

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11月29日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、良好な事業環境下での安定的な業績に加えて、低金利の長期化により相対的に利回りの高いリートに資金流入が見込まれ、底堅く推移する展開を予想
- シンガポール市場は、ビジネスパークやハイスペックな工業物件に投資するリートの業績拡大を期待
- シンガポールリートの予想分配金利回りは世界的にも高い水準

【安定的な業績や利回りの高いリートに資金流入が継続すると見込まれ、底堅く推移する展開に】

シンガポールリートでは、11月上旬に、米中通商協議の進展期待から世界的に長期金利が上昇した影響を受けて、利回り面での投資魅力が低下したことや、利益確定の売り圧力などから、一時下落する場面がありましたが、長期金利上昇が一服すると、上昇基調を辿りました。香港リートでは、香港デモ激化への懸念が高まり、11月中旬にかけて下落しましたが、その後はやや反発する展開となりました。

米中通商協議や世界景気減速への懸念が残る中、世界各国の中央銀行が金融緩和姿勢を示しています。当面金利が低水準で推移すると見込まれており、良好な事業環境下でのリートの安定的な業績が期待されます。また、高い利回りに対する投資家需要が根強いことも、リート市場の下支え要因になると考えられます。

【シンガポールでは、ビジネスパークに投資するリートの業績拡大が期待される】

シンガポールの産業施設市場では、米中貿易摩擦などによる世界的な貿易低迷の影響を受けて、倉庫や物流施設の需要が弱含む一方、ビジネスパーク（工業団地）※や最先端設備を備えたハイスペックな工業物件の需要は拡大が続いています。

2019年7-9月期の産業不動産賃料指数は、全体が前年同期比0.1%増にとどまりました。倉庫が同0.5%減となり、全体の伸び率鈍化の一因となりました。一方、ビジネスパークは同1.1%増となりました。

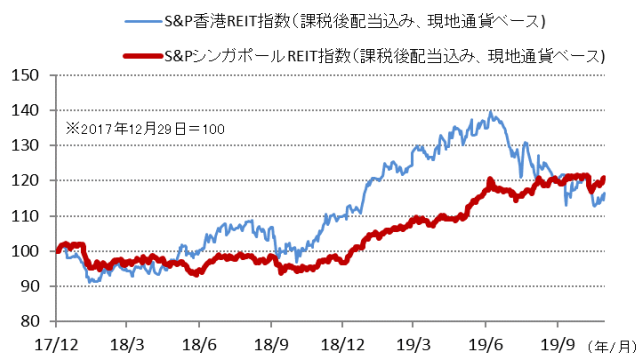
また、ビジネスパークの空室率についても、供給減少により低下傾向となっています。

今後は、良好な需給環境を背景に、ビジネスパークの賃料上昇が継続すると予想され、リートの業績拡大につながると考えられます。

※生産や物流拠点、研究施設とオフィス機能などを備える産業施設

シンガポールと香港のリート指数の推移

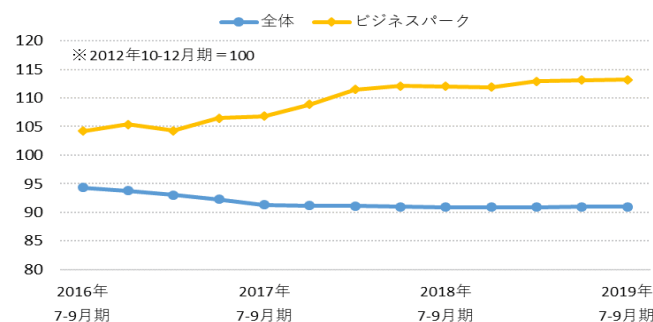
(日次：2017年12月29日～2019年11月27日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールの産業不動産賃料指数の推移

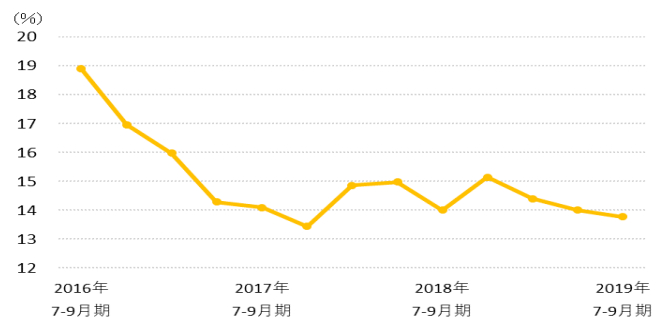
(四半期：2016年7-9月期～2019年7-9月期)



(出所) JTCコーポレーションのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールのビジネスパークの空室率の推移

(四半期：2016年7-9月期～2019年7-9月期)



(出所) JTCコーポレーション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)(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

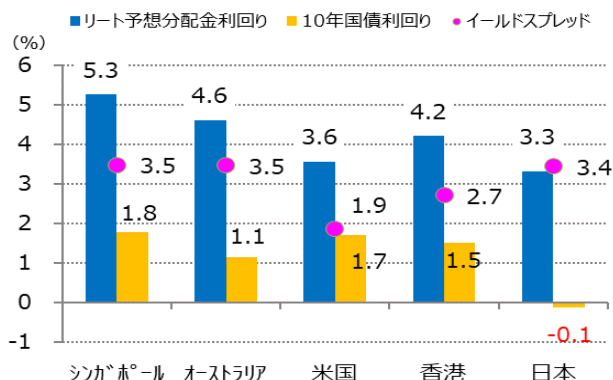
【シンガポールリートの予想分配金利回りは世界的にも高い水準】

10月末時点でのシンガポールリートの予想分配金利回りは5.3%と、主要国リート市場の中でも相対的に高い水準にあります。また、利回り面でのリ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3.5%であり、他の主要国リート市場と比較して、投資魅力の高い水準であることがわかります。

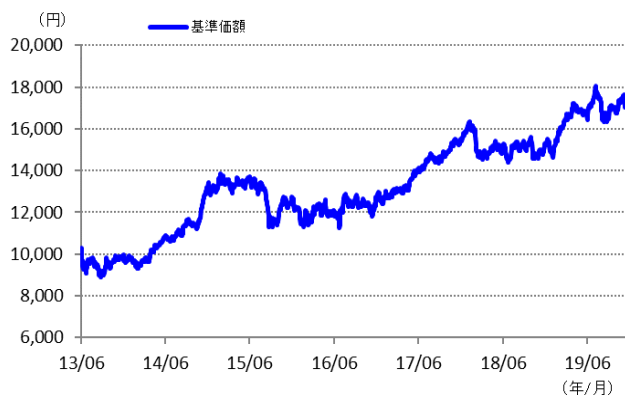
【運用経過と運用方針】

11月以降、業績の改善が見込まれるシンガポールのビジネスパークやホテルに投資するリートのウェイトを引き上げました。

今後の運用につきましては、米中通商協議、香港デモ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。シンガポールリートについては、ビジネスパークやホテルに投資するリートを市場平均よりも高いウェイトで保有する方針です。香港リートについては、デモにより香港への来訪者数が急減していることや、香港中心部のオフィス需要の鈍化を見込んでいることなどから、引き続き高級商業施設やオフィスに投資するリートのウェイトを低めとする方針です。

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
(2019年10月末時点)

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

設定来の基準価額の推移
(2013年6月3日～2019年11月27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。

2019年11月27日現在	
基準価額	17,368 円
残存元本	368,248,246 円
純資産総額	639,569,270 円
REIT組入比率	89.2%
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。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2019年11月27日現在)		
銘柄名	組入比率	国・地域
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	8.0%	シンガポール
AIMS AMPキャピタル・インダストリアルREIT	7.8%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	7.8%	シンガポール
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)	7.1%	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)	6.9%	香港
CDLホスピタリティ・トラスト	6.8%	シンガポール
メーブルツリー・コマースリアル・トラスト	5.7%	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	4.5%	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	4.2%	シンガポール
キャピタルランド・リテール・チャイナ・トラスト	3.7%	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・地域は投資国を示しています。

(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3.30%（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	○		○	○
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	○			
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	○			
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	○			
(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)