

米国優先リートオープン(毎月決算型)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

2016年12月16日

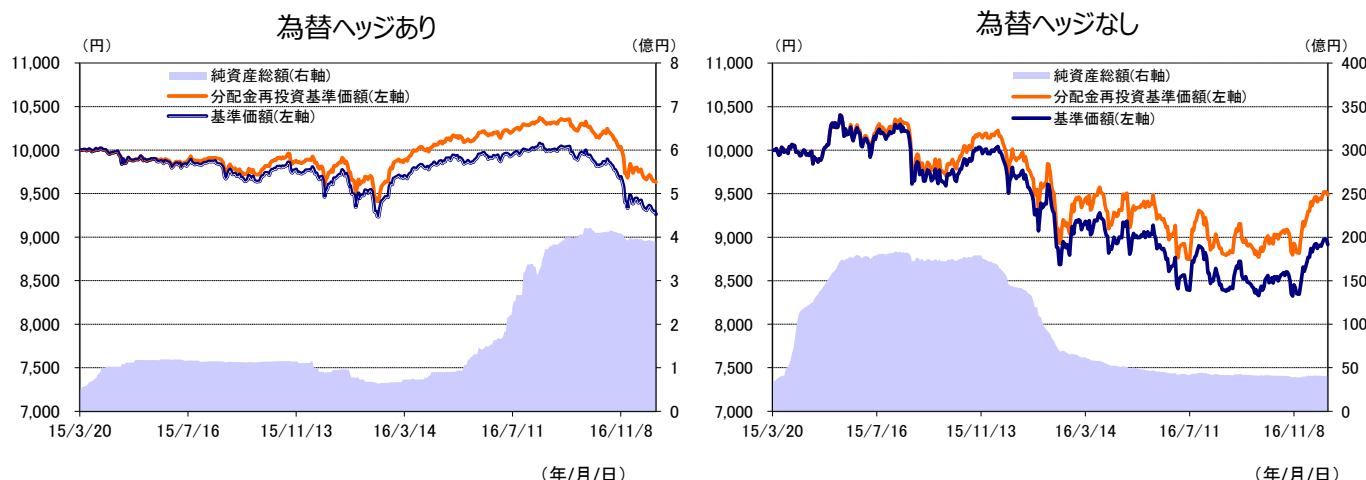
【米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)の運用状況】

当ファンドは2016年12月15日に第21期決算を迎え、分配金につきましては、基準価額水準や市況動向などを総合的に勘案のうえ、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)は20円(1万口当たり、税引前)、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)は30円(1万口当たり、税引前)を継続しました。

なお、12月15日の基準価額(分配金落ち後)は、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)が9,262円、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)が8,915円となっています。

当ファンドは2016年12月12日に約款変更を行い、投資対象ファンドをクレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト(ケイマン)Ⅲ-OAM・米国優先リート・ファンド(適格機関投資家限定)から、NB・OAM優先リートファンド(適格機関投資家専用)へと変更いたしました。これに基づいて、2月上旬にかけて段階的に投資対象ファンドの入れ替えを行います。そのため、一時的に当ファンドにおける米国優先リートの実質組入比率が低下する場合があります。

米国優先リートオープン(毎月決算型)の設定来の基準価額・純資産総額の推移



※ 基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。当ファンドの実質的な信託報酬は、投資対象ファンドの信託報酬を間接的にご負担いただくこととなりますので、作成基準日現在、純資産総額に年率1.7496% (税抜1.62%)程度を乗じて得た額となります。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。

当期における米国リート市場は、11月中旬は、大統領選挙でトランプ氏が勝利したことを受けて、同氏が掲げる拡張的な財政政策に注目が集まる中、財政悪化に対する警戒感や、物価上昇圧力が強まるとの観測が拡がり、長期金利が大幅に上昇したことが悪材料となり、上値の重い展開となりました。月末にかけては、次期政権による景気押し上げ効果がリートの事業環境に好影響を与えるとの見方が拡がったことや、年末商戦が堅調に推移するとの観測が拡がり商業施設の事業環境に対して強気な見方が拡がったことなどから、堅調に推移しました。12月に入ってから、経済指標が概ね良好な内容となり、景気の先行き不透明感が後退したことなどから、続伸しました。

米国優先リート市場は、11月中旬はリート市場に連動して大幅に下落し、下旬は一進一退の展開となりました。12月に入ってから、長期金利が上昇して利回り面での相対的な魅力が後退したことなどから、上値の重い展開が続きました。

為替市場では、米国の長期金利が上昇して金利差が拡大したことなどから、米ドルが円に対して大幅に上昇しました。

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)の基準価額は、米国優先リート市場が軟調に推移したことを受けて、下落しました。一方、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)の基準価額は、為替市場で円安が進行したため、堅調に推移しました。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「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・パーマン・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

【2017年の米国優先リート市場の見通しと運用方針】

2017年の米国優先リート市場は、トランプ次期大統領が掲げる財政拡張政策が不動産市場に好影響を与えるとみられること、米国リーートの健全性が高まっていること、長期金利の上昇による悪影響は限定的になると見られることなどから、リート価格や分配金は安定的に推移すると考えます。

次期政権の財政拡張策が不動産市場を後押し

次期米大統領に当選した共和党のトランプ氏は、インフラ投資の拡大や法人税減税などの経済政策を通じて、米国の経済成長率を押し上げる方針を掲げています。また、共和党は上下両院で過半数の議席を確保したことから、政策の実現性は高いと思われます。トランプ氏は、全般的に経済活動に追い風となる政策を進めると考えられ、不動産賃貸需要や不動産価格に好影響を与えると考えます。

財務健全性は改善基調

米国リーートの財務健全性は改善基調が続いています。米国不動産市場の需給環境は概ね良好な状態が続いており、リーートの収益基盤が安定していることから、各優先リートが予定する定額分配金の確実性は高いと考えます。

長期金利の上昇による悪影響は限定的に

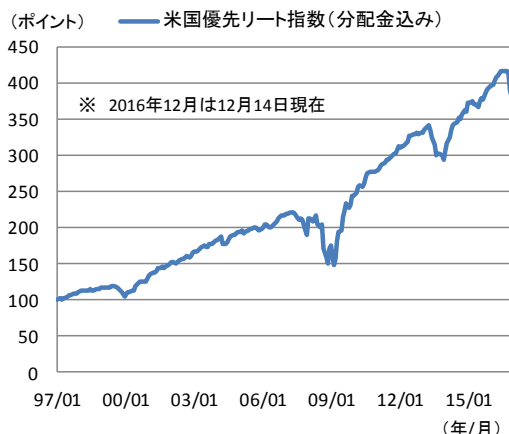
長期金利の上昇によって、優先リーートの利回り面での相対的な魅力が低下することがリスク要因として挙げられます。しかし、米連邦準備制度理事会（FRB）議長が追加利上げの判断を慎重に行う姿勢を示していることから、長期金利の上昇ペースが急加速する可能性は低いと考えます。また、米国債の利回り水準は、金融緩和政策を維持する日本や欧州主要国の国債よりも高く、投資家が米国債を買う動きが長期金利の上昇を抑制する要因になると考えます。

今後の運用方針

今後の運用につきましては、米国の経済環境や不動産市場、金利市場の動向などに留意し、米国優先リーートを高位に組入れて運用する方針です。また、個別銘柄につきましては、新政権の政策を注視しつつ、財務状態や分配金利回りなどバリュエーション面での評価に応じて銘柄の入れ替えを行う方針です。

米国優先リート指数の推移

(月次: 1997年1月～2016年12月)

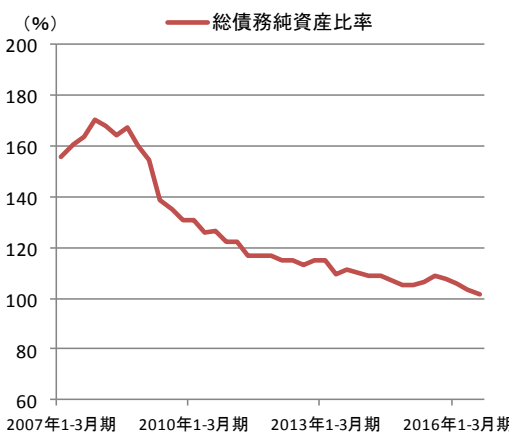


※ 米国優先リート指数: The BofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities 指数 (分配金込み)

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リーートの総債務純資産比率

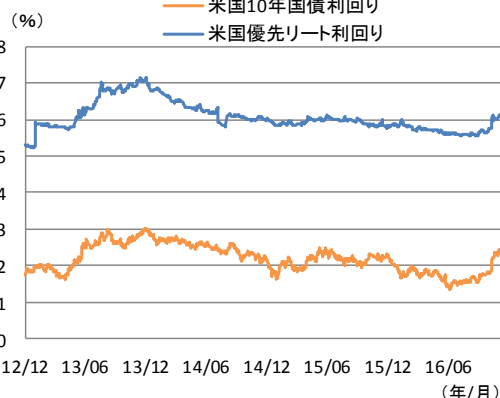
(四半期: 2007年1-3月期～2016年7-9月期)



※ 米国リート: Dow Jones US Select REIT 指数構成銘柄
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国優先リートと米国10年国債の利回りの推移

(日次: 2012/12/31～2016/12/14)



※ 米国優先リート: The BofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities 指数構成銘柄

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

(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、「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で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ク・パーマニ・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様に帰属します。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、すでに受け付けた購入・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×0.30%

＜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1.1124%（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1.7496%（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 0.01296%（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。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

2016年12月16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>

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)