

シンガポールリートの魅力

ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)

追加型投信/海外/不動産投信

- 平素は「ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)」に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
- 当レポートでは、アジアリート市場の動向、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」の保有銘柄についてご紹介いたします。

1. アジアリート市場の年初からの投資環境

シンガポール

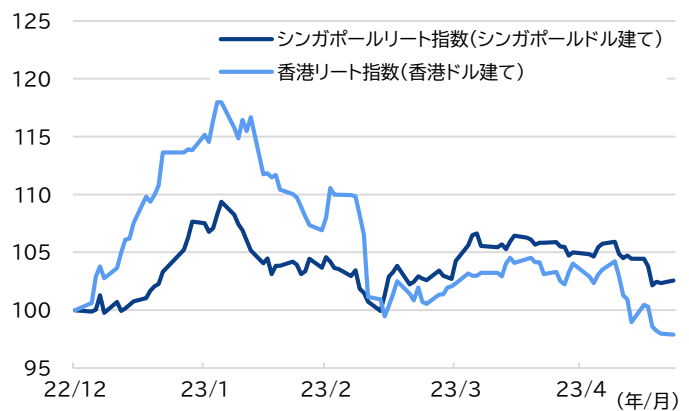
1月下旬以降、好決算銘柄が散見されたことなどが材料視され上昇しましたが、米シリコンバレー銀行の経営破綻により、金融不安が欧州に波及するなど投資家心理が悪化し反落しました。3月中旬以降は、相対的にディフェンシブ性の強い産業施設やデータセンターに投資するリート中心に買い戻されましたが、その後、利益を確定する動きから上値の重い展開となりました。

香港

2月初めにかけては、中国のゼロコロナ政策の解除や中国当局が不動産開発会社への支援策を検討するとの報道が好感され、上昇しました。しかしその後、商業施設系の大手リートが増資計画を発表したことを受け、希薄化が懸念されたほか、欧米の金融システムへの不安から下落しました。3月中旬以降、持ち直す動きとなったものの、世界経済の減速懸念から反落しました。

図表1 シンガポールと香港のリート指数の推移

(期間 2022年12月30日～2023年5月22日、日次、配当込み)



※2022年12月30日を100として指数化
 ※シンガポールリート指数: FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、香港リート指数: Hang Seng REIT Index HKD

(出所) Bloomberg のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

2. 外国人入国者数に上振れ余地あり

シンガポールの2023年4月の外国人入国者数は、約113万人となり、コロナ前の2019年12月の65%の水準まで回復しました(図表2)。

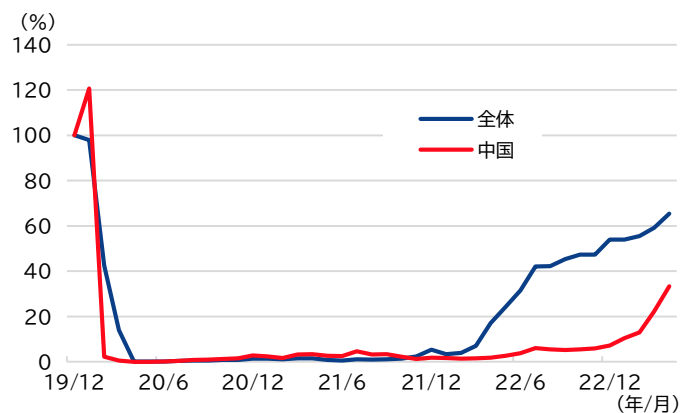
国・地域別では、インドネシアが22.0万人と最大で、マレーシアの9.8万人、インド9.7万人、オーストラリアの9.3万人、中国の9.1万人と続きます。

「ゼロコロナ」終了で中国観光客の増加が期待される

中国政府は昨年12月26日、2023年1月8日より新型コロナウイルス予防管理措置を解除すると発表しました。「ゼロコロナ」政策が事実上終了したことで、中国の経済活動が正常化する中、中国からの観光客の増加が期待されています。4月の中国からの入国者数は2019年12月の33%にとどまっております、今後更なる増加が見込まれ、上振れ余地があると言えます。

図表2 シンガポールの外国人入国者数(19年末比)の推移

(期間 2019年12月～2023年4月、月次)



(出所) シンガポール政府観光局のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

2. 注目セクター、個別銘柄のご紹介:ケッペルDC REIT(シンガポール)

データセンターへの需要は 今後ますます高まる見込み

企業のクラウドコンピューティングの幅広い採用や、DX(デジタルトランスフォーメーション:デジタル技術による生活やビジネスの変革)への取り組み、ChatGPTのような生成人工知能(AI)の利用などAIブームを追い風に、データセンターへの需要は中長期的に加速する見通しです。

アジア初のデータセンターに特化したREIT

ケッペルDC REITは、2014年12月にシンガポール証券取引所に上場しました。2023年3月末時点で、主要なデータセンター拠点に戦略的に配置された23物件を保有しています。国・地域別では、シンガポール(55%)、ドイツなどヨーロッパ(28%)、オーストラリア(9%)、中国(8%)に分散されています。

1口当たり分配金(DPU)成長は継続すると予想

長期金利上昇による資金調達コストやシンガポールでの電気代や設備費などのコストの増加が見込まれますが、今後もDPUは増加すると予想されます(図表4)。

理由としては、前述した構造的な需要の増加のほか、以下の点が挙げられます。

①ポートフォリオの拡大に注力

取得競争が激化しているものの、スポンサーであるケッペルT&Tは20億ドル(約2800億円)以上のデータセンター資産を開発・管理しており、ケッペルDC REITはこれを取得する可能性があります。

②安定的で着実な収益の獲得

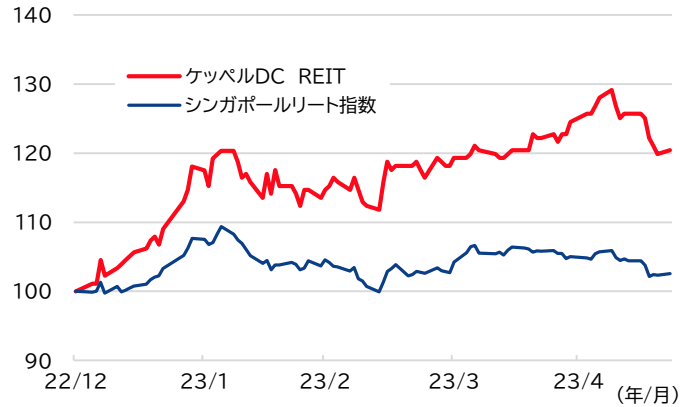
稼働率は98.5%と高水準を維持しており、加重平均リース期間(WALE)は8.2年と長く、長期にわたりテナントの入居が見込まれます(2023年3月末時点)。

③健全な財務体質

負債比率は36.8%(2023年3月末時点)と低く、7割以上の借入金が固定金利であるため、金利上昇の影響への耐性があります。

図表3 価格の推移

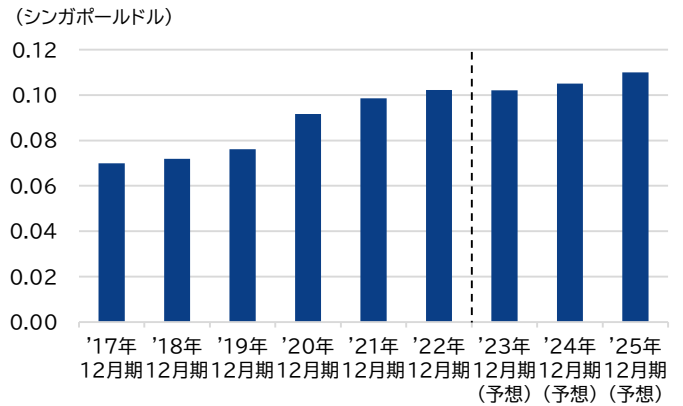
(期間 2022年12月30日~2023年5月22日、日次、配当込み)



※シンガポールリート指数:FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD
 ※ケッペルDC REITはSGD建て
 ※2022年12月30日を100として指数化

図表4 1口当たり分配金(DPU)の推移

(期間 2017年12月期~2025年12月期、年次)



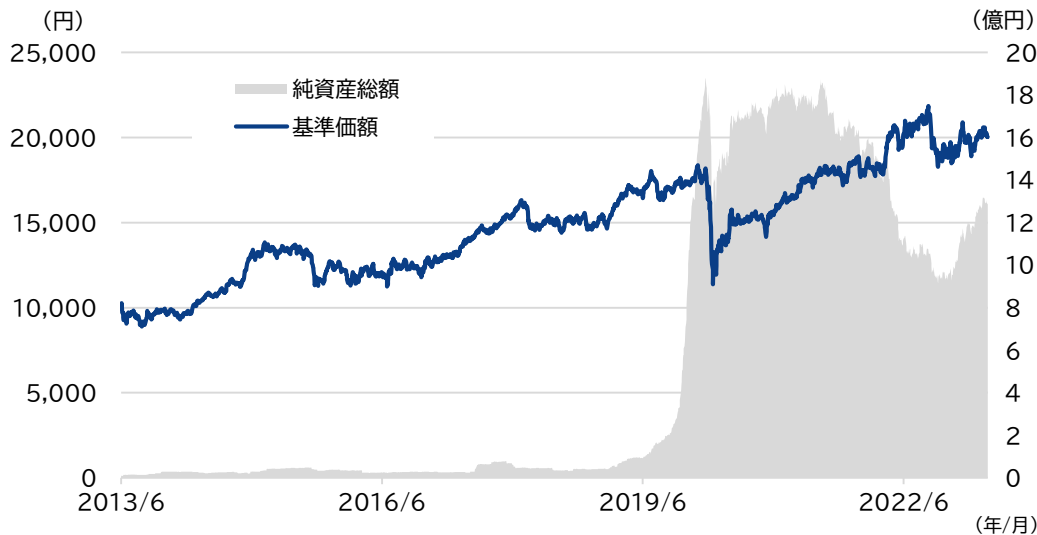
※2023年12月期以降は予想(2023年5月10日時点)

(図表3~4の出所) Bloomberg のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

運用状況 (作成基準日 2023年5月22日)

設定来の基準価額推移

(2013年6月3日～2023年5月22日、日次)



基準価額	20,029 円
純資産総額	12.8 億円

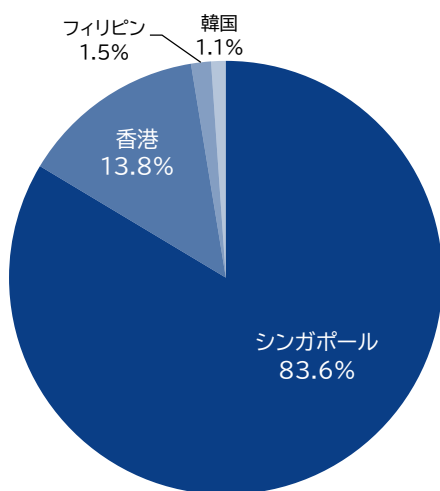
※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
 ※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

REIT組入比率	短期金融商品・ その他組入比率	組入銘柄数
93.7%	6.3%	34 銘柄

※上記はマザーファンドを通じた実質比率です(マザーファンドの組入比率を除く)。
 ※比率は、小数点以下第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。
 ※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

マザーファンドのデータ

国・地域別構成比



※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。

組入上位10銘柄

	銘柄名	国・ 地域名	比率
1	領展不動産投資信託基金(リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト)	香港	8.6%
2	キャピタランド・アセンダスREIT	シンガポール	8.2%
3	メープルツリー・ロジスティックス・トラスト	シンガポール	8.0%
4	フレイザーズ・ロジスティックス&コマーシャル・トラスト	シンガポール	7.9%
5	メープルツリー・インダストリアル・トラスト	シンガポール	7.6%
6	キャピタランド・インテグレートッド・コマーシャル・トラスト	シンガポール	7.5%
7	ケッパルDC REIT	シンガポール	6.5%
8	フレイザーズ・センターポイント・トラスト	シンガポール	5.2%
9	ESR ログスREIT	シンガポール	4.6%
10	メープルツリー汎アジア・コマーシャル・トラスト	シンガポール	4.3%

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。
 ※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。
 ※比率は、小数点以下第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。

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る場合があります。

商号	登録番号	日本証券業協会	加入協会		
			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	○	○	○	○
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
アイザワ証券株式会社	関東財務局長(金商)第3283号	○	○		
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
共和証券株式会社	関東財務局長(金商)第64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	○			
Jトラストグローバル証券株式会社	関東財務局長(金商)第35号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8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	○			
三津井証券株式会社	北陸財務局長(金商)第14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	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
JIA証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444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	○			
株式会社福島銀行	東北財務局長(登金)第18号	○			

※岡三証券株式会社は、一般社団法人日本暗号資産取引業協会にも加入しております。

<本資料に関するお問い合わせ先>
 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)

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価値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。

■ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金申込の受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。

■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率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3.3%(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: 1口につき、換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.30%

<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、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等を投資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。

<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で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。