

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

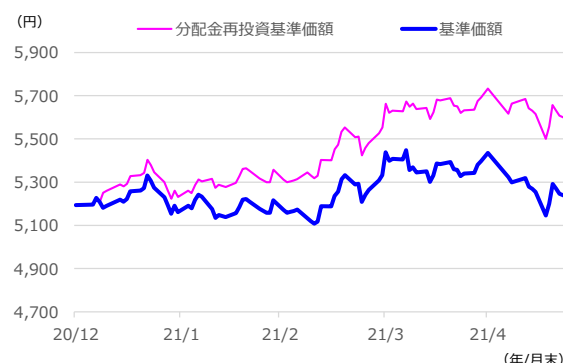
2021年5月31日

当レポートでは、アジアリート市場の動きと投資国の状況、当ファンドが主要投資対象としている「アジアリート・マザーファンド」の運用経過と運用方針についてお伝えいたします。

【基準価額の推移】

当ファンドの5月24日の基準価額は5,227円となり、昨年末の5,194円から33円の上昇となりました。変動要因を大別しますと、分配金で350円（70円×5回、1万口当たり(税引前)）お支払いし、その他は概ねリート要因で+170円、為替要因で+247円、信託報酬等の要因で-34円となりました。この期間、シンガポールリート市場は小幅上昇し、香港リート市場も5%程度上昇しました。為替市場で、シンガポールドルや香港ドルが対円で上昇したことも基準価額にプラスに寄与しました。

当ファンドの基準価額の推移



※分配金再投資基準価額は、2020年12月30日を起点として算出しております。

(期間)2020年12月30日～2021年5月24日 日次

【年初来のアジアリート市場と為替の動き】

シンガポール

年初から一進一退の動きとなっています。新型コロナウイルスのワクチン接種の進展や中国の堅調な経済指標を受けて国内景気見通しが改善したことなどが上昇要因となりました。一方、世界的に長期金利が上昇したことから、リーートの資金調達コストの悪化が意識されたほか、市中感染者の増加により政府がコロナ対策としての規制を再び強化したことなどが下落要因となりました。

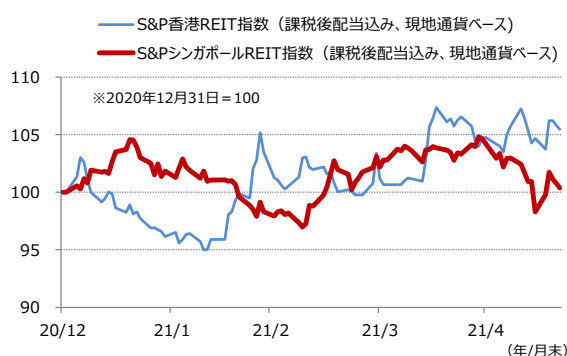
香港

民主派議員の相次ぐ逮捕を受けて香港情勢への不透明感が高まったことや、コロナ感染が確認された一部地域を対象に初の都市封鎖（ロックダウン）が実施されたことが嫌気され、2月半ばにかけて下落しました。しかし下旬には、商業施設に投資する大手リートが上海のモールを買収するとの報道が好感され、反発しました。その後も、経済活動正常化への期待が高まる中、投資家のリスク選好の動きから上昇基調を辿る展開となりました。

為替

世界的に長期金利が上昇し、内外金利差が拡大したことなどが円安要因となりました。

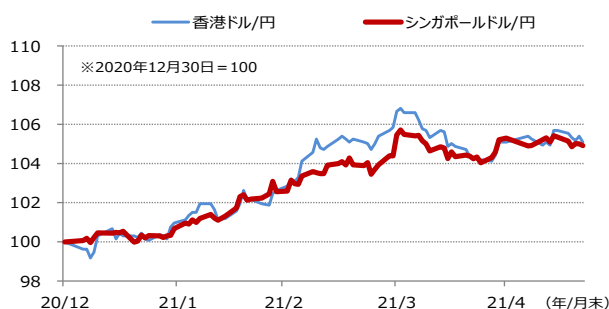
シンガポールと香港のリート指数の推移



(期間)2020年12月31日～2021年5月21日 日次

(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

為替の推移



(期間)2020年12月30日～2021年5月21日 日次

※為替レートは対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値です。
(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。



【主要国リート市場との比較】

世界各国のリート市場は、年初からまちまちの動きとなりました。日本や米国、欧州のパフォーマンスと比較すると、シンガポールや香港市場はこの期間劣後しています。

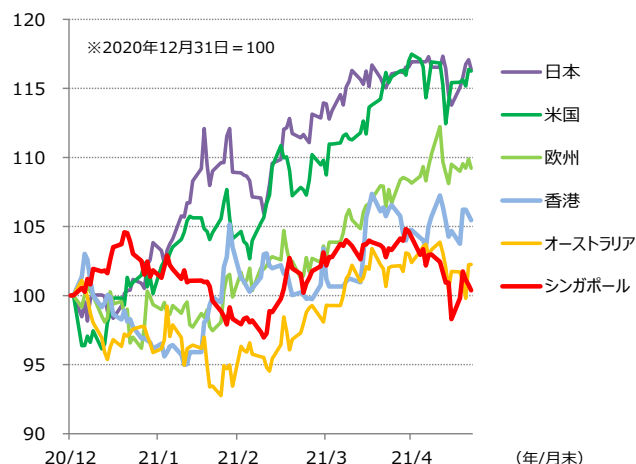
原因①：産業施設セクターのウェイトが高い

シンガポール市場は新型コロナウイルスの悪影響を受けにくいとされる産業施設セクターのウェイトが高く、コロナショック後の回復が先行していました。経済活動正常化への期待からこれまで売られていたホテル・商業施設セクターが反発する一方、長期金利上昇への警戒感から利益確定の動きも相まって軟調となりました。

原因②：欧米と比較し、アジアではコロナリスクが残存

欧米ではワクチン接種の進展により、段階的に行動規制が緩和されています。一方、アジア地域ではワクチン接種の遅れもあり、コロナ感染拡大が続いています。

主要国・地域のリート指数の価格推移



※各国・地域のリート指数は、S&Pリート指数(現地通貨ベース、トータルリターン)を使用

(期間) 2020年12月31日～2021年5月21日 日次

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【セクター別の動き：シンガポール】

年初～3月10日までは、先述した通り、世界的に長期金利が上昇した影響を受けて、コロナ禍で選好されたデータセンターや産業施設セクターの下落が顕著となりました。

3月11日～4月30日は、長期金利の上昇が一服したことや、政府が職場への出勤制限やイベントの人数制限などの緩和を発表したこと、シンガポール金融管理局(MAS)が楽観的な経済成長見通しを示したことが好感され、総じて堅調な展開となりました。

5月1日～5月21日は、4日に政府が新型コロナの市中感染が増加傾向にあるとして、行動制限を再強化したうえ、14日に外食禁止や原則在宅勤務など一段と厳しい規制強化策を発表したことが嫌気され、オフィスやホテルセクターを中心に反落しました。また、増資による資金調達を発表したリートが散見されたことも、下落の一因となりました。

シンガポールの主要リーートの騰落率 (2021年5月21日時点)

銘柄	セクター	年初～3/10	3/11～4/30	5/1～5/21	年初来
S&PシンガポールREIT指数	—	-2.7%	7.2%	-3.7%	0.4%
CDLホスピタリティ・トラスト	ホテル	0.4%	0.8%	-5.6%	-4.5%
フレーザーズ・センターポイント・トラスト	商業施設	-2.4%	3.7%	-5.3%	-4.2%
ケッペルREIT	オフィス	7.9%	6.0%	-7.3%	6.1%
ケッペルDC REIT	データセンター	-7.8%	5.5%	-1.5%	-4.2%
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	産業施設	-11.8%	12.3%	-0.2%	-1.2%

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

<ご参考> 10年国債利回りの推移



(期間) 2019年12月31日～2021年5月21日 日次

(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。



【新型コロナの動向:シンガポール・香港】

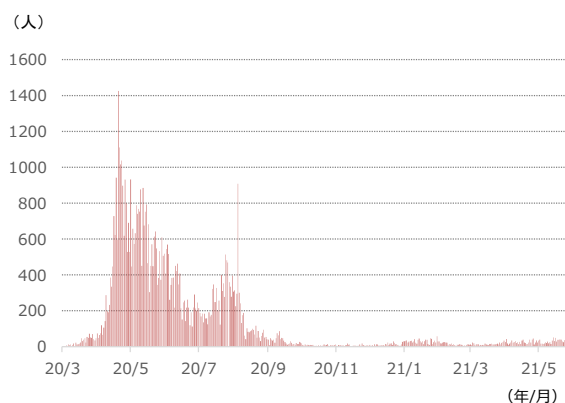
シンガポール

マレーシアやインドネシアなどの東南アジア諸国では、新型コロナウイルスの感染が再拡大してします。シンガポールでは、4月以降の新規感染者数は平均30人程度ですが、チャンギ空港や港湾などでクラスター（感染者集団）が発生したことや、変異株を含めた市中感染者が増加したことから、事態を深刻に受け止めた政府は相次いで行動制限などの規制を再強化しました。

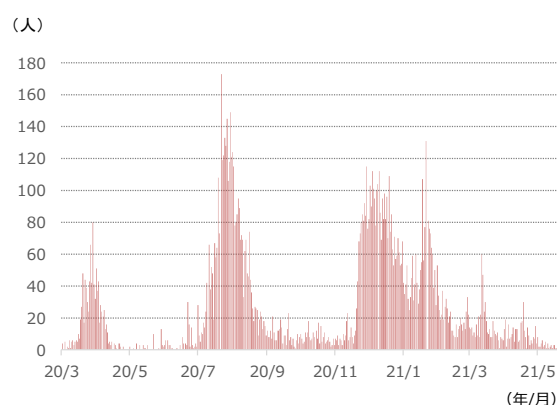
香港

香港では1月下旬に新型コロナウイルスの感染拡大が見られましたが、その後は新規感染者数が抑制されており、5月中旬以降は1～2人しか確認されていません。

シンガポールの新型コロナウイルス新規感染者数の推移



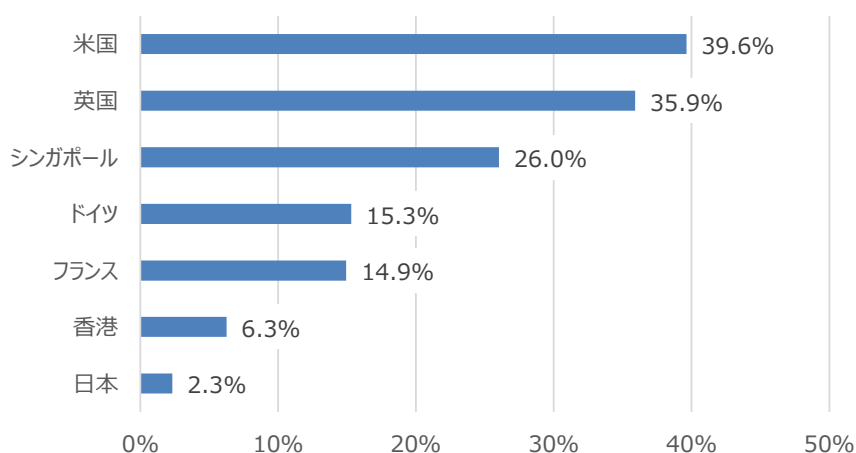
香港の新型コロナウイルス新規感染者数の推移



(期間) 2020年3月1日～2021年5月26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

国・地域別のワクチン接種完了率 (2021年5月27日時点)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

ワクチン接種完了率（多くのワクチンで免疫獲得に必要とされる2回以上の接種をした人の割合）は、国・地域別で格差が出ています。

米国や英国などの先進国が先行する中、シンガポールにおいてもドイツやフランスを上回る26.0%までワクチン接種が完了しており、今後のコロナ感染者の抑制が期待されます。

<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いたします。



年初来の運用経過と今後の運用方針

運用経過

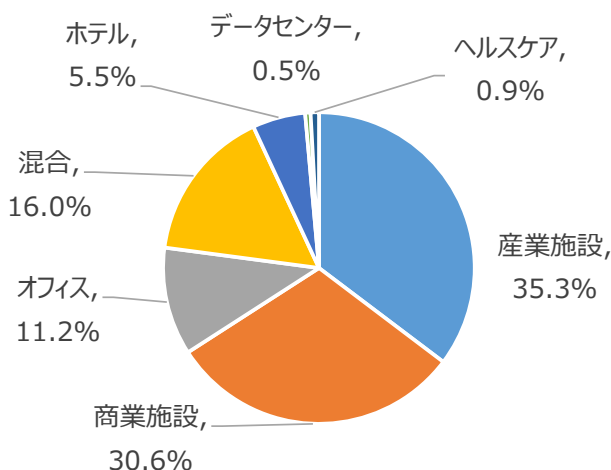
アジアリート・マザーファンドでは、アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。具体的には、国別では、シンガポールリートの投資比率を高めとし、香港リートの投資比率を抑制しました。また、新規に韓国リートへの投資を開始しました。セクター別では、シンガポールの産業施設に投資するリートのウェイトを上位に維持しました。一方、香港の高級商業施設や中心部オフィスに投資するリートのウェイトを抑制しました。

今後の運用方針

シンガポールでは、経済活動の正常化やワクチン接種の進展を背景に、多くのリートは慎重ながらも業績見通しに楽観的な見方を示しています。足元では、政府がコロナ感染対策を強化しておりますが、中国や欧米など主要な貿易相手国で経済が回復しつつあることから、シンガポール経済にプラスになると見られることも好材料視されています。ただ、外食産業への厳格な規制を考慮すると、商業施設に投資するリートに大きな影響を与えることから、短期的には業績回復が停滞する可能性があります。また、ホテルに投資するリートは、香港との隔離不要の往来「トラベルバブル」が再延期となったように、外国からの入国制限措置の長期化に直面しています。このため、商業施設・ホテルに投資するリートには慎重な姿勢で臨みます。

香港では、世界経済の回復期待を背景に、オフィス市場では賃料や空室率の改善が見込まれています。郊外型商業施設に投資するリートは、政府の景気支援策としての電子消費券配布の効果もあり、地域住民の消費活動に下支えされると見えています。一方、観光業は低迷が続くと見ており、観光客を対象とした高級商業施設に投資するリートのウェイトは引き続き抑制する方針です。

セクター別構成比率（2021年5月24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各セクターの構成比です。
※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。

2021年5月24日現在

基準価額	5,227 円
残存元本	73,833,672,526 円
純資産総額	38,593,417,642 円
REIT組入比率	93.3%
組入銘柄数	33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。

マザーファンドの組入上位10銘柄（2021年5月24日現在）

銘柄名	組入比率	国・地域
領展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）	8.6%	香港
アセンダス REIT	7.9%	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）	7.9%	香港
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
キャピタランド・インテグレートド・コマーシャル・トラスト	6.8%	シンガポール
フレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	6.7%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	5.4%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	4.9%	シンガポール
A I M S A P A C REIT マネジメント	4.6%	シンガポール
ケッペル・リート	4.5%	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。

（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)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あ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：購入金額（購入価額×購入口数）×上限3.30%（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1.65%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用：純資産総額×年率0.0132%（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(1)

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る場合があります。

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	○			
auカブコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61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	○			
共和証券株式会社	関東財務局長(金商)第64号	○	○		
極東証券株式会社	関東財務局長(金商)第65号	○			○
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7号	○			
篠山証券株式会社	近畿財務局長(金商)第16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	○			
東海東京証券株式会社	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
東武証券株式会社	関東財務局長(金商)第120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	○	○	○	○
三津井証券株式会社	北陸財務局長(金商)第14号	○			
明和證券株式会社	関東財務局長(金商)第185号	○			
めぶき証券株式会社	関東財務局長(金商)第1771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	○			○



販売会社（２）

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る場合があります。

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
(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	○			
株式会社きらやか銀行	東北財務局長(登金)第15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	○			
株式会社十八親和銀行	福岡財務支局長(登金)第3号	○			
株式会社千葉興業銀行	関東財務局長(登金)第40号	○			
株式会社徳島大正銀行	四国財務局長(登金)第10号	○			
株式会社福島銀行	東北財務局長(登金)第18号	○			
PayPay銀行株式会社	関東財務局長(登金)第624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）