

ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)の運用状況

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11月26日

当レポートでは、アジアリート市場の動きと投資国の状況、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11月17日の基準価額は18,825円となり、昨年末の16,088円から2,737円の上昇となりました。騰落率は、17.0%となりました。この期間、シンガポールリート市場は6.5%上昇、香港リート市場も4.1%上昇しました。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、基準価額にプラスに寄与しました。

当ファンドの基準価額の推移



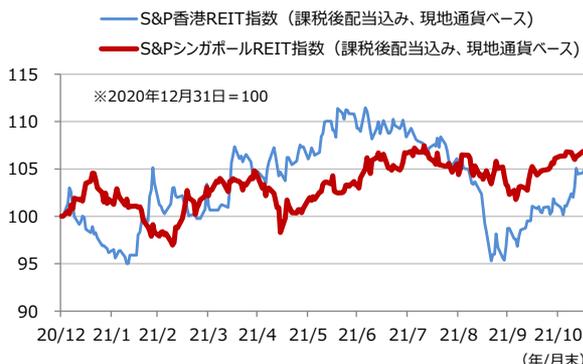
(期間)2020年12月30日～2021年11月17日 日次

【10月以降のアジアリート市場の動き】

シンガポール

新型コロナウイルスの感染対策として実施している入国規制の緩和を受けてホテルに投資するリートを買戻す動きが顕著となったほか、株高を背景に投資家のリスク選好の動きが強まり、上昇しました。10月下旬は、政府が国内における同ウイルス新規感染者の増加を受けて行動制限の延長を発表したものの影響は限定的となり、好調な企業決算や経済正常化期待などを背景に、強含む展開となりました。11月に入ると、新型コロナ感染者の増加ペースの鈍化が好感される一方、データセンターや産業施設に投資するリートが軟調に推移し、一進一退の動きとなりました。

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11月17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

中国の景気対策への期待が高まり、株式市場が堅調に推移したことを受けて、10月中旬にかけて上昇しました。しかしその後は、中国当局による不動産税の一部地域への試験導入が嫌気されたほか、中国本土での新型コロナウイルス感染拡大などを受けて、景気回復減速への懸念が高まり、弱含む展開となりました。11月に入ると、商業施設大手リートの好決算が好感され、上昇しました。

為替の推移



(期間)2020年12月30日～2021年11月17日 日次

※為替レートは対顧客電信売買相場の当日(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、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

【年初からのパフォーマンス：フィリピン・韓国】

IPO以降、高パフォーマンスが続く：Aリート

マザーファンドでは、2020年9月からフィリピンリートへの投資を開始しました。AREIT Inc (Aリート) は同年8月にフィリピン初のリートとして上場して以降、上昇基調を辿る展開となっています。同リートはオフィスセクターにおいて、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) などへの強い需要に下支えされ、高い入居率を維持しています。フィリピンの大手財閥アヤラの傘下であり、新規物件の取得を積極的に行うなど、今後の業績拡大が期待されます。

今年半ばまで好調もその後上げ幅縮小：ロッテリート

マザーファンドでは、2021年2月から韓国リートへの投資を開始しました。LOTTE Reit Co Ltd (ロッテリート) は、2021年半ばにかけて投資家の韓国リート市場への関心が集まり、堅調に推移しましたが、7-9月は中国不動産問題など地域的な影響を受けて韓国株式市場が軟調となるなど、同リートも上げ幅を縮小する展開となりました。

【セクター別の動き：シンガポール】

7/1~9/22は、東南アジアにおける新型コロナウイルス感染者数の急増や、中国不動産大手の資金繰り懸念などを受けて、ホテルやオフィスセクター中心に軟調となりました。

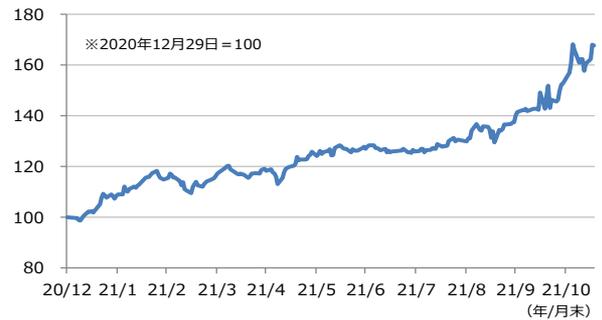
9/23~11/17は、長期金利上昇への警戒感から、データセンターや産業施設セクターが下落する一方、新型コロナウイルス感染対策として実施している入国規制の緩和を受けてホテルセクターを買い戻す動きが顕著となりました。

シンガポールの主要リートの騰落率
(2021年11月17日時点)

銘柄	セクター	年初~6/30	7/1~9/22	9/23~11/17	年初来
S&PシンガポールREIT指数	—	3.3%	1.5%	1.6%	6.5%
CDLホスピタリティ・トラスト	ホテル	-0.4%	-12.9%	20.7%	4.7%
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	商業施設	1.2%	-4.5%	4.3%	0.8%
ケッペルREIT	オフィス	8.8%	-10.3%	13.5%	10.8%
ケッペルDC REIT	データセンター	-10.0%	3.3%	-6.4%	-12.9%
メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	産業施設	1.3%	1.1%	-4.8%	-2.5%

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

Aリート (フィリピン) の価格推移



(期間) 2020年12月29日~2021年11月17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

ロッテリート (韓国) の価格推移



(期間) 2020年12月30日~2021年11月17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

<ご参考> 10年国債利回りの推移



(期間) 2020年12月31日~2021年11月17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、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

マザーファンドの組入上位銘柄の中から、2銘柄についてご紹介させていただきます。

キャピタランド・インテグレートッド・コマーシャル・トラスト(シンガポール)

最大級規模の時価総額、強力なスポンサー

同リートは、2020年11月にキャピタランド・モール・トラストとキャピタランド・コマーシャル・トラストが合併して誕生しました。時価総額はシンガポールリート市場最大級規模を誇り、2020年12月末時点で商業施設やオフィスなど24物件を保有しています。アジア最大級規模の不動産会社であるキャピタランド社が実質的な運営を行っております。

コロナ禍の行動制限などが価格の上値を抑制

政府が今年5月に新型コロナウイルス対策として外食禁止や原則在宅勤務などの厳しい規制強化策を発表するなど、リートの業績回復の遅れが意識されました。しかし足元では、政府はコロナとの共生を見据え徐々に規制緩和を実施しており、経済正常化期待が高まる中、買い戻されつつあります。

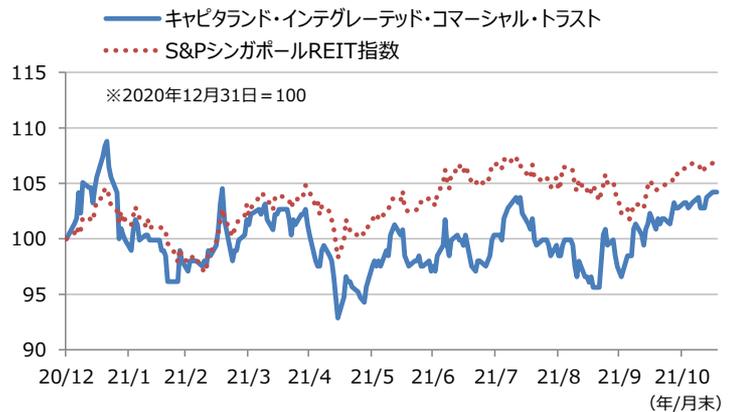
CapitaGreen
シンガポール(オフィス)



(出所)リーフアメリカエルエルシー

価格の推移

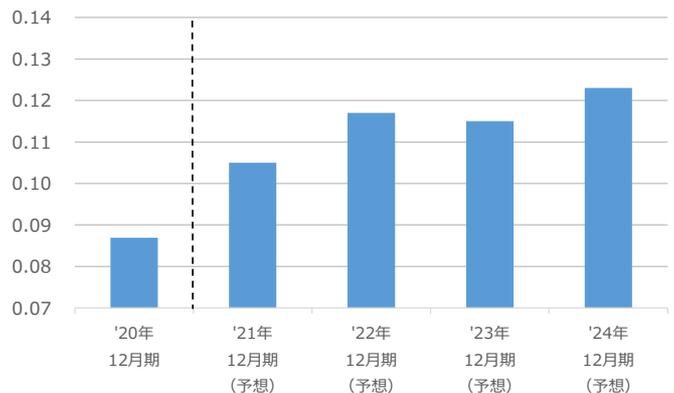
(日次: 2020年12月31日~2021年11月17日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

DPUの推移

(シンガポールドル) (2021年11月3日時点)



※DPUは1口当たり分配金

(出所) Bloomberg、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

今後は、経済活動の本格化が見込まれる中、1口当たり分配金(DPU)成長が期待される

IT、メディア通信関連企業からの需要を受けて、オフィス入居率の上振れの可能性があるなど、潜在的な賃料や入居率の改善が見込まれるほか、保有物件の資産価値向上、物件の売買に伴う収益などを背景に、DPU成長が期待されます。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、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

アセンドスREIT (シンガポール)

シンガポール初の産業施設リート、最大規模の時価総額

同リートは、主にビジネススペースや物流・配送センター、産業施設、データセンターといった物件を、シンガポール、オーストラリア、米国、欧州の4つの地域に207物件程度(2021年9月末時点)保有しています。時価総額は前述したキャピタランド・インテグレートッド・コマーシャル・トラストに次ぐ最大級の規模を誇ります。

良好なファンダメンタルズを背景に底堅く推移

年初から3月にかけて世界的に長期金利が上昇した影響を受けて、コロナ禍で選好されたデータセンターや産業施設に投資するリート中心に軟調となる場面がありました。しかし、その後は長期金利の上昇が一服する中、アセンドスREITのスケールメリット及び地域・資産クラス別の多様化、物件取得や再開発を受けたDPU成長など、良好なファンダメンタルズに加えて、大型リート銘柄では相対的に高い分配金利回りに着目した投資家からの資金流入に下支えされ、底堅く推移しました。

1 Sun Street

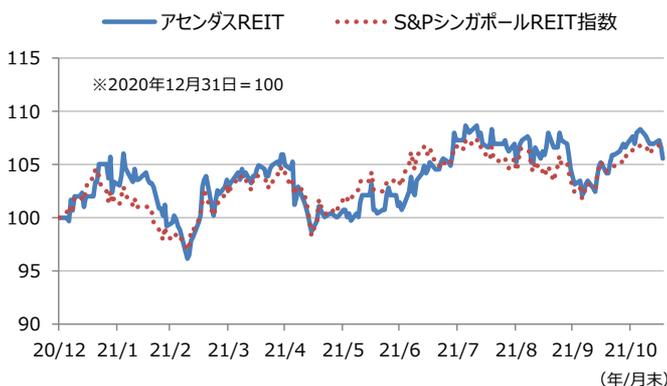
ウルヴァーハンプトン、英国(倉庫)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

価格の推移

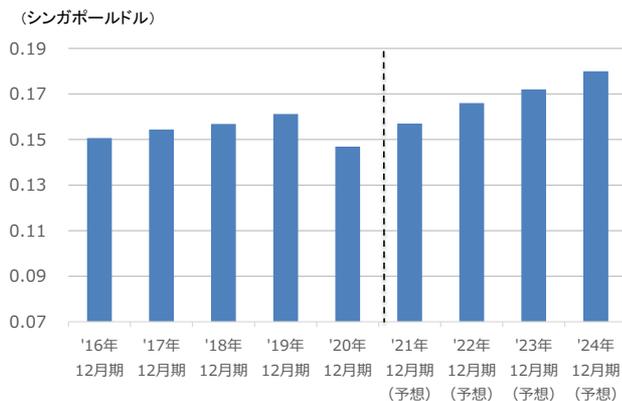
(日次: 2020年12月31日~2021年11月17日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

DPUの推移

(2021年11月3日時点)



※DPUは1口当たり分配金

(出所) Bloomberg、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

今後は、産業施設の改善やテクノロジー関連企業からの需要を背景に、DPU成長が期待される

シンガポールの産業施設の賃料は底打ちしたと見られるほか、空室率が低下しつつあります。需要の回復とともに回復ペースが加速すると予想されます。アセンドスREITのポートフォリオの半分を占めるビジネススペースでは、成長セクターである生物医学や情報通信などテクノロジー関連企業のテナントを対象としており、引き続き需要増が見込まれます。

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。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、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。

10月以降の運用経過と今後の運用方針

運用経過

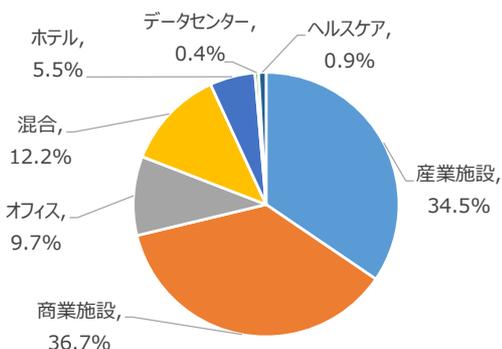
アジアリート・マザーファンドでは、アジアの経済動向や市場規模および個別銘柄のバリュエーションに注目し、市場別の投資比率や個別銘柄の組入比率を設定しました。また、保有銘柄の入替えを行い、最適なポートフォリオの構築を目指しました。具体的には、国別では、シンガポールリートの投資比率を高めとし、香港リートの投資比率を抑制しました。セクター別では、シンガポールの産業施設のウェイトを上位に維持し、産業施設や混合のウェイトを引き下げる一方、ホテルのウェイトを引き上げました。また、香港の高級商業施設や中心部オフィスに投資するリートのウェイトを抑制しつつ、商業施設のウェイトを引き上げました。

今後の運用方針

シンガポールでは、新型コロナウイルスの感染動向などは引き続き注視されますが、政府は医療体制の拡充や感染対策の強化とともに、入国規制の緩和も進めており、経済活動再開への期待から相場が下支えされると見られます。リートの実業環境の改善を背景とした業績の回復が見込まれ、商業施設やホテルに投資するリートの価格の見直しにつながると考えられます。一方、オフィスに関しては、グレードAオフィスの賃料が回復するなど緩やかに改善しつつありますが、新規需要への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、中国景気減速への懸念や中国不動産大手を巡る問題が引き続き残ることから、上値の重い展開が予想されます。ただ、域内で新型コロナウイルスの感染が抑制されていることや、政府の景気刺激策としての電子消費券の配布効果により、小売売上高が回復しており、郊外型商業施設に投資するリートの業績を下支えすると見られます。また、利回り面における相対的な割安感から資金流入が期待されます。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11月17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。

国・地域別構成比率 (2021年11月17日現在)

国・地域	組入比率
シンガポール	75.9%
香港	20.6%
フィリピン	2.1%
韓国	1.4%

※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国・地域別の構成比です。
※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11月17日現在

基準価額	18,825 円
残存元本	870,219,754 円
純資産総額	1,638,154,371 円
REIT組入比率	95.0%
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11月17日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
キャピタルランド・インテグレートド・コマースリアル・トラスト	8.2%	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)	8.0%	香港
アセンドスREIT	7.7%	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&コマースリアル・トラスト	6.4%	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	6.3%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	5.2%	シンガポール
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	4.7%	シンガポール
ケッパル・リート	4.2%	シンガポール
AIMS APAC REITマネジメント	3.6%	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、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3.3%（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)