

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

2020年7月17日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、経済活動再開への期待が高まる一方、新型コロナウイルス感染再拡大への懸念も根強く、レンジ内でもみ合う動きに
- シンガポールリート市場は、市中感染の抑制や経済活動再開が下支え要因に
- 香港におけるオフィス賃料の下落率は、限定的に留まる

【アジアリート市場はレンジ内でもみ合う動きに】

シンガポールリート市場は、6月に入り、新型コロナウイルス感染拡大に伴う封鎖措置が緩和されたことを受けて、経済活動再開への期待から上昇しました。中旬以降は、米中での新型コロナウイルスの感染第2波に対する警戒感から、上昇幅を縮小するなど、レンジ内でもみ合う動きとなりました。

香港リート市場は、6月に入り、中国における景況感の改善が好感されたことや、投資家の買い戻す動きが優勢となり、大きく上昇しました。しかし、国家安全法を巡る政治リスクへの懸念に加えて、新型コロナウイルスの感染第2波への警戒感から、上値の重い展開となりました。

シンガポールと香港のリート指数の推移

(日次：2019年12月31日～2020年7月13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

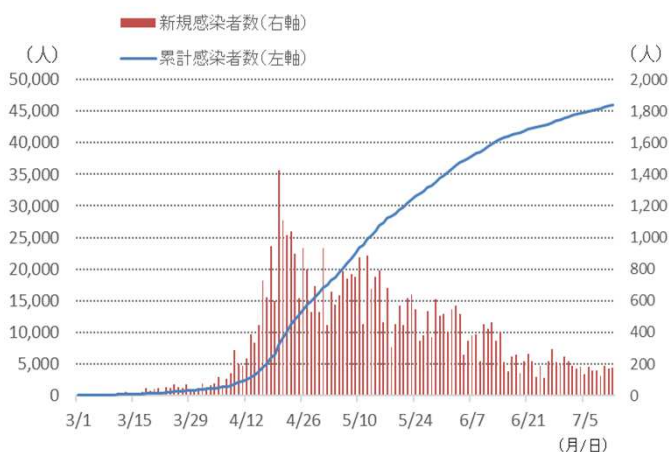
【シンガポールリート市場は、市中感染の抑制や経済活動再開が下支え要因に】

シンガポールにおける新型コロナウイルス新規感染者数は鈍化傾向を辿っており、7月12日には178人となりました。このうち176人は、外国人ドミトリー（居住施設）で集団生活を送る単純労働者向け就労ビザの保有者で、残りは市中感染者が1人、海外からの帰国者が1人でした。また、新規の市中感染者数は過去1週間で1日当たり平均16人となっており、市中感染者については抑制されていると言えます。

6月に経済活動再開の第2段階（フェーズ2）へ移行したのに続き、再開が見送られていたカジノを含む一部の観光施設の営業が7月1日から段階的に再開されるなど、経済活動が正常化に向かう動きが出ています。このような中、政府の景気支援策にも下支えされ、リーートの業績は持ち直すと見ており、リート市場は底堅く推移すると予想されます。

シンガポールの新型コロナウイルス感染者数

(日次：2020年3月1日～2020年7月12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

＜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。



【香港リート市場は、オフィス賃料に調整余地が残る】

香港では、2019年半ば以降、特に中国本土からのオフィス需要の鈍化を受けて、オフィス賃料が下落基調を辿っています。さらに、新型コロナウイルスの影響を受けて経済環境が悪化したことも、オフィス賃料の下落要因となりました。今後は、中心部のオフィス賃料は調整余地が残るものの、中心部近郊エリアについては、賃料が比較的割安であることから、賃料の下落率は限定的に留まると見ています。

一方、国家安全法の施行により、デモ活動が沈静化し、香港情勢の安定につながるとの見方も一部には出ており、今後の動向が注目されます。また、香港リートが主に投資する郊外型商業施設では、食料品や日用品等の生活必需品を数多く取り扱っており、地元住民の消費活動に下支えされることなどから、リートの業績は安定的に推移すると考えられます。

【運用経過と運用方針】

6月中旬以降、香港の商業施設やオフィスに投資するリートなどを買い増しました。

今後の運用につきましては、シンガポールリートは、物流施設や産業施設に投資するリートのウェイトを維持し、香港リートは、引き続きバリュエーション面で割安な水準と判断している商業施設や、中心部近郊エリアのオフィスに投資するリートなどのウェイトを徐々に引き上げる方針です。また、世界経済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個別銘柄のウェイト付けを行う方針です。

マザーファンドが保有するリートは、現時点ではシンガポールと香港銘柄のみとなっていますが、今後のアジアリートの市場規模や流動性などの状況を勘案して、投資対象国の拡大を検討していきます。

2020年7月13日現在	
基準価額	15,070 円
残存元本	1,119,727,948 円
純資産総額	1,687,393,481 円
REIT組入比率	94.1%
組入銘柄数	30銘柄

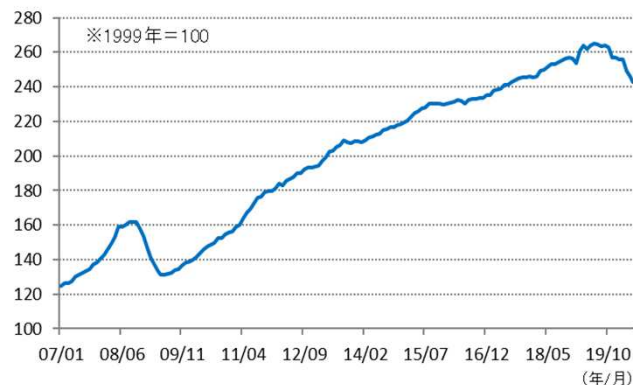
※基準価額は、1万口当たりです。

※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。

香港リートのオフィス賃料の推移

(月次：2007年1月～2020年5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

設定来の基準価額の推移

(2013年6月3日～2020年7月13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(2020年7月13日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
メイブルツリー・インダストリアル・トラスト	8.8%	シンガポール
メイブルツリー・ロジスティクス・トラスト	8.2%	シンガポール
アセンダスREIT	7.9%	シンガポール
領展房地產投資信託基金(リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト)	7.9%	香港
キャピタランド・モール・トラスト	7.1%	シンガポール
プレーザーズ・センターポイント・トラスト	6.6%	シンガポール
フレイザーズ・ロジスティクス & コマーシャル・トラスト	6.0%	シンガポール
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)	5.6%	香港
AIMS APAC REITマネジメント	5.2%	シンガポール
キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト	4.1%	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。

(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に帰属します。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	○			
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	○			
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	○			
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	○			
(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	○			
株式会社福島銀行	東北財務局長(登金)第18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)