

ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)の運用状況

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

2019年10月17日

【当レポートのポイント】

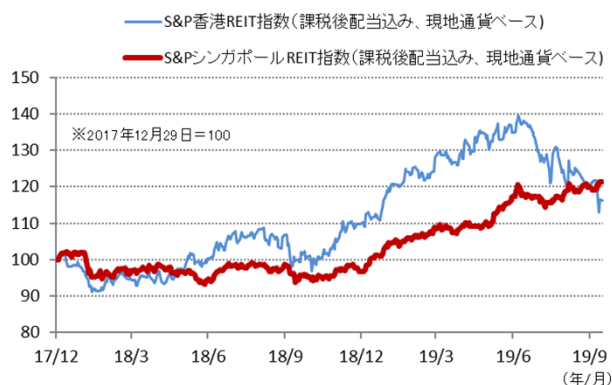
- アジアリート市場は、ディフェンシブな特性や安定的な業績に下支えされ、底堅く推移する展開を予想。
- シンガポール市場は、需給環境の改善からホテルに投資するリートの業績拡大を期待。

【ディフェンシブな特性や安定的な業績に下支えされ、底堅く推移する展開に】

アジアリート市場では、7月以降、米中貿易摩擦の激化や中国の景気減速懸念、香港デモの長期化などが悪材料視される中、シンガポール市場が底堅く推移する一方、香港リート市場は軟調に推移しました。当面は、米中通商協議の動向等から相場が一時的に不安定な動きになる場面が想定されるものの、このような状況下こそ、リートのディフェンシブな特性の魅力が高まると見られることに加えて、長期にわたる不動産契約に基づいた継続的な賃料収入に下支えされ、安定的な業績が見込まれることから、リート市場は底堅く推移する展開が予想されます。

シンガポールと香港のリート指数の推移

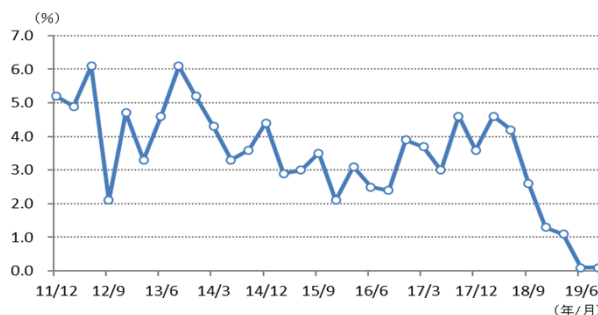
(日次：2017年12月29日～2019年10月14日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールの実質GDP成長率の推移

(四半期：2011年10-12月期～2019年7-9月期)

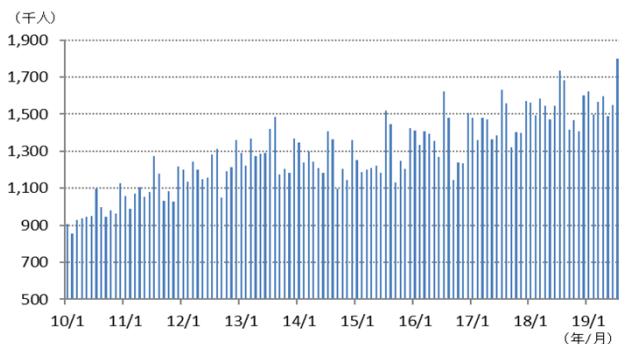


※2019年7-9月期は速報値

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールの外国人来訪者の推移

(月次：2010年1月～2019年8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

【シンガポールでは、ホテルリートの業績拡大が期待される】

シンガポールの2019年7-9月期の実質国内総生産(GDP)速報値は、同4-6月期と変わらず、前年同期比0.1%増にとどまりました。シンガポール経済は、輸出依存度が高いため、米中貿易摩擦などの外部環境の影響を強く受けた形となり、主要輸出先である中国の景気減速に加えて、世界的に電子製品の需要が低迷したことが成長率鈍化の一因となっています。

一方、シンガポールを訪れる外国人数は増加基調にあります。政府観光局などが中心となり、成長戦略を国家的課題として掲げる一環として、MICE(会議・研修、招待旅行、国際会議、展示会)の誘致に積極的に取り組んでいます。2018年のアジア・オセアニア地域の都市別国際会議の開催件数で第1位となるなど、利便性や機能面で充実した施設は国際的に評価が高く、MICE開催地としての魅力を高めています。そのため、外国人来訪者数の増加とともに、ホテルの宿泊需要等は引き続き堅調に推移すると見込まれます。

<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)(年2回決算型)」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) (年2回決算型)
追加型投信／海外／不動産投信

2019年8月のシンガポールへの外国人来訪者の国別の内訳では、中国が22.9%で第1位となり、第2位にインドネシアが13.1%と続きました。中国が最大のシェアを占める一方、2019年1-8月の外国人来訪者数の合計値では、2018年の同時期と比較し、米国や日本の伸び率が拡大する傾向となるなど、様々な国からの訪問が見られました。

シンガポールのホテル施設は、香港情勢の悪化から恩恵を受けています。中国本土から香港を訪れる中国人旅行者の一部が、行き先を香港からシンガポールへ変更したことが追い風となり、シンガポールのホテルでは客室稼働率が上昇し、販売可能客室1室当たり売上げの回復が見られました。当面は、こうした需要の拡大が期待される一方、ホテルの客室供給量に関しては、2019-2022年の4年間で年率1.3%の増加にとどまる見通しであることから、需給環境の改善により、ホテルに投資するリートの業績拡大が期待されます。

【運用経過と運用方針】

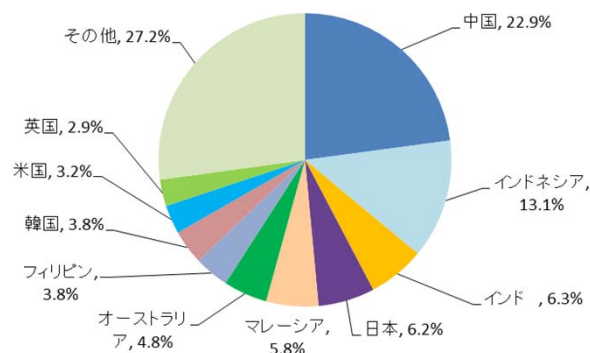
9月以降、国・地域別の投資比率では、大きな変更は行いませんでした。また、シンガポールのホテルに投資するリート及び香港の商業施設に投資するリートのウェイトをそれぞれ一部引き上げました。10月10日時点の保有銘柄数は、28銘柄です。

今後の運用につきましては、米中通商協議や香港デモ、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た銘柄のウェイト付けの変更を行う方針です。

2019年10月10日現在	
基準価額	16,848 円
残存元本	149,292,390 口
純資産総額	251,531,761 円
REIT組入比率	94.2%
組入銘柄数	28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。

シンガポールの外国人来訪者の国別比率 (2019年8月)



(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

設定来の基準価額の推移 (2013年6月3日～2019年10月10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。
※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10月10日現在)		
銘柄名	組入比率	国・地域
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)	8.5%	香港
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)	8.1%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	8.0%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	7.1%	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	6.5%	シンガポール
キャピタルランド・モール・トラスト	5.8%	シンガポール
メーブルツリー・コマーシャル・トラスト	5.5%	シンガポール
CDLホスピタリティ・トラスト	5.0%	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	4.9%	シンガポール
アセンダス・リアル・エステート・インベストメント・トラスト	4.4%	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。
※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) (年2回決算型)」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)(年2回決算型)
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)(年2回決算型)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	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
エイチ・エス証券株式会社	関東財務局長(金商)第35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	○		○	○
寿証券株式会社	東海財務局長(金商)第7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	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1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	○			
(登録金融機関)					
株式会社西京銀行	中国財務局長(登金)第7号	○			

<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)