

ワールド・リート・セレクション(アジア)の運用状況

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

2019年7月29日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、世界的に金融緩和の傾向が強まる中、底堅く推移すると予想。
- シンガポール市場は、資本コストの低下や規制緩和等が追い風に。
- 香港市場は、割高な水準も、商業施設に投資するリーートの業績は安定的に推移。

【高値警戒感から売りが先行も、低金利環境が当面継続すると見られる中、利回り面での魅力や堅調な業績を背景に、アジアリート市場は底堅く推移】

当面のアジアリート市場は、高値警戒感から一進一退の動きが予想されるものの、世界的に金融緩和の傾向が強まる中、低金利環境が継続すると見込まれることから、相対的に利回りの高いアジアリート市場への資金流入に下支えされ、底堅い展開になると予想されます。特に、シンガポールでは規制緩和等が追い風となり、収益性向上により今後のリーートの業績拡大が期待されます。

シンガポールでは資本コストの低下や規制緩和等がリート市場の追い風に

シンガポールリート市場は、過熱感を警戒し、売りが先行する場面が見られますが、以下の理由から、底堅く推移すると考えられます。

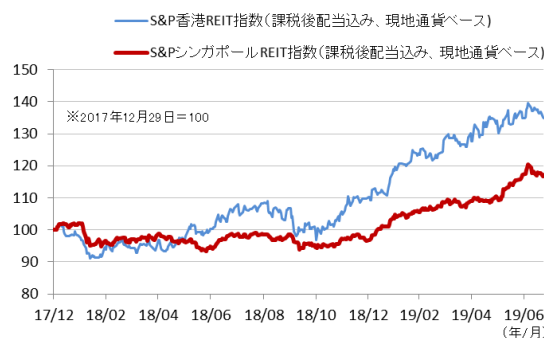
①シンガポールリーートの予想分配金利回りは5.4%と相対的に高い水準にあります。また、利回り面でのリーートの割安度を示す指標である、イールドスプレッド（分配金利回り－10年国債利回り）は3.4%と、バリュエーションは中立水準であり、低金利環境下においては、引き続き投資妙味が高いと考えられます。

②低金利環境下のため、金融機関から融資を受ける際の金利が低水準であることから、リートは借り入れを積極的に行い、新たな物件の取得に動いています。優良な物件への投資を拡大することで、今後の利益成長につながると期待されます。

③シンガポール金融通貨庁（MAS）は、リーートの全資産に対する借り入れの割合を45%まで引き上げることを検討しています。資金調達手段として、増資と借り入れがありますが、今後規制が緩和されると、増資によるリーートの希薄化への懸念が和らぐ一方、投資拡大によりリーートの収益性が向上すると考えられます。

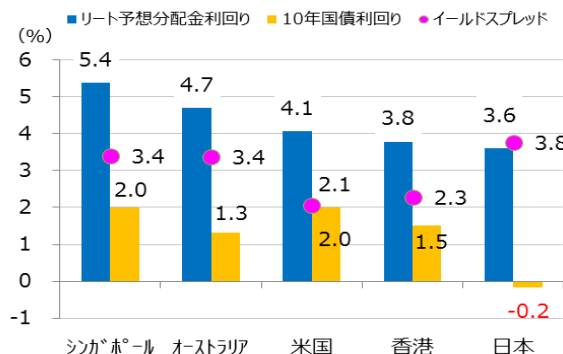
シンガポールと香港のリート指数の推移

（日次：2017年12月29日～2019年7月23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・地域のリーートの予想分配金利回りと10年国債利回り（2019年6月末時点）



※シンガポール、オーストラリア、香港の各リー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）、日本リート（東証REIT指数）

（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

シンガポールリーートの投資物件の所在国

シンガポール	61.4%	日本	3.1%
香港	6.3%	マレーシア	0.7%
中国	5.2%	フィリピン	0.1%
インドネシア	3.2%	その他	16.8%
インド	3.1%		

（出所）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

＜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

シンガポールのリートは、アジアリート市場の中でも時価総額で約6割を占めるなど、大きな存在感を誇っています。また、投資する物件には、シンガポールだけでなく、日本や香港に加えて、ベトナムやモルディブ、インド等も含まれます(前頁)。シンガポールリートに投資することで、アジア全域の不動産市場の成長を享受することが可能であると考えられます。

香港リートは割高な水準も、商業施設に投資するリートの業績は安定的に推移する見込み

香港では、大規模デモの長期化に伴う経済への影響等が懸念されることや、現状割高な水準と見られることなどが、リート市場の下押し要因になると予想されます。ただ、香港最大手のリンク・リートの一口当たり分配金(DPU)成長は、前年比ベースで8.6%増加するなど、引き続き業績は安定的に推移しています。また、リンク・リートは、商業施設に投資しており、地域密着型の商業施設の売上は良好であることから、大規模デモが同リートに与える影響は限定的と考えられます。

【運用経過と運用方針】

香港リート市場は、バリュエーション面で割高な水準と見て、香港リートの組入れを抑制しました。一方、今後の業績拡大等が期待できる、シンガポールの産業施設に投資するリートのウェイトを高めとした運用を行いました。7月23日時点の保有銘柄数は26銘柄です。

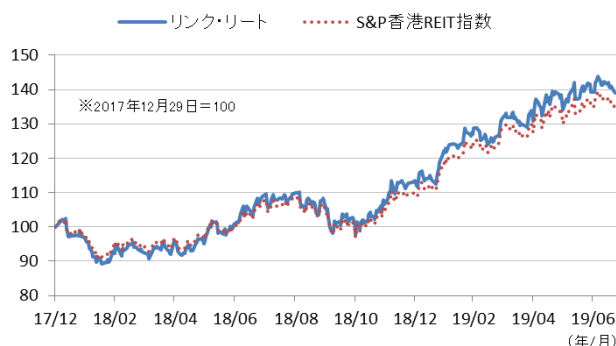
今後の運用につきましては、米中通商協議や世界景気の動向を注視しつつ、分配金利回りなどバリュエーション面での評価や業績動向に応じて銘柄のウェイト付けの変更を行う方針です。

2019年7月23日現在	
基準価額	6,972 円
残存元本	11,859,439,575 円
純資産総額	8,268,048,014 円
REIT組入比率	92.4%
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。

リンク・リートの価格推移

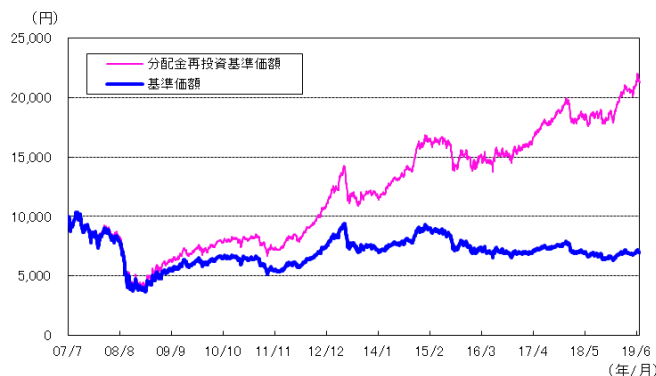
(日次：2017年12月29日～2019年7月23日)



(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

設定来の基準価額の推移

(2007年7月31日～2019年7月23日)



※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2019年7月23日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
キャピタランド・モール・トラスト	7.2%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	7.0%	シンガポール
アセンダスREIT	7.0%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	7.0%	シンガポール
フレイザーズ・ロジスティクス・アンド・インダストリアル・トラスト	6.8%	シンガポール
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	6.8%	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)	6.8%	シンガポール
キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト	5.6%	シンガポール
AIMS AMPキャップ・インダストリアルREIT	5.5%	シンガポール
領匯房地產投資信託基金(リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト)	5.1%	香港

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。
※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。

(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、投資判断はお客さま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へ帰属します。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3.24%（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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.62\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.01296\%$ （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	○		○	○
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	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(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	○	○		
北洋証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1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。

<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)