

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

2018年5月17日



Morningstar Award "Fund of the Year 2017" (REIT型 部門) 『優秀ファンド賞』受賞

Morningstar Award "Fund of the Year 2017"は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等については保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2017年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。REIT型 部門は、2017年12月末において当該部門に属するファンド408本の中から選考されました。

【アジアリート市場は徐々に底堅い展開に】

当面のアジアリート市場は、米中の貿易摩擦や金利上昇への警戒感が上値を抑える要因となるものの、リートの業績拡大に加え、商業用不動産価格の底堅い推移やバリュエーション面での割安感が相場を下支えする要因となり、徐々に底堅い展開になると予想します。

シンガポールリートの業績拡大が続く見込み

シンガポールでは、主要リートの2018年1-3月期決算は、景気拡大に伴う堅調な不動産賃貸需要を背景に分配金が前年比で増加するなど概ね底堅い内容となりました。セクター別では、宿泊施設に投資するリートの分配金が相対的に高い伸びとなり、当ファンドで実質的に保有しているCDLホスピタリティ・トラストの分配金(調整後)は、外国人来訪者数の増加などによる宿泊需要の回復が客室単価の上昇につながり、前年比で7.4%増加しました。

今後については、貿易摩擦への懸念が企業投資に悪影響を及ぼすと考えられるものの、世界的な需要回復を背景とした外需の寄与に加え、財政出動による国内需要の拡大が経済を支えることによって、良好な事業環境が続き、リートの業績拡大が継続すると考えます。

シンガポールリートは利回り面で魅力的な投資先

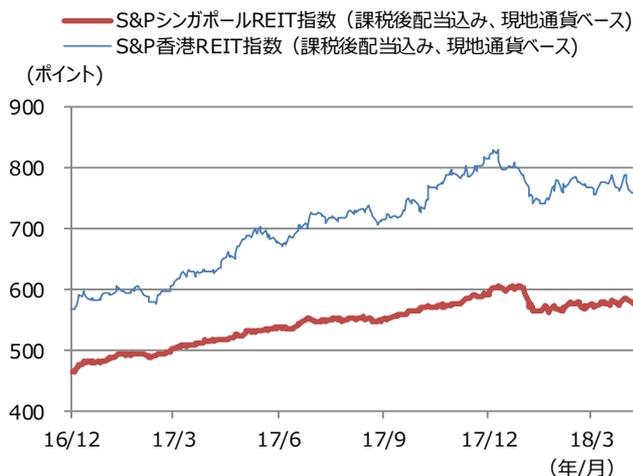
シンガポールリートの予想分配金利回りは5.94%と相対的に高い水準にあります。また、リートの利回り面での割安さを示す指標として使われるイールドスプレッド(分配金利回り-10年国債利回り)も3.41%と日本の3.75%に次ぐ高さです。今後も業績拡大に伴い分配金の増加が期待できることから、シンガポールリートは割安な水準にあると考えられます。

香港リートの資金調達環境の悪化は限定的

香港では、金融政策を米国と連動させており、基本的

シンガポールと香港のリート指数の推移

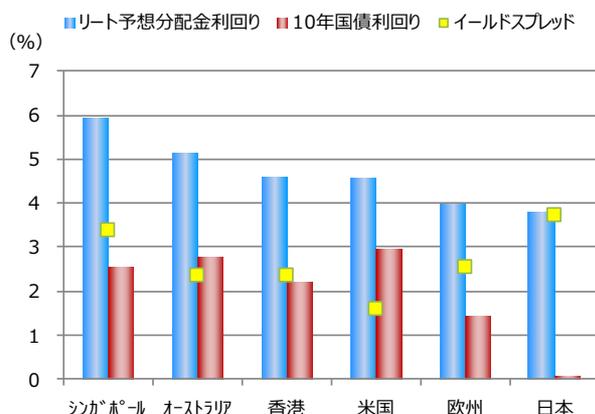
(日次：2016年12月30日～2018年5月14日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

主な国・地域のリートの予想分配金利回りと10年国債利回り

(2018年4月末時点、日本は4月27日時点)



(出所) Bloombergとリーフ アメリカ 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

※イールドスプレッドは、複数の金融資産の利回り差を示し、各々の投資魅力を比較する際に有効な指標です。
※シンガポールリート、香港リートの値はリーフ アメリカ エル エル シー社提供。
※米国リート(ブルームバーグREIT指数)、欧州リート(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index)、日本リート(東証リート指数)。

＜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(アジア)
追加型投信／海外／不動産投信

に香港の金利は米国の金利動向に追随します。現在、米国は利上げを進めており、これを受けて住宅ローン金利の目安となる香港銀行間取引金利(HIBOR)が上昇しています。一方、リートが投資する商業用不動産向け融資に適用される金利の指標となる最優遇貸出金利(プライムレート)は銀行が独自に金利水準を設定できることもあり、上昇していません。プライムレートは銀行間の資金量の影響を受けやすいとされ、香港の金融市場では、潤沢な流動性が維持されていることから、上昇ペースは相対的に緩やかなものとなり、リートの資金調達環境に及ぼす悪影響は限定的になると考えます。

香港のHIBORとプライムレートの推移

(日次：2000年1月3日～2018年5月14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

香港の商業用不動産価格は底堅く推移する見込み

リートが主に投資する郊外型商業施設などの不動産価格は、家計消費の影響を受ける小売売上高の動向に左右されやすい傾向がみられます。金利上昇による住宅価格の先行き不透明感が消費者心理に悪影響を及ぼすと考えられるものの、良好な経済状況が続く中、企業の採用意欲は旺盛であり、雇用・所得環境の改善が香港市民の消費意欲を高めて、小売売上高は底堅く推移すると予想します。そのため、小売店舗の旺盛な賃貸需要を背景に賃料の上昇が継続することによって、商業用不動産価格は底堅く推移し、リート価格を下支えする要因になると考えられます。

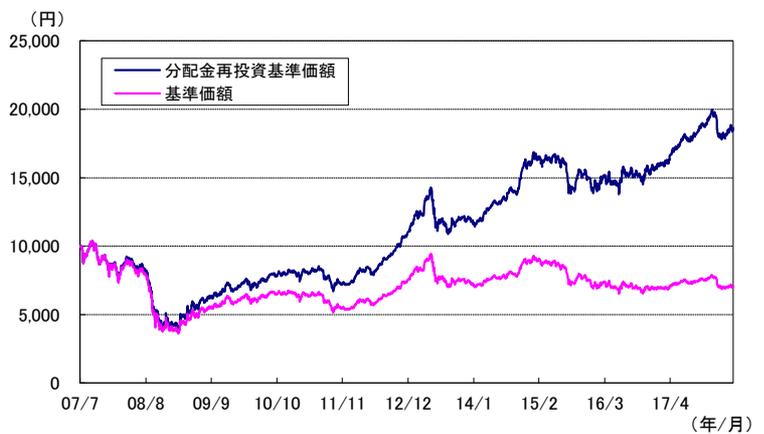
2018年5月15日現在	
基準価額	7,049 円
残存元本	5,674,070,213 口
純資産総額	3,999,813,510 円
REIT組入比率	93.4%
組入銘柄数	29銘柄

※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125期	2018/1/9	70円
第126期	2018/2/7	70円
第127期	2018/3/7	70円
第128期	2018/4/9	70円
第129期	2018/5/7	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(2007/7/31～2018/5/15)



※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。

【運用経過と運用方針】

第129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29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つつ、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：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(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。

**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)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は帰属します。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戻り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。
- 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けます。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けます。（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	○			
藍澤証券株式会社	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	○		○	○
FFG証券株式会社	福岡財務支局長(金商)第5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	○			
高木証券株式会社	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	○	○		
ひろぎん証券株式会社	中国財務局長(金商)第20号	○			
マネックス証券株式会社	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
明和証券株式会社	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。

<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)