

グローバル・リート市場の見通し

グローバル・リート・セレクション
追加型投信／内外／不動産投信

2020年7月31日

【市場動向】

グローバル・リート市場は、2020年2月下旬以降、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受けて、各国が感染拡大抑制のために入国制限の強化や都市封鎖（ロックダウン）措置等を実施したことなどから、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、大幅に下落しました。しかし、3月下旬に入ると、各国政府が大規模な経済対策を打ち出したことや、主要中央銀行が金融緩和政策を強化したことなどが好材料となり、反発しました。その後も、各国で経済活動を再開する動きが広がり、景気を持ち直しへの期待から、下げ幅を縮小する動きになったものの、6月中旬以降は、新型コロナウイルス感染の第2波への警戒感が強まり、上値の重い展開となりました。

【グローバル・リート市場の見通しについて】

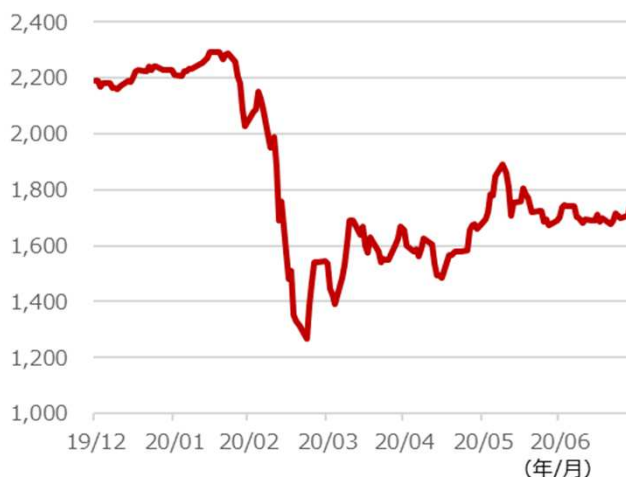
グローバル・リート市場は、新型コロナウイルスの感染状況を巡り神経質な展開になると予想されます。新型コロナウイルスの感染再拡大による経済活動正常化への遅れに対する警戒感が残ると想定されます。一方、各国政府による追加の経済対策の実施が見込まれ、景気やリートの事業環境を下支えする要因になると考えられます。また、主要中央銀行は当面の間、緩和的な金融政策を継続することを示唆しており、世界的に低金利環境の長期化が見込まれることなどから、相対的に利回りが高いリート市場への資金流入が期待されます。

【地域別の投資環境】

米国では、早期に経済活動を再開した一部地域では新規感染者数が増加し、感染拡大の影響を受けやすい小売りセクターなどは、事業環境の先行き不透明感が強まり、上値の重い展開になると予想されます。一方、これまでの大規模な財政・金融緩和政策の効果に加え、追加の経済対策等の実施が見込まれることなどから、景気や不動産需要を下支えすると想定されます。また、クラウドビジネス、ネット通販の拡大等、構造的な成長機会を有しているデータセンターや産業施設セクターでも、堅調な業績推移が見込まれるなど相場の支援材料になると考えられます。

グローバル・リート指数の推移

(日次：2019年12月31日～2020年7月28日)

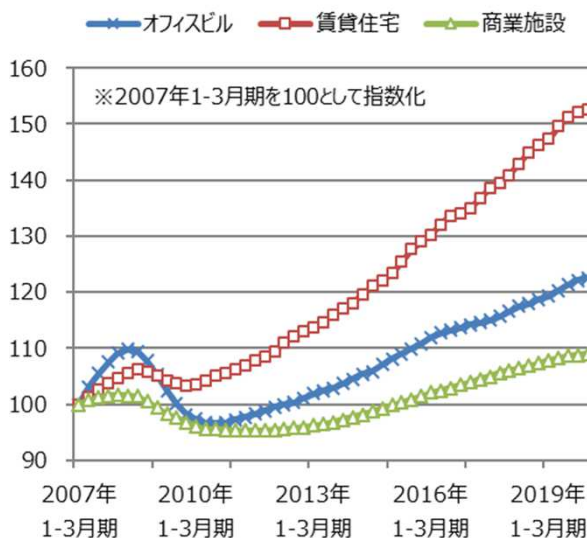


※グローバル・リート指数：FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Total Return Index

(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国商業用不動産の賃料指数の推移

(四半期：2007年1-3月期～2020年1-3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

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「グローバル・リート・セレクション」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、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

**グローバル・リート・セレクション
追加型投信／内外／不動産投信**

欧州では、経済活動の再開を背景に、各国の景況感に改善は見られるものの、新型コロナウイルスの感染拡大前から景気が減速基調にあったため、本格的な景気回復には時間がかかると予想されます。また、ドイツでは感染者が急増する地域が見られるなど、感染再拡大への警戒感も残ると考えられます。一方、欧州中央銀行(ECB)の追加金融緩和政策の可能性が残る中、良好な資金調達環境の継続がリートの業績を下支えすると思われま

す。オーストラリアでは、新規感染者数が急増したメルボルンでロックダウンが再導入され、経済活動停滞への警戒感が高まりつつあることが相場の上値を抑える要因になると想定されます。一方、積極的な財政・金融緩和政策の実施により経済情勢が安定してきたことに加え、資源価格の高止まりが資源輸出国である豪州経済の下支えになると考えられます。そのため、景気は年後半にかけて回復に向かうと見込まれ、リートの事業環境改善への期待が相場を下支えすると想定されます。また、住宅購入者向け補助金支給制度の導入を受けて、住宅に投資するリートでは、足元で住宅購入に関する問い合わせが感染拡大前の水準まで回復している模様であり、業績改善が期待されます。

アジアにおいて、シンガポールでは、市中感染者数が抑制されており、経済活動が再開されつつあることや、政府による景気支援策が相場の支援材料になると考えられます。

香港では、2019年半ば以降、中国本土などからのオフィス需要の鈍化を受けて、オフィス賃料が下落基調を辿っています。今後は、新型コロナウイルスの影響を受けて経済環境が悪化していることから、オフィス賃料の調整が続くと思われま

す。日本では、足元で新型コロナウイルスの新規感染者数が再び増加していることが懸念材料になると考えられます。一方、需給面では、今年度に入って地域金融機関等からの資金流入は低水準に留まっており、その待機資金は十分にあると見られることなどから、相場の支援材料になると考えられます。

オーストラリア住宅価格の推移

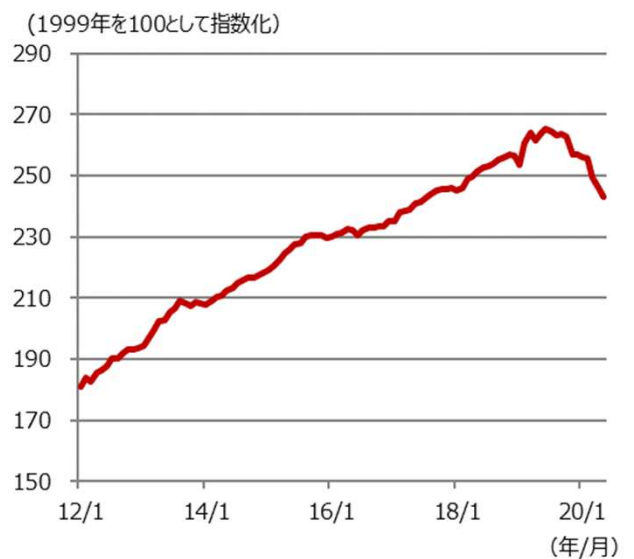
(月次：2012年1月～2020年6月)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

香港オフィス賃料指数の推移

(月次：2012年1月～2020年5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、「グローバル・リート・セレクション」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

グローバル・リート・セレクション
追加型投信／内外／不動産投信

【運用経過と運用方針】

各マザーファンドへの資金配分については、世界各地のリートに分散投資することでリスクの低減を図ってまいりました。こうした中、7月に入り、新型コロナウイルスの感染再拡大で経済活動正常化への遅れが懸念される北米リート・マザーファンドや、本格的な経済回復には時間がかかると予想されるヨーロッパリート・マザーファンドの組入比率を引き下げました。一方、新型コロナウイルスの影響が相対的に軽微で景気の持ち直しが早いと見込まれるオーストラリア/アジアリート・マザーファンドの組入比率は引き上げました。

今後の運用につきましては、収益性の高い資産を保有しバランスシートが相対的に健全なリートへ投資する方針です。また、各マザーファンドへの資金配分につきましては、機動的に投資比率を変えて、リスク分散とパフォーマンスの向上を目指していく方針です。なお、実質組入比率は90%以上の高位とする方針ですが、投資環境や資金動向等を踏まえ、実質組入比率を引き下げることがあります。

【グローバル・リート・セレクションの運用状況】

2020年7月29日現在	
基準価額	3,840 円
残存元本	5,922,162,022 円
純資産総額	2,274,279,781 円
REIT組入比率	94.9%
組入銘柄数	85銘柄

※基準価額は1万口当たりです。
※REIT組入比率はマザーファンドを通じた実質比率です。
※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

直近5期の分配金(1万口当たり、税引前)の推移		
第181期	2020/3/16	10円
第182期	2020/4/15	10円
第183期	2020/5/15	10円
第184期	2020/6/15	10円
第185期	2020/7/15	10円

※毎月15日(休業日に該当する場合は翌営業日)に決算を行い、主として配当等収益等から収益分配を行います。なお、6月と12月の決算期は、売買益(評価益を含みます。)が存在するときは、配当等収益に売買益(評価益を含みます。)等を加えた額を分配対象収益として収益分配を行います。
※運用状況等によっては分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。

国・地域別投資比率(2020年7月29日現在)		
マザーファンド名	組入比率	
北米リート・マザーファンド	61.3%	
	アメリカ	56.9%
	カナダ	4.5%
オーストラリア/アジアリート・マザーファンド	26.8%	
	オーストラリア	5.7%
	シンガポール	5.4%
	香港	2.0%
	日本	13.7%
ヨーロッパリート・マザーファンド	6.7%	
	オランダ	0.2%
	ドイツ	0.4%
	フランス	1.6%
	イギリス	3.4%
	ベルギー	0.7%
	スペイン	0.5%
合計	94.9%	

※組入比率は、当ファンドの純資産総額に占める国・地域別のリートの実質組入比率です。
※四捨五入しておりますので、合計数が合わないことがあります。

設定来の基準価額の推移(2005/1/27~2020/7/29)



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
※設定日の基準価額は、1万口当たりの当初設定元本です。
※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。

組入上位10銘柄(2020年7月29日現在)		
銘柄名	投資比率	国・地域
ウェルタワー	5.5%	アメリカ
サイモン・プロパティ・グループ	4.1%	アメリカ
リアルティ・インカム	3.9%	アメリカ
メディカル・プロパティーズ・トラスト	3.1%	アメリカ
WPキャリア	2.8%	アメリカ
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	2.8%	アメリカ
ゲーミング・アンド・レジャー・プロパティーズ	2.5%	アメリカ
アクティビア・プロパティーズ投資法人	2.3%	日本
キムコリアルティ	2.3%	アメリカ
ヒューリックリート投資法人	2.2%	日本

※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。
※投資比率は、当ファンドの純資産総額に占める各銘柄の実質組入比率です。

(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、「グローバル・リート・セレクション」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、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



グローバル・リート・セレクションに関する留意事項

【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は帰属します。ファンドは、世界各国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」、「カントリーリスク」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）」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。
- 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3.30%（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×0.3%

<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1.65%（税抜1.50%）
- 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。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	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
岩井コスモ証券株式会社	近畿財務局長(金商)第15号	○		○	
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
岡安証券株式会社	近畿財務局長(金商)第8号	○			
香川証券株式会社	四国財務局長(金商)第3号	○			
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(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	○	○		
ばんせい証券株式会社	関東財務局長(金商)第148号	○			
二浪証券株式会社	四国財務局長(金商)第6号	○			
北洋証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長(金商)第12号	○		○	
マネックス証券株式会社	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
むさし証券株式会社	関東財務局長(金商)第105号	○			○
明和証券株式会社	関東財務局長(金商)第185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	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○
(登録金融機関)					
株式会社宮崎銀行	九州財務局長(登金)第5号	○			

(注) 販売会社によっては、現在、新規のお申込みを受け付けていない場合があります。

<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)