

米国優先リートオープン^①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

2020年4月13日

米国優先リートオープン(毎月決算型)の2020年4月7日時点の基準価額は、「為替ヘッジあり」が6,317円(1万口当たり)、「為替ヘッジなし」が5,964円(同)となりました。当レポートでは最近の投資環境および今後の見通しと運用方針についてお伝えします。

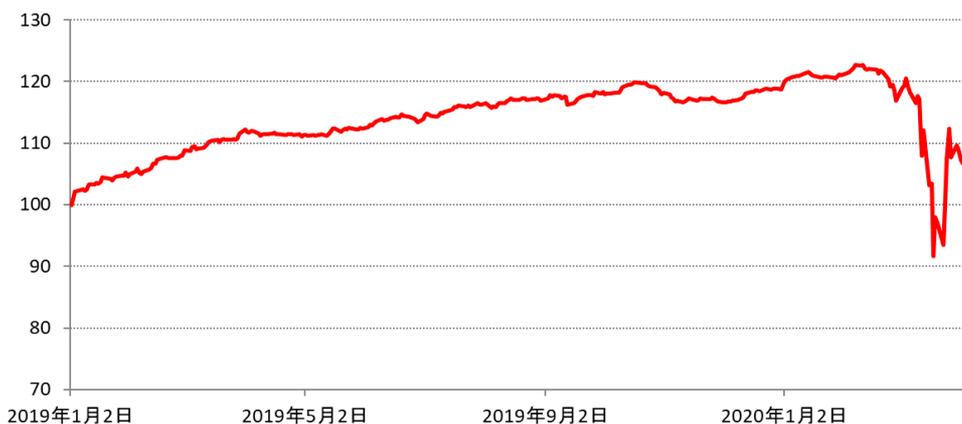
【最近の投資環境】

米国優先リート市場は、2月下旬に入り、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を背景とした、株安など金融市場の混乱が投資家心理の悪化につながり下落しました。3月に入ると、米連邦準備制度理事会(FRB)が緊急利下げを2回実施したものの、米国内で新型コロナウイルスの感染が急速に広がり、感染拡大阻止のために入国制限が強化されたほか、複数の州政府が外出禁止措置を発表したことなどから、経済活動の停滞によるリートの事業環境悪化への懸念が強まり続落しました。3月下旬以降は、トランプ政権が打ち出した2兆ドル規模の経済対策が成立する見通しとなったことや、FRBが無制限で量的緩和を行うと表明したことなどが好材料となり反発しました。

3月の相場下落局面では、新型コロナウイルスの感染拡大による経済の先行き懸念から、金融市場で企業や投資家が投資資金を現金化する流れが強まり、米国優先リート市場でも、買い手と売り手の提示価格の差が通常よりも3～4倍程度まで拡大するなど流動性が低下する中で、売り圧力が強まったことも下落要因となりました。

優先リート指数の推移

(2019年1月2日～2020年4月6日、米ドルベース、2019年1月2日を100として指数化)
優先リート: ICE BofA REIT Preferred Securities 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

【今後の見通しと運用方針】

米国優先リート市場は、新型コロナウイルスの感染拡大懸念から、投資家のリスク回避姿勢が強まる可能性に引き続き留意する必要があるものの、金融当局が金融市場の支援策を強化しているほか、大規模な経済対策が成立するなど政策対応による景気下支えへの期待が投資家心理の改善につながると考えられます。また、当面は低金利環境が続くと見込まれる中、利回り面での優先リートの投資魅力が高まっており、優先リート市場への資金流入が期待され、底堅い展開になると予想されます。

当面の運用につきましては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う外出や移動の制限による業績への影響が懸念されるホテル・リゾートや商業施設関連銘柄に対して慎重な姿勢で臨みます。一方、相場下落により割安感が強まった経営陣の質や保有資産の価値が高い銘柄に着目してウェイト付けを行う方針です。また、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、優先リートを高位に組み入れて運用する方針です。

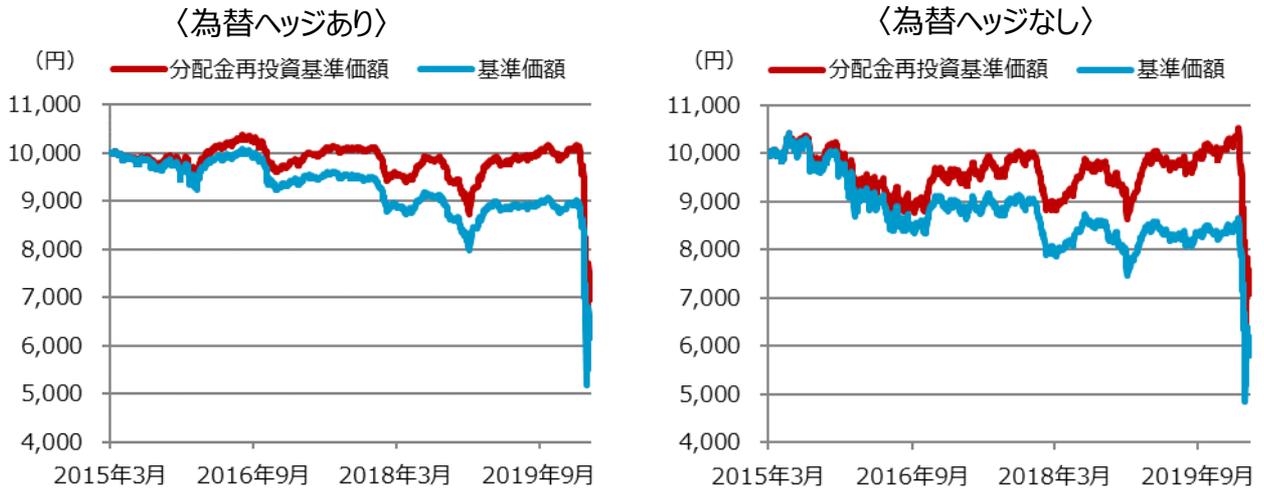
＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■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

設定来の基準価額の推移【米国優先リートオープン(毎月決算型)】

(期間: 2015年3月20日~2020年4月7日)



※ 基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
 ※ 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
 して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。

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銘柄(2020年2月28日現在)

<組入上位10セクター>

セクター	比率
1 ホテル・リゾート	17.5%
2 産業施設	13.2%
3 ショッピング・センター	11.7%
4 分散投資型	9.9%
5 モール型商業施設	9.8%
6 データ・センター	9.0%
7 個人用倉庫	7.9%
8 一戸建て住宅	5.3%
9 その他住宅施設	4.7%
10 その他商業施設	3.9%

<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 キムコリアルティ	L	ショッピング・センター	3.9%	全米で、主に日用品を販売するスーパーや大規模小売店が入居したショッピングセンターを取得、開発、運営する。
2 パブリック・ストレージ	G	個人用倉庫	3.4%	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。
3 ナショナル・リテール・プロパティーズ	F	その他商業施設	3.3%	米国で商業施設の取得、所有、管理および開発に従事する。
4 UMHプロパティーズ	C	その他住宅施設	3.3%	プレハブ住宅のコミュニティを保有、運営する。米国で事業を展開する。
5 コロニー・キャピタル	I	分散投資型	3.2%	ヘルスケア、産業施設およびホテルに投資する。世界的に事業を展開する。
6 PSビジネス・パークス	Z	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。
7 サンストーン・ホテル・インベスターズ	E	ホテル・リゾート	3.0%	主に高級宿泊施設(一流ホテル)を米国に所有し、フランチャイズ及びライセンス許諾方式で運営する。
8 アッシュフォード・ホスピタリティ・トラスト	G	ホテル・リゾート	2.9%	米国におけるホテル市場およびリゾート市場の不動産を所有する。
9 ブルックフィールド・プロパティREIT	A	モール型商業施設	2.9%	米国全土でリテール不動産の保有、管理、リース、再開発のソリューション等の事業を行う。
10 ベリート	F	分散投資型	2.7%	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。

※ 各比率は、当ファンドの実質的な投資対象である「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数を表します。

(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 (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、「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場見通し等は、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

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へ帰属します。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小さか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3.30%（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1.133%（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1.782%（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 0.0132%（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

2020年4月13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>

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)