

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6月10日

【当レポートのポイント】

- シンガポールリート市場は、段階的な封鎖措置の解除や政府の追加的景気支援策が好感され、上昇基調を辿る一方、香港リート市場は国家安全法を巡る不透明感から下落
- シンガポールリート市場は、投資物件によって銘柄選別が強まる展開に
- 香港リート市場は、大幅なディスカウント(割安)水準で、今後は反発局面も期待される

【シンガポールリート市場は上昇基調を辿る一方、香港リート市場は下落】

シンガポールリート市場は、5月下旬以降、政府が新型コロナウイルス感染防止策としての封鎖措置を6月2日から段階的に解除すると発表したことや、追加的な景気刺激策の発表が好感され、上昇基調を辿る展開となりました。

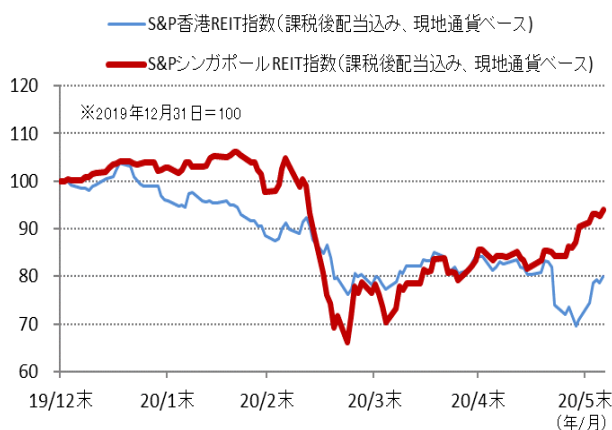
香港リート市場は、2020年1-3月期の実質GDP速報値が大幅なマイナス成長となるなど、景気後退リスクが意識され、5月に入り、軟調に推移しました。さらに下旬には、中国の香港国家安全法を巡り、デモの激化による景気悪化に加えて、商業施設などへの悪影響も懸念され、急落する展開となりました。しかし、6月上旬には、米中対立への過度な懸念が和らぎ、反発する動きとなりました。

【シンガポールリート市場は、投資物件によって銘柄選別が強まる展開に】

シンガポールリート市場は、銘柄選別が強まる展開となっています。特に、物流施設に投資するリートは、外出制限措置を受けたEコマースの利用拡大などにより、物流施設への需要増加が見込まれ、買い戻される動きが顕著となりました。一方、商業施設に投資するリートについては、渡航制限や外出制限措置の影響を強く受ける中、テナントへの支援策として賃料を含む契約履行義務を猶予することで、リーートの業績への悪影響が懸念され、上値の重い展開が続きました。ただ、政府が5月下旬に、景気支援策第4弾として、中小の飲食店や小売店などのテナントへの救済措置(給与支払いの肩代わりを拡充等)を発表したことなどから、足元では商業施設に投資するリートを買い戻す動きも出ています。

シンガポールと香港のリート指数の推移

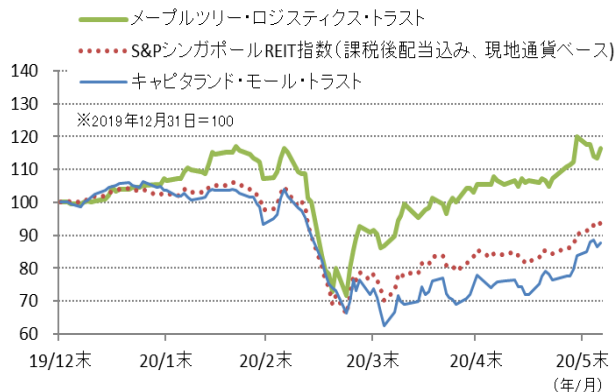
(日次：2019年12月31日～2020年6月5日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールのリート指数と主要リーートの推移

(日次：2019年12月31日～2020年6月5日)



※メープルツリー・ロジスティクス・トラストは、アジアに焦点を当てた物流施設及び物流関連施設に幅広く投資するリート

※キャピタランド・モール・トラストは、シンガポールの商業施設に投資する最大規模のリート

(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)」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、大幅なディスカウント(割安)水準】

中国が全国人民代表大会(全人代)で香港国家安全法の制定方針を採択したことで、政治的不透明感が残ることや、デモの激化により香港中心エリアの商業施設などへの悪影響が懸念されることなどから、引き続き香港リート市場は上値の重い展開になると見えています。しかし、そうした悪材料は、既にリートの市場価格に織り込まれているとも考えられます。

リートの代表的な評価方法である純資産価値(NAV)倍率は、5月末時点で0.76倍であり、過去の水準と比較しても、バリュエーション面では大幅なディスカウント(割安)水準にあることが分かります。今後の動向次第によりますが、反発する局面も期待されます。

【運用経過と運用方針】

5月以降、シンガポールにおいて、物流施設や産業施設に投資するリートの比率を高位に維持しました。また、香港の商業施設に投資するリートなどのウェイトを引き上げました。

今後の運用につきましては、シンガポールリートは、産業施設に投資するリートのウェイトを引き上げる一方、需給悪化や賃料下落が懸念されるオフィス系リートのウェイトを引き下げる方針です。香港リートは、バリュエーション面で割安な水準と考えられることから、今後の動向を見据えつつ、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。

2020年6月5日現在	
基準価額	5,468 円
残存元本	54,972,646,581 口
純資産総額	30,057,973,803 円
REIT組入比率	92.2%
組入銘柄数	30銘柄

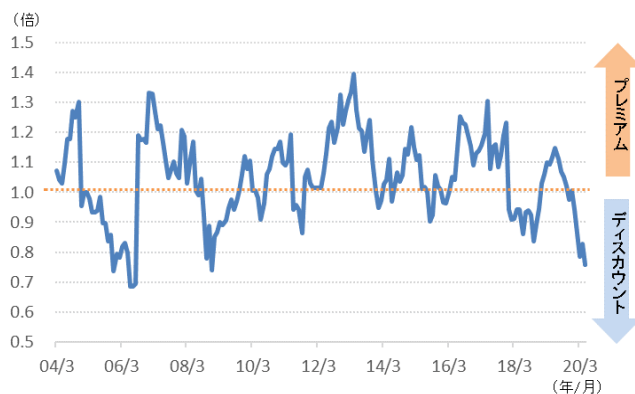
※基準価額は、1万口当たりです。

※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NAV倍率の推移

(月次：2004年3月～2020年5月)



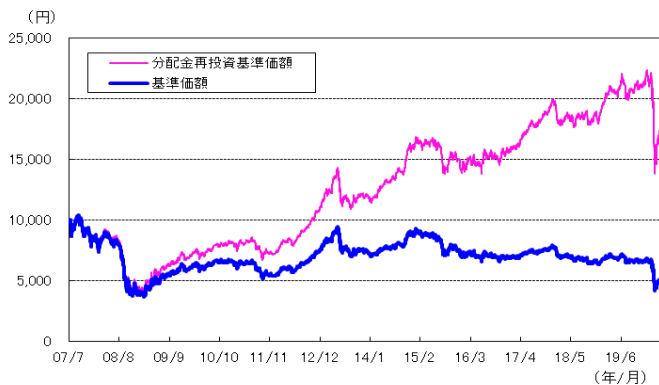
※純資産価値(NAV)倍率とは、リートが保有する物件の価値を時価評価した値と、投資口価格を比較したものの、1.0倍を超えるとプレミアム(割高)、1.0倍を下回るとディスカウント(割安)とされる

(注)香港リート: FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Hong Kong index

(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

設定来の基準価額の推移

(2007年7月31日～2020年6月5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。

マザーファンドの組入上位10銘柄(2020年6月5日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
メーブルツリー・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	8.0%	シンガポール
キャピタルランド・モール・トラスト	7.7%	シンガポール
領展不動産投資信託基金(リンク・リアル・エステート・インベストメント・トラスト)	7.6%	香港
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	7.5%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	7.4%	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
AIMS APAC REIT マネジメント	5.8%	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)	5.3%	香港
キャピタルランド・リテール・チャイナ・トラスト	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)」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）
：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（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	○			
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
(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）