

ワールド・リート・セレクション(欧州)の運用状況

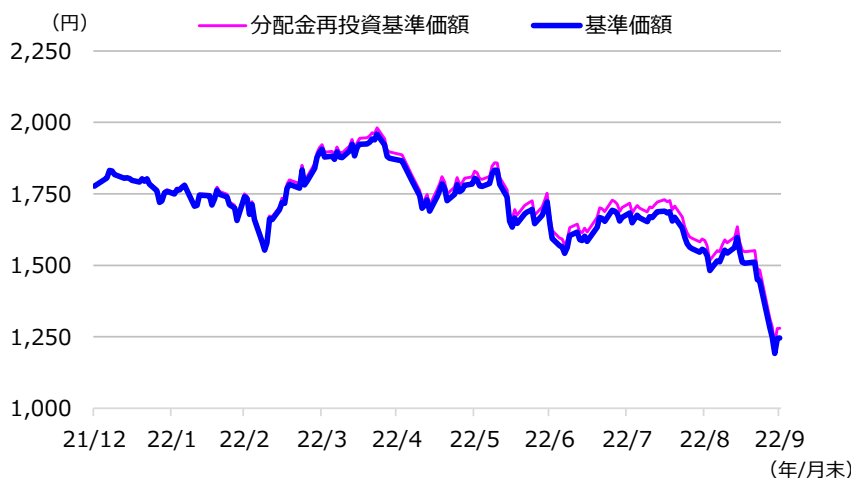
ワールド・リート・セレクション(欧州)
追加型投信／海外／不動産投信

2022年10月6日

当レポートでは、投資環境と基準価額の下落要因および欧州リート市場の今後の見通しについてお伝えいたします。

(作成基準日:2022年9月30日)

《基準価額の推移(2021年12月30日～2022年9月30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は、2021年12月30日を起点として算出しております。
 ※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。

	1か月騰落率 (2022年8月末比)	3か月騰落率 (2022年6月末比)
分配金再投資基準価額	-19.4%	-23.6%
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index	-21.5%	-23.5%
為替レート(ユーロ/円)	2.4%	-0.2%
為替レート(英ポンド/円)	0.0%	-2.4%

※FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexは、FTSE Groupが算出しており、売買高の大きいヨーロッパの不動産関連証券により構成されています。なお、同指数は参考指数であり、当ファンドのベンチマークではありません。
 また、騰落率は、当該日前営業日の現地終値を基に算出しております。
 ※為替レートは対顧客電信売買相場の当日(東京)の仲値です。

【最近の投資環境と基準価額の下落要因】

9月末現在で、過去1か月、3か月とも欧州リート市場は大幅に下落しました。背景としては、インフレを抑制するため欧州中央銀行(ECB)やイングランド銀行(英中央銀行、BOE)が利上げに積極的なタカ派姿勢を強めたことが挙げられます。欧州では、新型コロナウイルス感染拡大によるサプライチェーン(供給網)の混乱やロシア・ウクライナ紛争、天然ガスなどのエネルギーや穀物の価格高騰などを受けて、インフレ圧力が強まっています。このため、ECBやBOEは金融引き締めを加速せざるを得ず、欧州の景気後退リスクが高まったことや、欧州の長期金利が上昇しリートの資金調達コストの増加が意識されたほか、保有物件の評価額にも悪影響が及ぶと見られたことなどが下落要因となりました。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、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。

**ワールド・リート・セレクション(欧州)
追加型投信／海外／不動産投信**

特に英国のリートに関しては、年初来、平均債務残高が少ないことや保守的なバリュエーション評価などを背景に、欧州大陸のリートを上回るパフォーマンスとなっていました。9月は、金融引き締めを巡る先行き不透明感から投資家のリスク回避姿勢が強まる中、リスク資産(元本が保証されていない資産)を売却する動きから、より流動性の高い英国の大型銘柄の下落が顕著となりました。

英国では、9月下旬に、トラス政権が大規模な減税策と国債の増発計画を打ち出し、財政や需給面で悪化懸念が強まったことから、英国の国債利回りが急上昇(債券価格は下落)し、通貨ポンドが下落する場面が見られるなど、英国金融市場に混乱が生じました。こうした政府の財政拡大政策を受けて通貨ポンドが下落し、輸入物価の上昇が継続するとの見方が広がり、英国のリートが大きく下落しました。

【今後の見通し】

インフレが高進する中、リーートの保有する商業用不動産の賃貸借契約で、インフレに連動して賃料が上昇する条項が定められていることから、テナントの賃料増額改定が見込まれ、リーートの業績は来年にかけてプラス成長が予想されます。リーートの半期決算では、多くの企業で保有物件の資産価値が安定的に推移しており、長期金利の上昇により資金調達コストの増加が見込まれるものの、リートが保有する質の高い実物不動産の資産価値は底堅く推移すると見られます。バリュエーション面では、欧州リーートの純資産価値(NAV)倍率(リートが保有する物件の価値を時価評価した値と、投資口価格を比較したもの)は割安な水準となっています。当面は不安定な動きが続くと思われませんが、マクロ環境が落ち着き政策金利見通しにピークアウト感が見られるにつれて、リートを買い戻す展開が見込まれます。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、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。

**ワールド・リート・セレクション(欧州)
追加型投信／海外／不動産投信**
ワールド・リート・セレクション(欧州)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、欧州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。

※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。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金申込の受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。
- 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小さか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ペビーファンドが投資対象としている場合に、当該他のペ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：購入金額（購入価額×購入口数）×上限3.3%（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：一口につき、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1.65%（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%）
- 有価証券等の売り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る場合があります。

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	○			
アーク証券株式会社	関東財務局長(金商)第1号	○			
アイザワ証券株式会社	関東財務局長(金商)第3283号	○	○		
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
臼木証券株式会社	関東財務局長(金商)第31号	○			
auカブコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44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	○			
株式会社証券ジャパン	関東財務局長(金商)第170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	○	○		
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
ひろぎん証券株式会社	中国財務局長(金商)第20号	○			
フィデリティ証券株式会社	関東財務局長(金商)第152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	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
JIA証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444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)					
株式会社イオン銀行	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社新生銀行(委託金融商品取引業者:マネックス証券株式会社)	関東財務局長(登金)第10号	○		○	
PayPay銀行株式会社	関東財務局長(登金)第624号	○		○	

※岡三証券株式会社は、一般社団法人日本暗号資産取引業協会にも加入しております。

(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)