

# 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

2020年1月23日

## 【金利低下や米中関係の改善期待から上値を試す展開】

ワールド・リート・セレクション(米国)の2020年1月20日現在の基準価額は2,160円となり、2019年12月12日の2,089円から71円上昇しました(分配金を考慮すると91円の上昇となりました)。米国リート市場の上昇に加え、対円で米ドル高となったことが上昇要因となりました。

米国リート市場は、2020年に入り、中東情勢を巡る地政学リスクや低調な物価指標を受けて長期金利が低下し、リーートの利回り面での魅力が高まったほか、米国と中国が通商協議の第1段階の合意文書に署名したことにより、米国の対中追加関税が回避され、投資家心理が好転したことなどから、上値を試す展開となっています。

## 【米国リーートの利回り面での魅力が維持される見込み】

米国では、インフレ加速の兆しが見られないことに加え、世界経済の成長が鈍化する中、米中通商協議の第2段階や中東情勢を巡る不透明感が残っていることから、金融当局は景気動向を慎重に見極めるため、緩和的な金融政策を維持すると見込まれます。従って、長期金利が上昇しにくい環境が続き、利回り面でのリーートの投資魅力が維持されると考えられます。

## 【米国リーートの良好な事業環境が続く見込み】

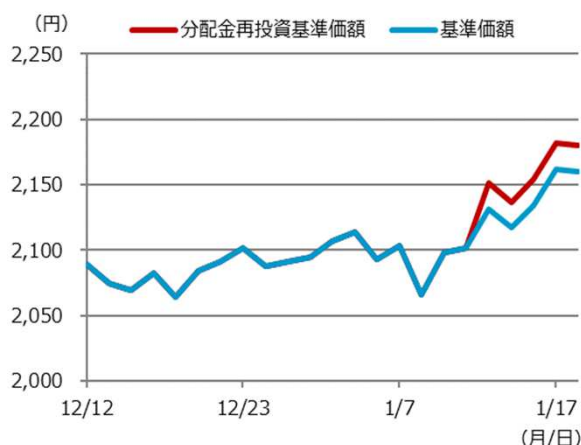
米国経済は、堅調な雇用・所得環境を背景に個人消費の勢いが継続しているほか、緩和的な金融政策による景気の下支えが期待できることから、緩やかな成長が続くと考えられます。こうした中、リートが投資する商業用不動産市場では、景気拡大を受けて堅調な賃貸需要が見込まれる一方、建設費用の上昇などを背景に新規供給量は限定的となる見通しです。そのため、リートが保有する物件では、良好な需給環境を背景に稼働率の上昇や賃料の増額改定によって、賃料収入の増加が見込まれます。

## 【米国リーートの業績拡大期待が高まる見込み】

米国主要リーートの2019年10-12月期決算では、リーートの収益力を表す1口当たりFFOは、前年比4.1%増と増加基調を維持する見通しです。リーートの事業環境は良好に推移していることから、1月下旬より本格化する決算発表では同FFOが市場予想を上回り、リーートの業績拡大期待が高まると見込まれ、相場の支援材料になると考えられます。

### 基準価額の推移

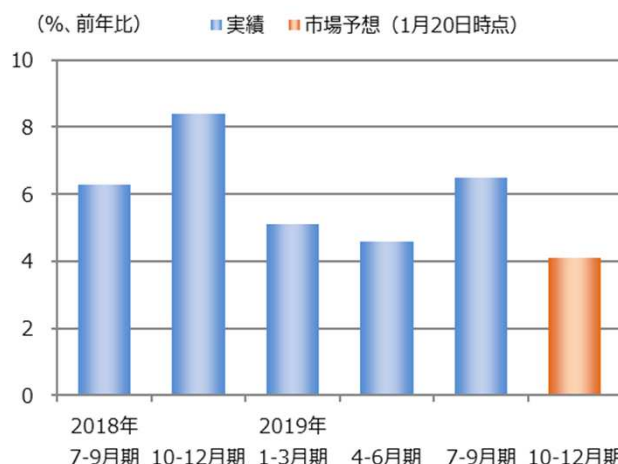
(日次：2019年12月12日～2020年1月20日)



※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、2019年12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。

### 米国主要リーートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2018年7-9月期～2019年10-12月期)



※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(時価加重平均)。

※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。

(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：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(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に帰属します。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3.30%（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1.65%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料  
監査費用：純資産総額×年率0.0055%（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(1)

(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    | ○       |                         |                         |                                |
| 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   | ○       |                         | ○                       | ○                              |
| 香川証券株式会社      | 四国財務局長(金商)第3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  | ○       |                         |                         |                                |
| 荘内証券株式会社      | 東北財務局長(金商)第1号    | ○       |                         |                         |                                |
| 東海東京証券株式会社    | 東海財務局長(金商)第140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  | ○       |                         |                         |                                |
| 南都まほろば証券株式会社  | 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    | ○       |                         |                         |                                |
| 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  | ○       |                         |                         |                                |



## 販売会社(2)

(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>日本投資顧問業協会 | 一般社団法人<br>金融先物取引業協会 | 一般社団法人<br>第二種金融商品取引業協会 |
| (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  | ○       |                     |                     |                        |
| 株式会社親和銀行      | 福岡財務支局長(登金)第3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)