

アジアリート市場の見通し

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

2018年2月21日

【アジアリート市場の動向】

アジアリート市場は、2月に入り、軟調な展開となっています。米国の長期金利の上昇を背景に世界経済の先行き不透明感が強まり、世界的に株式市場が調整したことなどを受けて、投資家のリスク回避姿勢が強まったことなどが要因として挙げられます。

【アジアリートの投資環境】

1. シンガポールリートは需給環境の改善が追い風に

シンガポールでは、2017年以降、世界的な貿易量の拡大を背景に輸出の増加が続いています。米国の大型減税効果などにより世界景気の拡大が見込まれることから、シンガポール経済は輸出主導による成長が継続すると考えます。輸出の増加や景気の拡大に伴いモノの動きが増えており、物流センターの需要が増加すると考えられます。また、企業業績が改善していることから、オフィス拡張や新規出店の動きが活発となり、不動産賃貸需要が回復すると思われます。一方、供給面では、郊外型商業施設を除き新規の供給量は少なくなることから、需給環境の改善を背景にリーートの業績回復が本格化すると考えます。

2. 香港リーートの良好な事業環境が続き、業績は堅調

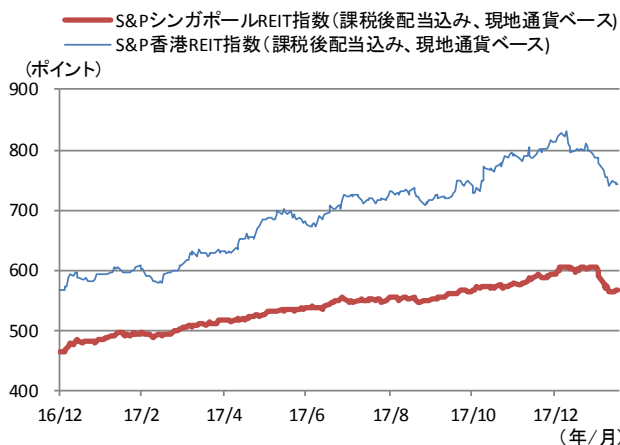
香港では、ストック・コネクト(※)を経由した中国本土から香港株式市場への資金流入が続いています。そのため、香港株に関連したビジネスを拡大しようとする中国本土の金融機関を中心に堅調なオフィス需要が続くと考えます。一方、香港のビジネス中心地区では、新しくオフィスビルを建てる余地がほとんどないことから、需給が逼迫して賃料の上昇が続いています。こうした中、賃料を抑えたい企業が中心部の周辺でオフィススペースを探す動きを強めていることを受けて、オフィス需要の裾野が広がっています。良好な事業環境を背景にオフィスビルに投資するリーートの業績は堅調に推移すると考えます。

【アジアリート市場の見通し】

当面のアジアリート市場は、シンガポールでは、不動産需給の改善による業績回復が見込まれることから、持ち直す動きになると予想します。

シンガポールと香港のリート指数の推移

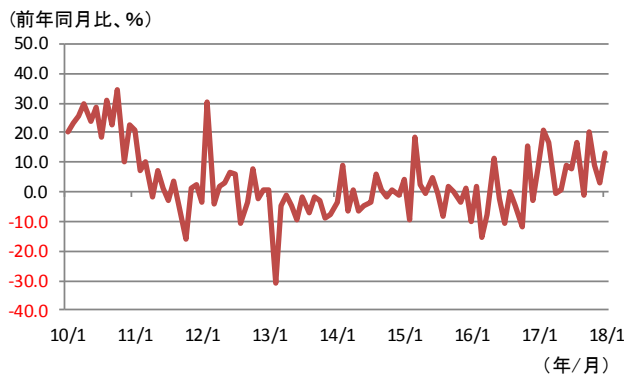
(日次:2016年12月30日～2018年2月16日)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

シンガポールの輸出額(除く石油)の推移

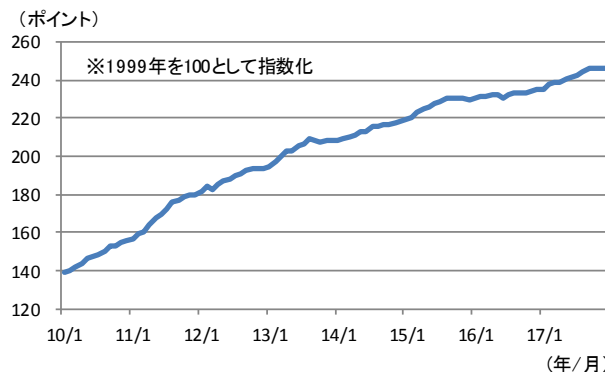
(月次:2010年1月～2018年1月)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

香港のオフィス賃貸価格指数の推移

(月次:2010年1月～2017年12月)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

※ストック・コネクトとは、上海や深センの証券取引所と香港証券取引所が相互の注文を取り次ぐ仕組みです。海外投資家は香港証券取引所を経由して上海や深センの上場株式に投資することが可能となり、一方、中国本土投資家は上海や深センの証券取引所を経由して香港上場株式に投資することが可能となります。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「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

香港では、良好な事業環境を背景にリートの収益拡大が続いていることから、反発する展開になると予想します。

【基準価額の推移】

当ファンドの基準価額は2017年12月29日以降、アジアリート市場が下落したことに加え、対円でシンガポールドル安や香港ドル安となったことを受けて、下落しました。

2018年2月16日現在の基準価額は、1万口当たり7,030円となり、2017年12月29日からの下落額は747円となりました。基準価額の変動要因といたしましては、リート要因で約273円、為替要因で約316円、分配金で140円、信託報酬等で約18円といずれもマイナスとなりました。

リート要因では、シンガポールのサンテック・リアルエステート・インベストメント・トラストや香港のリンク・リアル・エステート・インベストメント・トラストなどの下落がマイナスに影響しました。また、為替要因では、世界的な株価下落を受けて、投資家のリスク回避姿勢が強まり、安全資産とされる円を買ってアジア通貨を売る動きが強まったことなどから、シンガポールドルが対円で約3.9%下落したことに加え、香港ドルも対円で約6.0%下落して、マイナスとなりました。

【今後の運用方針】

今後の運用につきましては、シンガポールでは、景気拡大が追い風となる物流セクター、オフィス、ホテルセクターを市場平均よりも高いウェイト付けで推移させる方針です。一方、郊外を中心に商業施設の開業が相次ぎ、厳しい競争環境が続くと見込まれる小売りセクターに対しては慎重な姿勢で臨みます。香港では、オフィス、小売セクターともに良好な事業環境が続くと考えています。

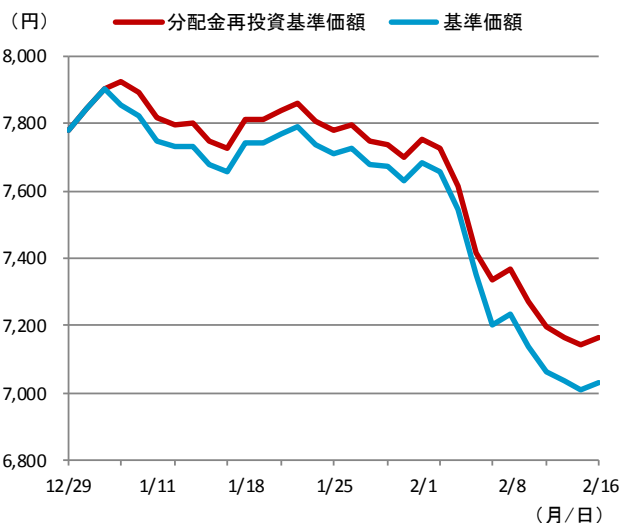
個別銘柄については、アジア各国の景気や不動産市場の需給動向、中国の規制動向、中東や北朝鮮を巡る地政学リスクなどに注視しつつ、配当利回りなどバリュエーション面での評価や業績動向に応じて銘柄のウェイト付けの変更を行う方針です。

国・地域別の投資比率については、大きな変更は行わず、現状のポートフォリオを継続する予定です。

以上

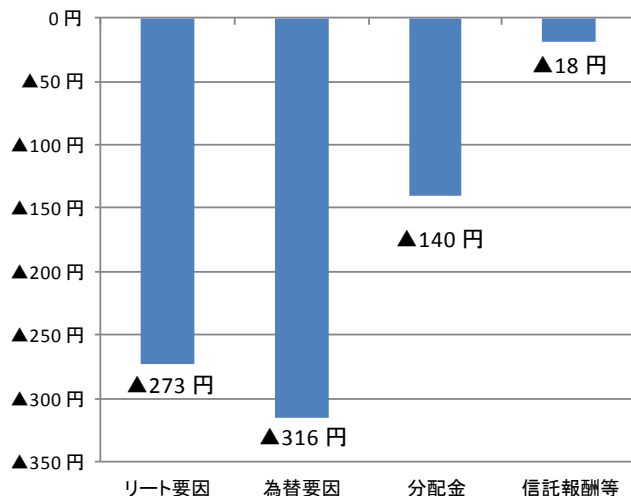
(作成：運用本部)

基準価額の推移
(日次：2017年12月29日～2018年2月16日)



※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、2017年12月29日を起点として算出しております。
※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。

基準価額の要因分析
基準価額は、2017年12月29日の7,777円から
2018年2月16日の7,030円まで747円下落



※小数点以下を四捨五入しているため、差額合計が合わない場合があります。

※基準価額は1万口当たりです。

(基準価額の要因分析とは)

※計算期間における基準価額の変動要因をリート(不動産投信)、為替、分配金、信託報酬等に分けて1万口当たりで表示したものです。

※上記の数値は、日々の資料を基に簡便法により試算した概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。

※リート要因とは、リート(不動産投信)の配当等収益及び売買損益(評価損益を含む。)等が基準価額に与えた影響額です。

＜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価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：購入価額×購入口数×上限3.24%（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1.62%（税抜1.50%）
- その他費用・手数料
監査費用：純資産総額×年率0.01296%（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ております。)

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	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
カブドットコム証券株式会社	関東財務局長(金商)第61号	○		○	
極東証券株式会社	関東財務局長(金商)第65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	○			
上光証券株式会社	北海道財務局長(金商)第1号	○			
高木証券株式会社	近畿財務局長(金商)第20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	○	○		
ひろぎん証券株式会社	中国財務局長(金商)第20号	○			
ふくおか証券株式会社	福岡財務支局長(金商)第5号	○			
マネックス証券株式会社	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
明和證券株式会社	関東財務局長(金商)第185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	○			○
(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	○		○	
株式会社十八銀行	福岡財務支局長(登金)第2号	○			
株式会社大正銀行	近畿財務局長(登金)第19号	○			
株式会社千葉興業銀行	関東財務局長(登金)第40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)