

成長セクターへの投資魅力(アジアリート)

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

2022年6月28日

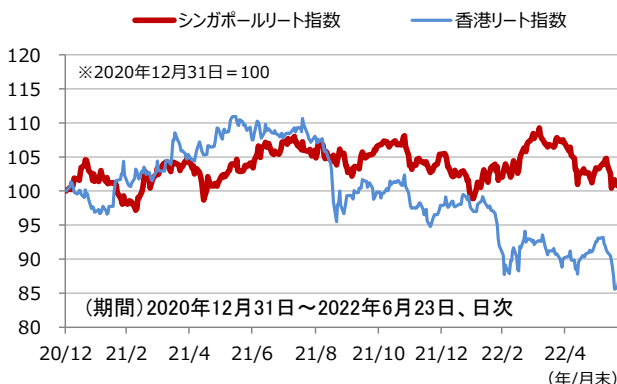
当レポートでは、アジアリート市場や為替の動向、当ファンドが主要投資対象としている「アジアリート・マザーファンド」の保有銘柄についてお伝えいたします。

【足元の投資環境】

アジアリート市場につきましては、シンガポールでは3月から4月にかけて経済正常化への期待が高まり、ホテルやオフィスに投資するリート中心に上昇しましたが、その後は主要国の中央銀行による金融引き締めが加速するとの見方から長期金利が上昇し、株式市場が下落するなど投資家センチメントが悪化したことから、反落する展開となりました。香港では景気支援策としての電子消費券の配布や中国の景気安定化政策が好感される場面もありましたが、域内の新型コロナウイルス感染の再拡大などが悪材料視され、6月に入り下値を試す展開となりました。(図表1)

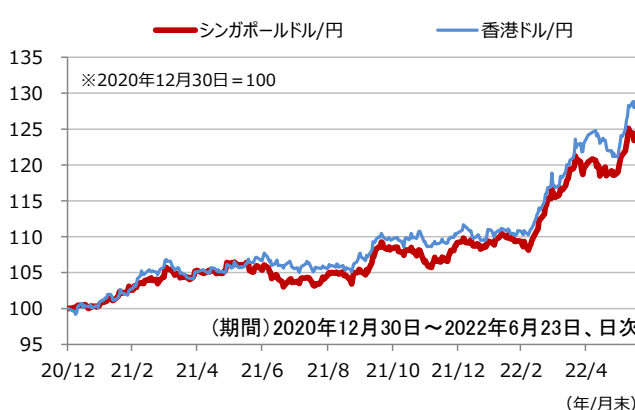
為替市場では、日銀の金融緩和政策の継続などを背景に円安基調が強まり、シンガポールドルや香港ドルが対円で大きく上昇しました。(図表2)

図表1 シンガポールと香港のリート指数の推移



シンガポールリート指数：FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、香港リート指数：Hang Seng REIT Index HKD、いずれもトータルリターン
(出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

図表2 為替レートの推移



※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

【アジアリートの投資魅力と当面の留意点】

魅力：成長セクターである、産業施設・データセンターのウェイトが大きい

シンガポールリートのセクター別ウェイトでは、産業施設とデータセンターを合わせると約44%であり、その他の国・地域と比較して大きなウェイトを占めていることが特徴の一つです。産業施設やデータセンターなどの次世代を担うセクターは、DX(デジタルトランスフォーメーション：デジタル技術による生活やビジネスの変革)により社会構造が変化中、中長期的に需要拡大と成長が期待されます。また、Eコマース(電子商取引)の普及拡大に伴い、物流施設の賃料及び物件価格は今後も上昇すると予想されるほか、中国では消費支出に占めるEコマースのシェアを2025年には約50%まで拡大すると予想されるなど、物流施設への需要が今後も強まる見込みです。

留意点：主要国における金融引き締めや、中国のゼロコロナ政策、中国景気など不透明感も残る

主要国の中央銀行による金融引き締め観測を背景に、アジアからの資金流出には注意を要します。また、中国はゼロコロナ政策を堅持しており、コロナ感染拡大時に再度ロックダウン(都市封鎖)を行った場合には生産、物流などの停滞からの経済回復の遅れが懸念されるなど、中国景気への不透明感も残ります。

＜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。

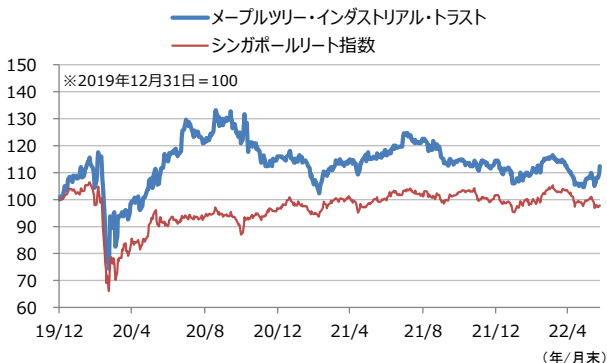
マザーファンドの保有銘柄のご紹介：メープルツリー・インダストリアル・トラスト (シンガポール)

成長期待の大きな産業・物流施設セクターで上位の規模を誇る、政府系大手リート

同リートは、政府系投資会社であるテマセク・ホールディングスの100%子会社であるメープルツリー・インベストメンツをスポンサーとし、産業・物流施設セクターで上位の規模を誇ります。シンガポール全土に研究開発施設や工場、ビジネスパーク等を保有し、データセンター(北米51%、シンガポール3%)やハイテクビルが運用資産の70%を占めます(2022年3月末時点)。

図表3 価格の推移

(日次：2019年12月31日～2022年6月23日)

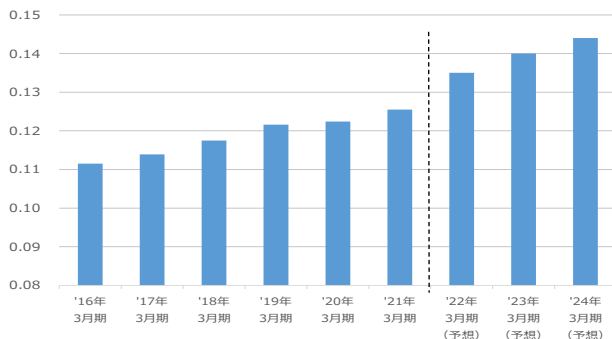


シンガポールリート指数：FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、トータルリターン

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

図表4 DPUの推移

(シンガポールドル)



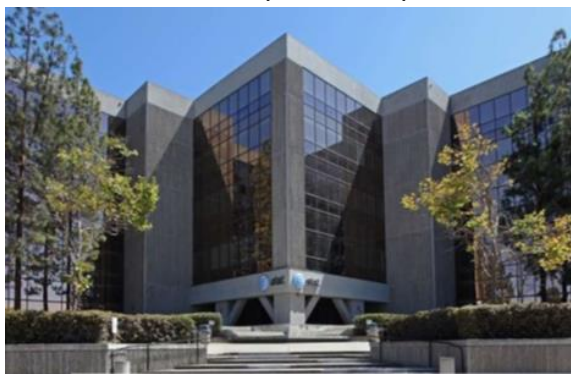
※DPUは1口当たり分配金

(2022年6月21日時点)

(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

7337 Trade Street

サンディエゴ、米国(データセンター)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

1 and 1A Depot Close

シンガポール(研究開発施設)



(出所)リーフ アメリカ エル エル シー

ニューエコノミー(デジタル時代)に合わせた資産ポートフォリオを構築、電力コストや金利上昇といった向かい風を軽減

同リートは、世界的にデジタル化が進展する中、成長セクターであるデータセンター分野への投資を継続し、データセンターやハイテクビルの比率を引き上げました。現在ではシンガポールで最大のデータセンターを保有するリートとなりました。テナントはハイテク企業を中心に分散されており、複数のテナントの利用を前提としたマルチテナント型施設を保有するなど、テナントの退去や賃料減少といったリスクを低減した、強固な資産ポートフォリオを構築しています。

電力コストや金利上昇といった現在の事業環境は向かい風ではありますが、保有する物件の稼働率の改善や賃料増額改定が継続すると見込まれるほか、健全な財務体質、高い分配金利回り(5月末時点5.5%)なども好材料視され、投資家の資金流入が期待されます。

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。

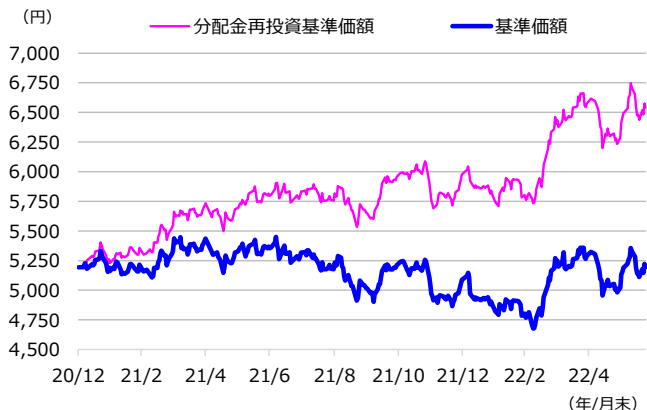
＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■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)
追加型投信／海外／不動産投信

当ファンドの基準価額の推移

(日次：2020年12月30日～2022年6月23日)



※基準価額は1万円当たり、信託報酬控除後です。
※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。
※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あります。

騰落率

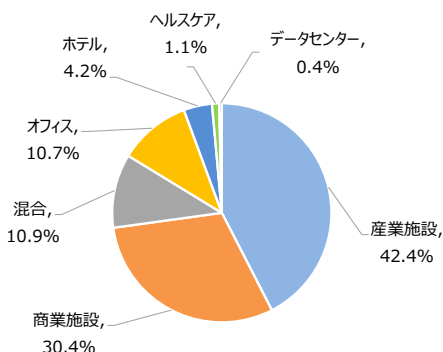
(2022年6月23日時点)

	2021年	年初来
分配金再投資基準価額	15.1%	9.4%
シンガポールREIT指数：①	0.3%	-6.1%
香港REIT指数：②	-2.6%	-11.7%
為替レート(シンガポールドル/円)	9.2%	15.3%
為替レート(香港ドル/円)	10.5%	17.6%

①シンガポールリート指数：FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、②香港リート指数：Hang Seng REIT Index HKD、いずれもトータルリターン
※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あります。
※各指数は参考指数であり、当ファンドのベンチマークではありません。
※各指数は当該日前営業日の現地終値です。
※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

セクター別構成比率(2022年6月23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(2022年6月23日現在)

国・地域	組入比率
シンガポール	83.4%
香港	13.5%
フィリピン	1.6%
韓国	1.5%

※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。

2022年6月23日現在

基準価額	5,193 円
残存元本	73,990,285,814 口
純資産総額	38,421,518,014 円
REIT組入比率	94.9%
組入銘柄数	37銘柄

※基準価額は、1万円当たりです。
※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(2022年6月23日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
アセンダSREIT	9.0%	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	9.0%	シンガポール
キャピタランド・インテグレイテッド・コマース・トラスト	8.6%	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	8.5%	シンガポール
領農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)	8.1%	香港
メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	7.9%	シンガポール
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	5.5%	シンガポール
クッペル・リート	5.3%	シンガポール
サンテックREIT	3.8%	シンガポール
メーブルツリー・ノース・アジア・コマース・トラスト	3.5%	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、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)
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に帰属します。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。
- ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金申込の受付が中止となる可能性、換金代金の支払が遅延する可能性があります。
- 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：1口につき、換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.30%

<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
(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	○			
アイザワ証券株式会社	関東財務局長(金商)第3283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	○			
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	○			
松井証券株式会社	関東財務局長(金商)第164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	○			○

※岡三証券株式会社は、一般社団法人日本暗号資産取引業協会にも加入しております。

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	○			
株式会社新生銀行(委託金融商品取引業者:マネックス証券株式会社)	関東財務局長(登金)第10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)