

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9月30日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、9月中旬にかけて上昇後、反落する展開に
- シンガポールの商業施設に投資するリートは、経済活動正常化への動きを追い風に、客足の回復や合併効果などにより業績が改善すると見込まれ、反発する展開が期待される

【アジアリート市場は、9月中旬にかけて上昇後、反落する展開に】

シンガポールリート市場は、8月以降、政府による追加経済対策の発表が好感される一方、米中関係の悪化が嫌気されレンジ内で推移しました。9月中旬にかけては、一部の国からの観光を含めた入国が緩和され、経済活動正常化への期待が高まる中、産業施設に投資するリートなどが相次いで物件の取得を発表し、リーートの業績拡大が期待されたことから、上昇しました。下旬は、欧州で新型コロナウイルスの感染再拡大が懸念され、主要国の株式市場が下落した影響を受けて、反落する展開となりました。香港リート市場は、8月以降、中国の景気回復期待や新規感染者数の鈍化を受けて、緩やかに上昇基調を辿る展開となりました。しかし、9月下旬は、株式市場の下落を背景に投資家心理が悪化し、上昇が一服しました。

【シンガポールの商業施設に投資するリーートの反発が期待される】

当ファンドが主要投資対象としている「アジアリート・マザーファンド」の組入上位銘柄である、商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。

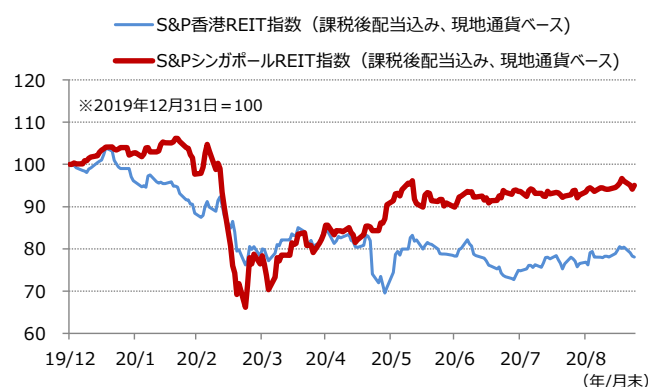
①キャピタランド・モール・トラスト

同リートは、シンガポールリート市場最大級の規模を誇り、シンガポールの中心地や郊外の好立地に位置するショッピングモールや商業施設など、高い収益性を有する物件を保有しています。また、アジア最大級の規模を有する不動産会社であるキャピタランド社が実質的な運営を行っています。

同リーートの価格は、新型コロナウイルス感染防止策として経済・社会活動が制限されたことを受けて、業績への悪影響が懸念され、REIT指数と比べて戻りが鈍い動きが続いています。

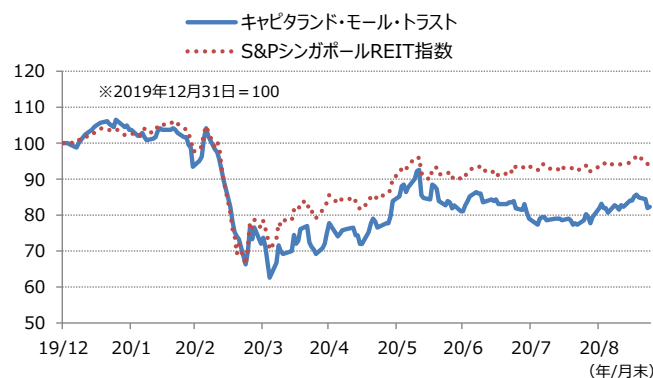
シンガポールと香港のリート指数の推移

(日次：2019年12月31日～2020年9月23日)



キャピタランド・モール・トラストの価格推移

(日次：2019年12月31日～2020年9月23日)



Raffles City Singapore

(シンガポール、複合商業施設、オフィス、ホテル)



(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)(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

しかし、シンガポールでは新型コロナウイルスの新規感染者数が抑制されており、職場の人数制限や年次総会の再開など追加の規制緩和が発表され、経済活動正常化への動きが順調に進展しています。こうした中、足元では大型ショッピングモールの客足がコロナ前の約7～8割の水準まで戻っています。加えて、同リートはキャピタランド・コマーシャル・トラストと11月末に合併が完了する予定です。新REIT「キャピタランド統合コマーシャル・トラスト」はアジア太平洋地域で最大級の規模となり、スケールメリットや資産クラスの多様化などを背景に、安定的な成長が期待されます。

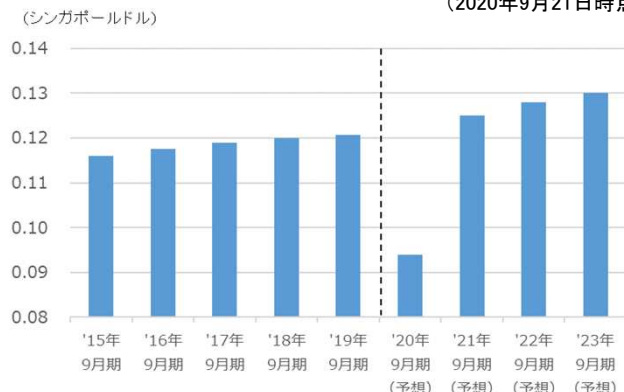
②フレイザーズ・センターポイント・トラスト

同リートは、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。

同リートは9月3日に、スポンサーであるフレイザーズ・プロパティからアジアリート・ファンド(ARF)を取得し、ARFの出資比率を引き上げる案件を発表しました。これにより、時価総額が28億シンガポールドル(約2140億円)から41億シンガポールドル(約3140億円)へ拡大し、シンガポールREIT市場で12位から8位へ浮上する見込みです。今後は1口当たり分配金(DPU)の増加が予想されるほか、7月には、スーパーマーケットなどを中心に、テナントの売上がコロナ前の水準に概ね戻ったことなどから、同リートの業績が堅調に推移すると考えられます。需給面では、今後5年間は供給が限定的となる見込みであり、同リートを下支えすると予想されます。

フレイザーズ・センターポイント・トラストのDPUの推移

(シンガポールドル) (2020年9月21日時点)

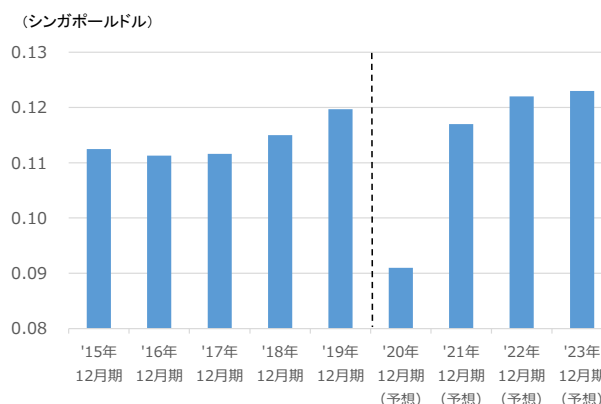


※DPUは1口当たり分配金

(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

キャピタランド・モール・トラストのDPUの推移

(シンガポールドル) (2020年9月22日時点)

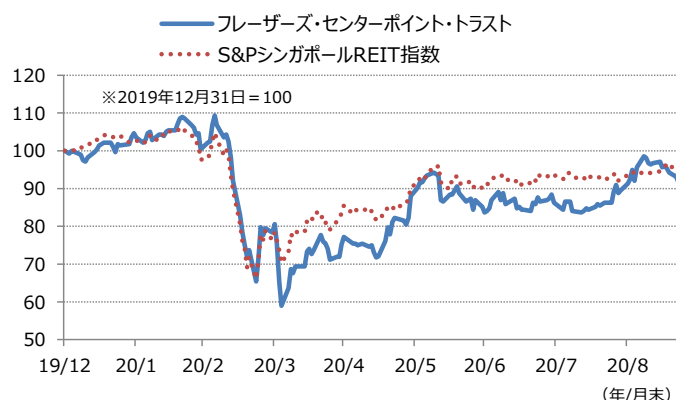


※DPUは1口当たり分配金

(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

フレイザーズ・センターポイント・トラストの価格推移

(日次: 2019年12月31日～2020年9月23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

Causeway Point

(シンガポール、複合商業施設)



(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)(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

【運用経過と運用方針】

9月以降、国・地域別組入比率及びセクター別構成比率に大きな変更はなく、概ねこれまでのポートフォリオを維持しました。

今後の運用につきましては、シンガポールでは産業施設や商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。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の銘柄のみとなっておりますが、今後は新たにフィリピン銘柄の組入れを検討しています。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。

2020年9月23日現在	
基準価額	15,251 円
残存元本	1,127,803,165 円
純資産総額	1,720,065,661 円
REIT組入比率	93.9%
組入銘柄数	30銘柄

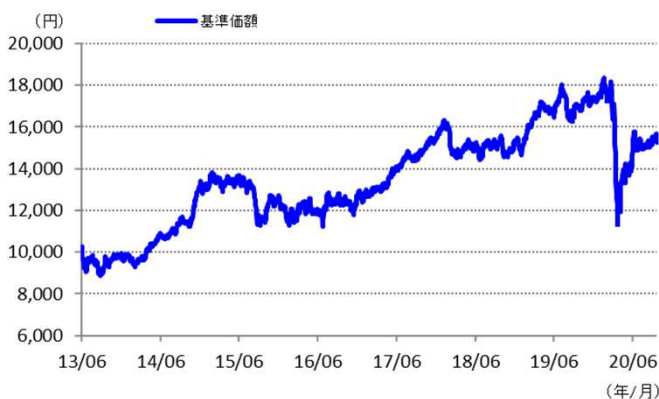
※基準価額は、1万口当たりです。

※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。

設定来の基準価額の推移

(2013年6月3日～2020年9月23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。

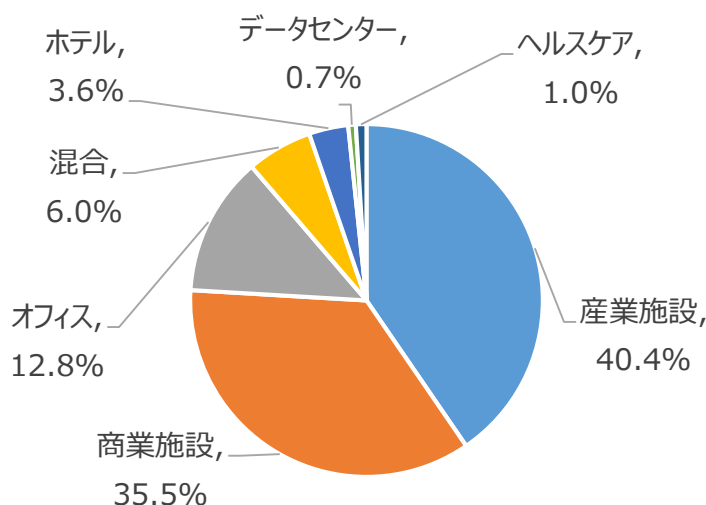
※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2020年9月23日現在)		
銘柄名	組入比率	国・地域
領展不動産投資信託基金 (リンク・リアル・エース・インベストメント・トラスト)	8.8%	香港
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	8.5%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	7.9%	シンガポール
アセンダス R E I T	7.5%	シンガポール
キャピタルランド・モール・トラスト	7.2%	シンガポール
プレーザーズ・センターポイント・トラスト	6.8%	シンガポール
プレーザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	6.7%	シンガポール
置富産業信託 (フォーチュン・リアル・エース・インベストメント・トラスト)	6.1%	香港
A I M S A P A C R E I T マネジメント	5.0%	シンガポール
ケッセル・リート	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。

セクター別構成比率 (2020年9月23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) (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)(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	○			
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)