

# ワールド・リート・セレクション(米国)の運用状況

ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻  
追加型投信／海外／不動産投信

2018年5月25日

## 主要リートの好決算や業績拡大の継続が米国リート市場を下支えする要因となる見込み

米国では、主要リートの2018年1-3月期決算が出そろい、リートの収益力を表す1口当たりFFOは、前年比で+5.5%と増加基調を維持しました。また、約54%の銘柄の1口当たりFFOが市場予想を上回ったことから、事前の市場予想であった同+3.7%からFFOの水準が切り上がり、主要リートの業績が順調に拡大していることが示されました。

今後の業績見通しにつきましては、2017年通期の1口当たりFFOの見通しを主要リートの約43%が上方修正した一方、下方修正したリートは約3%にとどまり、リートの経営陣は引き続き事業環境について強気の見通しを持っています。また、景気拡大を背景に旺盛な不動産需要が続くと見込まれます。

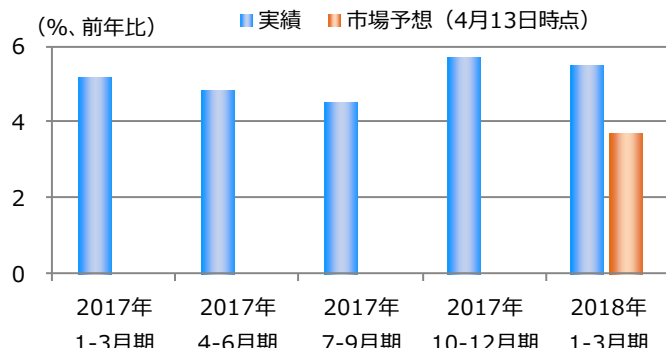
また、金融危機以降、米国のリートは負債の返済時期を長期化させており、負債の約69%は2021年以降に返済時期が到来します。また、負債の約85%は固定金利にしていることから、金利上昇への耐性が強まっており、良好なファンダメンタルズを背景に米国主要リートの業績拡大が継続すると考えます。

## 産業施設やホテル系リートが業績拡大の牽引役に

セクター別では、実績が市場予想を上回った割合、および通期の業績見通しを上方修正した割合は、混合セクターに加え、高齢者向け住宅や集合住宅の供給増加の影響などでヘルスケアセクターや住宅セクターが相対的に低くなりました。一方、ネット通販市場の拡大で物流センターの需要が増加している産業施設や、景気拡大を背景に客室単価が上昇しているホテルは高くなりました。また、個人消費の拡大の恩恵を受けやすい個人向けの貸倉庫などに投資する倉庫セクターや、通信量の増加が追い風となる専門施設(通信基地局)セクターでは、全銘柄が通期見通しを上方修正しました。

当ファンドが主要投資対象としているUSリート・マザーファンドでは、決算の状況などを踏まえ、産業施設セクター、倉庫セクター、およびホテルセクターなどを強気にみてウェイト付けを行う方針です。一方、ヘルスケアセクターや、ネット通販の台頭で業績悪化が続くリートを中心に小売りセクターに対しては慎重な姿勢で臨みます。

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移  
(四半期：2017年1-3月期～2018年1-3月期)

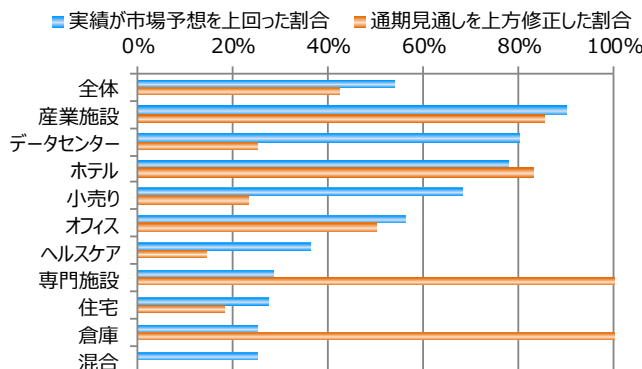


(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

※FFO(Funds From Operation)とは、リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。FFOを利用すると同一基準でリートごとのキャッシュフローが比較できます。

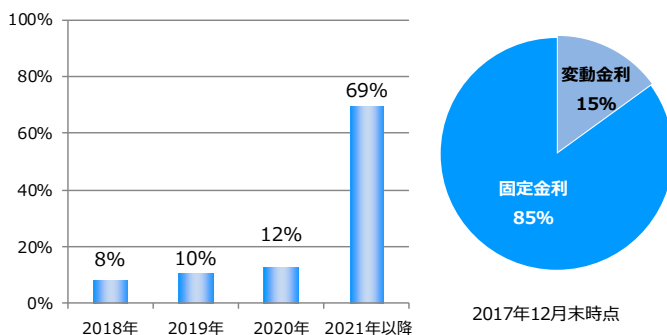
※FTSE NAREIT All REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、FFOの実績、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(森林などの特殊なリートは除く、時価加重平均)。

米国主要リートのセクター別2018年1-3月期1口当たりFFOの市場予想と通期見直し修正の状況



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国リートの負債の返済時期と借入金の金利タイプ別割合



(出所) リーフアメリカ 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

### <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(米国) 愛称 十二絵巻」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。

ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻  
追加型投信／海外／不動産投信

## 当ファンドの組入上位銘柄の決算は概ね良好な内容

当ファンドが実質的に保有している組入上位10銘柄については、2018年1-3月期決算では、7銘柄のFFOが市場予想を上回りました。また、7銘柄が通期の業績見通しを上方修正しました。

組入トップの小売り系リート、サイモン・プロパティ・グループの1口当たりFFOは、ネット通販市場が拡大する中でも、優れた集客力を背景に賃料の上昇傾向が続いたことなどにより、2017年1-3月期の2.74ドルから2018年1-3月期は2.87ドルに増加、市場予想を上回りました。また、好決算を受けて、2018年通期の業績見通しを上方修正しました。今後は、28カ所で既存商業施設の増床・改装工事や新規開業が計画されており、個人消費の拡大に加え、新規開業やリニューアル効果が業績拡大に貢献するものと期待されます。

組入3位のオフィス系リート、アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズの1口当たりFFOは、2017年1-3月期の1.48ドルから2018年1-3月期は1.62ドルに増加、市場予想を上回り、2018年通期の業績見通しも上方修正しました。同リートは、主に生命科学産業向けの研究施設やオフィスビルを保有しており、製薬やバイオ医薬品関連企業の旺盛な需要を背景に賃料収入が堅調に推移しました。同業他社との競合が少ない有名大学や政府系研究機関の隣接地に物件を保有していることに加え、豊富な開発案件が中長期的な成長を下支えすると思われます。

## 基準価額の推移

当ファンドの基準価額は、第175期決算日(2018年4月12日)以降、米国リート市場が上昇したことに加え、対円で米ドル高が進行したことを受けて上昇しました。

基準価額の変動要因といたしましては、リート要因では、同業のリートから買収提案価格の引き上げを提示されたホテル系のラサール・ホテル・プロパティーズや、産業施設系のDCTインダストリアル・トラストなどの上昇がプラスに寄与しました。一方、為替要因では、原油価格の上昇や米国景気の拡大を背景にインフレ加速による利上げへの警戒感から米長期金利が上昇したことなどを受けて、日米金利差の拡大観測が強まり、米ドルが対円で上昇し、プラスとなりました。

※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。

※リート要因とは、リート(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。

(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、「ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻」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。

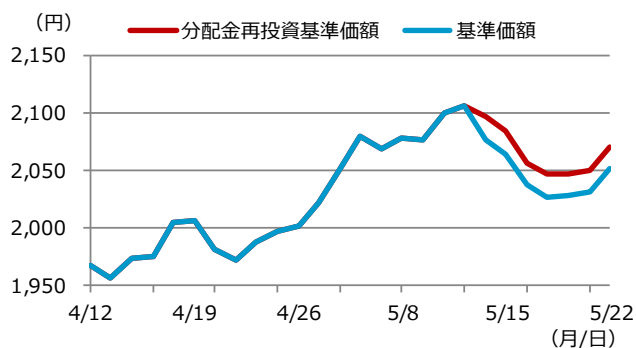
USリート・マザーファンド組入上位10銘柄の2018年1-3月期1口当たりFFOの市場予想と通期見直し修正の状況(2018年5月22日時点)

| 銘柄名                        | セクター    | 組入比率 | 2018年1口当たりFFO |       |
|----------------------------|---------|------|---------------|-------|
|                            |         |      | 1-3月期         | 通期見直し |
| サイモン・プロパティ・グループ            | 小売り     | 7.6% | ○             | ○     |
| プロロジス                      | 産業施設    | 5.9% | ○             | ○     |
| アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ | オフィス    | 5.3% | ○             | ○     |
| コアサイト・リアルティ                | データセンター | 5.0% | ○             | △     |
| エクイティ・レジデンシャル              | 住宅      | 4.6% | △             | △     |
| エクストラ・スペース・ストレージ           | 倉庫      | 4.5% | △             | ○     |
| カムデン・プロパティ・トラスト            | 住宅      | 4.1% | ○             | △     |
| エセックス・プロパティ・トラスト           | 住宅      | 4.1% | ○             | ○     |
| ダグラス・エメット                  | オフィス    | 3.9% | ○             | ○     |
| キューブスマート                   | 倉庫      | 3.7% | △             | ○     |

(出所)社内資料とBloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成  
※実績が市場予想を超過、または業績見通しを上方修正した場合は○、一致した場合は△。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。セクターは、NAREIT(全米不動産投資信託協会)による分類を使用しています。

### 基準価額の推移

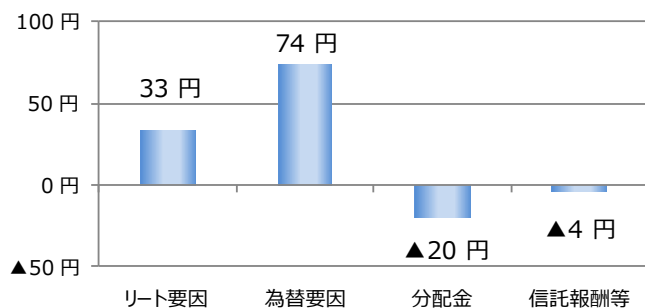
(日次：2018年4月12日～2018年5月22日)



※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、2018年4月12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。

### 基準価額の要因分析

基準価額は、2018年4月12日の1,968円から  
2018年5月22日の2,051円まで83円上昇



※小数点以下を四捨五入しているため、差額合計が合わない場合があります。基準価額は1万口当たりです。

(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リート(不動産投信)、為替、分配金、信託報酬等に分けて1万口当たりで表示したものです。



ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻  
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(米国) 愛称 十二絵巻に関する留意事項

【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。
- 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見込まれる場合も同様です。
- 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0.0054%（税抜0.005%）
- 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<br>日本投資<br>顧問業協会 | 一般社団法人<br>金融先物<br>取引業協会 | 一般社団法人<br>第二種金融<br>商品取引業<br>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  | ○       |                         |                         |                                |
| 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    | ○       |                         |                         |                                |
| 今村証券株式会社      | 北陸財務局長(金商)第3号    | ○       |                         |                         |                                |
| 臼木証券株式会社      | 関東財務局長(金商)第31号   | ○       |                         |                         |                                |
| エイチ・エス証券株式会社  | 関東財務局長(金商)第35号   | ○       |                         |                         |                                |
| 永和証券株式会社      | 近畿財務局長(金商)第5号    | ○       |                         |                         |                                |
| エース証券株式会社     | 近畿財務局長(金商)第6号    | ○       |                         |                         |                                |
| 株式会社SBI証券     | 関東財務局長(金商)第44号   | ○       |                         | ○                       | ○                              |
| 香川証券株式会社      | 四国財務局長(金商)第3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   | ○       |                         | ○                       |                                |
| 共和証券株式会社      | 関東財務局長(金商)第64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    | ○       |                         |                         |                                |
| 高木証券株式会社      | 近畿財務局長(金商)第20号   | ○       |                         |                         |                                |
| 内藤証券株式会社      | 近畿財務局長(金商)第24号   | ○       |                         |                         | ○                              |
| 長野證券株式会社      | 関東財務局長(金商)第125号  | ○       |                         |                         |                                |
| 奈良証券株式会社      | 近畿財務局長(金商)第25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   | ○       |                         |                         |                                |
| 光証券株式会社       | 近畿財務局長(金商)第30号   | ○       | ○                       |                         |                                |
| 二浪証券株式会社      | 四国財務局長(金商)第6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  | ○       | ○                       | ○                       | ○                              |
| 相生証券株式会社      | 近畿財務局長(金商)第1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   | ○       |                         |                         | ○                              |
| 武甲証券株式会社      | 関東財務局長(金商)第154号  | ○       |                         |                         |                                |

ワールド・リート・セレクション(米国) 愛称 十二絵巻  
追加型投信／海外／不動産投信

2018年5月25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<br>日本投資<br>顧問業協会 | 一般社団法人<br>金融先物<br>取引業協会 | 一般社団法人<br>第二種金融<br>商品取引業<br>協会 |
| (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 | ○       |                         |                         |                                |
| 株式会社西京銀行      | 中国財務局長(登金)第7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 | ○       |                         | ○                       |                                |
| 株式会社十八銀行      | 福岡財務支局長(登金)第2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)