

ワールド・リート・セレクション(アジア)の運用状況

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

2020年8月27日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、好悪材料が交錯する中、レンジ内で推移する展開に
- シンガポールの産業施設に投資するリートは、新型コロナウイルス対策として社会のオンライン化が加速したことや、アジアの成長とともに物流施設への需要増が期待されることから、堅調に推移すると予想される

【アジアリート市場はレンジ内で推移する展開に】

シンガポールリート市場は、2020年4-6月期の実質GDP成長率が前期比年率マイナス42.9%に落ち込んだことが投資家心理の悪化につながったものの、経済活動正常化への期待や主要リートが底堅い業績を発表したことが好感され、7月以降レンジ内で推移しています。一方、香港リート市場は、中国の景気回復期待を受けて7月上旬に上昇する場面が見られましたが、その後は、新型コロナウイルスの新規感染者数が急増したことや、米中関係の悪化が懸念されたことから、下旬にかけて下落基調となりました。しかし、7月下旬以降は、商業施設に投資する大手リートが英国の物件を取得すると発表したことや、新規感染者数が鈍化傾向になったことが好感され、足元にかけて持ち直す動きとなっています。

【シンガポールの産業施設に投資するリートが堅調に推移】

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」の組入上位銘柄である、産業施設に投資するリート2銘柄についてご紹介させていただきます。

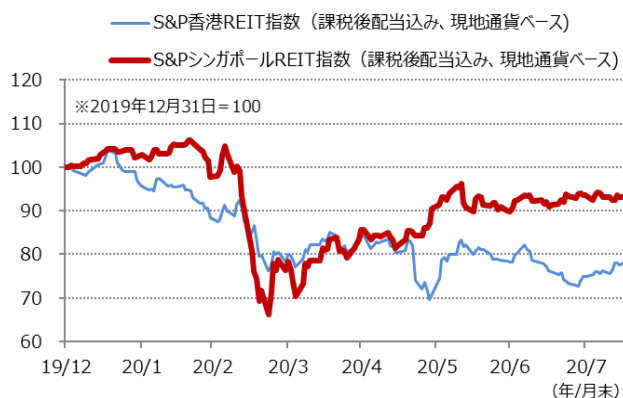
①メープルツリー・インダストリアル・トラスト(MIT)

同リートは、シンガポール全土に研究開発施設や工場、ビジネスパーク等を保有しています。また、不動産ディベロッパーのメープルツリーとのジョイントベンチャーで、米国のデータセンターを運営しています。

米国において14のデータセンターで構成される、メープルツリー・レッドウッド・データ・センター・トラスト(MRDCT)への出資比率を引き上げることが予定されており、MITの運用資産総額に占めるデータセンターの割合は、2020年3月末時点の31.6%から39.0%(2020年9月末までに取得完了予定)に拡大する見込みです。

シンガポールと香港のリート指数の推移

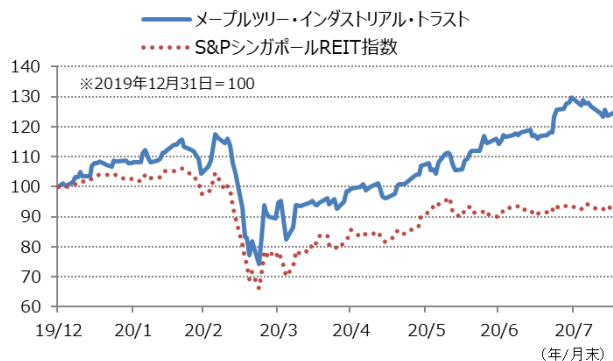
(日次：2019年12月31日～2020年8月18日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

メープルツリー・インダストリアル・トラストの価格推移

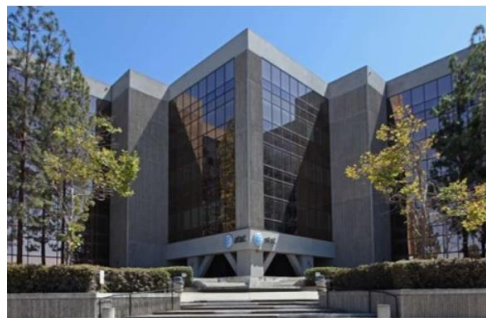
(日次：2019年12月31日～2020年8月18日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

7337 Trade Street

(サンディエゴ、米国、データセンター)



(出所) リーフ アメリカ エル エル シー

＜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、投資判断はお客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

従来から、ネット通販の普及やクラウドサービスの利用が拡大してきたうえに、新型コロナウイルスの感染が拡大した今年に入ってから、テレワーク(情報通信技術を活用した在宅での勤務形態)が加速的に伸びており、データセンターに対する需要は拡大が続く見込みです。また、自然災害やテロ攻撃などのリスクを軽減するため、バックアップのためのデータセンターへのニーズも高まっています。こうした中、ポートフォリオに占めるデータセンターの構成比が最も高い同リートは、堅調な業績が継続すると思われます。

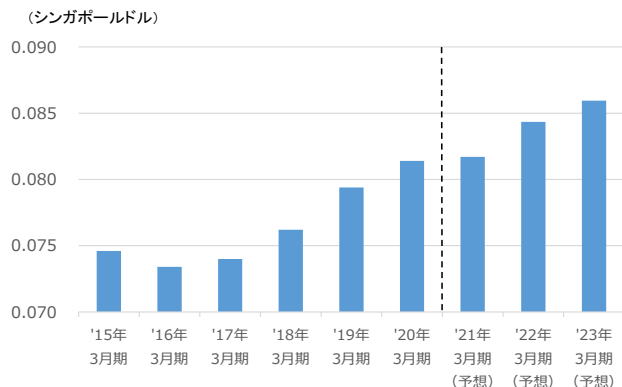
②メープルツリー・ロジスティクス・トラスト

同リートは、アジア太平洋地域を対象にした物流専門のリートで、倉庫等の物流関連施設を保有しています。物件の所在地はシンガポールや香港、日本に加え、マレーシア、ベトナムなど8ヵ国・地域に及びます。

経済活動縮小の影響を受けて倉庫需要は悪影響を受ける可能性もありますが、投資対象地域が分散されていることや、テナントの業種が多岐にわたるなど、ポートフォリオは景気に対して耐性の強い資産構成となっています。加えて、ネット通販の拡大や製造業者が部材供給網を多様化しようとしていることなどが、倉庫に対する需要を支えると予想されます。また、相対的に高い経済成長が継続すると見込まれるアジア太平洋地域に物件を有することも、同リートの中長期的な成長を支えると思われます。

メープルツリー・ロジスティクス・トラストのDPUの推移

(2020年8月20日時点)

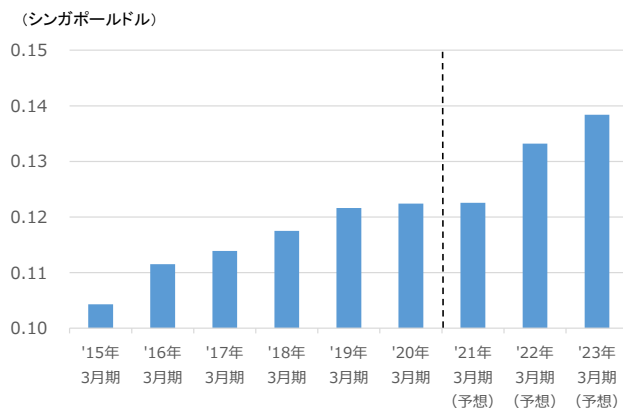


※DPUは1口当たり分配金

(出所) Bloomberg、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

メープルツリー・インダストリアル・トラストのDPUの推移

(2020年8月20日時点)

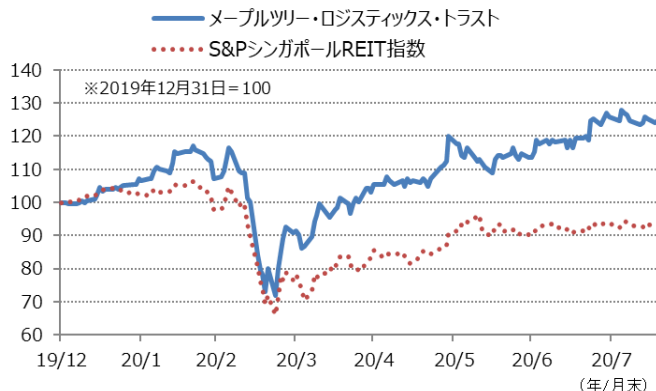


※DPUは1口当たり分配金

(出所) Bloomberg、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

メープルツリー・ロジスティクス・トラストの価格推移

(日次：2019年12月31日～2020年8月18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

Mapletree Pioneer Logistics Hub

(シンガポール、倉庫)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

本資料における銘柄紹介は、情報提供を目的とするものであり、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

＜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

【運用経過と運用方針】

8月以降、バリュエーション面での割安感が強いと判断し、香港の商業施設に投資するリートを買いました。

今後の運用につきましては、シンガポールでは産業施設に投資するリートのウェイトを高めるとともに、香港では、引き続きバリュエーション面で割安な水準にあると判断される商業施設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。

設定来の基準価額の推移

(2007年7月31日～2020年8月19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。
※分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものと計算した基準価額です。
※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。

2020年8月19日現在

基準価額	5,177 円
残存元本	60,566,253,010 口
純資産総額	31,357,957,486 円
REIT組入比率	93.8%
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。

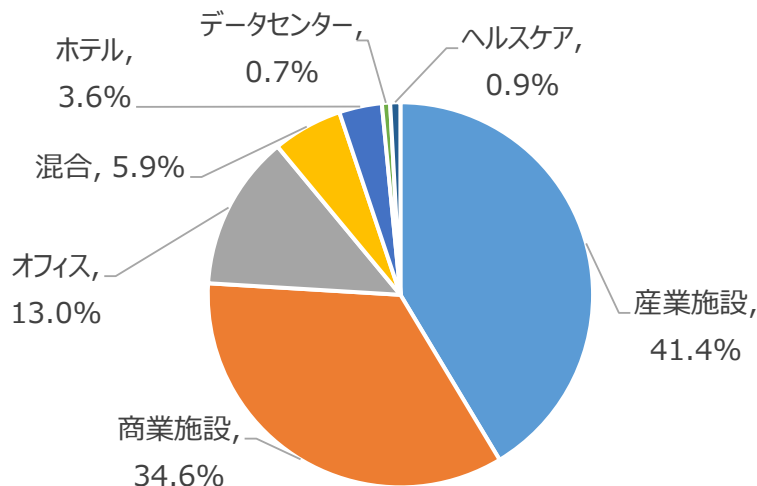
マザーファンドの組入上位10銘柄(2020年8月19日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
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)	8.5%	香港
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	8.4%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティックス・トラスト	8.4%	シンガポール
アセダスREIT	8.0%	シンガポール
キャピタランド・モール・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&コマース・トラスト	6.6%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	6.5%	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)	5.7%	香港
AIMS APAC REITマネジメント	5.1%	シンガポール
ケッペル・リート	3.8%	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。

セクター別構成比率 (2020年8月19日現在)



※比率は、アジアリート・マザーファンドの保有リート全体に占める各セクターの構成比です。

※比率は小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

(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)」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)
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3.30%（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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.65\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.0132\%$ （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（１）

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る場合があります。

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	○			
auカブコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61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	○			
共和証券株式会社	関東財務局長(金商)第64号	○	○		
極東証券株式会社	関東財務局長(金商)第65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	○			
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	○			
東海東京証券株式会社	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
東武証券株式会社	関東財務局長(金商)第120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	○	○	○	
三津井証券株式会社	北陸財務局長(金商)第14号	○			
明和證券株式会社	関東財務局長(金商)第185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	○			○

販売会社（2）

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る場合があります。

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
(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	○			
株式会社親和銀行	福岡財務支局長(登金)第3号	○			
株式会社千葉興業銀行	関東財務局長(登金)第40号	○			
株式会社徳島大正銀行	四国財務局長(登金)第10号	○			
株式会社福島銀行	東北財務局長(登金)第18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）