

米国優先リートの魅力について①

2017年7月10日

米国の優先リートの特徴や、優先リートへ投資する魅力について、足元の投資環境などを踏まえて、全2回に分けて作成いたします。
今回は米国優先リートの特徴と投資する魅力についてお伝えいたします。

優先リートの特徴は、債券的な性質を有していることです

1

債券に近い性質を有しています。

➤ 額面に対して事前に定められた配当が支払われ、原則変動しません。

2

相対的に高い配当利回りとなっています。

➤ 同一発行体の場合、普通リートよりも高い利回りになる傾向があります。

3

配当と法的弁済順位(注)は普通リートに優先します。

- 配当は、普通リートに対する配当よりも優先して支払われます。
- 発行体の清算時には、残余金の分配は普通リートに優先します。

(注)法的弁済順位とは、発行体が破綻した場合等における債権者等に対する残余財産の弁済順位をいいます。
※上記は優先リートの主な特徴を記載したものであり、実際の特徴を全て網羅したものではありません。

優先リートと普通リートの比較

	優先リート	普通リート
議決権	なし	あり
配当額	配当額(額面に対し固定)	変動(発行体の業績により変動)
配当利回り	普通リートより高い	優先リートより低い
配当順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
法的弁済順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
価格変動	一般に、普通リートより小さい	一般に、優先リートより大きい
償還	あり(5年以降に可能、原則額面で償還)	なし

※上図は優先リートと普通リートの一般的な特徴を説明したものであり、実際の特徴を全て網羅したものではありません。

優先リートの投資魅力について

1. 安定的な配当収入が期待できる優先リート

米国優先リートでは、債券のクーポンと同じく、額面に対してあらかじめ配当が決められており、安定した配当収入が見込まれます。



(例)
額面 25米ドル
配当 6%
毎年1.5米ドルの配当

※上記は優先リートの一般的な特徴を説明したものであり、これにあてはまらない場合もあります。

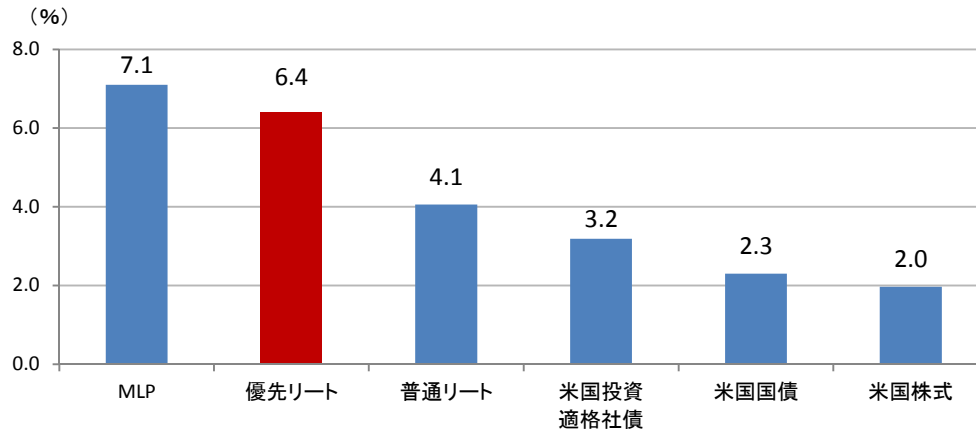
<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、投資環境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、特定の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。

2. 相対的に高い配当利回り水準にある優先リート

米国優先リートは、経営への議決権がないことや、発行から一定期間が経過した後に早期償還する権利を発行体が有していることなどから、一般的に普通リートと比べ相対的に高い配当利回りとなっています。また、米国の主要な資産と比較しても魅力的な利回り水準となっています。

主要資産の利回り比較（2017年6月末時点）



(出所)ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エル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

※ MLPとは、マスター・リミテッド・パートナーシップ(Master Limited Partnership)の略称で、米国で行われている共同投資事業形態のこと。

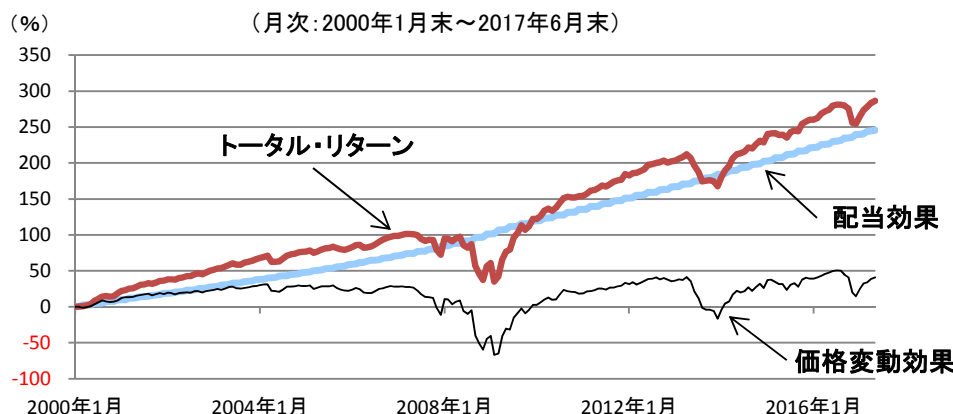
※ MLP:Alerian MLP Total Return Index、優先リート:FTSE NAREIT Preferred Stock Index、普通リート:FTSE NAREIT All Equity REITs Total Return Index、米国投資適格社債:The Bloomberg Barclays US Corporate Bond Index、米国国債:米国10年国債利回り、米国株式:S&P500トータルリターン指数

※ 上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

3. 安定した値動きが期待できる優先リート

米国優先リート指数のパフォーマンスを、配当効果と価格変動効果に分解してみますと、相対的に高い配当収入がトータル・リターンの大きな源泉となっていることが確認できます。投資環境の変化により価格変動リスクは生じるものの、普通リートに比べて相対的に高く安定した配当が、トータル・リターンの価格変動を抑える要因にもなっています。

米国優先リート指数の要因別パフォーマンスの推移



(出所)ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エル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

※ 優先リート指数はBofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities Indexを用いて分析

※ 上記は過去の実績であり、今後の市場環境等を示唆あるいは保証するものではありません。

(作成：グローバル・エクイティ運用部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■ 本資料は、投資環境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、特定の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。



皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が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損益は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【留意事項】

- 投資信託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。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。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小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

- お客様が購入時に直接的に負担する費用
購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.78%（税抜3.5%）
- お客様が換金時に直接的に負担する費用
信託財産留保額：換金時に適用される基準価額×0.3%以内
- お客様が信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
 ：純資産総額×実質上限年率2.052%（税抜1.90%）
- ※ 実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- その他費用・手数料**
監査費用：純資産総額×上限年率0.01296%（税抜0.012%）
- ※ 上記監査費用の他に、有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資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、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。
- ※ 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、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社
 事業内容：投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
 登録：金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第370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

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

<本資料に関するお問い合わせ先>

カスタマーサービス部 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）