

# 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10月21日

## 【フィリピンリートへの投資を開始】

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、9月からフィリピンリートへの投資を開始しました。今回は、フィリピンの現状やリート・不動産市場の動向、組入銘柄である「AREIT Inc(アリート)」についてご紹介させていただきます。

## 【フィリピンの経済・新型コロナウイルス感染状況】

フィリピンの実質国内総生産(GDP)成長率は、過去7年間で前年比6~7%で推移しましたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、2020年は同-7.6%へ落ち込むと予想されています。一方、2021年はその反動から同+7.4%へ回復する見込みです。

新型コロナウイルスの感染状況として、過去2週間の新規感染者数は1日当たり2500人程度で推移していますが、欧米等と比較すると新規感染者数の増加は抑制されています。

このような環境下、政府は社会的距離や夜間の外出制限を緩和するなど、経済活動再開を重視する方針を示しました。一方、外出・移動制限等の規制を決定する方法を見直し、感染が拡大した場合でもすぐに厳格化せず、クラスター(感染者集団)を特定するなど、より強力な感染対策を講じる方針です。

## 【フィリピンのリート・不動産市場の動向】

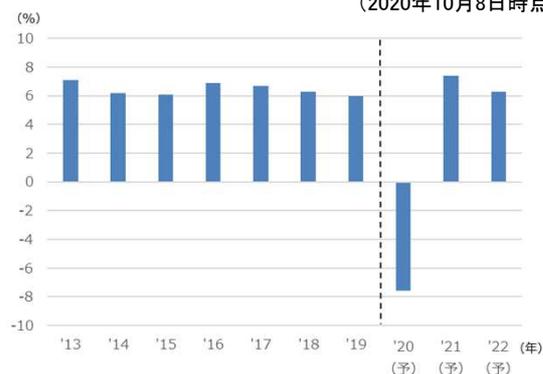
中長期的には、政府によるインフラ投資によりマニラ首都圏外への開発が広がっており、地価の上昇余地があるほか、住宅開発などによる継続的な収益が期待されます。特に、リートを通じた海外からの新たなマネーが市場に流入し、不動産開発に追い風となる見込みです。

ただ、今年は数ヶ月にわたる外出・移動制限措置の影響が不動産市場にも広がっています。2020年のオフィスの空室率は、需要の鈍化により上昇すると予想されます。しかし、コロナ禍で本社を縮小し、間接業務などを外部委託する動きが世界的に拡大すると見られ、2021年は間接業務などを請け負う受託業務ビジネスのテナントの回復が期待されます。また、オフィスの供給面では、新型コロナウイルスの影響で建設作業が停止したうえ、部材供給網の混乱により、オフィスの完成が遅れるなどの悪影響を受けていますが、2021年は回復すると見られます。

## フィリピンの実質GDP成長率の推移

(年次：2013年~2022年(予想))

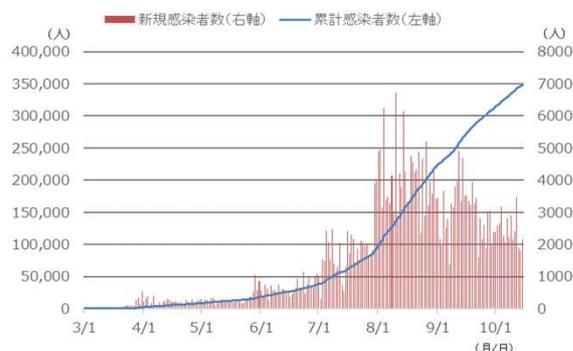
(2020年10月8日時点)



(出所) Bloomberg、リーフ アメリカ エル エル シーのデータ  
により岡三アセットマネジメント作成

## フィリピンの新型コロナウイルス感染者数

(日次：2020年3月1日~2020年10月15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

## AREIT Incの価格推移

(日次：2020年8月12日~2020年10月15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

### ＜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。

## 【AREIT Inc (Aリート) について】

フィリピンの大手財閥アヤラ・コーポレーション系のAリートは、8月13日に同国内初のリートとして上場し、136億フィリピンペソ(約300億円)を調達しました。Aリートはアヤラの不動産子会社アヤラ・ランド(ALI)の傘下企業で、ALIがAリートの発行済み投資口総数の51%以上を保有します。

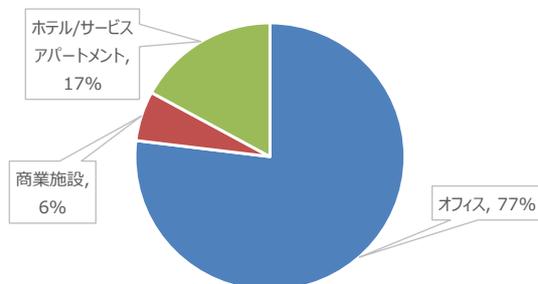
同リートのポートフォリオでは、オフィスセクターが最大のウェイトを占めます。フィリピンのオフィス市場は、BPO(ビジネス・プロセス・アウトソーシング:業務の一部を外部の専門企業へ委託すること)や、最近ではPOGO(フィリピン・オフショア・ゲーミング・オペレーター:フィリピンのオンラインゲーム、オンラインカジノを運営している企業)からの長期的な強い需要により下支えてされています。

保有する3物件は、いずれも経済の中心地のマニラ首都圏マカティ市に立地しています。①「ソラリス・ワン」は2008年に完成した24階建ての商業ビルで、フィリピン経済特区庁(PEZA)からグレードAの認証を受けており、主に、BPOサービスを提供するテナントが占めています。②「アヤラ・ノース・エクステンジ」は2019年に完成した12階建てと20階建てのオフィスビルから成る複合施設で、主に、BPOや銀行など金融業界のテナントが占めます。③「マッキンリー・エクステンジ」は2014年に完成した5階建てのオフィスビルで、BPOのテナント一つと契約しています。このほか、Aリートは9月16日に中部セブ市のオフィスビル「テレパフォーマンス・セブ」を取得すると発表しました。

今年1月に関連法が改正され、12%の付加価値税(VAT)免除や税制優遇措置の適用基準となる最低浮動株比率(MPO)を33%に引き下げるなどの規制が緩和されたことにより、Aリートの上場が実現しました。このほか、不動産開発会社ダブルドラゴン・プロパティーズなどがリート上場を計画しており、今後のフィリピンリートの市場規模拡大が期待されます。

### Aリートのポートフォリオの内訳

(2020年3月31日時点)



※テレパフォーマンス・セブを除く

(出所)リーフ アメリカ エル エル シーのデータにより岡三アセットマネジメント作成

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。

### ソラリス・ワン (フィリピン、商業ビル)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

### アヤラ・ノース・エクステンジ (フィリピン、複合施設)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

### テレパフォーマンス・セブ (フィリピン、オフィスビル)



(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)」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】

9月にフィリピンリートへの投資を開始しました。10月に入ってから、同リートの組入比率を徐々に引き上げ、10月15日時点で組入比率が1.4%（マザーファンドの純資産総額に対する組入比率）になりました。また、シンガポールのホテルに投資するリートを買増しました。

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としつつ、割安な水準にあると判断されるホテルに投資するリートを徐々に引き上げる方針です。香港では、大きな変更は行わず既存のウェイトを維持する方針です。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

(2007年7月31日～2020年10月15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。

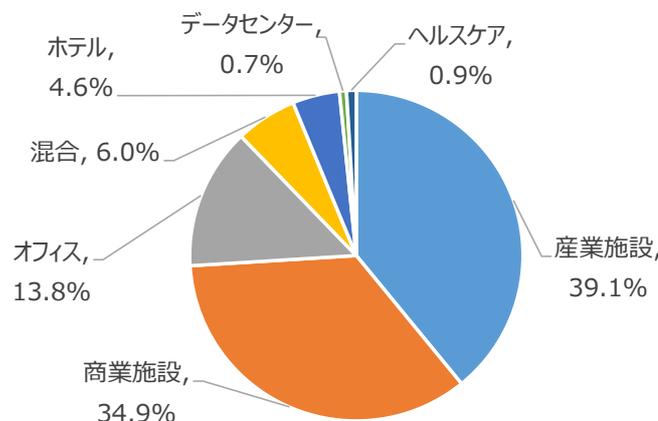
2020年10月15日現在	
基準価額	5,072 円
残存元本	63,273,559,068 口
純資産総額	32,093,402,750 円
REIT組入比率	94.0%
組入銘柄数	32銘柄

※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。

マザーファンドの組入上位10銘柄 (2020年10月15日現在)		
銘柄名	組入比率	国・地域
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	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)	8.5%	香港
アセンドスREIT	7.6%	シンガポール
キャピタランド・モール・トラスト	7.2%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	6.7%	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	6.5%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	6.2%	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)	5.9%	香港
A I M S APAC REITマネジメント	5.1%	シンガポール
キャピタランド・リテール・チャイナ・トラスト	4.0%	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10月15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には帰属します。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(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
<b>(金融商品取引業者)</b>					
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	○			
明和証券株式会社	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
<b>(登録金融機関)</b>					
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)