

アジアリート市場の見通し

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

2019年5月31日

【当レポートのポイント】

- アジアリート市場は、米長期金利低下の影響を受けて、利回り面での投資魅力が高まり、底堅く推移しています。
- 当面のアジアリート市場は、米中貿易摩擦への懸念を受け、良好なファンダメンタルズやディフェンシブ性が注目されると考えます。また、当面低金利環境が続くと見られる中、相対的に配当利回りの高いアジアリート市場への資金流入に下支えされ、底堅く推移する展開が予想されます。

アジアリート市場では、5月に入り、米中貿易摩擦懸念が再燃し、投資家のリスク回避の動きが強まったことから、上値の重い展開となりました。しかし、米長期金利の低下が顕著となったことから、リートの利回り面での投資魅力が高まり、中旬以降は相場が上昇しました。

当面のアジアリート市場は、底堅く推移する展開が予想されます。米中貿易摩擦の不確実性を背景に、投資家心理が悪化する局面では不安定な動きとなることも想定されます。しかし、このような環境においては、良好なファンダメンタルズに加えて、着実な賃貸収入が見込めるリートのディフェンシブ性が注目されると考えています。また、先進国の中央銀行が金融引き締めに慎重な姿勢を示していることから、当面低金利環境が続くと予想され、相対的に配当利回りの高いアジアリート市場への資金流入が見込まれることも、下支え要因になると見えています。

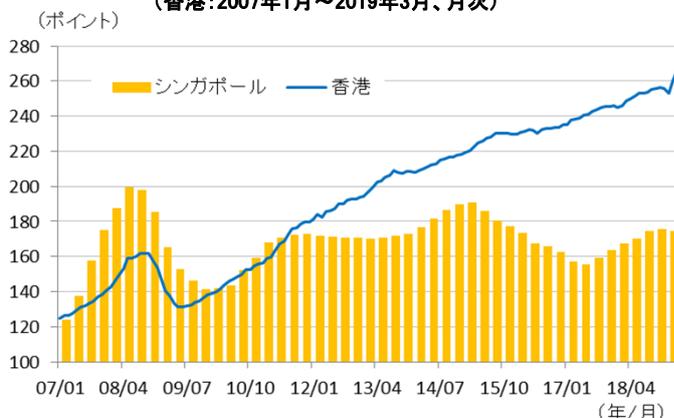
シンガポールでは、空運・海運における好立地を強みに、アジア太平洋地域の物流拠点として物流関連施設への旺盛な需要が継続しています。今後、eコマースの拡大が見込まれることも物流セクターの追い風になると見えています。オフィスセクターでは、今後完成予定の物件は概ね入居企業が決定済みであり、オフィス供給量が、2022年まで過去平均を下回る見込みであることから、供給減少に伴う賃料増額がリートの業績拡大につながると予想されます。香港では、ストックコネク(上海・深センと香港間の証券相互取引)を通じた中国本土からの資金流入が継続しており、金融機関を中心に中国本土企業の香港でのオフィス需要は底堅く推移すると見込まれることから、引き続きオフィス賃料は上昇基調を辿ると予想されます。郊外型商業施設では、テナント入替えによる賃料増額改定が定期的に見込まれるなど、賃料収入の増加を受けた業績拡大が期待されます。

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5月28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

シンガポールと香港のオフィス賃料の推移
(シンガポール:2007年1-3月期～2019年1-3月期、四半期)
(香港:2007年1月～2019年3月、月次)



※シンガポール:1998年10-12月期=100 香港:1999年=100

(出所) Bloomberg、シンガポール都市再開発庁のデータを基に
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)(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】

- 投資者の皆様への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戻り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3.24%（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）
：純資産総額×年率1.62%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×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おりません。
- 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	○		○	○
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	○			
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	○			

<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)