

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

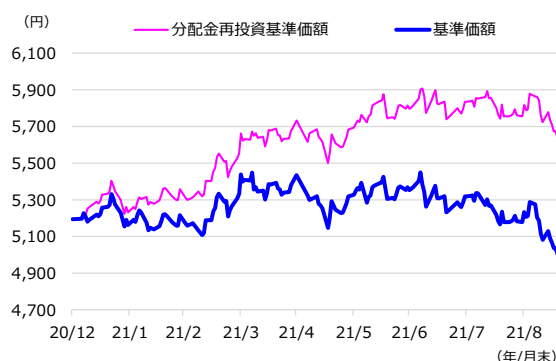
2021年9月28日

当レポートでは、アジアリート市場の動向や、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」の運用経過と運用方針についてお伝えいたします。

【基準価額の推移】

当ファンドの9月21日の基準価額は4,912円となり、昨年末の5,194円から282円の下落となりました。分配金再投資基準価額の昨年末から9月21日までの騰落率は、6.5%の上昇となりました。この期間、シンガポールリート市場は4.2%上昇する一方、香港リート市場は9月中旬に急落したことから、4.0%下落しました。為替市場でシンガポールドルや香港ドルが対円で上昇したことは、基準価額にプラス寄与しました。

当ファンドの基準価額の推移



※分配金再投資基準価額は、2020年12月30日を起点として算出しております。

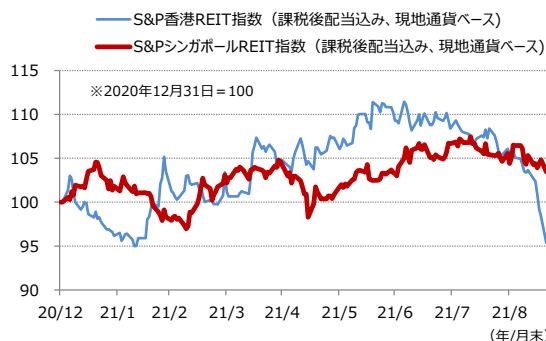
（期間）2020年12月30日～2021年9月21日 日次

【8月以降のアジアリート市場の動き】

シンガポール

8月上旬に、政府が新型コロナウイルスの感染対策を段階的に緩和するロードマップ（行程表）を公表し、経済活動正常化への期待が高まる一方、東南アジアでコロナ感染者が急増したほか、低調な中国の経済指標を受けて国内景気回復への期待が後退したことなどから、月末にかけて軟調に推移しました。9月に入ると、FTSE EPRA/NAREIT指数への組入れが発表された複数のリートが上昇したことを受けて、一時反発したものの、国内で同ウイルス新規感染者数が再び増加したことなどが嫌気され、ホテルやオフィスに投資するリート中心に下落する展開となりました。

シンガポールと香港のリート指数の推移



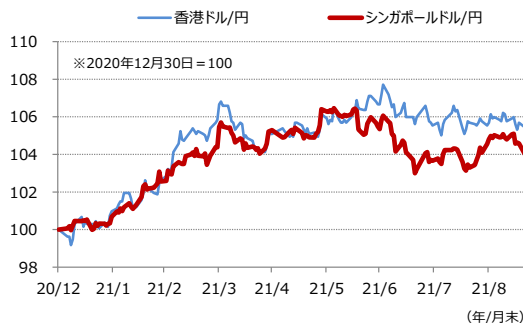
（期間）2020年12月31日～2021年9月21日 日次

（出所）Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

香港

8月以降、中国政府系メディアがオンラインゲームを批判する記事を発表するなど、規制強化への警戒感から投資家のリスク選好の動きが後退し、軟調に推移する展開となりました。9月に入ってから、中国当局による不動産規制強化を背景に、中国不動産大手の資金繰りが悪化しているとの観測が広がったことから、更に下落しました。

為替の推移



（期間）2020年12月30日～2021年9月21日 日次

※為替レートは対顧客電信売相場の日（東京）の仲値です。（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、投資判断はお客ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

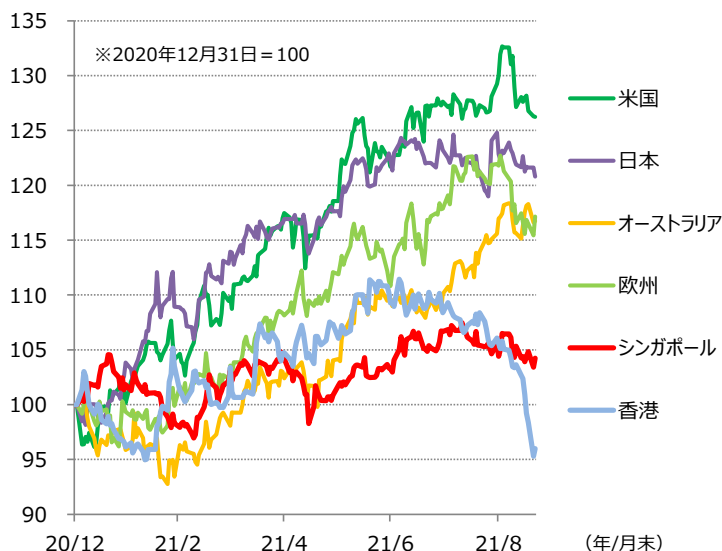
【アジアリート市場の出遅れ感が顕著に】

年初来の主要国・地域のリート市場を比較すると、シンガポールや香港などアジアリート市場のパフォーマンスは他のリート市場に対して劣後しています。

米国リートは、世界に先行して新型コロナウイルスのワクチン接種が進展し、経済活動が再開されたほか、政府によるインフラ投資など大規模な経済対策への期待などが、サポート要因となりました。

一方、アジアリートは、特に8月以降、東南アジアでのコロナ感染者の急増や、中国景気減速への懸念、中国当局による規制強化、中国不動産大手の資金繰り懸念などが悪材料視されました。

主要国・地域のリート指数の推移



※各国・地域のリート指数は、S&Pリート指数(現地通貨ベース、トータルリターン)を使用

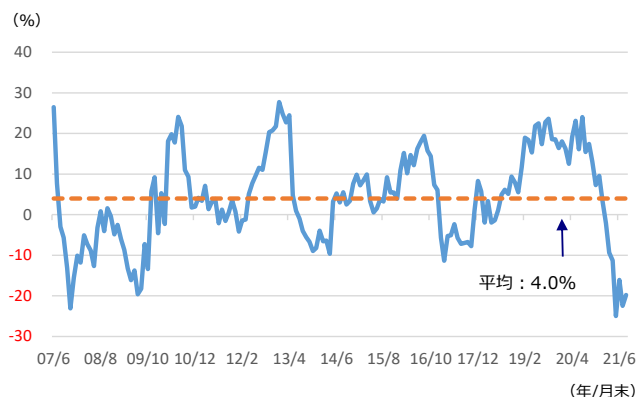
(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成
(期間) 2020年12月31日～2021年9月21日 日次

【相対的に魅力的な水準：シンガポール】

長期的なリターンを比較すると、直近(2021年8月)では、シンガポールリートのシンガポール株式に対する超過リターンは-19.8%となっており、平均4.0%から大きく乖離しています。また同様に、直近の米国リートに対する超過リターンは-35.7%となっており、平均1.4%から大きく乖離しています。

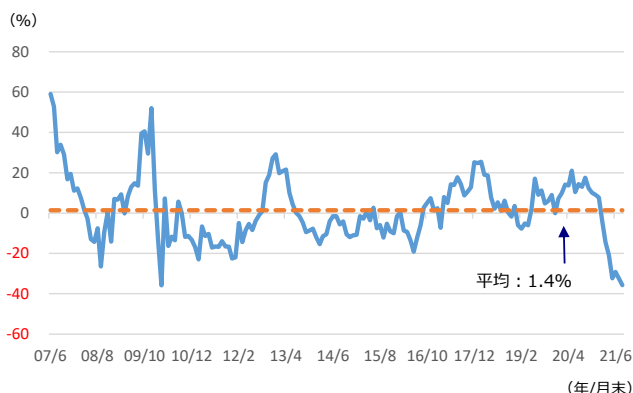
足元のシンガポールリートは、相対的なバリュエーションにおいて、魅力的な水準にあると言えます。

①シンガポールリート 対 ②シンガポール株式 (12ヵ月移動平均リターンの差：①－②)



(期間) 2007年6月～2021年8月 月次
(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

①シンガポールリート 対 ③米国リート (12ヵ月移動平均リターンの差：①－③)



(期間) 2007年6月～2021年8月 月次
(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

＜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。

【ワクチン接種が進展：シンガポール】

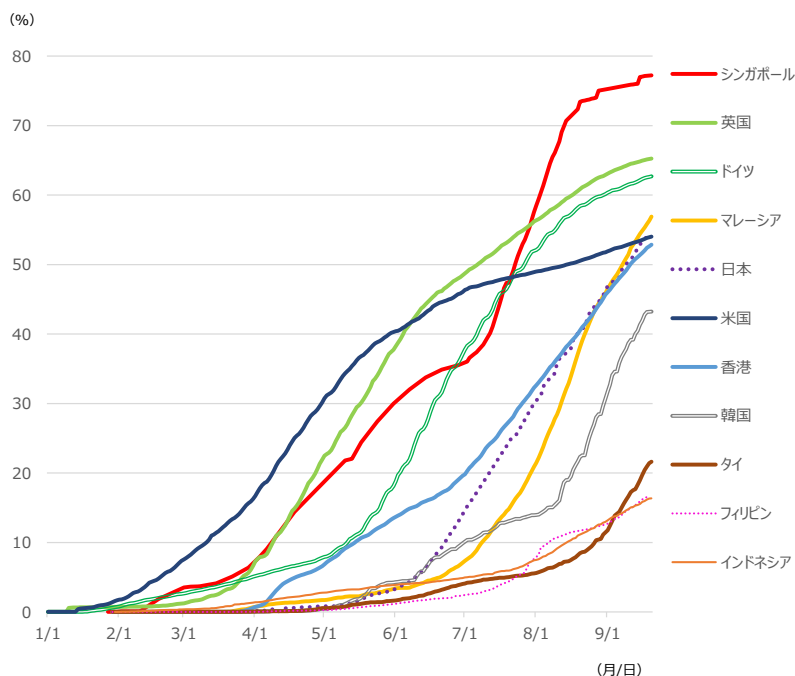
集団免疫獲得の目安7割を達成

シンガポールの人口に対するワクチン接種完了者の割合は、先行した米国や英国を追い抜き、足元では8割程度まで達しています。そのため、政府はワクチン接種者を軸に、各種制限や入国規制の緩和など、コロナ感染対策の段階的な緩和を進めています。

政府はコロナとの共生を強調

一方、国内では感染力の強い新型コロナウイルス変異株の感染拡大により、新規感染者数が急増しています。ただ、政府は「新型コロナウイルスと共生するニューノーマル（新常态）を目指す」方針であることを強調しており、これまでのような厳格な規制強化は実施しない考えを示しています。

各国の新型コロナウイルスワクチン接種完了率の推移



※ワクチン接種完了率：必要回数の接種を完了した人の割合

(期間) 2021年1月1日～2021年9月20日 日次

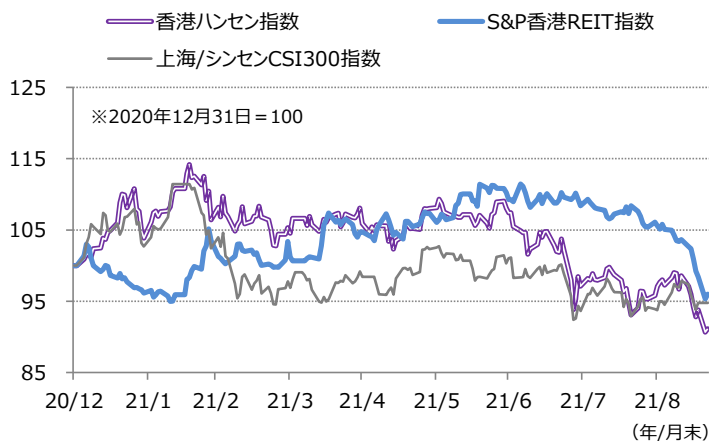
(出所) Our World in Dataのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【当面は神経質な展開が予想される：香港】

香港リート市場は、7月に中国・香港株が下落する一方、底堅さを見せました。しかし、8月に入ると、中国当局の規制強化に加えて、中国本土での変異株の感染拡大や、政府が米国などから入境する人への検疫を強化すると発表したことを受けて、軟調に推移する展開となりました。9月以降は、前述したように、中国不動産大手の資金繰り懸念から投資家のリスク回避の動きが強まり、下げ幅を拡大しました。

当面は、中国不動産大手を巡る問題を受けて神経質な展開が予想されます。しかし、政府の景気刺激策としての電子消費券の配布により、地元住民の消費が増加する見込みであることから、商業施設に投資するリートの業績を下支えすると予想されます。

香港リート指数と中国・香港の株価指数の推移



※各指数は、現地通貨ベース、トータルリターンを使用

(期間) 2020年12月31日～2021年9月21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

＜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。



8月以降の運用経過と今後の運用方針

運用経過

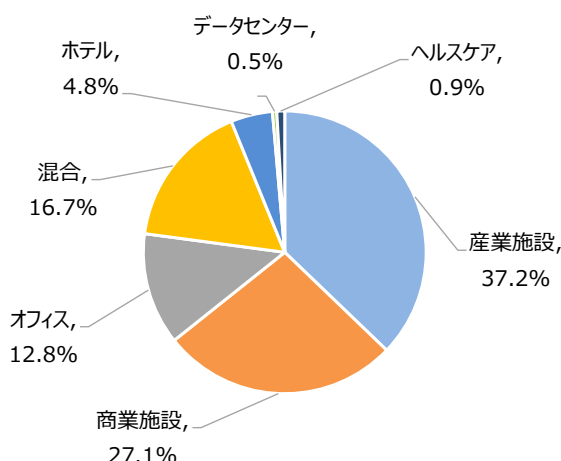
アジアリート・マザーファンドでは、アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。具体的には、国別では、シンガポールリートの投資比率を高めとし、香港リートの投資比率を抑制しました。セクター別では、シンガポールの産業施設に投資するリートのウェイトを上位に維持しました。また、香港の高級商業施設や中心部オフィスに投資するリートのウェイトを抑制しつつ、産業施設に投資するリートのウェイトを徐々に引き上げました。

今後の運用方針

シンガポールでは、ワクチン接種の進展を背景に、政府が新型コロナウイルスの感染対策としての行動制限を緩和しつつあることから、経済活動再開への期待が高まっています。ワクチン接種完了者を対象に店内飲食が解禁され、外国からの入国規制も緩和されました。今後半年から1年は、リートの事業環境の改善を背景とした業績の回復が見込まれ、価格の見直しにつながると考えられます。特に、商業施設やホテルに投資するリートで顕著となる可能性があります。一方、オフィスに関しては、需給面において供給は抑制されるものの、新規需要に関しては不透明感が残ることから、慎重な姿勢で臨む方針です。

香港では、中国不動産大手を巡る問題が引き続き残ることから、当面は神経質な展開が予想されます。一方、郊外型商業施設に投資するリートは、政府の景気刺激策としての電子消費券配布の効果もあり、地域住民の消費活動を支えすと見ています。ただ、観光業は低迷が続くと見ており、観光客を対象とした高級商業施設に投資するリートのウェイトは引き続き抑制する方針です。

セクター別構成比率（2021年9月21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。

2021年9月21日現在

基準価額	4,912 円
残存元本	83,914,376,736 円
純資産総額	41,218,247,199 円
REIT組入比率	92.9%
組入銘柄数	34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（2021年9月21日現在）

銘柄名	組入比率	国・地域
アセンダスREIT	7.8%	シンガポール
キャピタランド・インテグレートド・コマーシャル・トラスト	7.7%	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）	7.1%	香港
メープルツリー・インダストリアル・トラスト	6.9%	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）	6.8%	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	6.4%	シンガポール
メープルツリー・ロジスティクス・トラスト	5.0%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	5.0%	シンガポール
A I M S A P A C R E I T マネジメント	4.3%	シンガポール
ケッペル・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。

(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。



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：購入金額（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）： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 1.65\%$ （税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用： $\text{純資産総額} \times \text{年率} 0.0132\%$ （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	○			
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	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
JIA証券株式会社	関東財務局長(金商)第2444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
（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	○			
PayPay銀行株式会社	関東財務局長（登金）第624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）