

ワールド・リート・セレクション(欧州)の運用状況①

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

2016年10月5日

「ワールド・リート・セレクション(欧州)」の運用状況やパフォーマンスの要因分析、欧州リート市場の見通しおよび運用方針につきまして、当ファンドが主要投資対象としております「ヨーロッパリート・マザーファンド」の運用を委託しているドイチェ・オルタナティブ・アセット・マネジメント(イギリス)リミテッドからのコメントなどを基に、全3回に分けて作成いたします。

今回は欧州リート市場と基準価額の動向、および基準価額の要因分析についてお伝えいたします。

1. 第108期決算日(2015年12月15日)以降の欧州リート市場の動向

年初来、2回の調整場面を経て、持ち直す展開

欧州リート市場は、第108期決算日(2015年12月15日)以降、原油価格の下落に加え、欧州の銀行の信用不安が広がったことなどをを受けて、投資家心理が悪化し、軟調な展開となりました。2月中旬以降は、大手リートの好決算に加え、欧州中央銀行(ECB)による追加金融緩和への期待が高まったことなどから、5月にかけて戻りを試す展開となりました。しかし6月には、国民投票で英国の欧州連合(EU)離脱が決定し、投資家のリスク回避姿勢が広がったことから急落しました。7月以降は、英中央銀行(BOE)が金融緩和を実施したことなどをを受けて、リートの資金調達費用の低減期待が高まり、再び反発する展開となりましたが、9月に入り、ECBが金融緩和策の延長を見送ったことなどが嫌気され反落しました。9月中旬以降は、BOEが年内の追加利下げの可能性を示唆したことなどから、下げ止まる動きとなりました。

為替市場では円高が進行

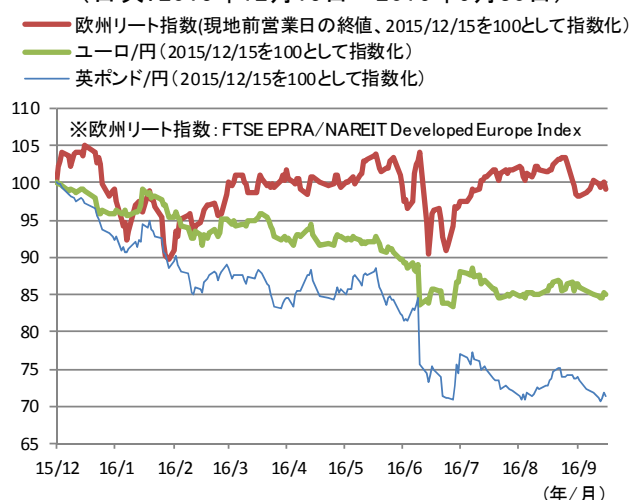
ECBやBOEが緩和的な金融政策を維持したことに加え、英国のEU離脱が決定したことに伴い欧州景気の先行き不透明感が強まったことなどから、ユーロやポンドはともに対円で下落基調が続きました。

2. 基準価額の動向

基準価額は、第108期決算日(2015年12月15日、分配落ち後)の2,115円から、リート市場や通貨の下落による影響を受けて、2016年2月25日に1,772円まで下落しました。その後も、通貨の下落基調が続きましたが、リート市場の落ち着きとともに、3月には1,900円台に回復しました。

欧州リート指数と為替レートの推移

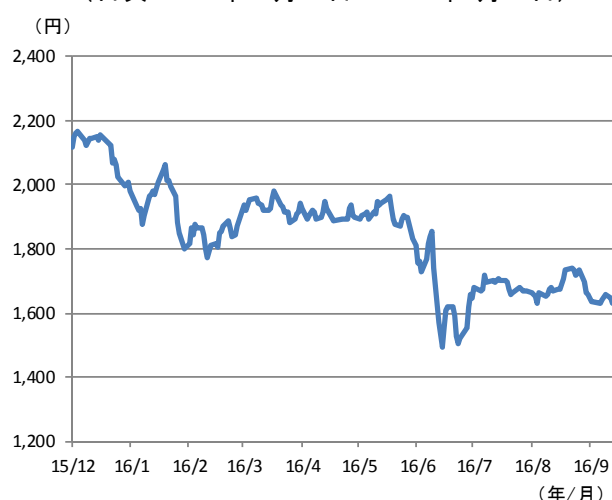
(日次:2015年12月15日～2016年9月30日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

基準価額の推移

(日次:2015年12月15日～2016年9月30日)



※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。
※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。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(欧州)」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**

しかし、6月以降は、英国のEU離脱懸念を背景に為替市場での円高やリート市場の急落により、基準価額は再び下落し、2016年6月28日には1,493円となりました。7月以降は、リート市場が反発する動きとなったことから、通貨の不安定な動きは続いているものの、基準価額は反発し、第117期決算日(2016年9月15日、分配落ち後)では1,648円となりました。なお、2016年9月30日時点の基準価額は1,639円となっております。

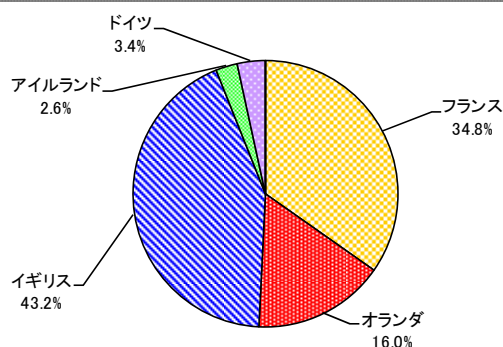
3. 基準価額の要因分析

第117期決算日(2016年9月15日)の基準価額は第108期決算日(2015年12月15日)に比べて467円下落しました。この要因といたしましては、REIT要因は約28円のマイナス、為替要因は約369円のマイナス、分配金要因が約45円のマイナス、信託報酬等が約25円のマイナスとなり、いずれの要因もマイナスに寄与しましたが、通貨の下落基調が続いたことから、為替要因のマイナス寄与が大きくなりました。REIT要因につきましては、英国のEU離脱に伴う商業用不動産市場の先行きに対する懸念から、英国のグレイト・ポートランド・エステイツやブリティッシュ・ランドなどの保有がマイナスに寄与しました。なお、分配金につきましては、第108期決算におきまして、20円(1万口当たり、税引前)から5円に変更しております。また、信託報酬につきましては、2016年6月10日から信託報酬率を1.80%(年率、税抜)から1.50%に引き下げております。

(基準価額の要因分析とは)

※計算期間における基準価額の変動要因を分配金、REIT(不動産投信)、為替、信託報酬等に分けて1万口当たりで表示したものです。
 ※上記の数値は、日々の資料を基に簡便法により試算した概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。
 ※REIT要因とは、REIT(不動産投信)の配当等収益及び売買損益(評価損益を含む。)等が基準価額に与えた影響額です。

**マザーファンドの保有リートの国・地域別構成比率
2016年9月30日現在**



※比率は、ヨーロッパリート・マザーファンドの保有リート全体に占める国・地域別の構成比です。
 ※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(2016年9月30日現在)		
銘柄名	組入比率	国・地域
ペーロルドハファー	8.9%	オランダ
ユニベイル・ロダムコ	8.8%	フランス
ランド・セキュリティーズ・グループ	8.8%	イギリス
ブリティッシュ・ランド	8.7%	イギリス
クレピエール	8.6%	フランス
ジェシナ	8.1%	フランス
グレイト・ポートランド・エステイツ	6.7%	イギリス
ユーロコマーシャル・プロパティーズ	6.2%	オランダ
セグロ	5.6%	イギリス
フォンシエール・デ・レジオン	5.3%	フランス

※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、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：グローバル・エクイティ運用部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「ワールド・リート・セレクション(欧州)」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)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】

- 投資者の皆様の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、ヨーロッパ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が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：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1.62%（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。



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

2016年10月5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	○			
藍澤證券株式会社	関東財務局長(金商)第6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	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61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	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1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	○			
ひろぎんウツミ屋証券株式会社	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	○			
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	○			○
明和證券株式会社	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)					
株式会社イオン銀行	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	関東財務局長(登金)第624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い合わせ先>

カスタマーサービス部 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)