

Asia REITs Handbook

アジアリートの魅力



～はじめに～

アジアのREIT市場は、高い経済成長、人口増加、都市化の進展など、市場の拡大が続いています。足元においても、高い配当利回りに対する投資家需要、良好な事業環境によるREITの業績拡大期待などから、底堅い展開が続いています。

アジアでは、現在シンガポール、香港を中心に11の国・地域にREIT市場が存在しています。2019年、インドで初のREITが誕生、2020年にはフィリピンで初のREITが上場しました。そして2021年6月、世界最大級の経済大国である中国で9本のREITが上場しました。このようにREIT市場が拡大することにより、アジア太平洋地域内での魅力的な投資機会はますます拡大するものと期待されています。

この度、アジアREITの魅力と代表的なアジアREIT銘柄をコンパクトにまとめた「Asia REITs Handbook アジアリートの魅力」を作成しました。

アジアREITについて、皆さまのご理解を一層深めていただければ幸いと存じます。

2021年10月吉日
岡三アセットマネジメント株式会社

<目次>

～アジアREITの魅力～

- P3 魅力①：高成長
- P4 魅力②：高配当
- P5 魅力③：市場の拡大

～アジアREIT 銘柄紹介～

- P6 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、複合資産）
- P7 フレイザーズ・センターポイント・トラスト（シンガポール、リテール）
- P8 メープルツリー・コマーシャル・トラスト（シンガポール、オフィス）
- P9 ケッペルREIT（シンガポール、オフィス）
- P10 パークウェイ・ライフREIT（シンガポール、ヘルスケア）
- P11 アセンドスREIT（シンガポール、産業）
- P12 メープルツリー・ロジスティクス・トラスト（シンガポール、産業）
- P13 ケッペルDC REIT（シンガポール、産業）
- P14 リンクREIT（香港、リテール）
- P15 フォーチュンREIT（香港、リテール）
- P16 ユエシュウREIT（香港、リテール）
- P17 チャンピオンREIT（香港、オフィス）
- P18 KLCCPステープルド・グループ（マレーシア、複合資産）
- P19 パビリオンREIT（マレーシア、リテール）
- P20 CPNリテール・グロース・リースホールドREIT（タイ、リテール）
- P21 エンバシー・オフィス・パークスREIT（インド、オフィス）
- P22 ロッテREIT（韓国、リテール）
- P23 AREIT（フィリピン、オフィス）
- P24 DDMP REIT（フィリピン、オフィス）

- P25 皆様の投資判断に関する留意事項
- P26 ご参考：DWSの不動産運用
- P26 本資料に関してご留意いただきたい事項

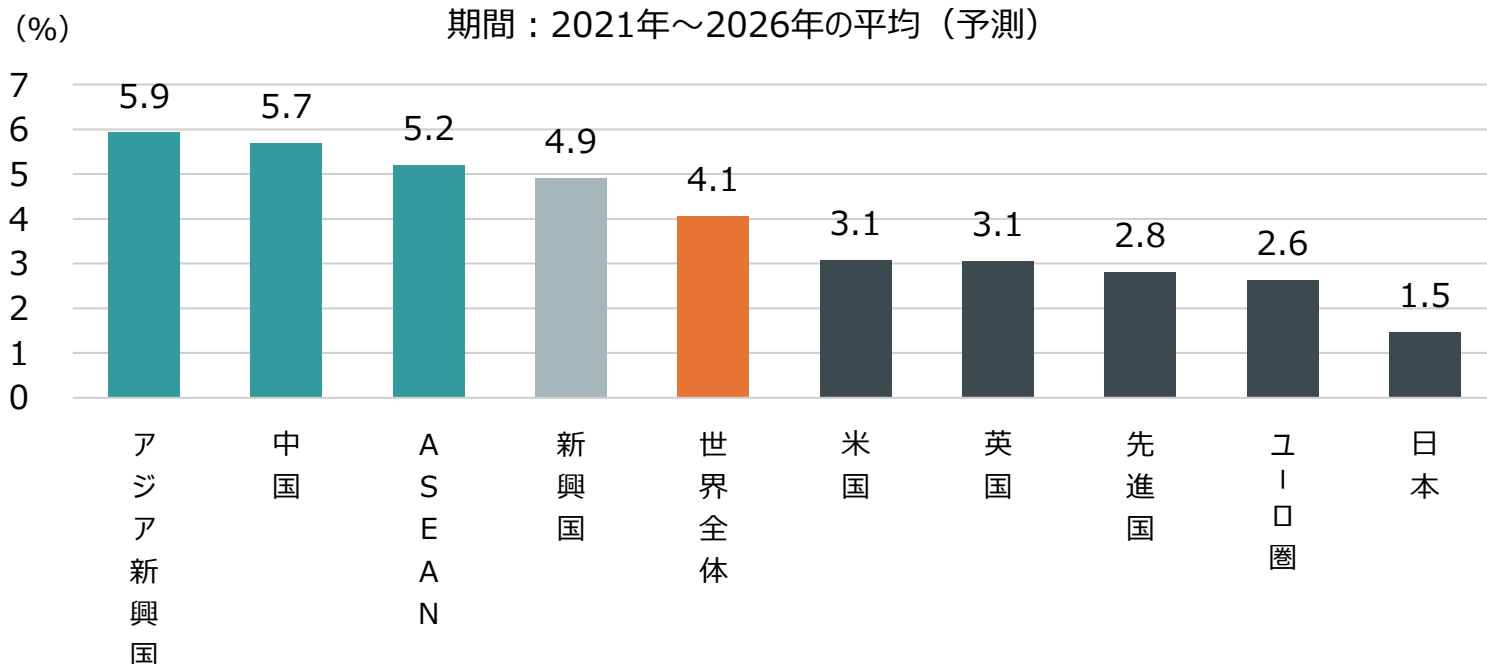
アジアREITの魅力①

<高成長>

アジア各国の成長率は、世界の中でも、また他の新興国と比べても、高い水準になると予測されています。

実質GDP成長率（前年比）の比較

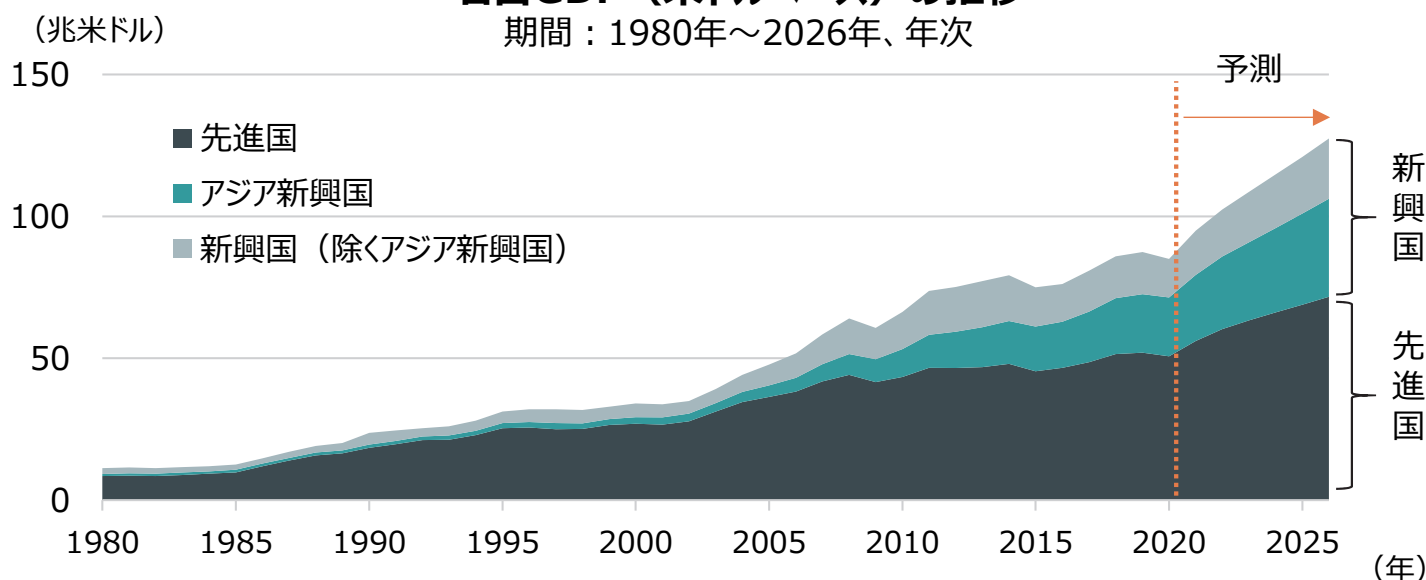
期間：2021年～2026年の平均（予測）



名目GDPで見ると、アジア新興国が占める割合は、2026年には世界の約27%を占めるまでに拡大すると予測される等、益々その存在感が増すものと見込まれています。

名目GDP（米ドルベース）の推移

期間：1980年～2026年、年次



出所：IMF World Economic Outlook, October 2021

※2021年以降予測値。

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

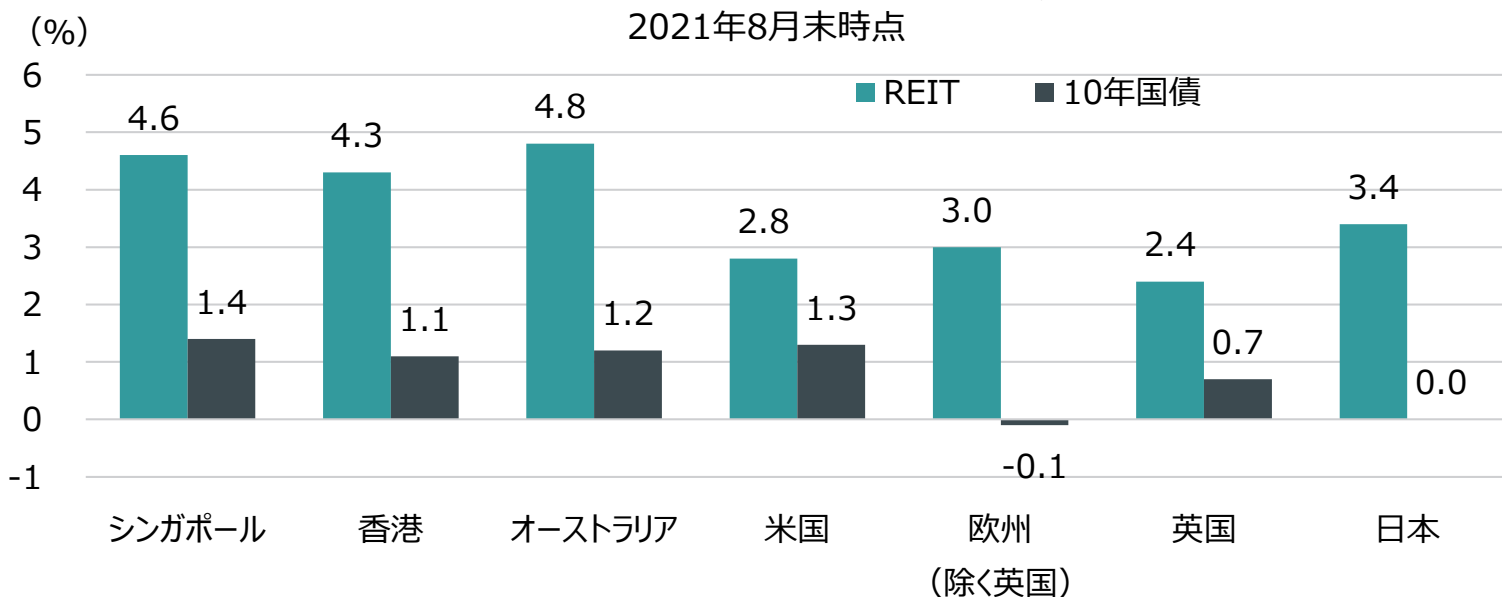
P26の「本資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずお読みください。

アジアREITの魅力② ＜高配当＞

アジアREITは他の国・地域に比べ相対的に高い利回りを有しています。コロナ禍を受け、各国が金融緩和に動いたことで、国債との利回り差（イールドスプレッド）は世界的に拡大しました。

各国・地域のREITと10年国債の利回り比較

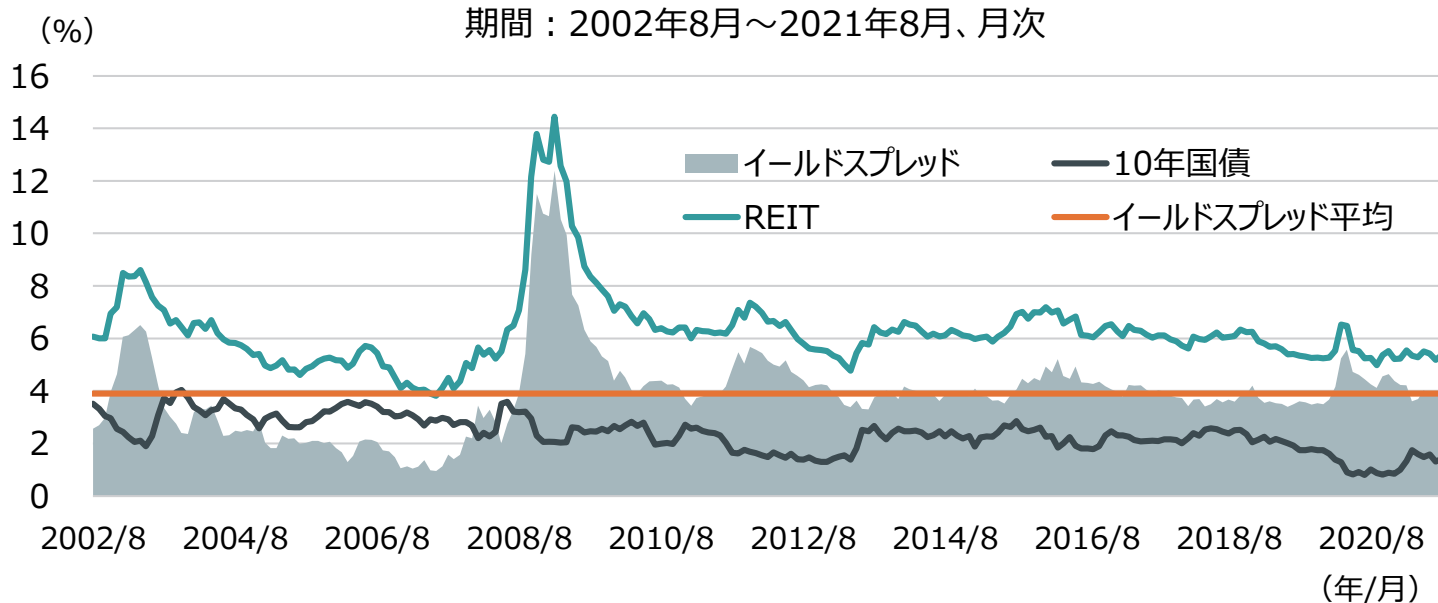
2021年8月末時点



アジアREITの代表的市場であるシンガポールREITのイールドスプレッド（REITと国債との利回り差）は国債利回りの上昇に伴い、足元では縮小傾向にあります。しかし、過去平均と比較しても相応な水準にあると言えること、また他の国に比べても魅力的な水準にあること等から、利回りを求める投資家の資金が流入することが期待されます。

シンガポールのイールドスプレッド

期間：2002年8月～2021年8月、月次



出所：DWS

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

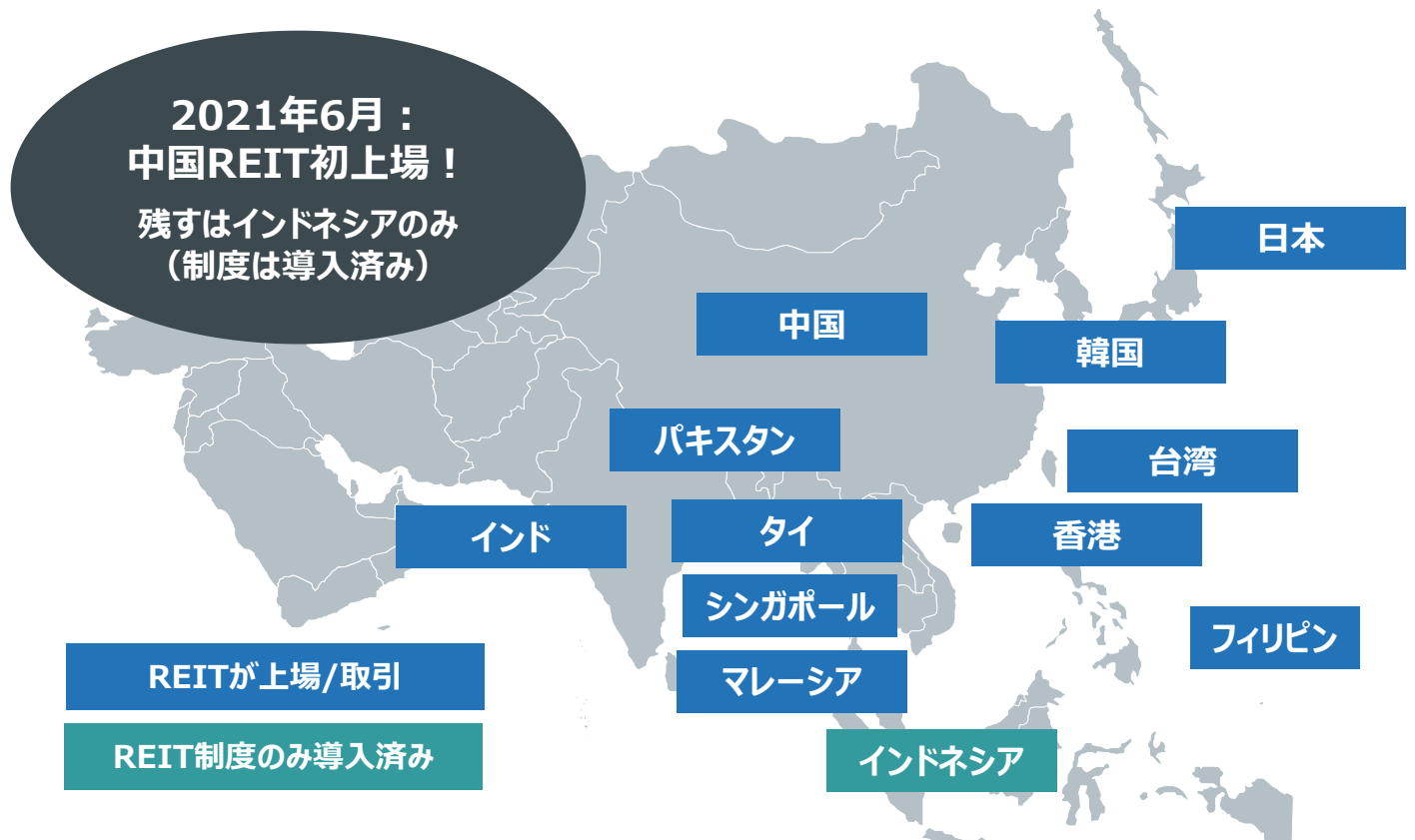
アジアREITの魅力③ ＜市場の拡大＞

アジアでは2019年にインド、2020年にフィリピン、そして2021年には中国と、相次いでREIT市場が誕生しました。

アジアREITの市場規模は約2,465億米ドルと世界（約1.8兆米ドル）の中では依然小さい市場ですが、高成長の継続が期待される中、都市化の進展等により、益々その存在感が増していくものと見込まれます。

※アジアREITおよび世界REITの市場規模は2021年8月末時点のFTSE EPRA Nareit Global REITs Indexの値。

アジア各国のREIT制度導入状況



インド	2019年4月にエンバシー・オフィス・パークスREITがインド初のREITとして上場。 2020年にマインドスペース・ビジネス・パークスREITが、また2021年にはブルックフィールド・インドリア・リアル・エステート・トラストが上場。
フィリピン	2020年8月に大手財閥アヤラ傘下のAREITが上場。 2021年にはDDMP REIT、Filinvest REIT、そしてRL Commercial REITが上場。
中国	2021年6月にインフラを投資対象とする9本が同時に上場。広州広河（高速道路）や普洛斯（倉庫）等、時価総額は2021年9月末時点で約339億元にのぼる。

出所：DWS、Bloombergのデータを基にDWSが作成

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

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 (CICT SP Equity)

銘柄概要	シンガポール初のREITであるキャピタランド・モール・トラストと、オフィス・商業施設に特化したキャピタランド・コマーシャル・トラストが合併して誕生した同国市場最大級の時価総額を誇るREITです。保有する物件は、シンガポールの中心地や、郊外の好立地に位置し、高い収益性を有しています。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所（シンガポール） 2002年7月17日上場
セクター	複合資産
時価総額	132億シンガポールドル
配当利回り（12カ月実績）	5.37%
物件数・所在国	24（シンガポール、ドイツ）
総資産	226億シンガポールドル
ホームページ	www.cict.com.sg



CapitaGreen
(シンガポール) オフィス



Clarke Quay
(シンガポール)
複合商業施設



Raffles City Singapore
(シンガポール)
複合商業施設、
オフィス、ホテル

出所：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 ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

フレイザーズ・センターポイント・トラスト (FCT SP Equity)

銘柄概要	主にシンガポールの郊外型ショッピングモールを保有しています。隣国マレーシアへの玄関口とも言われるウッドランズ地区最大級の規模のショッピングセンターCauseway Pointには、日本や米国等の有名ブランドが入居しています。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2006年7月5日上場
セクター	リテール
時価総額	39億シンガポールドル
配当利回り (12か月実績)	2.64%
物件数・所在国	9 (シンガポール)
総資産	62億シンガポールドル
ホームページ	www.frasersproperty.com/reits/fct



Causeway Point
(シンガポール) 複合商業施設



Changi City Point
(シンガポール) ショッピングセンター



Waterway Point
(シンガポール) ショッピングセンター

出所：フレイザーズ・センターポイント・トラスト ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

メープルツリー・コマーシャル・トラスト (MCT SP Equity)

銘柄概要	シンガポールの中心部にあるオフィスビルやショッピングセンター等を保有しています。ショッピングセンターのVivoCityは、地元の買い物客や観光客で賑わうハーバーフロント地区にあり、総面積は100万平方フィート超と同国最大級の規模を誇ります。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2011年4月27日上場
セクター	オフィス
時価総額	69億シンガポールドル
配当利回り (12か月実績)	4.58%
物件数・所在国	5 (シンガポール)
総資産	90億シンガポールドル
ホームページ	www.mapletreecommercialtrust.com



VivoCity
(シンガポール) ショッピングセンター



mTower
(シンガポール) オフィス、ショッピングセンター



Mapletree Business City
(シンガポール) オフィス、商業施設

出所：メープルツリー・コマーシャル・トラスト ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)

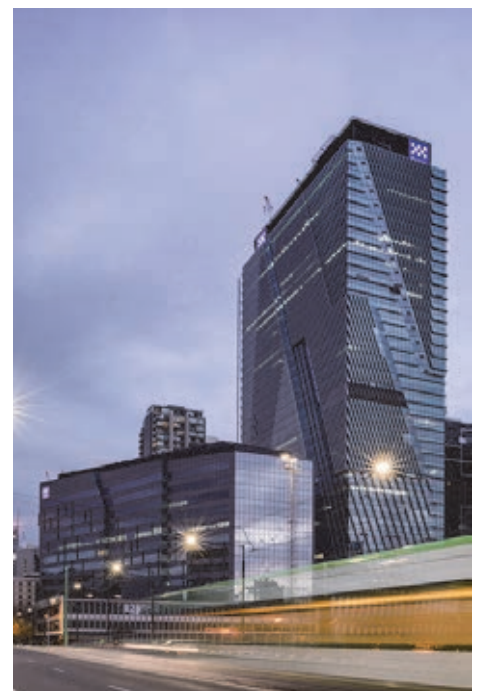
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

ケッペルREIT (KREIT SP Equity)

銘柄概要	ビジネスや金融の中心地等に位置し、高い収益性を有する物件を保有しています。環境にも配慮し、保有物件であるMarina Bay Financial Centre等がシンガポール建築建設庁(BCA)のグリーンビルディング認証「Green Mark Platinum Award」を獲得しました。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2006年4月28日上場
セクター	オフィス
時価総額	39億シンガポールドル
配当利回り (12か月実績)	2.77%
物件数・所在国	10 (シンガポール、オーストラリア、韓国)
総資産	85億シンガポールドル
ホームページ	www.keppelreit.com



Marina Bay Financial Centre
(シンガポール)
オフィス、ショッピングセンター



Victoria Police Centre
(メルボルン、オーストラリア)
オフィス、官公庁

出所：ケッペルREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

パークウェイ・ライフREIT (PREIT SP Equity)

銘柄概要	2007年8月に上場したアジア最大級のヘルスケアREITで、病院や有料老人ホームにくわえ、医薬品の製造・流通施設等を運営しています。保有物件の多くが日本にあり、北海道、埼玉、千葉、大阪、福岡等、全国各地にある有料老人ホーム等を運営しています。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2007年8月23日上場
セクター	ヘルスケア
時価総額	28億シンガポールドル
配当利回り (12か月実績)	3.02%
物件数・所在国	55 (シンガポール、日本、マレーシア)
総資産	20億シンガポールドル
ホームページ	www.plifereit.com



エクセレント天白ガーデンヒルズ
(名古屋、日本) 老人ホーム



MOB Specialist Clinics
(クアラルンプール、マレーシア) 医療モール



Gleneagles Hospital
(シンガポール) 病院

出所：パークウェイ・ライフREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

アセンドスREIT (AREIT SP Equity)

銘柄概要	シンガポール初の産業用REITであり、同国市場のパイオニアとして最大級の市場規模を誇ります。主にビジネススペース、物流・配送センター、産業用不動産、そしてデータセンターといった物件をシンガポールにくわえ、欧米諸国でも保有しています。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2002年11月19日上場
セクター	産業
時価総額	126億シンガポールドル
配当利回り (12カ月実績)	2.55%
物件数・所在国	211 (シンガポール、オーストラリア、米国、英国、フランス、オランダ、スイス)
総資産	159億シンガポールドル
ホームページ	www.ascendas-reit.com



7 Grevillea Street
(シドニー、オーストラリア) 倉庫



Galaxis
(シンガポール) オフィス



1 Sun Street
(ウルヴァーハンプトン、英国) 倉庫

出所：アセンドスREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

メープルツリー・ロジスティクス・トラスト (MLT SP Equity)

銘柄概要	アジア太平洋地域に特化したシンガポール初のREITとして、2005年7月に上場しました。シンガポールにくわえ、香港、日本、中国、オーストラリア、韓国、マレーシア、ベトナム、そしてインドに倉庫等の物流関連施設を保有しています。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所 (シンガポール) 2005年7月28日上場
セクター	産業
時価総額	88億シンガポールドル
配当利回り (12カ月実績)	4.14%
物件数・所在国	163 (シンガポール、香港、中国、日本、韓国、オーストラリア、マレーシア、ベトナム、インド)
総資産	107億シンガポールドル
ホームページ	www.mapletreelogisticstrust.com



Mapletree Pioneer Logistics Hub
(シンガポール) 倉庫



Mapletree Logistics Hub - Shah Alam
(シャーアラム、マレーシア) 倉庫



Mapletree Nanchang Logistics Park
(南昌、中国) 倉庫

出所：メープルツリー・ロジスティクス・トラスト ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

ケッペルDC REIT (KDCREIT SP Equity)

銘柄概要	アジア初のデータセンターに特化したREITで、2014年12月にシンガポール証券取引所に上場しました。シンガポールやオーストラリアにくわえ、英国やアイルランド、イタリア等の欧州各国にあるデータセンターも運営しており、総面積は約209万平方フィートに及びます。
上場市場・上場日	シンガポール証券取引所（シンガポール） 2014年12月12日上場
セクター	産業
時価総額	43億シンガポールドル
配当利回り（12か月実績）	2.56%
物件数・所在国	19（英国、アイルランド、イタリア、オーストラリア、オランダ、ドイツ、シンガポール、マレーシア）
総資産	31億シンガポールドル
ホームページ	www.keppeldcreit.com



Keppel DC Singapore 5
(シンガポール) データセンター



maincubes Data Centre
(オフエンバッハ・アム・マイン、ドイツ)
データセンター



Intellicentre 2
(シドニー、オーストラリア) データセンター

出所：ケッペルDC REIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

リンクREIT (823 HK Equity)

銘柄概要	2005年11月に上場した香港初のREITで、香港市場において最大規模を誇ります。香港にくわえ、北京や上海等といった中国の主要都市を中心に、安定的且つ高い配当収入が見込まれる大規模ショッピングセンターやオフィス、駐車場等の物件を保有しています。
上場市場・上場日	香港証券取引所（香港） 2005年11月25日上場
セクター	リテール
時価総額	1,396億香港ドル
配当利回り（12か月実績）	4.34%
物件数・所在国	136（香港、中国、オーストラリア、英国）
総資産	2,070億香港ドル
ホームページ	www.linkreit.com



Link Plaza・ZGC
(北京、中国) ショッピングセンター



T.O.P This is Our Place/700 Nathan Road
(香港) 商業施設、オフィス



Link CentralWalk
(深セン、中国) ショッピングセンター

出所：リンクREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成
(2021年9月末時点)

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

フォーチュンREIT (778 HK Equity)

銘柄概要	香港全土で地元密着型のショッピングモール等を運営しており、総面積は約300万平方フィート、駐車スペースは約2,700台にのびります。都市に暮らす人々が集い憩い、日々の生活に必要なものを揃える場所、エンターテインメントをコミュニティーに提供しています。
上場市場・上場日	香港証券取引所（香港） 2010年4月20日上場
セクター	リテール
時価総額	152億香港ドル
配当利回り（12か月実績）	6.40%
物件数・所在国	16（香港）
総資産	391億香港ドル
ホームページ	www.fortunereit.com



+WOO
(香港) ショッピングセンター



Ma On Shan Plaza
(香港) ショッピングセンター



Fortune Metropolis
(香港) ショッピングセンター

出所：フォーチュンREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

ユエシウREIT (405 HK Equity)

銘柄概要	2005年12月に中国本土にある物件のみに投資する世界初のREITとして、香港証券取引所に上場しました。広州、上海、武漢、杭州といった中央商業地にあるクオリティの高いオフィスビル、複合商業施設、ショッピングセンター、ホテル、サービスアパートメント等を保有しています。
上場市場・上場日	香港証券取引所（香港） 2005年12月21日上場
セクター	リテール
時価総額	122億香港ドル
配当利回り（12か月実績）	6.61%
物件数・所在国	8（中国）
総資産	361億中国元
ホームページ	www.yuexiureit.com



Wuhan Properties
(武漢、中国)
オフィス、ショッピングセンター



Yuexiu Tower
(上海、中国)
オフィス、商業施設

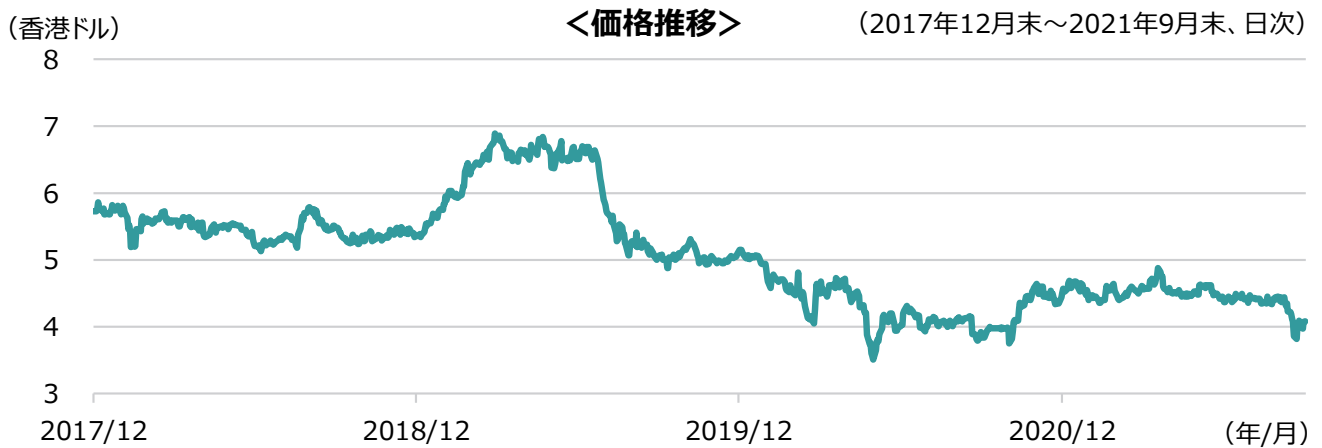


City Development Plaza
(広州、中国)
オフィス、商業施設

出所：ユエシウREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

チャンピオンREIT (2778 HK Equity)

銘柄概要	オフィス・商業施設に特化したREITです。オフィスタワー、ショッピングモール、5つ星ホテルからなる複合商業施設Langham Placeや、香港の金融の中心に位置するThree Garden Road (旧シティバンクプラザ) を保有しています。2021年にはロンドンのオフィスビルも保有物件に加わりました。
上場市場・上場日	香港証券取引所 (香港) 2006年5月24日上場
セクター	オフィス
時価総額	242億香港ドル
配当利回り (12カ月実績)	6.05%
物件数・所在国	3 (香港、英国)
総資産	688億香港ドル
ホームページ	www.championreit.com



Langham Place
(香港) オフィス、ショッピングセンター、ホテル



Three Garden Road
(香港) オフィス、商業施設

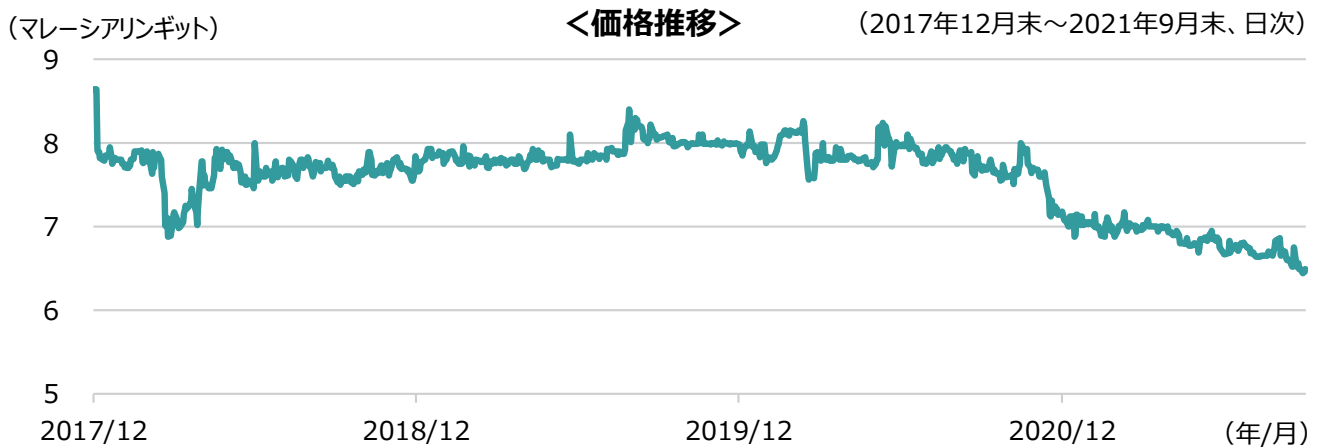


66 Shoe Lane
(ロンドン、英国) オフィス

出所：チャンピオンREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

KLCCPステープルド・グループ (KLCCSS MK Equity)

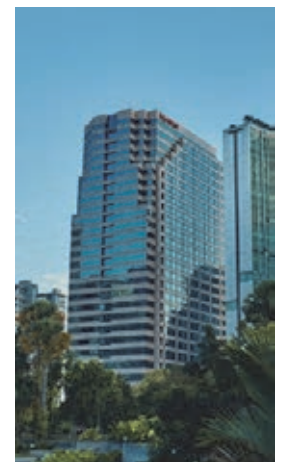
銘柄概要	マレーシアのランドマーク、ツインタワーとしては世界一の高さを誇り最高級のショッピングモールやホテルが入るPETRONAS Twin Towersを運営する他、KLCCと呼ばれるクアラルンプール中心部にある物件を運営しています。都市の中心であり、マレーシアの力強い経済成長を体現しています。
上場市場・上場日	マレーシア取引所（マレーシア） 2013年5月9日上場
セクター	複合資産
時価総額	117億マレーシアリングgit
配当利回り（12カ月実績）	4.35%
物件数・所在国	7（マレーシア）
総資産	180億マレーシアリングgit
ホームページ	www.klcc.com.my



PETRONAS Twin Towers
(クアラルンプール、マレーシア)
オフィス、複合商業施設



Menara 3 PETRONAS
(クアラルンプール、マレーシア)
オフィス、商業施設



Menara ExxonMobil
(クアラルンプール、マレーシア)
オフィス

©KLCC Property Holdings Berhad

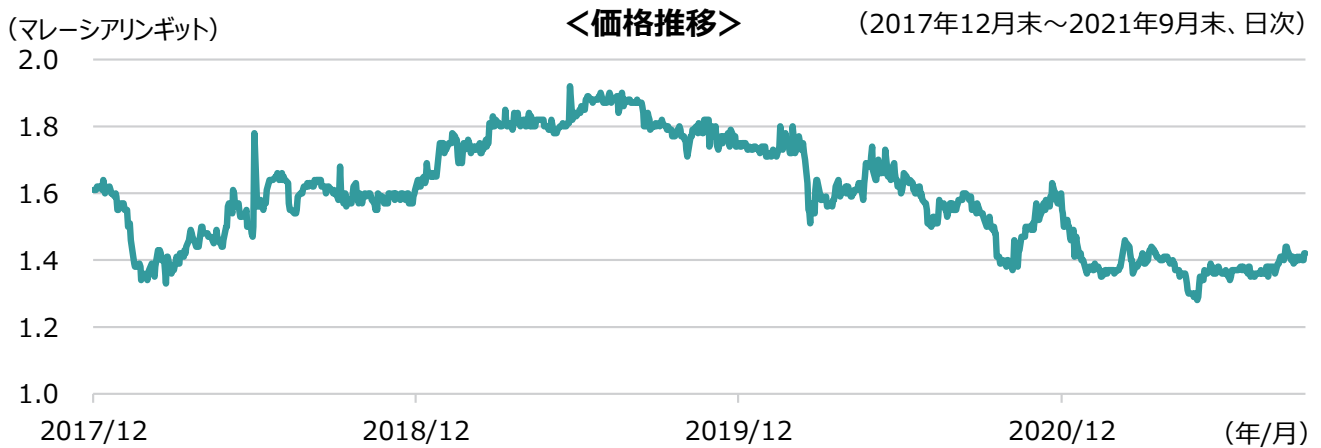
出所：KLCCPステープルド・グループ ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

P26の「本資料に関してご留意いただきたい事項」を必ずお読みください。

パビリオンREIT (PREIT MK Equity)

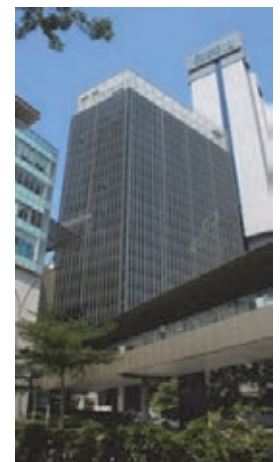
銘柄概要	リテールビジネスに特化したREITです。所有する物件は戦略的にマレーシアの首都クアラルンプールの中心地にある繁華街のゴールドトライアングル地区に位置し、マレーシア経済の発展の恩恵を享受できると見込まれます。
上場市場・上場日	マレーシア取引所 (マレーシア) 2011年12月7日上場
セクター	リテール
時価総額	43億マレーシアリングgit
配当利回り (12か月実績)	3.06%
物件数・所在国	5 (マレーシア)
総資産	62億マレーシアリングgit
ホームページ	www.pavilion-reit.com



Pavilion Mall
(クアラルンプール、マレーシア)
ショッピングセンター



Intermark Mall
(クアラルンプール、マレーシア)
複合商業施設

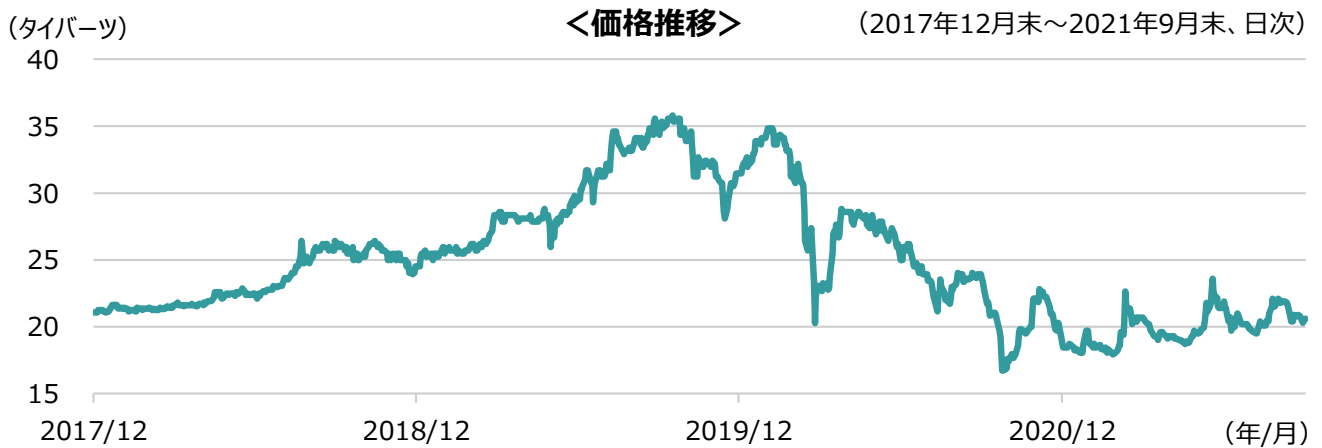


Pavilion Tower
(クアラルンプール、マレーシア)
オフィス

出所：パビリオンREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

CPNリテール・グロース・リースホールドREIT (CPNREIT TB Equity)

銘柄概要	リテールビジネスに特化した、タイ最大級の規模を誇るREITです。タイの人気リゾート地であるパタヤビーチにあるホテルHilton Pattayaや、チェンマイ国際空港に隣接する大規模ショッピングセンター等を保有しています。
上場市場・上場日	タイ証券取引所 (タイ) 2017年12月14日上場
セクター	リテール
時価総額	529億タイバーツ
配当利回り (12か月実績)	3.76%
物件数・所在国	11 (タイ)
総資産	782億タイバーツ
ホームページ	www.cpnreit.com



Hilton Pattaya
(パタヤ、タイ) ホテル



Central Pattaya
(パタヤ、タイ) 複合商業施設



Central Chiangmai Airport
(チェンマイ、タイ) 複合商業施設

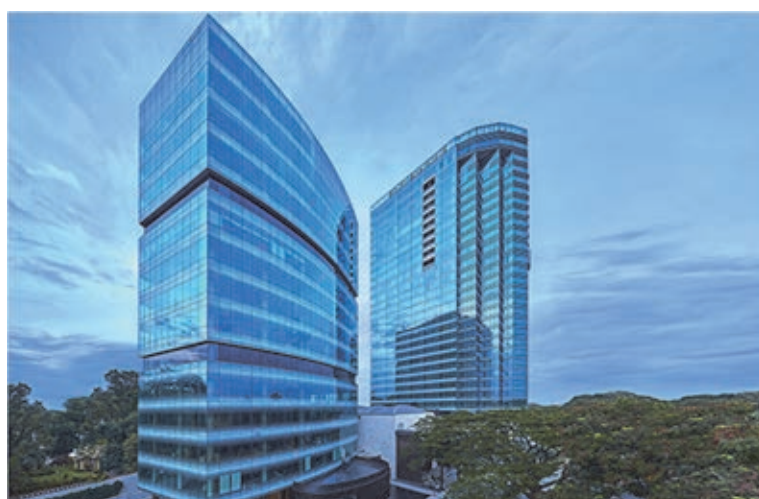
出所：CPNリテール・グロース・リースホールドREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

エンバシー・オフィス・パークスREIT (EMBASSY IN Equity)

銘柄概要	インド初のREITです。バンガロール、ムンバイ、プネー、デリー首都圏で総面積4,240万平方フィートに及ぶビジネスパークを運営しており、世界をリードする190社以上の企業の拠点になっています。また、太陽光発電にも取り組み、100MWの再生可能エネルギーをテナントに提供しています。
上場市場・上場日	ナショナル証券取引所 (インド) 2019年4月1日上場
セクター	オフィス
時価総額	3,214億インドルピー
配当利回り (12か月実績)	6.28%
物件数・所在国	15 (インド)
総資産	4,508億インドルピー
ホームページ	www.embassyofficeparks.com



Express Towers
(ムンバイ、インド) オフィス



Embassy ONE
(バンガロール、インド) オフィス、商業施設、ホテル、住居



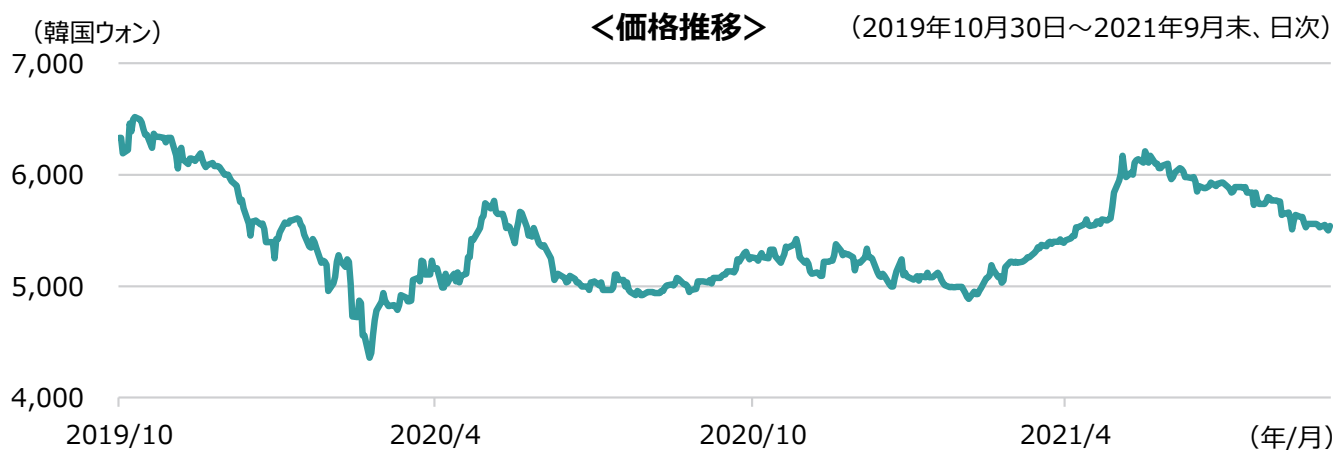
Embassy Qubix
(プネー、インド) ビジネスパーク

出所：エンバシー・オフィス・パークスREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成 (2021年9月末時点)

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

ロッテREIT (330590 KS Equity)

銘柄概要	韓国のREIT市場をけん引する韓国最大級のREITで、韓国大手百貨店チェーンのロッテ百貨店等の物件を保有しています。ソウルを中心地に位置する江南店をはじめ、店舗は交通の便が良く、人通りの多い好立地に位置しており、高い収益性を有しています。
上場市場・上場日	韓国取引所（韓国） 2019年10月30日上場
セクター	リテール
時価総額	1兆3,460億韓国ウォン
配当利回り（12カ月実績）	5.34%
物件数・所在国	8（韓国）
総資産	2兆3,912億韓国ウォン
ホームページ	www.lottereit.co.kr



Lotte Dept.Store Guri Branch
(九里、韓国) ショッピングセンター



Lotte Dept.Store Chngwon Branch
(昌原、韓国) ショッピングセンター



Lotte Dept.Store Gangnam Branch
(ソウル、韓国) ショッピングセンター

出所：ロッテREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）

※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

AREIT (ARIET PM Equity)

銘柄概要	2020年8月に上場したフィリピン初のREITです。フィリピンの大手財閥アヤラの傘下であり、国内にオフィスやリテール、ホテル等の物件を保有しています。上場以降も物件の追加取得を積極的に行う等、事業のさらなる拡大を目指しています。
上場市場・上場日	フィリピン証券取引所（フィリピン） 2020年8月13日上場
セクター	オフィス
時価総額	407億フィリピンペソ
配当利回り（12か月実績）	4.25%
物件数・所在国	6（フィリピン）
総資産	370億フィリピンペソ
ホームページ	www.aret.com.ph



McKinley Exchange
（マカティ、フィリピン） オフィス



Teleperformance Cebu
（セブ、フィリピン） オフィス

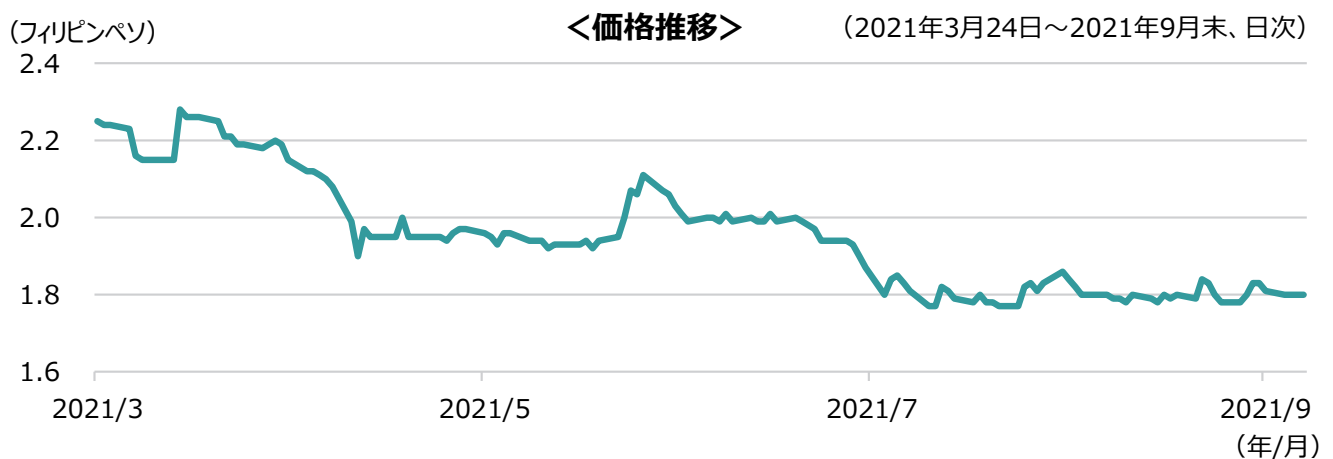


Ayala North Exchange
（マカティ、フィリピン） オフィス

出所：AREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成
（2021年9月末時点）
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆
するものではありません。

DDMP REIT (DDMPR PM Equity)

銘柄概要	2021年3月に上場したフィリピンで2番目のREITであり、不動産会社ダブルドラゴンの傘下にあります。マニラ首都圏のベイエリアにあり、ショッピングモールやオフィスビル等を併設する大型複合施設「DDメリディアン・パーク」を保有しています。
上場市場・上場日	フィリピン証券取引所（フィリピン） 2021年3月24日上場
セクター	オフィス
時価総額	321億フィリピンペソ
配当利回り（12カ月実績）	3.80%
物件数・所在国	1（フィリピン）
総資産	9億米ドル
ホームページ	www.ddmpreit.com



DoubleDragon Tower
（パサイ、フィリピン）オフィス
* 建設中

出所：DDMPREIT ホームページ、Bloombergのデータを基にDWSが作成（2021年9月末時点）
※データは記載時点のものであり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。

皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。）に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が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損益は、すべて投資者の皆様へ帰属します。

【留意事項】

- 投資信託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。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。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。

【お客様にご負担いただく費用】

■ お客様が購入時に直接的に負担する費用

購入時手数料：購入金額（購入価額×購入口数）×上限3.85%（税抜3.5%）

■ お客様が換金時に直接的に負担する費用

信託財産留保額：換金時に適用される基準価額×0.3%以内

■ お客様が信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担：純資産総額×実質上限年率2.09%（税抜き1.90%）

※実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際的な組入比率により変動します。

その他費用・手数料

監査費用：純資産総額×上限年率0.0132%（税抜0.012%）

※上記監査費用の他に、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、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。（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、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商 号：岡三アセットマネジメント株式会社

事業内容：投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業

登 録：金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第370号

加入協会：一般社団法人 投資信託協会／一般社団法人 日本投資顧問業協会

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

ご参考 DWSの不動産運用



- ✓ 不動産市場のパイオニア的存在
- ✓ 実物不動産にもアクセス可能なことで情報の優位性を有する
- ✓ REITの運用資産高は約1兆735億円

※1米ドル = 110.67円/億円未満四捨五入

<DWSのREIT運用における特長>

① 豊富な知識と約半世紀に及ぶ運用経験

DWSの不動産運用は、機関投資家向けの不動産管理会社としてスタートし、その後、約50年もの長期に渡り、実物不動産投資を行う、いわば不動産市場におけるパイオニア的存在と言えます。

これまでの長年の運用で得た実物不動産に対する豊富な知識や経験、具体的には実物不動産のリーサーチや取引データ等を、REITの投資判断に積極的に取り入れています。

② 地域/セクターで細分化し投資判断を積み上げ

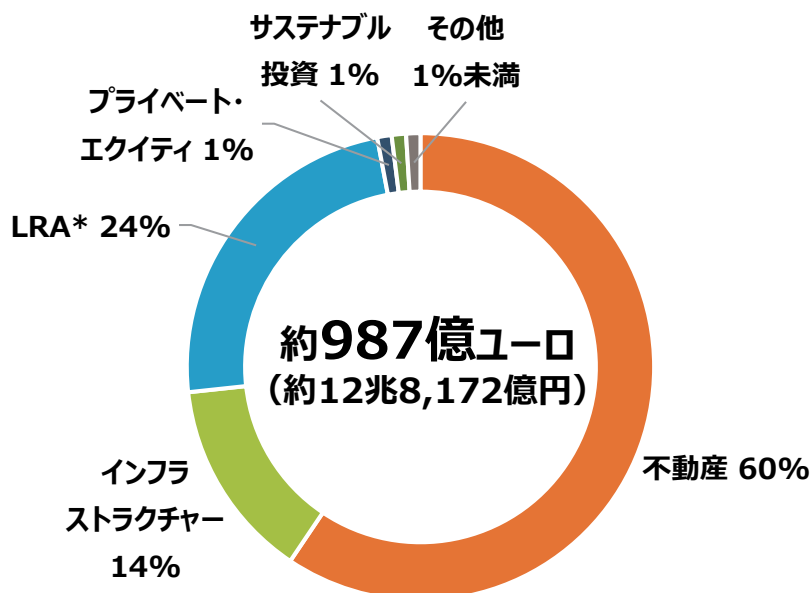
DWSでは世界のREIT市場を地域/セクター別に細分化し、そのセクターの中でベストな銘柄に投資するという運用を行っています。

この理由は、REIT及び不動産市場は地域及びセクター毎に、マクロ経済や金融政策等の外部要因に対して値動きの特性が異なるためです。

各セクターの最良の銘柄を選んでいくことによって、予測の難しいマクロ経済や政策変更に伴う価格変動リスクを極小化することができ、安定的なリターンを創出につながっています。

出所：DWS、2021年3月末時点

オルタナティブ資産の運用残高における資産タイプ別比率



1ユーロ = 129.86円/億円未満四捨五入

*LRA：Liquid Real Asset（流動性のある実物資産）

※端数処理の関係で合計が100%にならない場合があります。

－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DWSからのデータを基に、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、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DWSの情報等を基にした当社の見解であり、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。

＜本資料についてのお問い合わせ先＞

■発刊

岡三アセットマネジメント株式会社

〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1 京橋エドグラン21階

フリーダイヤル

0120-048-214 (営業日の9:00～17:00)



岡三アセットマネジメント

商号等：岡三アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第370号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会