

米国優先リート・ファンド2016-07(為替ヘッジあり) (愛称:リート・スター3)

米国優先リート市場の現状と見通し

※ 当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下、コーペン&スティアーズ社)のコメントを基に大和投資信託が作成したものです。 2018年12月12日

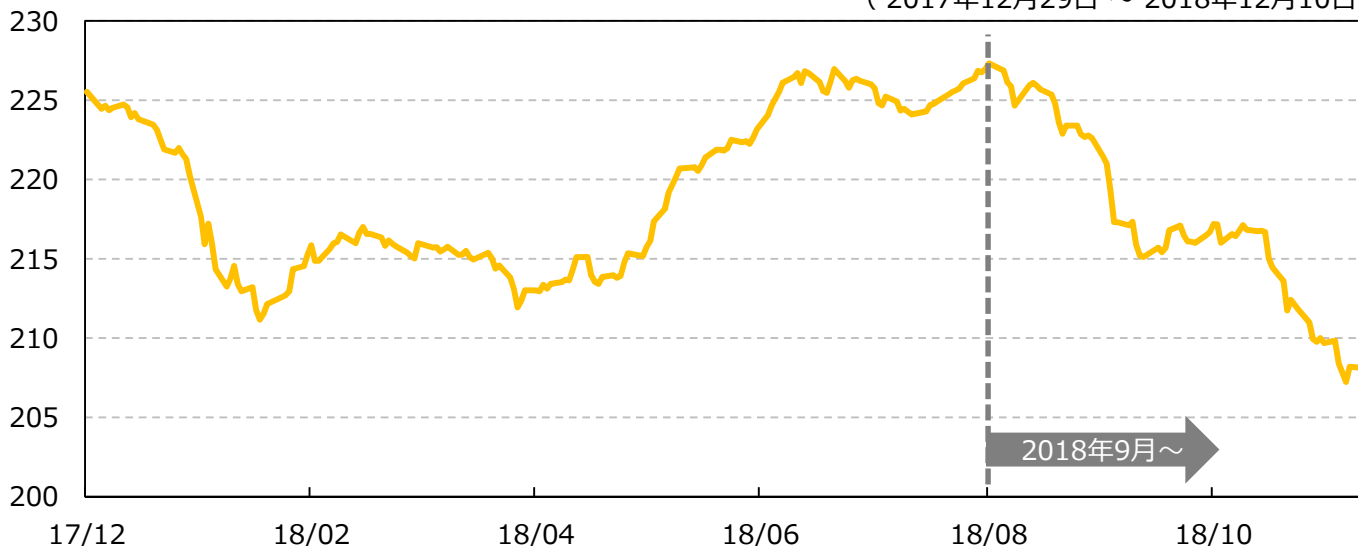
お伝えしたいポイント

- ・ 2018年9月以降の下落は、主に米国の金利上昇とETFからの資金流出によるもの
- ・ 米国リートのファンダメンタルズは引き続き良好

2018年の米国優先リート市場は変動の大きな相場展開が続いています。2018年は、年初からの市場予想を上回る経済指標の発表などを受けた米国長期金利の上昇を背景に下落して始まりました。6月に入ると、長期金利が安定したことや市場予想を上回る商業施設リートの業績動向などが支援材料となり、反発する展開となりました。しかし、9月以降は再び下落基調での推移となっています。本資料では、9月以降の米国優先リート市場の下落の背景と今後の見通しについてご説明致します。

米国優先リート指数の推移

(2017年12月29日～2018年12月10日)



※米国優先リート指数は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (米ドルベース) を用いています。

(出所) ブルームバーク

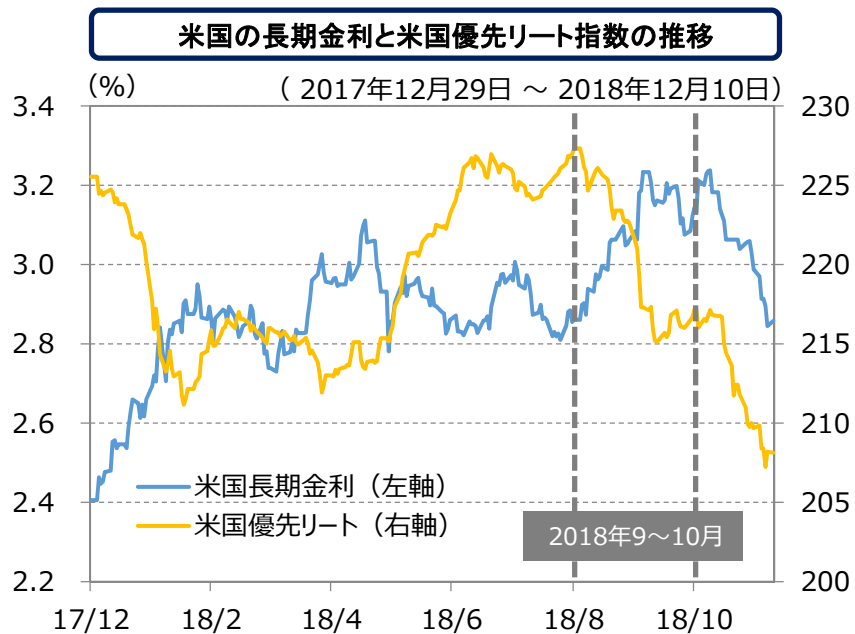
当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものです。■投資信託は、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。■投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。■当資料は、信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、税金、手数料等を考慮していませんので、投資者のみなさまの実質的な投資成果を示すものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は資料作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。■分配金は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。販売会社等についてのお問い合わせ⇒ 大和投資信託 フリーダイヤル0120-106212 (営業日の9:00～17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

＜2018年9月以降の米国優先リート市場について＞

2018年9月以降の下落は、主に米国の金利上昇とETFからの資金流出によるもの

- 9月から10月にかけての米国優先リート市場の下落は、景況感指数や賃金の伸びが市場予想を上回る内容となったことを受けた**米国長期金利の上昇が主な要因**と考えられます。また金利上昇に加えて、米国小売大手シアーズ・ホールディングスが破産法の適用を申請したこともショッピングセンター関連リートの下落材料となりました。
- 11月以降の米国長期金利は低下基調にありますが、米国優先リート市場は引き続き下落基調にあります。これは**優先株式関連のETF（上場投資信託）からの資金流出**といったテクニカルな要因によるものと考えられます。11月以降の資金流出の要因として考えられるのは、9月から10月にかけての金利上昇を受けパフォーマンスが低迷するETFの保有の損失を年末までに実現することで、今年、他のファンドや株式等で得た実現益を相殺し、節税しようという個人投資家の動きです。しかしながら、こうした動きは米国リーートのファンダメンタルズを反映しておらず、一時的なものとコーヘン&ステアーズ社ではみています。



※米国の長期金利は10年国債利回りを使用。
※米国優先リート指数は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index（米ドルベース）を用いています。

（出所）ブルームバーグ

＜米国優先リート市場の見通しについて＞

米国リーートのファンダメンタルズは引き続き良好

- 2018年9月以降の米国優先リート市場は、米国長期金利の動向やETFからの資金流出などに左右されながら下落基調で推移していますが、米国リート自体のファンダメンタルズは良好です。労働市場の改善などを背景とした堅調な米国経済、健全な米国リーートの財務体質や低水準の新規物件供給などが米国リーートのファンダメンタルズのサポート要因になると考えています。また、米国長期金利の上昇は堅調な米国経済を背景とした動きとみており、良好なファンダメンタルズを背景に米国リートが保有する物件の賃料や稼働率の上昇は、今後の米国リーートの業績にとってプラス材料になるとみています。米国リートを取り巻く良好な投資環境に加えて、米国優先リーートの相対的に高い配当利回りなども支援材料になるとみています。

出典: FTSE International Limited(以下、「FTSE」) © FTSE. FTSE®は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づきFTSE International Limitedによって使用されています。「NAREIT®」は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT")の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべてFTSEおよびNAREITに帰属します。FTSEのインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE並びにライセンス各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づくFTSEの同意がない限り、FTSEのデータの再配信も許可されません。

"Source: FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE. "FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT"). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent."

米国優先リート・ファンド2016-07(為替ヘッジあり) (愛称:リート・スター3)

ご購入の申し込みはできません。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

米国の優先リートに投資し、信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色

1. 米国の優先リートに投資します。
(優先リートとは)
 - ◆企業が発行する優先株に相当し、議決権がない代わりに、普通リートより配当の支払いが優先され、また破綻時の弁済が上位にあります。
 - ◆通常、額面に対する配当率があらかじめ決められています。
 - ◆一定期間経過後、発行体が額面で償還できる権利がついています。
 - ◆このため、一般的に普通リートより高い利回りになる傾向があります。また、普通リートと比較して価格変動が穏やかになる傾向があります。
2. 優先リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
3. 為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなります。
4. 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行ないます。
・マザーファンドは、「米国優先リート・マザーファンド」です。

※くわしくは「投資信託説明書(交付目論見書)」の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

投資リスク

- 当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

「リートの価格変動(価格変動リスク・信用リスク)」、「優先リートへの投資に伴うリスク(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」、「カントリー・リスク」、「その他(解約申込みに伴うリスク等)」

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

※くわしくは「投資信託説明書(交付目論見書)」の「投資リスク」をご覧ください。

米国優先リート・ファンド2016-07(為替ヘッジあり)
(愛称:リート・スター3)

ご購入の申し込みはできません。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
購入時手数料	ご購入の申し込みは できません。	—
信託財産留保額	ありません。	—
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
運用管理費用 (信託報酬)	年率 1.6632% (税抜 1.54%)	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対し て左記の率を乗じて得た額とします。
その他の費用・ 手数料	(注)	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オ プション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の 費用等を信託財産でご負担いただきます。

(注)「その他の費用・手数料」については、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が
できません。

※手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

※くわしくは「投資信託説明書(交付目論見書)」の「手続・手数料等」をご覧ください。

設定・運用： **大和投資信託**
Daiwa Asset Management

商号等 大和証券投資信託委託株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号
加入協会 一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

米国優先リート・ファンド2016-07（為替ヘッジあり）（愛称：リート・スター3） 取扱い販売会社

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 日本投資 顧問業協会	一般社団法人 第二種金融商 品取引業協会
株式会社香川銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社中京銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第17号	○			

上記の販売会社については今後変更となる場合があります。また、新規のご購入の取り扱いを行っていない場合がありますので、各販売会社にご確認ください。