

韓国リートへの投資を開始(アジアリート・年2回決算型)

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

2021年3月31日

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」は、2月から韓国リートへの投資を開始しました。今回は、韓国の経済やリート・不動産市場の動向、組入銘柄である「LOTTE Reit Co Ltd」等についてご紹介させていただきます。

1. 韓国の経済動向

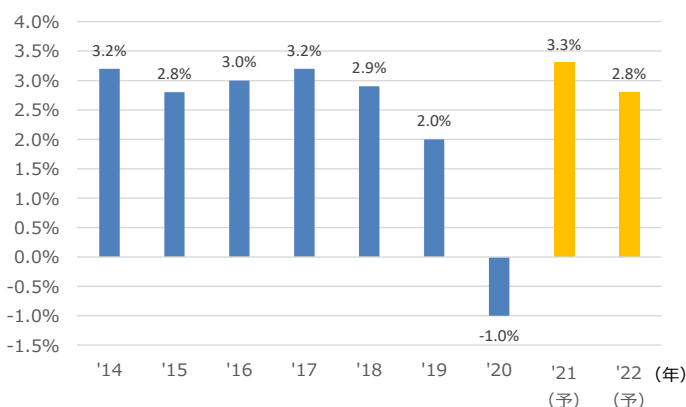
韓国の実質国内総生産（GDP）成長率は、新型コロナウイルスの悪影響を受けて、2020年は前年比－1.0%へ落ち込みましたが、2021年には同＋3.3%、2022年には同＋2.8%へ回復すると予想されています。

政府による同ウイルスへの対応策が功を奏し、2020年の成長率はその他の国・地域と比べて相対的に下落幅が小幅にとどまりました。2021年は、同ウイルスのワクチン接種（2月に開始）の進展を受けて、経済回復が見込まれています。

2月の輸出は前年同月比9.5%増となり、最大の輸出品目である半導体（スマートフォン向けが好調）が増加しました。国別では、主要輸出先である中国向けが同26.9%増となりました。

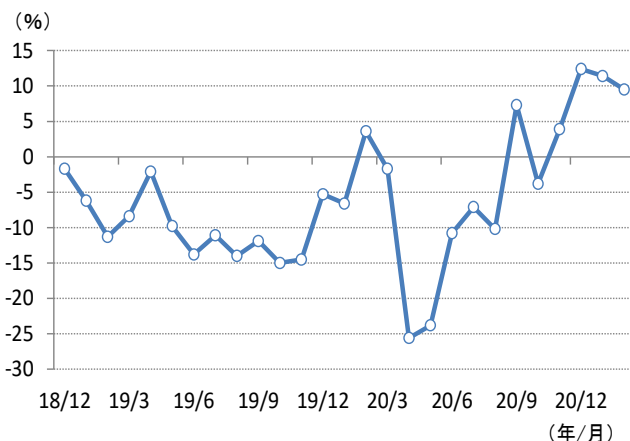
韓国の実質GDP成長率（前年比）の推移

(2021年3月5日時点)



(期間)2014年～2022年(予想) 年次
(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

韓国の輸出額（前年比）の推移



(期間)2018年12月～2021年2月 月次
(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

2. 韓国のリート・不動産市場の動向

コロナ禍において、アジア・オセアニア地域の不動産取引が鈍化する一方、近年の韓国の不動産市場への資金流入は目覚ましく、同地域の取引量に占める韓国の比率は拡大しています。

セクター別の動向

オフィス：新型コロナウイルスの感染拡大が抑制される中、政府が厳格なオフィスの閉鎖を回避したことなどにより、オフィス需要が下支えされ、オフィス市場への同ウイルスの悪影響は比較的軽微となりました。

ソウル江南（カンナム）地区は成長性の高いテクノロジー関連企業や大企業が入居する高層オフィスビルが立ち並び、安定的な賃料収入が見込まれています。ソウルの主要なビジネス地区では、将来的に物件の供給が限定的となると見られており、良好な需給環境を背景に配当成長も期待されます。

アジア・オセアニア地域における都市別の商業用不動産の取引量では、ソウルは東京に次いで2番目に多く、国内投資家が大半を占めています。

※不動産取引量は土地取引を除きます。

＜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)(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あたっては、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)(年2回決算型)
追加型投信／海外／不動産投信**

商業施設：新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、実店舗からネット通販への移行が加速したことに加えて、海外からの入国制限措置により外国人観光客が減少したことから、当面は商業施設の賃料減額への圧力がかかると予想されます。一方、同ウイルスのワクチン普及の進展により、経済活動が正常化するにつれて、2022年以降は安定的な賃料収入が見込まれます。

産業施設：電子商取引（EC）の拡大や3PL（サードパーティー・ロジスティクス：企業の物流部門を第三者企業に委託する業務形態）の普及を背景に、物流施設への強い需要が高まっており、今後も賃料の増額を下支えすると見込まれます。

3. 韓国リートの特徴

韓国リートの個別銘柄の時価総額は、最大でも10億米ドル（約1090億円）未満であり、韓国リート市場は市場規模が相対的に小さいとみなされています。

一方、物流に投資するリートは、長期的な成長期待が見込まれるため、韓国国内投資家から強い需要があります。下図の時価総額3位の「ESR Kendall Square REIT Co Ltd」は昨年12月に上場したリートで、「韓国のアマゾン」とも呼ばれる韓国ネット通販大手クーパンが50%出資しています。韓国ではネット通販の総額が急増しており、物流施設に投資するリートの業績拡大が期待されます。

時価総額上位5銘柄

2021年3月9日時点

	銘柄名	時価総額 (100万\$)	予想配当利回り (%)	セクター
1	JR Reit XXVII	754	2.95	オフィス
2	LOTTE Reit Co Ltd	749	6.36	商業施設
3	ESR Kendall Square REIT Co Ltd	725	0.00	専門
4	Shinhan Alpha REIT Co Ltd	335	4.19	オフィス
5	E KOCREF CR-REIT Co Ltd	296	6.57	混合

(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

4. 韓国リートへの投資の利点と難点

利点：税制上の優遇措置により、個人投資家の注目を集める可能性があります。個人投資家はリートの分配金収入に対して、元本5,000万韓国ウォン（約480万円）を上限に、通常の利息収入に課せられる税率よりも低率の支払いで済みます。現政権による不動産への間接投資を促進するため、リートに対し更に税制上の優遇措置を提供することも期待されています。

難点：先述したように、全般的に市場規模が小さく、流動性に乏しいことが難点と言えます。一部の海外投資家からは投資が難しいといった声も聞かれます。また、他のアジア諸国のリートと比較して、現時点では予想配当利回りがそれほど魅力的ではないことも挙げられます。

<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)(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) (年2回決算型)
追加型投信／海外／不動産投信

5. LOTTE Reit Co Ltd (ロッテリート) について

ロッテリートは、2019年10月に上場した大手リートで、運用資産残高（AUM）や時価総額において、韓国リート市場の上位規模となります。韓国国内に8物件（2020年10月30日時点）を保有し、今後は商業施設5物件と物流施設1物件を取得する見込みです。

ロッテ百貨店
(チャンウォン店)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

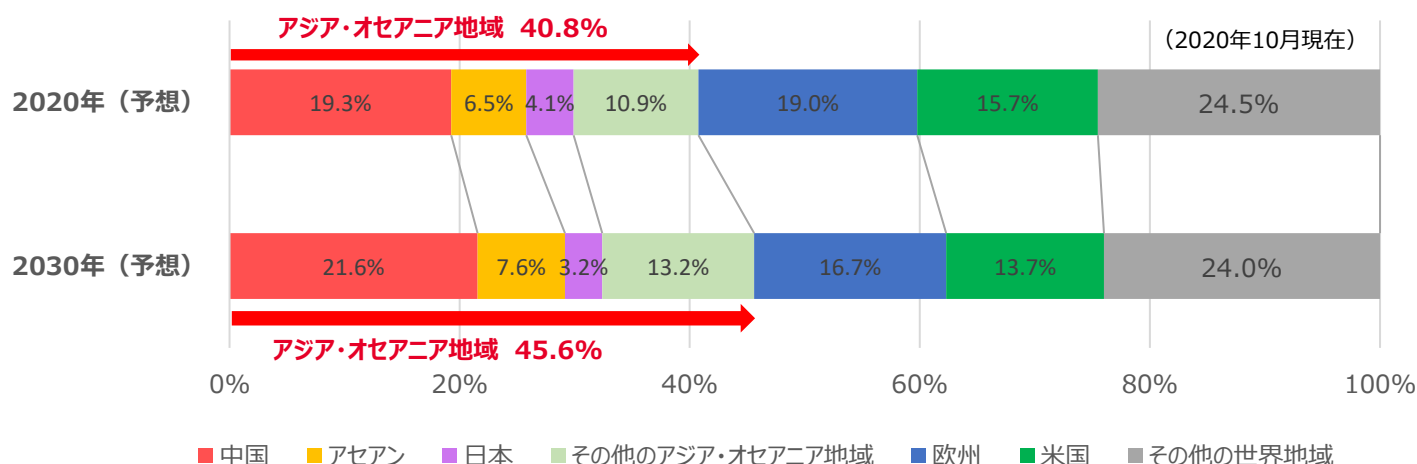
ロッテリートは、百貨店、アウトレット、スーパーマーケット、オンラインモールなど、多様な小売チャネルを運営する韓国有数の小売企業であるロッテ・ショッピングに加えて、国内外で物流サービス事業を展開するロッテ・グローバル・ロジスティクスから、優先交渉権を通じて、優良な物件を取得することが可能です。同リートは、新たに物件を取得し、運用資産残高を拡大することで、安定的な賃料収入を確保しつつ、リーディングカンパニーとして業界首位を維持するための継続的な成長戦略を確立しています。

6. アジアリートの市場拡大が期待される

アジア圏の経済は新型コロナウイルスの影響を受けているものの、中長期的な成長ストーリーは変わらないと見ています。世界のGDPに占めるアジア・オセアニア地域の割合（2015年購買力平価ベース）は、2020年の約40%から2030年には約45%まで高まると予想されています。また、中流階級の人口増加や都市化率の改善を背景に、不動産需要が増大すると見込まれており、アジアリートにとって追い風になると考えられます。

アジアリート・マザーファンドにおいては、フィリピンリートに続き、韓国リートへの投資を開始するなど、今後も投資対象国を拡大して、アジアリート市場の発展を当ファンドに取り込んでいきたいと考えています。

世界のGDPに占めるアジア・オセアニア地域の割合
(2015年購買力平価ベース)



(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) (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。

7. 運用経過と今後の運用方針

2021年に入り、シンガポールの産業施設セクターにおいて、業績動向等を勘案し、個別銘柄のウェイト付けの変更を一部行うとともに、投資妙味が高いと判断した混合施設に投資するリートを買い増しました。新型コロナウイルスのワクチン接種の進展を背景に、経済正常化への動きが広がる中、リーートの業績が回復すると見込まれる、商業施設やオフィスに投資するリートを買い増しました。香港では、オフィスに投資するリートを買い増しました。2月には韓国リートへの投資を開始しました。

シンガポールでは、ハイテクオフィスや物流、データセンターなどへの需要は今後も拡大する見込みであることから、産業施設に投資するリーートのウェイトを高めとする方針です。また、政府による新型コロナウイルスの感染防止策が緩和されるにつれて、経済活動の再開が本格化する中、商業施設やオフィスに投資するリーートの業績が回復すると予想され、タイミングを見て同リートを組み入れる方針です。香港では、地域住民の消費活動に下支えされ、安定的な業績が見込まれることから、郊外型商業施設に投資するリーートのウェイトを高めとする方針です。一方、高級商業施設や中心部のオフィスに投資するリーートのウェイトは引き続き抑制する方針です。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
(2013年6月3日～2021年3月26日)

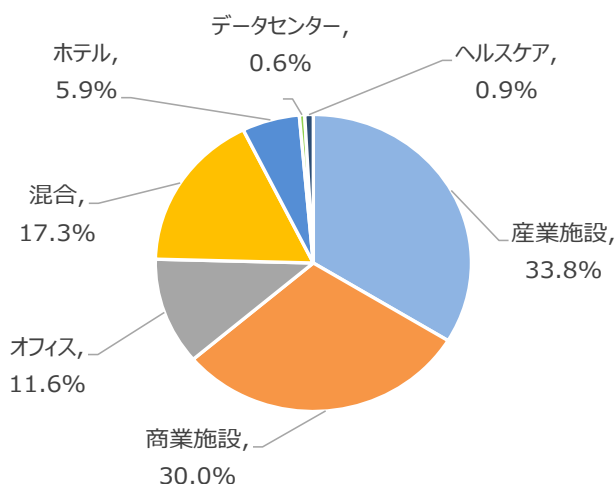
2021年3月26日現在	
基準価額	16,986 円
残存元本	1,039,992,674 円
純資産総額	1,766,512,576 円
REIT組入比率	95.8%
組入銘柄数	32銘柄

※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。



※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。

セクター別構成比率 (2021年3月26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。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2021年3月26日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
アセンダスREIT	8.6%	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)	8.4%	香港
キャピタルランド・インテグレートッド・コマーシャル・トラスト	8.2%	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)	7.4%	香港
フレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	6.9%	シンガポール
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	6.5%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	6.1%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	4.9%	シンガポール
ケッペル・リート	4.9%	シンガポール
A I M S A P A C R E I T マネジメント	4.5%	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あたっては、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価値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見込まれる場合も同様です。
- 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	○			
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)					
株式会社きらやか銀行	東北財務局長(登金)第15号	○			
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)