

# 北米リートの魅力について①

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星

- Aコース(定額目標分配型/為替ヘッジあり)
- Bコース(定額目標分配型/為替ヘッジなし)
- Cコース(定率目標分配型/為替ヘッジあり)
- Dコース(定率目標分配型/為替ヘッジなし)
- Eコース(資産成長型/為替ヘッジあり)
- Fコース(資産成長型/為替ヘッジなし)

追加型投信/海外/不動産投信

2018年8月28日

北米リートに投資する魅力について、全2回に分けて作成いたします。今回は北米リートに投資する魅力を3つの観点からお伝えします。

## 当資料のポイント

- ▶ 長期投資において、株や日本リートの資産を補完するパフォーマンスが期待できます。
- ▶ 債券、日本株式や日本リートとの相関性が低く、分散効果の高い資産クラスです。
- ▶ 配当利回りは、他の金融資産や他の国・地域のリートと比較して相対的に高い水準にあります。

## 1. 北米リートは長期投資において魅力的な資産

北米リート指数と他の主要資産指数について、リートや株式の配当など配当収益の再投資を考慮した過去10年間における年間のトータルリターンを比較してみますと、北米リートは過去10年間の平均順位でトップとなっています(円換算ベース)。内訳を見ますと、1位に3回、1~3位では6回となった一方、最下位になったことはなく、北米リートは長期の投資期間において魅力的な投資先であると考えられます。

北米リートの長期のパフォーマンスが良好な要因としては、この間に北米リートのファンダメンタルズが概ね良好に推移していたことなどが挙げられます。2008年から2009年にかけては、リーマンショックの影響で不動産市場は低迷したものの、保有不動産の賃料は概ね長期契約に基づいて決められていることから、リートの運用収益の落ち込みは企業収益と比べて小幅にとどまりました。その後は、米国・カナダ経済の持続的な成長を背景に不動産需要が増加し、保有不動産の賃料上昇や空室率の改善を通じてリートの収益が拡大したことがパフォーマンスに寄与したと考えられます。また、米国リート市場では、不動産市場の拡大とともに、オフィスや住宅といった伝統的なセクターに加え、ネット関連ビジネスの成長など社会構造の変化に伴いデータセンターや通信基地局などの新しいセクターが成長してきたことも北米リートのパフォーマンスを下支えする要因になったと考えられます。

### 各金融資産 年間騰落率の順位

順位	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	平均順位
1位	日本国債	新興国株式	日本リート	北米リート	日本リート	米国株式	北米リート	日本株式	北米リート	新興国株式	3.3 北米リート
2位	世界国債	欧州株式	北米リート	日本国債	欧州株式	日本株式	米国株式	米国株式	日本リート	日本株式	3.6 米国株式
3位	日本株式	北米リート	新興国株式	世界国債	北米リート	欧州株式	日本リート	日本国債	米国株式	欧州株式	4.2 日本株式
4位	日本リート	米国株式	日本国債	米国株式	新興国株式	日本リート	世界国債	北米リート	新興国株式	米国株式	4.4 日本リート
5位	北米リート	日本株式	米国株式	日本株式	米国株式	世界国債	新興国株式	欧州株式	日本国債	世界国債	4.8 新興国株式
6位	米国株式	世界国債	日本株式	欧州株式	日本株式	新興国株式	日本株式	世界国債	日本株式	北米リート	5.1 欧州株式
7位	欧州株式	日本リート	世界国債	日本リート	世界国債	北米リート	欧州株式	日本リート	世界国債	日本国債	5.2 世界国債
8位	新興国株式	日本国債	欧州株式	新興国株式	日本国債	日本国債	日本国債	新興国株式	欧州株式	日本リート	5.4 日本国債

※北米リート、米国株式、新興国株式、欧州株式、世界国債は円換算ベース

※北米リート: GPR High Income REIT Americas指数、新興国株式: MSCI Emerging Net Total Return USD Index、米国株式: S&P500トータルリターン指数、欧州株式: ユーロストック50(リターン)指数、日本株式: TOPIX配当込み株価指数、日本国債: FTSE世界国債インデックス(日本)、世界国債: FTSE世界国債インデックス(除く日本)、日本リート: 東証リート指数(配当込み)

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

### ＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

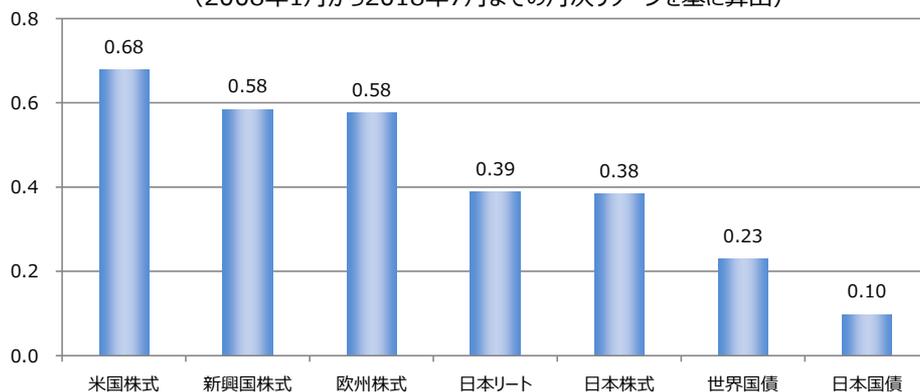
■本資料は、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での当社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断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。

北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星  
追加型投信／海外／不動産投信

## 2. 分散投資による価格変動リスクの低減効果が期待できる北米リート

分散投資は値動きの連動性が低い複数の資産へ投資することにより、資産運用に伴う価格変動リスクを低減させるために有効な方法です。北米リートは、債券との連動性は比較的低くなっています。また、日本の投資家が多く保有する日本株式や日本リートとの連動性も低くなっており、保有資産を分散化するにあたって、北米リートはパフォーマンス面での魅力に加え、分散効果が高い資産クラスであると考えられます。

北米リートと他の金融資産の連動性(相関係数)  
(2008年1月から2018年7月までの月次リターンを基に算出)



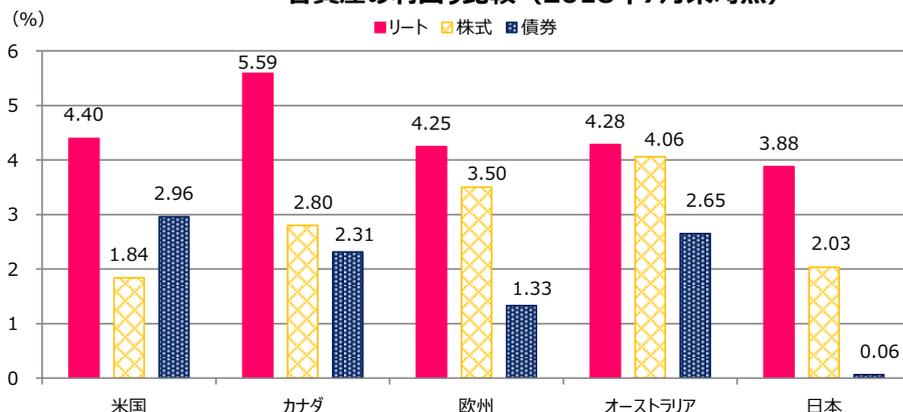
※相関係数とは、2つの資産の間にみられる値動きの連動性を表す指標です。1に近いほど連動性が高く、-1に近いほど反対の動きを示します。  
※北米リート: GPR High Income REIT Americas指数、新興国株式: MSCI Emerging Net Total Return USD Index、米国株式: S&P500トータルリターン指数、欧州株式: ユーロストック50(リターン)指数、日本株式: TOPIX配当込み株価指数、日本国債: FTSE世界国債インデックス(日本)、世界国債: FTSE世界国債インデックス(除く日本)、日本リート: 東証リート指数(配当込み)

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## 3. 相対的に高い、北米リートの配当利回り

米国リートとカナダリートの配当利回りは、債券の利回りや株式の配当利回りと比較して魅力的な利回り水準となっています。また、他の国・地域のリートと比べても相対的に高い水準となっています。特にカナダリートは長期的にも高い配当利回りを維持しており、法人課税の減免など税制面での優遇を受けるために利益の概ね100%を配当していることや、市場環境が相対的に厳しい米国等と比べて保有不動産の利回りが高いことなどが要因として挙げられます。また、米国リートも業績拡大に伴う配当金の増加を背景に配当利回りが高くなっており、これらも北米リートの魅力と考えられます。

各資産の利回り比較 (2018年7月末時点)



※債券 各国の10年国債利回り(欧州は英国)、株式 米国: S&P500種指数、カナダ: S&Pトント総合指数、欧州: ユーロストック50指数、オーストラリア: S&P/ASX200指数、日本: 東証株価指数、リート 米国: ブルームバーグカナダREIT指数、カナダ: ブルームバーグカナダREIT指数、欧州: FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数、オーストラリア: S&P/ASX200A-REIT指数、日本リート: 東証リート指数

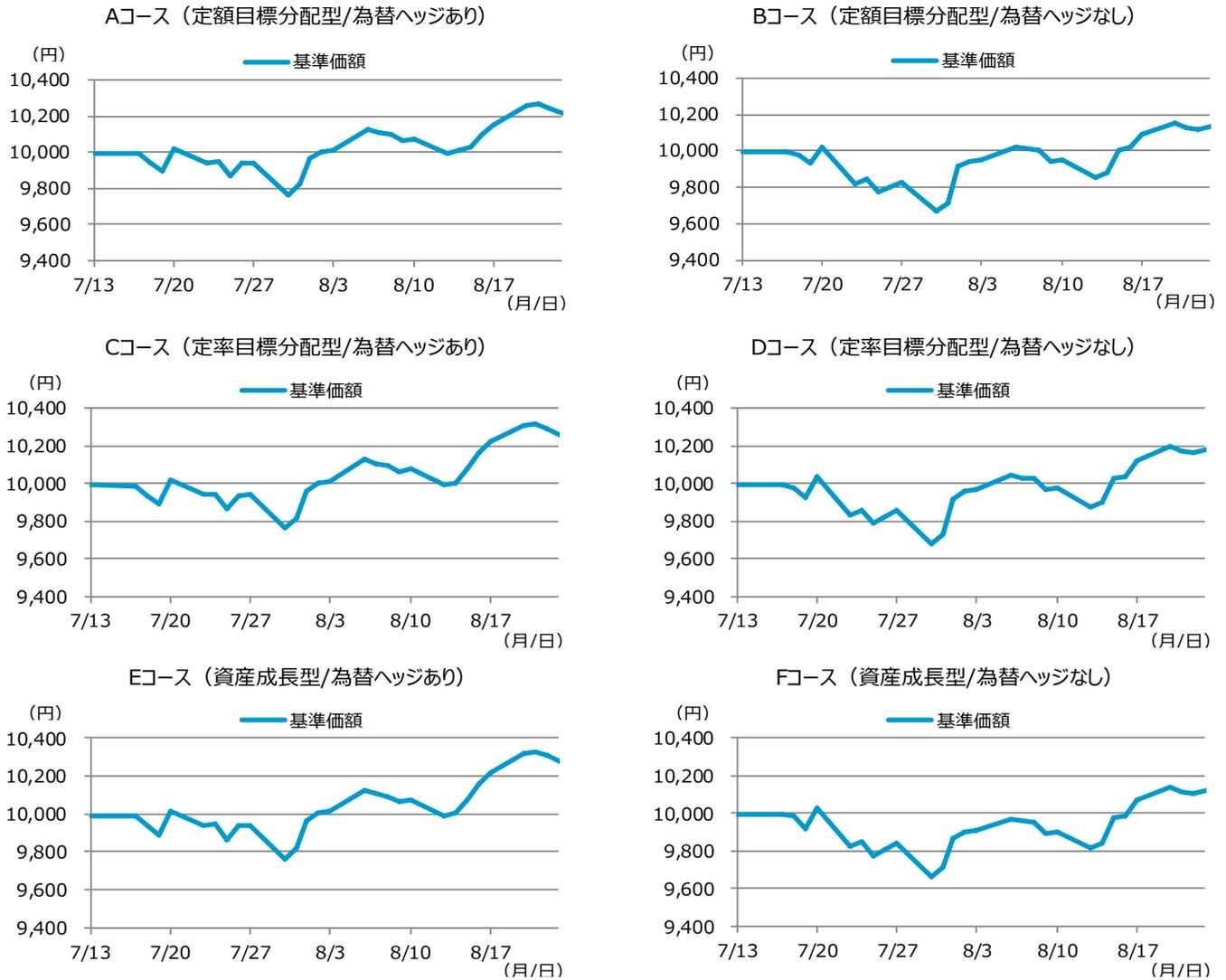
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

### <本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」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。

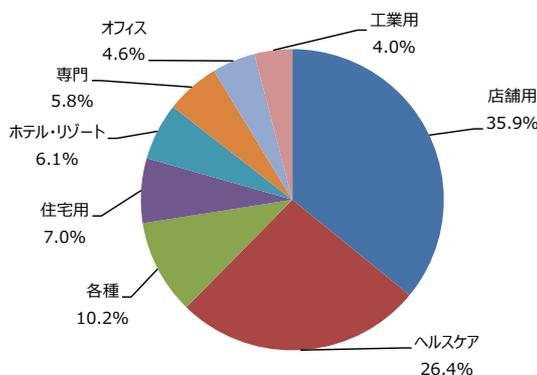
北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星  
追加型投信／海外／不動産投信

約款変更適用日以来の基準価額の推移 (2018年7月13日～2018年8月23日)



※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。

マザーファンドの保有リートセクター別構成比率  
(2018年8月23日時点)



マザーファンドの組入上位10銘柄 (2018年8月23日現在)			
銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
ウェルタワ	8.8%	米国	ヘルスケア
サイモン・プロパティ・グループ	8.8%	米国	店舗用
ベントス	8.0%	米国	ヘルスケア
リアルティ・インカム	6.6%	米国	店舗用
メイスリッチ	5.6%	米国	店舗用
トープマン・センターズ	4.8%	米国	店舗用
ベリート	4.1%	米国	各種
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	3.6%	米国	ヘルスケア
ストア・キャピタル	3.5%	米国	各種
フィジシャンズ・リアルティ・トラスト	2.9%	米国	ヘルスケア

※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

※比率は北米リート・マザーファンドの保有リート全体に占める各セクターの構成比です。  
※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。

(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、「北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星」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、投資判断はお客ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

**北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星  
追加型投信／海外／不動産投信**
**北米リート・セレクトファンド 愛称 ほくと星に関する留意事項**
**【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、米国およびカナダ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。
- 為替ヘッジあり(Aコース)(Cコース)(Eコース)では、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を目指しますが、為替ヘッジの対象となる外貨建資産は市況動向により変動することから、為替変動リスクを完全にヘッジすることはできません。

※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3.24%（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×0.1%

<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
<b>(金融商品取引業者)</b>					
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	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
島大証券株式会社	北陸財務局長(金商)第6号	○			
大熊本証券株式会社	九州財務局長(金商)第1号	○			
播陽証券株式会社	近畿財務局長(金商)第29号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195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>**
**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)**