9日現在の基準価額は、Aコースが10,733円、Bコースが10,492円、Cコースが10,772円、Dコースが10,518円、Eコースが11,130円、Fコースが10,983円となっています。

米国の住宅価格指数の推移

(月次：2012年1月～2019年4月)

(2000年1月=100)



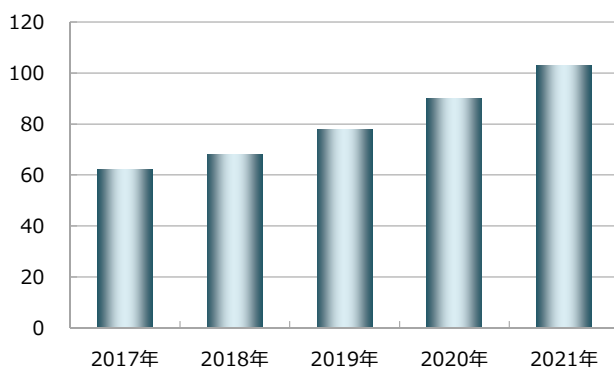
※住宅価格指数：S&Pケース・シラー住宅価格指数(主要20都市)

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国の物流センターの新規需要の推移と予測

(年次：2017年～2021年)

(百万平方フィート)

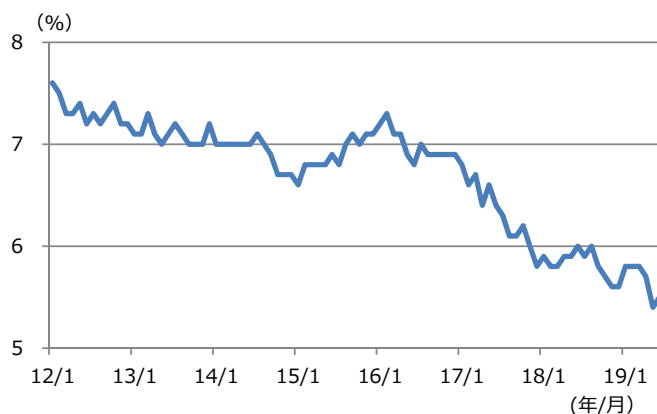


(注) 2018年以降は予測

(出所) リーファム 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

カナダの失業率の推移

(月次：2012年1月～2019年6月)



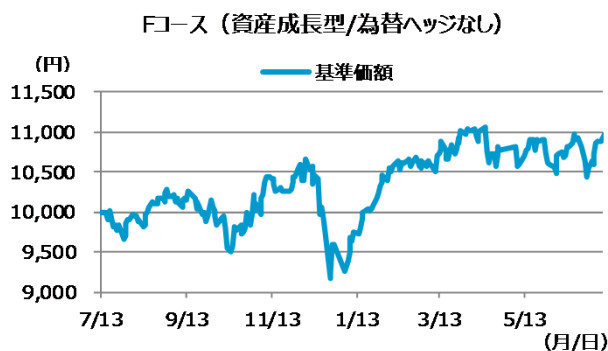
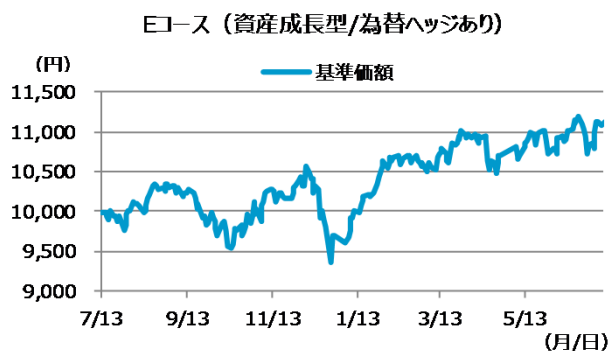
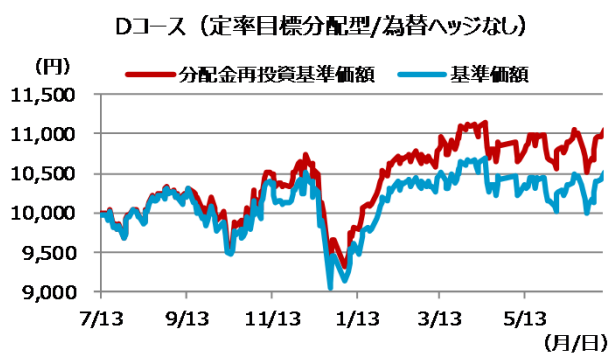
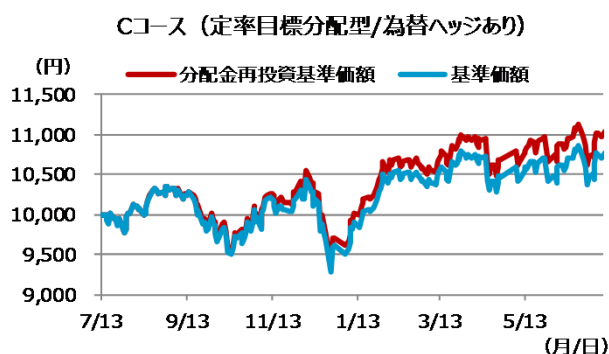
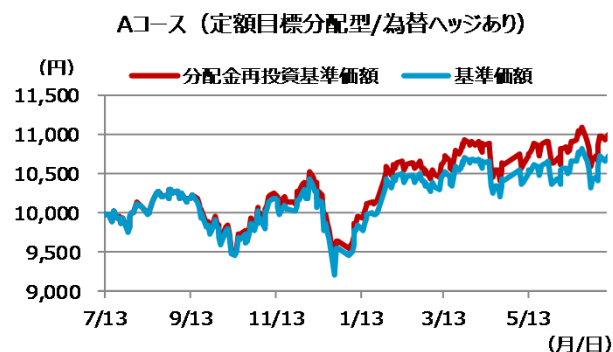
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

<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、投資判断はお客さま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

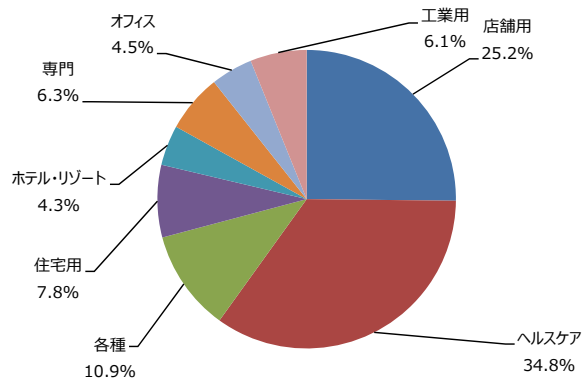
約款変更適用日以来の基準価額の推移 (2018年7月13日～2019年7月9日)



※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7月9日時点)



※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2019年7月9日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
ウェルタワ	9.0%	米国	ヘルスケア
サイモン・プロパティ・グループ	8.9%	米国	店舗用
HCP	8.2%	米国	ヘルスケア
ベントス	6.4%	米国	ヘルスケア
ベリート	4.3%	米国	各種
メディカル・プロパティーズ・トラスト	4.1%	米国	ヘルスケア
キムコ・リアルティ	4.1%	米国	店舗用
トーマン・センターズ	3.4%	米国	店舗用
ブリックスモア・プロパティ・グループ	3.2%	米国	店舗用
フィジシャンズ・リアルティ・トラスト	2.9%	米国	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、北米リート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

(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に帰属します。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あ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、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：ありません。

<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。



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	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1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）