

アジアリート市場の投資魅力

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

2019年6月17日

【当レポートのポイント】

- 米中貿易摩擦への懸念が残る中、下落局面に強く、ディフェンシブ性の高いリートの魅力が高まる。
- アジアリート市場の魅力は、①高成長、②高配当、③市場の拡大が挙げられる。
- アジアリート市場は、6月に入り、堅調に推移。当面は、底堅い相場展開になると予想。

ファンド・マネジャーに聞くアジアリート市場の投資魅力

当レポートでは、5月に当ファンドの主要投資対象である「アジアリート・マザーファンド」(以下、マザーファンド)の運用委託先の運用担当者が来日した際のアジアリート市場の投資魅力についてのコメントをご紹介します。



<運用担当者> クリス・ロビンソン (Chris Robinson)

マザーファンドの委託先運用会社であるリーフ アメリカ エル エル シー(※)の
オルタナティブ運用 (不動産担当) アジア太平洋責任者。

<リート市場全般について>

米中貿易摩擦に対する懸念等から、市場が不安定な動きになる場面が見られます。しかし、このような状況こそ、『下落局面に強く、ディフェンシブ性の高い資産』と言われるリートの魅力が高まる時期であると考えます。

そのように言われる背景には、以下のような理由があると考えられます。

- ・実物不動産に裏付けされた資産であること。
 - 不動産契約は長期にわたり、継続的な賃料収入が見込めます。そのため、リートの業績は予測しやすく、且つ安定的となる傾向にあります。
- ・配当利回りが相対的に高いこと。
 - リートは不動産から得られた利益の大半を配当として投資家に支払います。そのため、配当が価格下落時の緩衝材としての効果を発揮すると見込まれます。

景気サイクルの中盤から後半に差し掛かっていると言われる中、今後も相場の不安定性が高まる場面も想定されます。しかし、リートはそのディフェンシブ性の高さから、長期的な資産形成に利用しやすい資産であるということを、是非お伝えしたいと思います。

低成長(GDP成長率の鈍化)と低インフレの環境においては、投資家がディフェンシブ(防衛的)な姿勢を強めることで、リートのパフォーマンスが良好になると考えられます。

一方、景気回復局面でもリート市場の成長機会を追求することが可能です。例えば、景気回復局面では、オフィスビル、商業施設、物流・産業施設等の需要増加を受けて、賃料や不動産価格の上昇が見込まれます。このため、リートの業績拡大期待が高まると考えています。

(※)リーフ アメリカ エル エル シーは、DWS*の不動産証券等の運用会社として、グローバルな視点と地域の専門性を活かした多様な運用戦略を提供しています。 *DWSはドイツ銀行グループの資産運用部門です。

<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、投資判断はお客各自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)
追加型投信／海外／不動産投信

＜アジアリート市場の魅力＞

アジアリート市場は、①高成長、②高配当、③市場の拡大という特長を備えた市場です。

特長①：高成長

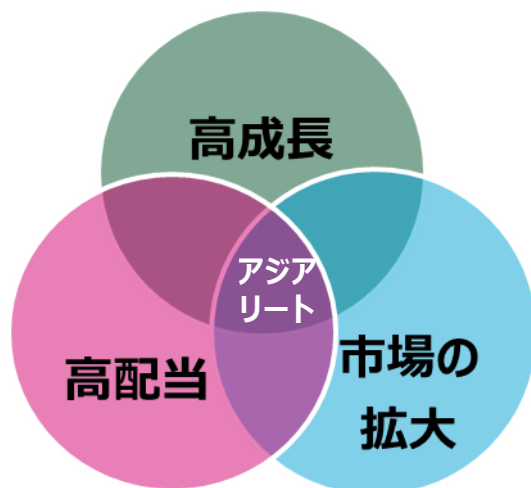
- ✓ アジア各国の経済は今後も相対的に高い成長を維持するものと予想されます。
- ✓ 景気拡大に伴い、実物不動産への需要が高まり、その結果、アジアリートの価値が向上すると見込まれます。

特長②：高配当

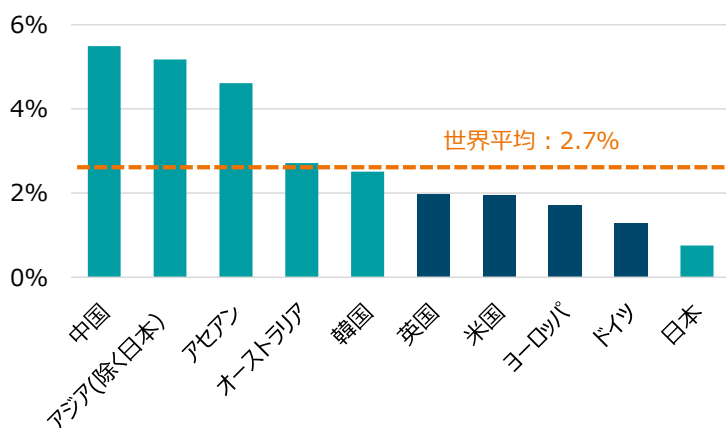
- ✓ アジアリートの配当利回りは他のリート市場に比べ、相対的に高い水準となっています。
- ✓ 先進国を中心に金融緩和色を強める傾向にある中、利回り水準に対する魅力度はさらに高まるものと期待されます。

特長③：市場の拡大

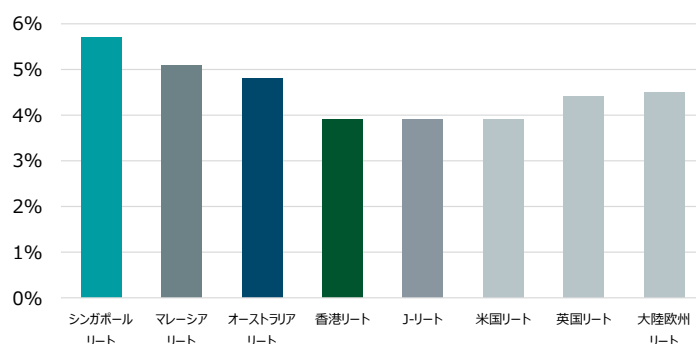
- ✓ アジア各国でリート市場の整備が進んでいます。
- ✓ 投資しやすい市場へと転換する中、海外投資家からの資金流入が見込まれます。
- ✓ 都市化の進展、世界貿易のハブ（物流の拠点）としても、さらなる成長が期待されると考えられます。



各国・地域別実質GDP成長率見通し
(2019年～2023年の平均)
(2018年10月末時点)



各国・地域別リートの配当利回り
(2019年4月末時点)



(出所)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

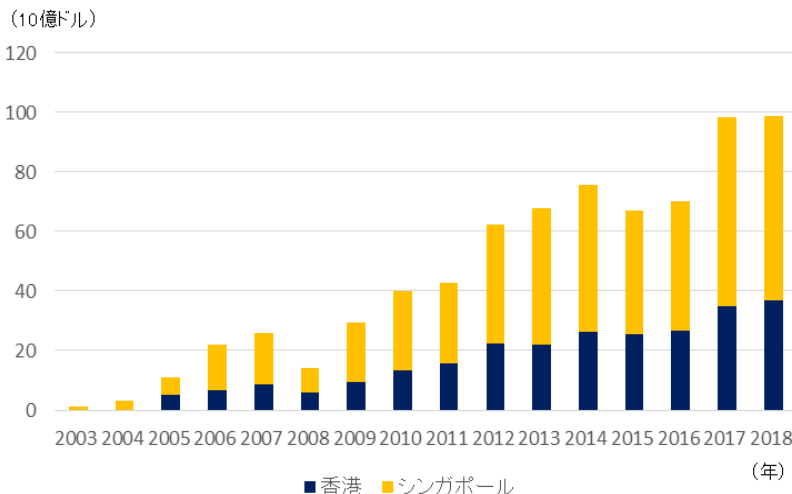
＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■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) 追加型投信／海外／不動産投信

アジアリート市場規模の推移 (2003年～2018年、年次)

アジアリート市場において、シンガポール・香港は規模が拡大しています。また、今後は、リート制度を採用する国が増加することが見込まれており、アジア地域内での魅力的な投資機会が拡大することが期待されます。



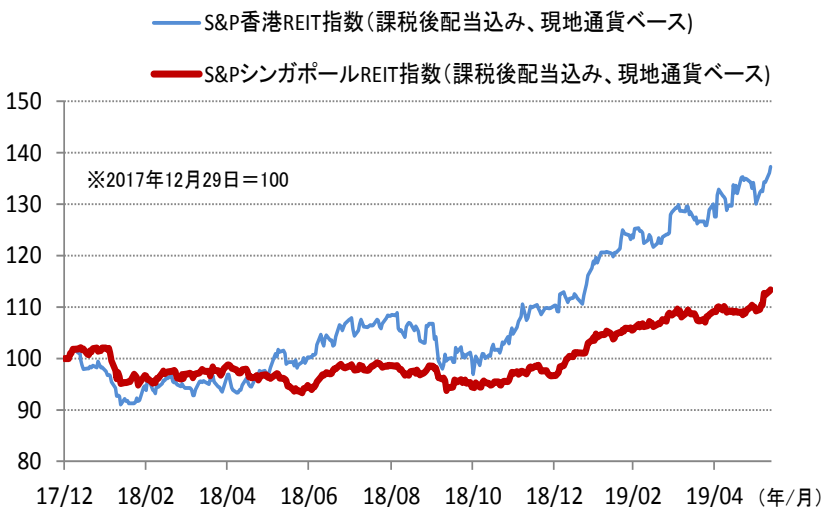
(出所)リーフ アメリカ エル エル シーのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

<アジアリート市場の状況と見通しについて>

アジアリート市場は、6月に入り、パウエル米連邦準備制度理事会(FRB)議長が利下げを示唆したとの見方が広がったことを受け、株式市場が上昇するなど投資家のリスク選好の動きが強まったことを背景に、堅調に推移しています。

当面のアジアリート市場は、世界的に金利が低水準で推移する中、好業績と相対的に利回りの高いリート市場への資金流入期待から、底堅い展開になると予想します。特に、①高成長、②高配当、③市場の拡大の3つを同時に獲得可能なアジアリート市場の魅力が高まると考えられます。

シンガポールと香港のリート指数の推移 (2017年12月29日～2019年6月11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

(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。



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

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3.24%（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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.62\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.01296\%$ （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

(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	○			
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	○			
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	○			
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
極東証券株式会社	関東財務局長(金商)第65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	○			
高木証券株式会社	近畿財務局長(金商)第20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	○	○	○	
明和證券株式会社	関東財務局長(金商)第185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	○			○
(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	○			
株式会社ジャパンネット銀行	関東財務局長(登金)第624号	○		○	
株式会社十八銀行	福岡財務支局長(登金)第2号	○			
株式会社大正銀行	近畿財務局長(登金)第19号	○			
株式会社千葉興業銀行	関東財務局長(登金)第40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)