

割安感が高まるアジアリート

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

- 平素は「ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)」に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
- 当レポートでは、金利面、バリュエーション、業績、市場拡大などから見て魅力が高まるアジアリート市場の投資環境、今後の見通しについてご紹介いたします。

1. アジアリート市場の投資環境

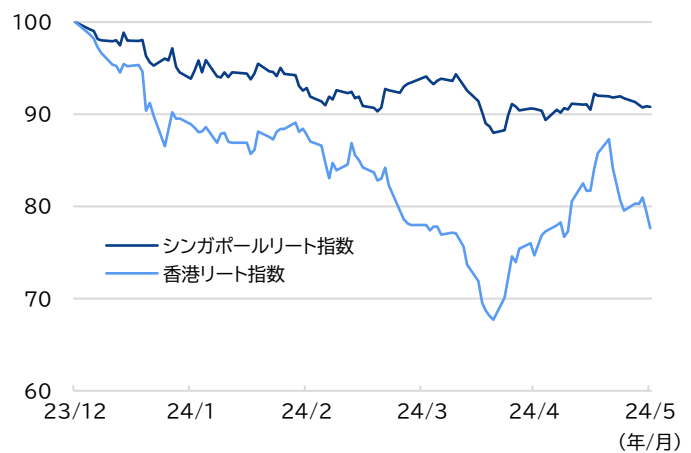
年初からの悪材料を織り込んだ後、持ち直す展開

アジアリート市場では、シンガポールは、年初から4月中旬にかけては、米金利の上昇に連れて長期金利が上昇したことや低調な経済指標などが嫌気され、下落しました。その後は、長期金利の上昇が一服したことやインフレ指標の落ち着きなどを受けて、商業施設に投資するリートを中心に緩やかに持ち直す動きとなりました。

香港は、金融政策の連動性が高い米国の金利上昇に加え、米中対立やスパイ行為等を取り締まる国家安全条例が施行されたことなどが投資家心理の悪化に繋がり、年初より大きく調整しました。しかし4月下旬以降は、中国当局が香港株式市場の市場活性化策や不動産支援策を発表したことなどが好材料視され、下げ幅を縮小しました(図表1)。

図表1 シンガポールと香港のリート指数の推移

(期間 2023年12月29日~2024年5月31日、日次)



※2023年12月29日を100として指数化
※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、いずれも現地通貨建て

(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

2. 利回り面で投資妙味が高まるシンガポールリート

中長期的には米利下げ転換で投資魅力が高まる見込み

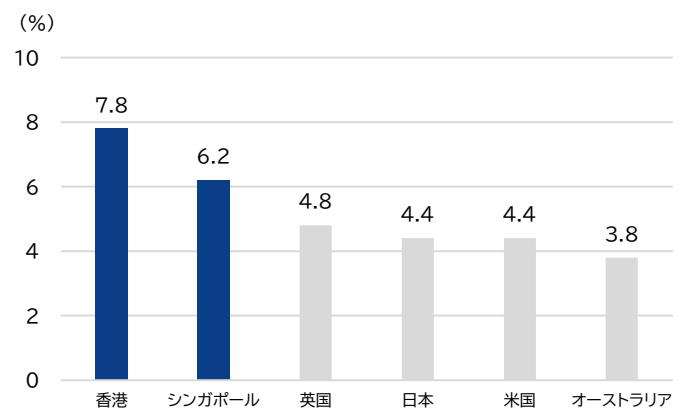
香港リートとシンガポールリートの配当利回りは、他の国のリートと比べても相対的に高い水準となっています(図表2)。特に、シンガポールリートは良好な事業環境を背景に業績拡大に伴う配当金の増加も見込まれます。

足元では、米国の金融政策を巡る不透明感等を背景に長期金利の高止まりが懸念されています。しかし、中長期的には金融引き締め効果により米国の景気やインフレは緩やかに減速し、金融政策も緩和に転じることで、長期金利は低下基調を辿ると想定しています。

こうした動きを背景として、年後半以降は、リートの業績や利回りに着目した投資家からの資金流入を見込んでおり、アジアリート市場は、シンガポールリートを中心に好パフォーマンスが期待されると考えています。

図表2 主要国別リートの分配金利回り比較

(2024年4月末時点)



※FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Index(各国データ)

(出所) DWSデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

2. シンガポールリートの事業環境は良好

産業施設や商業施設を中心に賃料上昇が続く見込み

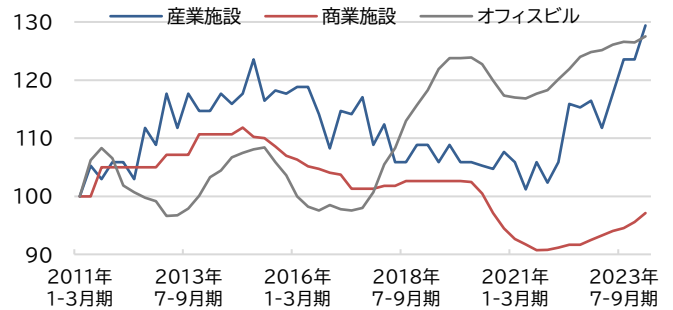
産業施設では、電子商取引(EC)の普及やグローバル・サプライチェーンの再構築など構造的な要因による物流や倉庫への旺盛な需要に加え、今年の完成予定物件は既に空室が埋まるなど、需給の引き締まりを背景に賃料は上昇基調が続くと見込まれます。

商業施設やホテルでは、中国とのビザ相互免除協定の発効に伴う中国人観光客の回復に加え、ビジネスイベントの増加が予想され、外国人入国者の増加が宿泊需要やテナント売上高の支えになると考えられます。

オフィスビルでは、多くのグローバル企業が人材確保や税制優遇措置、インフラ設備などの観点から、シンガポールにアジア地域の統括拠点を置いています。こうした企業の底堅いオフィス需要が賃料を下支えする要因になると考えられます。

図表3 シンガポールの商業不動産賃料の推移

(対象期間 2011年1-3月期~2024年1-3月期、四半期)



※2011年1-3月期を100として指数化

(出所) Bloombergデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

3. バリュエーションは割安な水準

シンガポールリートは賃料上昇を支えに割安な水準

シンガポールリートの純資産価値(NAV)倍率は、4月末時点で0.88倍と、過去10年平均の1.13倍を下回っています(図表4)。

主力の産業施設を中心とした賃料の上昇傾向が不動産価格を下支えすると考えられ、リートの割高割安の判断に使われるNAV倍率の分母にあたるリートの保有資産価値上昇をもたらすことから、シンガポールリートの価格水準訂正につながると考えられます。

図表4 シンガポールリートのNAV倍率の推移

(期間 2014年5月~2024年4月、月次)



香港リートは長期投資における魅力が増す見込み

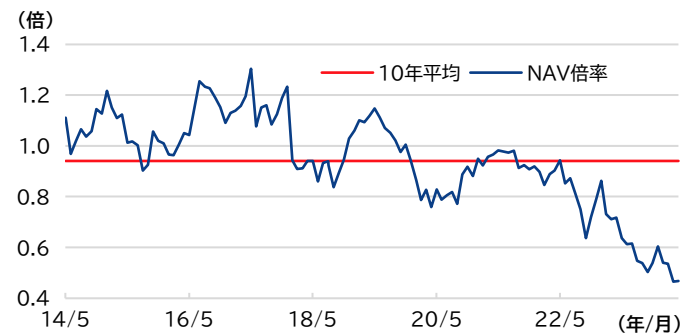
香港リートのNAV倍率は、4月末時点で0.47倍と、リート価格は保有資産価値を約53%下回っています(図表5)。米中対立等を背景に、国際都市としての香港の不動産価値が損なわれるとの懸念は、年初以降のリート価格の下落により概ね織り込まれたと見ています。

また、香港市場の活性化策により、中国本土投資家の資金流入が見込まれることに加え、中国の景気低迷に底打ちの兆しが見え始めるなど香港リートを巡る投資環境は最悪期を脱したと考えています。

中長期的には、米国の利下げ転換による金利低下により不動産価値の下落懸念は和らぐと見ており、香港リートは長期投資における魅力が増していくと考えています。

図表5 香港リートのNAV倍率の推移

(期間 2014年5月~2024年4月、月次)



※NAV倍率: Net Asset Value倍率

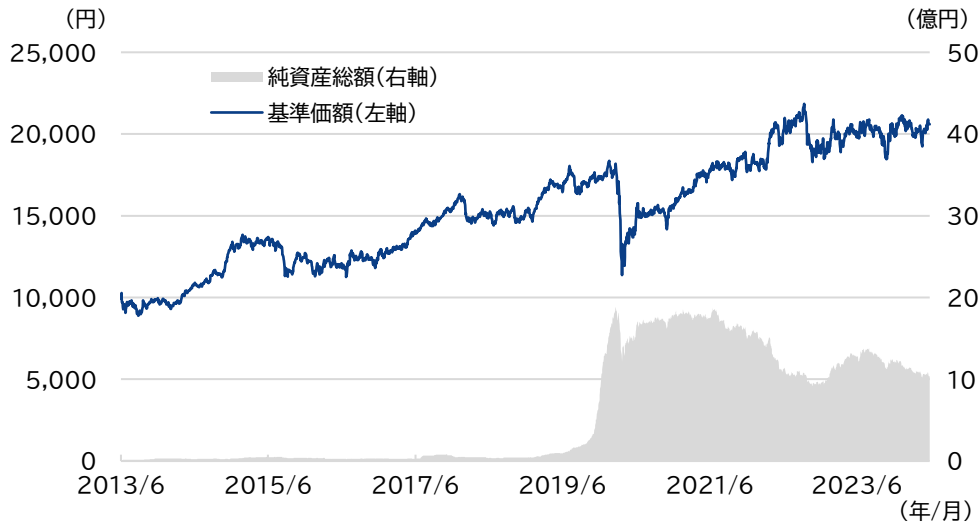
NAV倍率=投資口価格÷1口あたりNAV(1口当り純資産価値)

(図表4~5の出所) DWSデータを基にSBI岡三アセットマネジメント作成

運用状況 (作成基準日 2024年5月28日)

設定来の基準価額の推移

(2013年6月3日～2024年5月28日、日次)



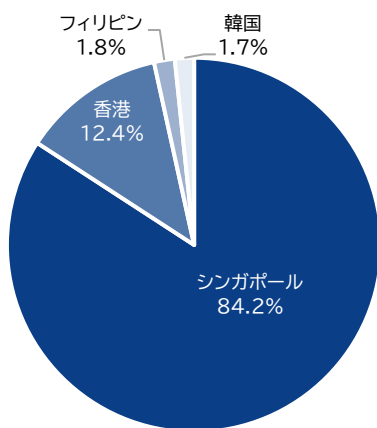
※基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。
 ※分配金再投資基準価額は、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものと計算した基準価額です。
 ※グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

REIT組入比率	短期金融商品・ その他組入比率	組入銘柄数
95.0%	5.0%	33 銘柄

※上記はマザーファンドを通じた実質比率です(マザーファンドの組入比率を除く)。
 ※比率は、小数点以下第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。
 ※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。

マザーファンドのデータ

国・地域別構成比



※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。

組入上位10銘柄

銘柄名	国・地域名	比率
1 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	シンガポール	9.2%
2 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)	香港	7.8%
3 ケッペルDC REIT	シンガポール	7.7%
4 フレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	シンガポール	7.4%
5 メーブルツリー・インダストリアル・トラスト	シンガポール	7.4%
6 フレイザーズ・センターポイント・トラスト	シンガポール	6.8%
7 キャピタランドアセンダスREIT	シンガポール	6.7%
8 メーブルツリー・ロジスティクス・トラスト	シンガポール	5.8%
9 ケッペルREIT	シンガポール	5.2%
10 ESR ログスREIT	シンガポール	5.1%

※銘柄は、新株等がある場合、別銘柄として記載しています。
 ※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。

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、販売会社には取次販売会社が含まれる場合があります。

商号	登録番号	日本証券業協会	加入協会		
			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	○			
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	○		○	○
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	○			
Jトラストグローバル証券株式会社	関東財務局長(金商)第35号	○			
静岡東海証券株式会社	東海財務局長(金商)第8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	○			
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	○			
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	○			○
武甲証券株式会社	関東財務局長(金商)第154号	○			
(登録金融機関)					
株式会社イオン銀行(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633号	○			
株式会社SBI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	○		○	
株式会社きらやか銀行	東北財務局長(登金)第15号	○			
株式会社福島銀行	東北財務局長(登金)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。

<本資料に関するお問い合わせ先>
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)

留意事項

SBI岡三アセットマネジメントについて

商号：SBI岡三アセットマネジメント株式会社

SBI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

- 投資者の皆さま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及び損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。ファンドは、アジア(日本を除きます。)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、登録金融機関が取り扱う投資信託は、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幅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・換金申込の受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込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: 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、投資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投資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。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、当ファンドに関する情報提供を目的としてSBI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、本資料作成日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、その情報の正確性・完全性を保証するものではありません。■購入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。