

# 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8月8日

## 【市場の推移】

北米リート市場は、7月中旬以降、米中貿易摩擦を巡る不透明感が強まる一方、米国主要リーートの好決算を受けて、リーートの業績を評価する動きが広がっていることなどから、高値圏で一進一退の展開が続いています。

## 【市場見通し】

北米リート市場は、米中貿易摩擦を巡る不透明感などから、当面は相場の変動性が高まる展開になると予想されるものの、中長期的には、良好な資金調達環境が維持されると見込まれることに加え、リー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考えられます。

## 低金利環境の長期化を背景に資金流入が続く見込み

米連邦準備制度理事会(FRB)は、7月の米連邦公開市場委員会(FOMC)で2008年12月以来の利下げに踏み切りました。また、FOMC後の声明文で追加利下げの可能性が示唆されたほか、低インフレが続いていることや、米中貿易摩擦の長期化を背景に企業の心理が弱含んでいることなどを踏まえると、今後も利下げ期待が続き、長期金利は低位で推移すると考えられます。低金利環境が長期化することでリーートの良好な資金調達環境や利回り面での投資魅力が維持され、リート市場への資金流入が継続すると考えられます。

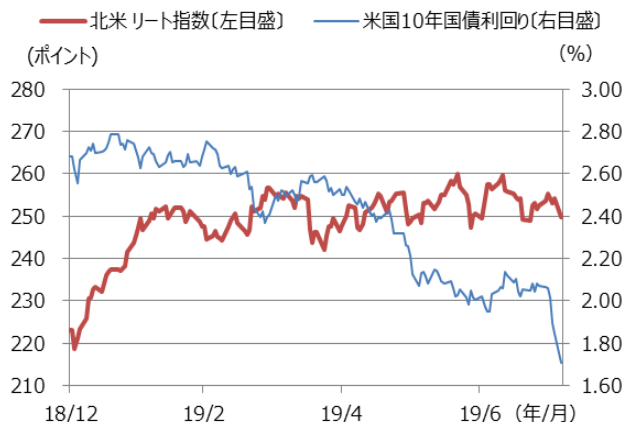
## 過去の利下げ局面でのリーートのパフォーマンスは良好

米国における1995年以降の利下げ局面では、米国リーートの騰落率は、2008年にリーマンショック前後の本格的な景気後退の影響で一時的な調整があったものの、どの局面でもプラスとなりました。また、利下げ局面における米国リーートの平均騰落率は44.4%となり、米国株式の同32.1%や米国債券の同19.1%を上回りました。銀行借入れなどのコスト減や利回り面で相対的な投資魅力が高まることに加え、利下げによる景気浮揚効果が不動産需要に好影響を与えることなどが要因として挙げられます。

今回の利下げ局面では、FRBは個人消費など内需が好調な中で、景気悪化を未然に防ぐために利下げを決めたほか、下振れリスクが拭えなければ追加利下げの可能性を示唆し

## 北米のリート指数と米国の長期金利の推移

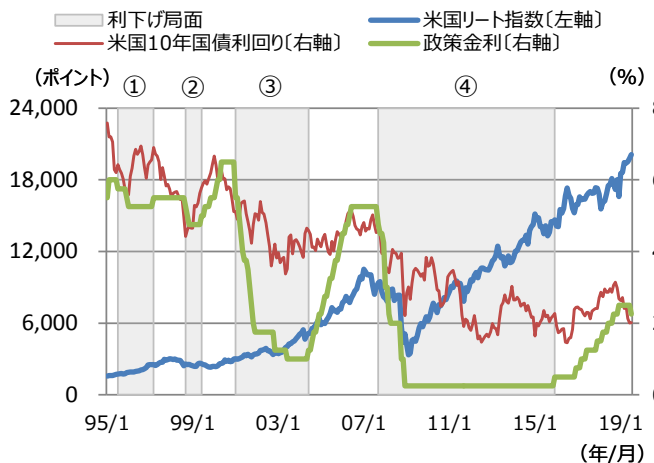
(日次：2018年12月31日～2019年8月5日)



※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

## 米国のリート指数、政策金利と長期金利の推移

(月次：1995年1月～2019年7月)



利下げ局面			米国リート騰落率	米国株式騰落率	米国債券騰落率
局面	期間	利下げ幅			
①	1995年7月6日～1997年3月24日	-0.75%	48.9%	48.3%	8.3%
②	1998年9月29日～1999年6月29日	-0.75%	7.1%	30.1%	-2.6%
③	2001年1月3日～2004年6月29日	-5.50%	67.3%	-10.9%	24.0%
④	2007年9月18日～2015年12月15日	-5.00%	54.5%	60.8%	46.8%
利下げ局面での平均騰落率			44.4%	32.1%	19.1%

※米国リート: FTSE NAREIT All Equity REITs TR Index、米国株式: S&P500トータルリターン指数、米国国債: J.P.Morgan U.S. Agg Bond 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

### ＜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

ていることから、景気の拡大基調が続く可能性が高いと考えられます。そのため、金利低下によるコスト減に加え、好調な不動産需要が続くことで賃料収入の増加が見込まれ、リートの業績拡大が継続すると考えられます。

米国リートの業績拡大が継続

米国主要リートの2019年4-6月期決算では、リートの収益力を表す1口当たりFFOは、前年比で増加基調を維持する見込みです。リートは米国内に保有する不動産からの賃料収入が主な収入源であり、世界景気の影響が比較的小さいことに加え、不動産需要が堅調に推移していることなどが要因として挙げられます。

7月下旬から本格化した決算発表では、7月31日時点で約67%のリートが市場予想を上回るFFOを発表しており、米国主要リートの業績が順調に拡大していることが示されました。

カナダリートの業績は安定的な推移が続く見込み

カナダ主要リートの2019年4-6月期決算では、1口当たりFFOは、底堅い景気を背景に事業環境が良好に推移していることから、前年比で増加する見通しです。7月末から決算発表が本格化しており、これまでに決算を発表したリートの業績は概ね良好な内容です。

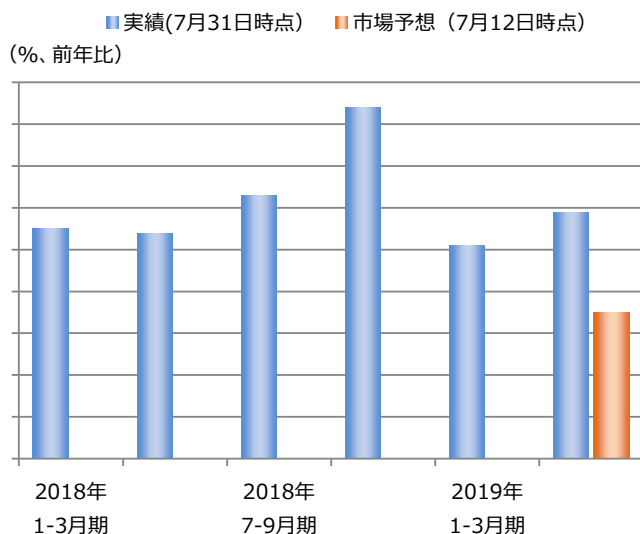
当ファンドが主要投資対象としている北米リート・マザーファンドの組入銘柄で集合住宅に投資するカナダのインターレントREITは、7月31日に4-6月期の決算発表を行い、1口当たりFFOは前年比で9%増加しました。住宅価格の高騰を背景に持家の代替として好調な賃貸住宅需要が続いていることから、今後も業績は拡大基調で推移すると予想されます。

【運用状況】

当ファンドは、7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7月16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50円、Dコースは100円の収益分配を行いました。なお、2019年8月5日現在の基準価額は、Aコースが10,529円、Bコースが10,031円、Cコースが10,574円、Dコースが10,056円、Eコースが10,973円、Fコースが10,601円となっています。

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2018年1-3月期～2019年4-6月期)



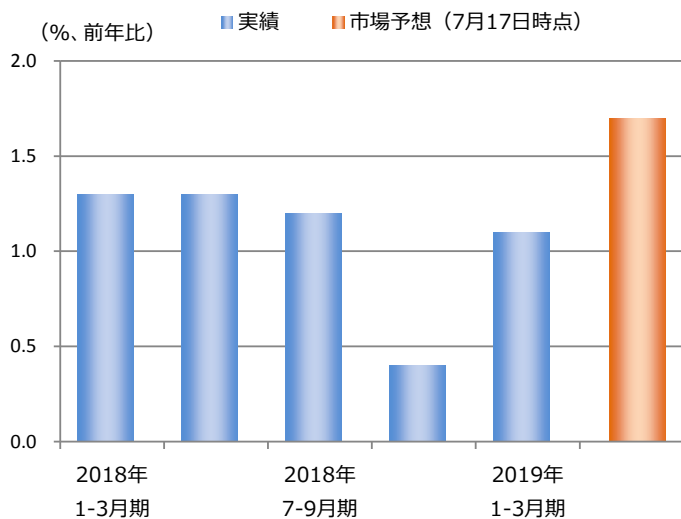
※FTSE NAREIT All REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、FFOの実績、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(時価加重平均)。

※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

カナダ主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2018年1-3月期～2019年4-6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

本資料における銘柄紹介は、情報提供を目的とするものであり、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

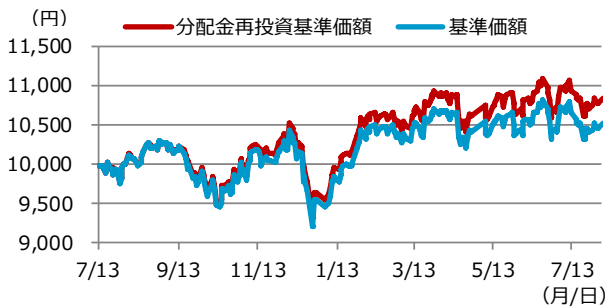
＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■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8月5日)

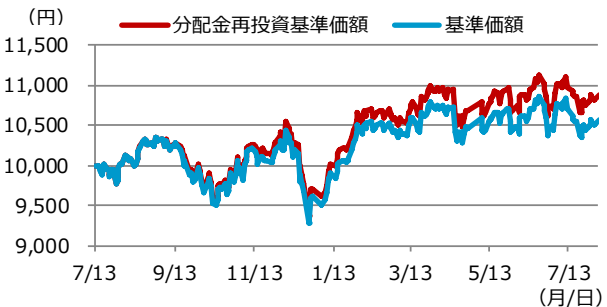
Aコース (定額目標分配型/為替ヘッジあり)



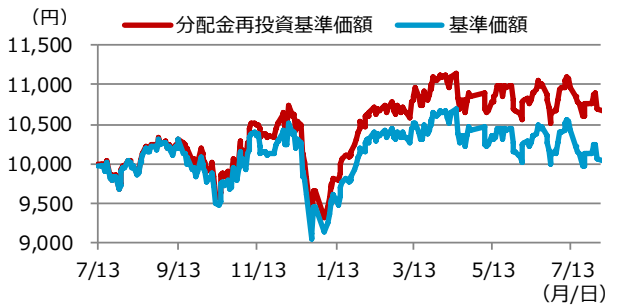
Bコース (定額目標分配型/為替ヘッジなし)



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)

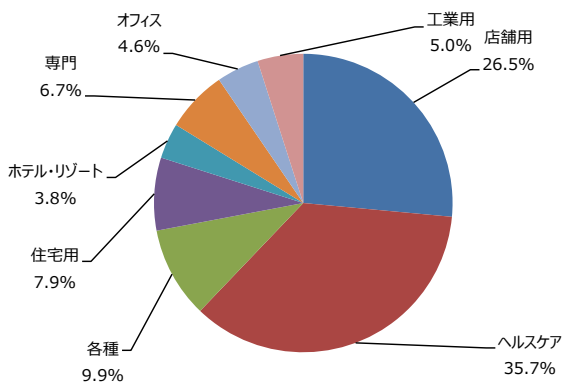


Fコース (資産成長型/為替ヘッジなし)



※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8月5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8月5日現在)			
銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
ウェルタワー	9.0%	米国	ヘルスケア
サイモン・プロパティーズ・グループ	8.8%	米国	店舗用
HCP	8.2%	米国	ヘルスケア
ペンタス	8.2%	米国	ヘルスケア
キムコ・リアルティ	4.8%	米国	店舗用
メディカル・プロパティーズ・トラスト	4.7%	米国	ヘルスケア
ペリート	4.3%	米国	各種
トーマン・センターズ	3.3%	米国	店舗用
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	2.9%	米国	ヘルスケア
ストア・キャピタル	2.9%	米国	各種

※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戻り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：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けます。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けます。（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、事前に利率・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。

**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
<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	○	○	○	
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）**