アジアリート市場の見通し

ワールド・リート・セレクション（アジア）
追加型投信／海外／不動産投信

2017年5月16日

【シンガポールリートは製造業主導で景気回復が見込まれることから堅調な展開に】

当面のシンガポールリート市場は、エレクトロニクス業界などの生産回復がシンガポール経済の成長を牽引しており、オフィスや産業施設などの不動産市場が好影響を受けると見られることから、堅調な展開が続くと考えます。

シンガポールの2017年1-3月期の実質国内総生産（GDP）は、速報値で前年同期比2.5%増加しました。特に製造業は、エレクトロニクス製品や医療機器の製造が好調に推移していることなどから、同+6.6%となりました。欧米や中国などの主要な消費市場で景気が安定的に拡大していることを背景に、当面のシンガポール経済は輸出拡大を支えに底堅く成長すると見込まれます。

製造業の回復を受けて、シンガポールのビジネスパークや倉庫などの産業施設の需要拡大が続くと考えられます。また、産業施設に投資するシンガポールリートは高効率な物件への投資を増やしていることから、リートの収益性は改善すると考えます。

シンガポールの鉱工業生産指数（半導体）の推移
（月次：2001年1月～2017年3月）

（出所）Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【香港リートは商業施設の収益拡大への期待から底堅い展開に】

当面の香港リート市場は、消費の回復により商業施設の事業環境が改善する中、リートの賃料収入の増加期待が高まると見られることから、底堅い展開が続くと考えます。

香港の2017年1-3月期実質GDPは前年同期比で+4.3%と市場予想の+3.7%を上回り、2011年4-6月期以来の高い成長率となりました。背景には、消費が回復していることが挙げられます。3月の小売売上高は前年同月比で3.1%増加し、2年ぶりのプラスに転換しました。

香港の主要リートが保有する商業施設では、長期的に賃料の上方改定が続いています。現状もテナントの売上高に対する賃料負担率は低水準にあり、テナント売上高は概ね堅調に推移していることから、既存物件の契約賃料の引き上げによるリートの増収期待が高まると考えます。

香港の小売売上高の推移
（月次：2010年1月～2017年3月）

（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、「ワールド・リート・セレクション(アジア)」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します。

ワールド・リート・セレクション（アジア）
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（アジア）の運用状況]

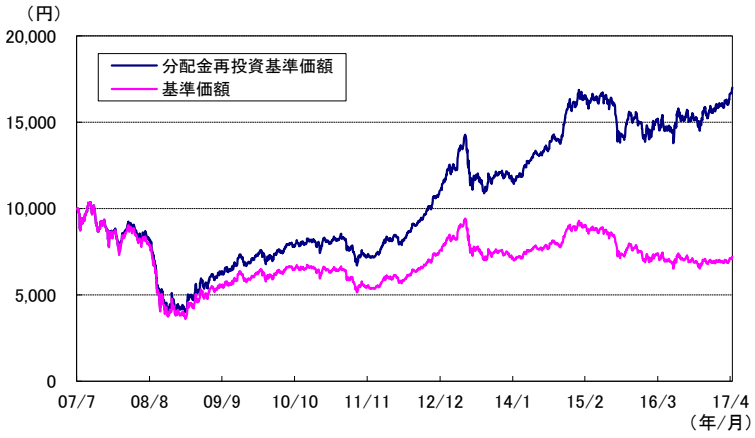
2017年5月12日現在	
基準価額	7,212 円
残存元本	3,472,737,427 口
純資産総額	2,504,480,522 円
REIT組入比率	91.9%
組入銘柄数	26銘柄

※基準価額は1万口当たりです。
※REIT組入比率はマザーファンドを通じた実質比率です。
※銘柄数は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

直近5期の分配金（1万口当たり、税引前）の推移		
第113期	2017/1/10	70円
第114期	2017/2/7	70円
第115期	2017/3/7	70円
第116期	2017/4/7	70円
第117期	2017/5/8	70円

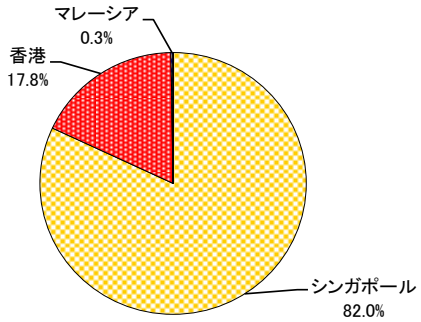
※毎月7日（休業日に該当する場合は翌営業日）に決算を行い、主として配当等収益等から収益分配を行います。なお、6月と12月の決算期は、売買益（評価益を含みます。）が存在するときは、配当等収益に売買益（評価益を含みます。）等を加えた額を分配対象収益として収益分配を行います。
※運用状況等によっては分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。

設定来の基準価額の推移（2007/7/31～2017/5/12）



※上記のグラフの基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
※設定日の基準価額は、1万口当たりの当初設定元本です。
※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金（税引前）を当該分配金（税引前）が支払われた決算日の基準価額で再投資したものとして計算した基準価額です。
※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の国・地域別構成比率
2017年5月12日現在



※比率は、アジアリート・マザーファンドの保有リート全体に占める国・地域別の構成比です。
※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（2017年5月12日現在）

銘柄名	組入比率	国・地域
領匯房地産投資信託基金（リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト）	9.1%	香港
フレーザーズ・ロジスティクス・アンド・インダストリアル・トラスト	9.0%	シンガポール
サンテックREIT	8.3%	シンガポール
置富産業信託（フォーチュン・リアル・エステート・インベストメント・トラスト）	8.0%	シンガポール
冠君産業信託（チャンピオン・リアル・エステート・インベストメント・トラスト）	7.0%	香港
メープルツリー・コマーシャル・トラスト	6.6%	シンガポール
キャピタランド・モール・トラスト	6.2%	シンガポール
キャピタランド・コマーシャル・トラスト	6.2%	シンガポール
アセンダスREIT	6.2%	シンガポール
ケッペル・リート	5.3%	シンガポール

※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。
※国・地域は法人登録国を示しています。置富産業信託（フォーチュン・リアル・エステート・インベストメント・トラスト）は、登録国はシンガポールですが、主たる事業活動地域は香港です。

【運用経過と運用方針】

第117期中は、シンガポール、香港、マレーシアともに組入銘柄数に変更はなく、期末時点の保有銘柄数は前期末と変わらず26銘柄となりました。

今後の運用につきましては、アジアの金融市場や不動産市場の動向に注視し、配当利回りなどバリュエーション面での評価や業績動向に応じて銘柄のウェイト付けの変更を行う方針です。なお、国・地域別の投資比率につきましては、大きな変更は行わず、現状のポートフォリオを継続する予定です。

（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、「ワールド・リート・セレクション(アジア)」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します。

ワールド・リート・セレクション（アジア）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】

- 投資者の皆様の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、アジア（日本を除く）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」、「カントリーリスク」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 ）」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が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×0.3%

＜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1.62%（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おりません。

●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	○			
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	○			
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	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長（金商）第44号	○		○	○
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長（金商）第61号	○		○	
極東証券株式会社	関東財務局長（金商）第65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	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長（金商）第1号	○			
髙木証券株式会社	近畿財務局長（金商）第20号	○			
内藤証券株式会社	近畿財務局長（金商）第24号	○			
光証券株式会社	近畿財務局長（金商）第30号	○	○		
ひろぎんウツミ屋証券株式会社	中国財務局長（金商）第20号	○			
ふくおか証券株式会社	福岡財務支局長（金商）第5号	○			
マネックス証券株式会社	関東財務局長（金商）第165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	○	○	○	○
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	○			○
（登録金融機関）					
株式会社愛媛銀行	四国財務局長（登金）第6号	○			
株式会社西京銀行	中国財務局長（登金）第7号	○			
株式会社静岡銀行	東海財務局長（登金）第5号	○		○	
株式会社静岡中央銀行	東海財務局長（登金）第15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	○			
株式会社大正銀行	近畿財務局長（登金）第19号	○			
株式会社千葉興業銀行	関東財務局長（登金）第40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。
※ひろぎんウツミ屋証券株式会社は、商号変更により、2017年6月1日よりひろぎん証券株式会社となる予定です。

<本資料に関するお問合わせ先>
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）