

北米リート・セレクトファンドの運用状況

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

2020年8月21日

【これまでの市場動向】

北米リート市場は、2020年2月下旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、都市封鎖(ロックダウン)措置等が実施されたことなどから、経済活動の停滞によるリーートの事業環境悪化への懸念が強まり、大幅に下落しました。しかし、3月下旬に入ると、トランプ政権が大規模な経済対策を打ち出したことや、米連邦準備制度理事会(FRB)が無制限で量的金融緩和を行うと表明したことなどが好材料となり、反発しました。その後も、経済活動を再開する動きが広がり、景気を持ち直しへの期待から、下げ幅を縮小する動きになったものの、6月中旬以降は、新型コロナウイルス感染の第2波への警戒感が強まり、反落しました。7月下旬以降は、追加経済対策への期待に加え、主要リーートの2020年4-6月期決算が概ね市場予想を上回る内容となったことなどから、底堅い展開となりました。

【今後の市場見通し】

北米リート市場は、当面は米国リートを中心にセクター間で跛行色が残ると見込まれるものの、財政・金融政策への期待が相場の下支えとなり、底堅い展開になると予想されます。また、カナダリーートの業績改善期待も支援材料になると思われます。

【投資環境】

米国リーートの4-6月期決算は相対的に良好な内容

米国主要企業500社の2020年4-6月期決算では、新型コロナウイルスの影響で純利益が大幅減益となったのに対し、米国主要リーートの1口当たりFFOは、前年比3.6%減にとどまりました。リーートの主な収益源は、不動産の中長期契約に基づいた賃料収入であり、ホテル・レジャーなど一部のセクターを除きリーートの業績は相対的に短期的な景気変動の影響を受けにくいことなどが要因として挙げられます。また、約66%の銘柄の1口当たりFFOが、市場予想を上回っており、相場にプラス要因となっています。

北米リート指数の推移

(日次：2019年12月31日～2020年8月17日)

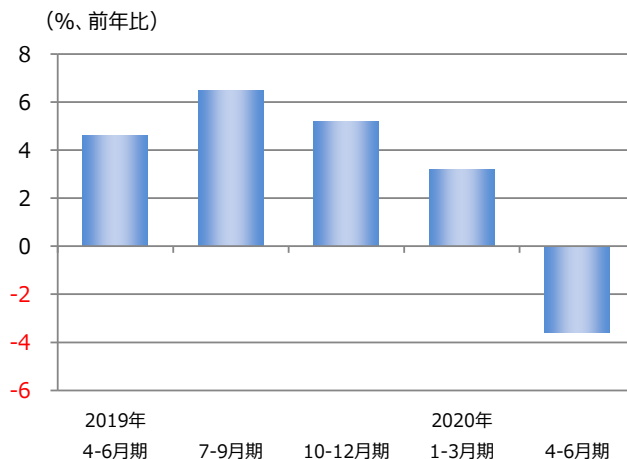


※北米リート指数: GPR High Income REIT Americas Index

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

米国主要リーートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2019年4-6月期～2020年4-6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

＜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。

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

セクター別では業績格差拡大が続く見込み

セクター別の1口当たりFFOについては、賃料(宿泊料)が宿泊需要に左右されやすいホテル・リゾートセクターは、コロナ禍で宿泊者数が激減した影響によりマイナスとなりました。また、ロックダウンで店舗休業を余儀なくされたテナントの賃料減免や支払い猶予等により、店舗用セクターは、前年比19.8%減となりました。足元では米国の新規感染者数はピーク時よりも鈍化しているものの、なお高水準で推移していることから、業績の回復が遅れると予想されます。

中長期的には、新型コロナウイルス新規感染者数の減少や感染症治療薬やワクチンの開発などにより、店舗用セクターの業績回復期待が高まると見込まれ、米国リート市場のパフォーマンス改善につながるものと期待されます。

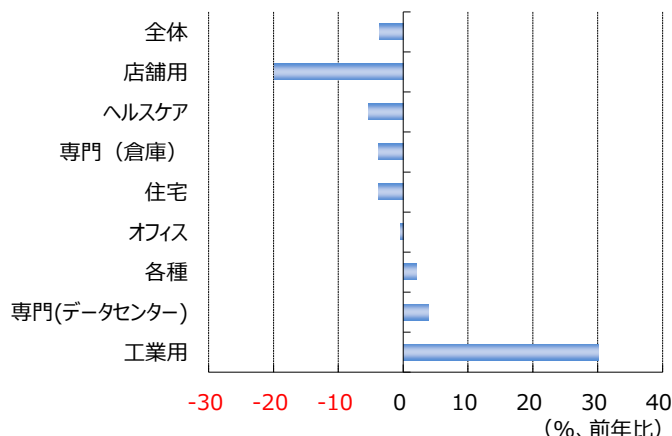
一方、工業用セクターの1口当たりFFOは、大手リートによる大型買収や家庭向け配送など物流需要の増加により、同30.1%増となりました。また、専門(データセンター)セクターも、データ通信量の増加を背景に増加基調を維持しました。今後も両セクターともにネット通販の拡大、在宅勤務やオンライン授業の増加等、社会構造の変化を追い風に業績拡大が見込まれ、セクター間の業績格差拡大が続くと思われま

カナダリートの業績回復期待が高まる見込み

カナダ主要リートの2020年4-6月期決算では、1口当たりFFOが、前年比6.0%減となりました。カナダでは、新型コロナウイルス感染拡大の影響で1口当たりFFOが2桁減となった店舗用セクターの時価構成比率が米国よりも高いことなどが要因として挙げられます。

今後については、カナダは新型コロナウイルスの新規感染者数が抑制傾向にあり、経済活動の制限措置等の緩和が段階的に進められていることなどから、事業環境の改善により店舗用セクターの業績は回復に向かうと予想されます。

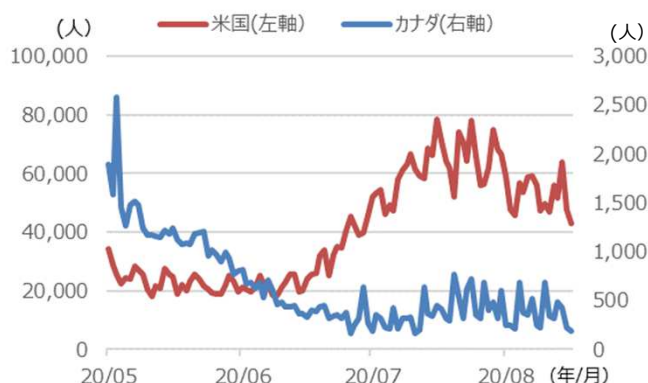
米国主要リートのセクター別1口当たりFFO伸び率
(2020年4-6月期)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

新型コロナウイルス新規感染者数の推移

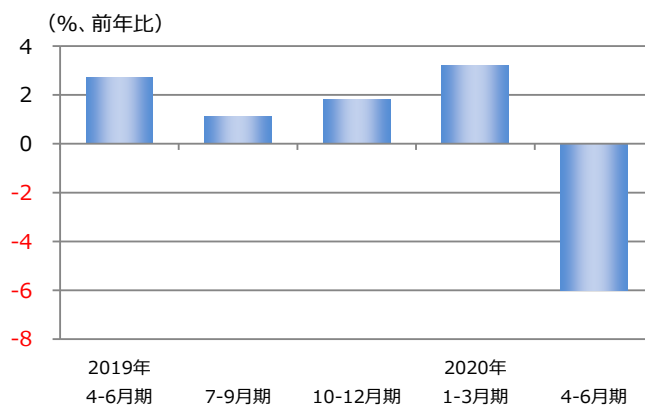
(日次：2020年5月1日～2020年8月16日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

カナダ主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移

(四半期：2019年4-6月期～2020年4-6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

＜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

財政・金融政策への期待が相場の下支えに

米国では、連邦議会で与野党が対立しており、追加経済対策の実施が遅れています。しかし、11月の大統領選・連邦議会選を控え、有権者が懸念する景気の下振れを防ぐため、比較的早い時期に与野党間で合意し追加経済対策が実施されると見込まれることなどから、相場の下支え要因になると思われます。また、FRBは追加金融緩和政策を打ち出す可能性を示唆していることから、低金利環境が続く中、相対的に利回りが高いリート市場への資金流入が期待されます。

【これまでの運用状況】

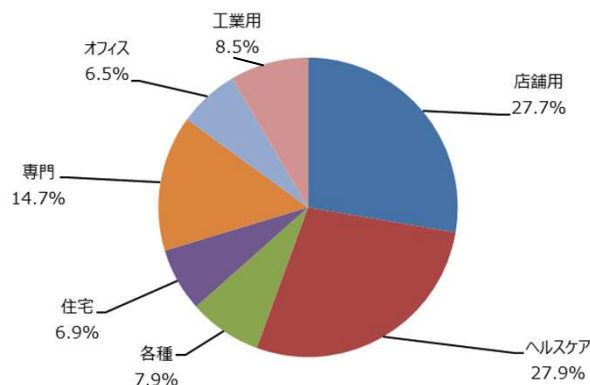
セクター配分につきましては、2月下旬以降の下落局面では、新型コロナウイルスの影響を受けにくいと見られる専門、工業用や住宅セクターのウェイトを引き上げた一方、来店客や宿泊者の減少による業績への懸念から店舗用やホテル・リゾートセクターのウェイトを引き下げパフォーマンスの悪化に対処しました。その後、3月下旬以降は相場の反発に追随するため、一旦、参考指数のセクター構成比率に近づけました。

6月中旬以降は、専門、工業用や住宅セクターなどを強気に見て再びウェイト付けを行っています。一方、ホテル・リゾートセクターは非保有にするとともに、店舗用や、企業業績の悪化や在宅勤務の定着によるオフィス需要鈍化の影響が懸念されるオフィスセクターなどを参考指数に対してアンダーウェイトとしています。

【今後の運用方針】

今後の運用につきましては、セクター配分については、現在の配分を維持する方針です。また、当ファンドが主要投資対象としている北米リート・マザーファンドでは、配当効果を重視した運用を行っています。7月末時点の同マザーファンドの配当利回りは5.8%であり、着実に配当収入を確保して、当ファンドでの収益分配を継続する方針です。

マザーファンドの保有リートセクター別構成比率
(2020年8月18日現在)



※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2020年8月18日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域	セクター
ウェルタワ	8.6%	米国	ヘルスケア
リアルティ・インカム	6.7%	米国	店舗用
サイモン・プロパティーズ・グループ	6.6%	米国	店舗用
WPキャリー	4.4%	米国	各種
メディカル・プロパティーズ・トラスト	4.4%	米国	ヘルスケア
ゲーミングアンドレジャープロパティーズ	4.1%	米国	専門
オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	4.0%	米国	ヘルスケア
キムコ・リアルティ	3.6%	米国	店舗用
リージェンシー・センターズ	3.3%	米国	店舗用
グラナイト・リアルエステート	3.2%	カナダ	工業用

※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、北米リート・マザーファンドの純資産総額に対する組入比率です。

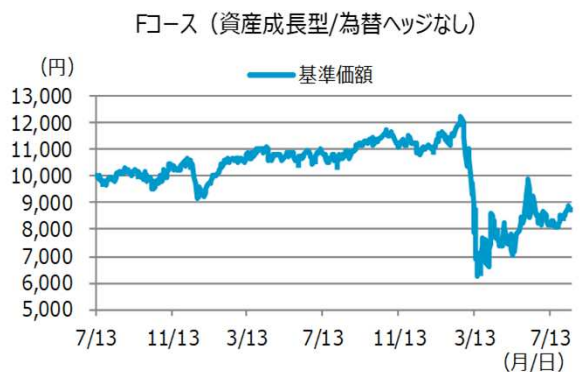
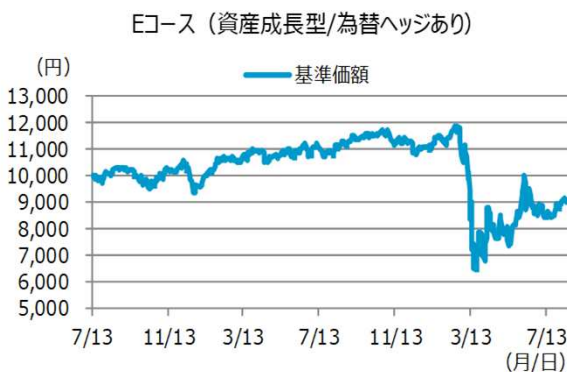
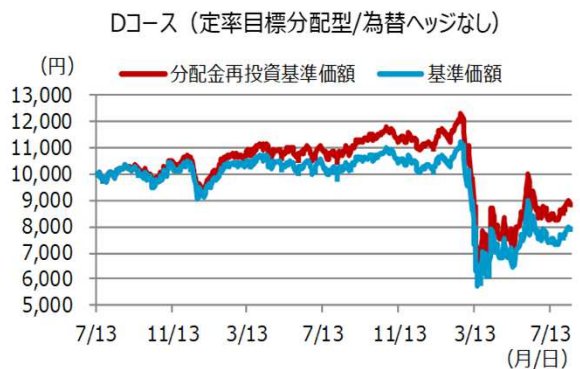
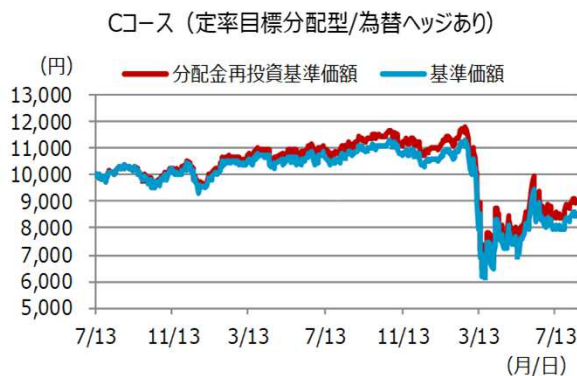
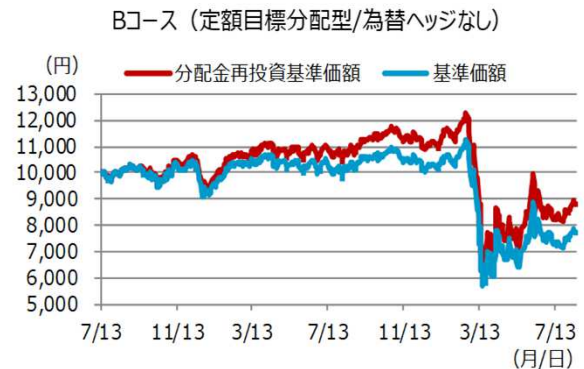
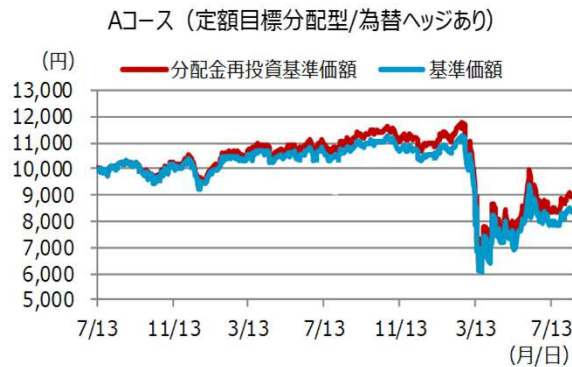
＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■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。



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～2020年8月18日）



※基準価額は1万円当たり、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。

（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当たっては、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

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へ帰属します。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：ありません。

<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0.0132%（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
（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	○			
今村証券株式会社	北陸財務局長（金商）第3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	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長（金商）第1号	○			
大熊本証券株式会社	九州財務局長（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	○			
益茂証券株式会社	北陸財務局長（金商）第12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	○			

<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）