

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4月16日



Morningstar Award "Fund of the Year 2017" (REIT型 部門) 『優秀ファンド賞』受賞

Morningstar Award "Fund of the Year 2017"は過去の情報に基づきものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

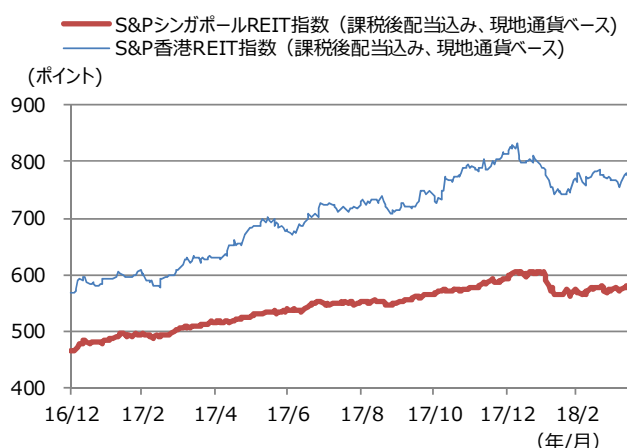
当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2017年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。REIT型 部門は、2017年12月末において当該部門に属するファンド408本の中から選考されました。

【アジアリート市場は徐々に底堅さを増す展開に】

当面のアジアリート市場は、シンガポールや香港の貿易依存度が相対的に高く、米中が貿易交渉で合意に至るまでは、貿易摩擦への警戒感から相場が不安定となる場面も想定されます。しかし、中国は国内市場を開放して対米貿易黒字を削減する方針を示していることから、米中が本格的な貿易戦争に陥る可能性は低く、両国の貿易制限が世界経済に及ぼす悪影響は限定的になると考えます。また、リートは内需型産業であり、相対的に事業環境面で貿易摩擦の悪影響を受けにくいと思われることに加え、リートの良好なファンダメンタルズが相場を下支えする要因となり、アジアリート市場は、徐々に底堅さを増す展開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4月11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

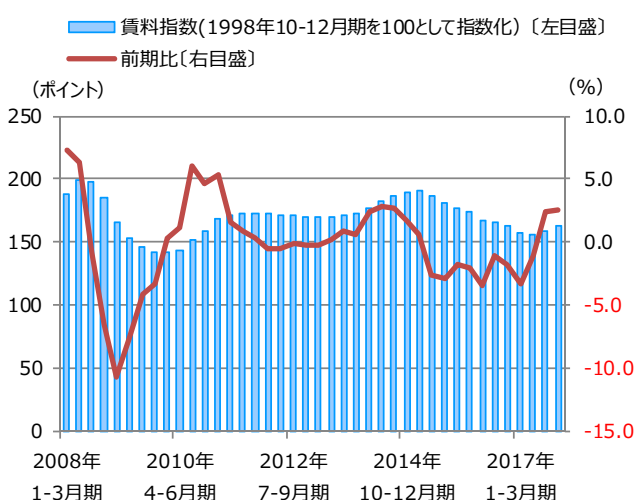
【シンガポールでは堅調な景気を背景にリートの良好な事業環境が続く見込み】

シンガポールでは、堅調な経済情勢が続いており、アジア開発銀行は2018年の実質経済成長率が3.1%になるとの見通しを発表しました。17年よりも0.5ポイント低下するものの、従来見通しから0.2ポイント引き上げました。輸出の伸びは鈍化するものの、財政支出の増加を背景に国内需要の拡大が経済を下支えすると見ており、リートの事業環境に好影響を与えられます。

オフィス市場では、業績拡大に伴い従業員を増やしてオフィスを拡張する企業が増加しており、底堅い需要が続くと見込まれます。一方、供給面では、新規の供給量が少なくなる中、年内に完成するオフィスビルは概ね入居企業が決まっており、需給環境の改善を背景に賃料上昇による賃料収入の増加がリートの業績回復につながると考えます。

シンガポールのオフィスビル賃料指数の推移

(四半期：2008年1-3月期～2017年10-12月期)



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

【香港ではリートの業績拡大が継続する見込み】

香港では、ビジネス中心地区はオフィスビルの空室率の低下が続いていることから、オフィススペースの不足

＜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。

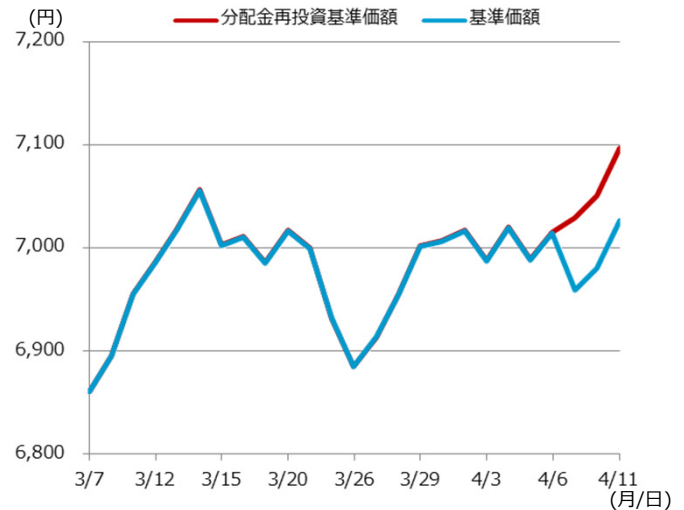


ワールド・リート・セレクション(アジア)
追加型投信／海外／不動産投信

感が強まり、賃料が高騰しています。そのため、賃料を抑えたい中小企業を中心にコワーキングスペース(共用オフィス)を利用する動きが広がっており、賃料負担能力が相対的に高い共用オフィス運営企業の需要が活発化すると見込まれます。一方、まとまったオフィススペースを必要とする大企業は中心部周辺でオフィスを探す動きを強めており、オフィス需要の裾野が拡大すると考えます。良好な事業環境を背景にオフィスに投資するリートの業績拡大が続くと考えます。

基準価額の推移

(2018年3月7日-2018年4月11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、2018年3月7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。

【基準価額の推移】

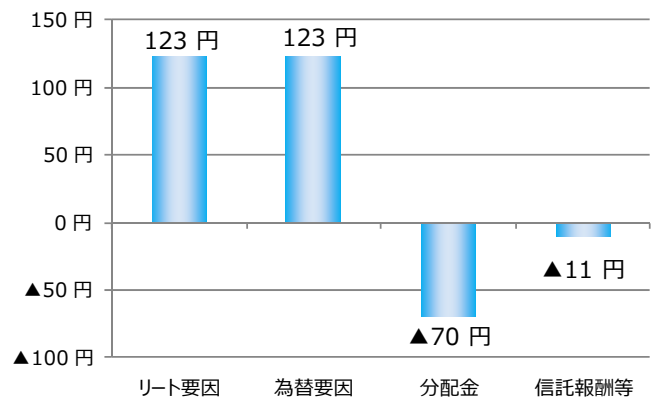
当ファンドの基準価額は2018年3月7日以降、アジアリート市場が上昇したことや、対円でシンガポールドル高や香港ドル高となったことを受けて上昇しました。

2018年4月11日現在の基準価額は、1万口当たり7,027円となり、2018年3月7日からの上昇額は165円となりました。基準価額の変動要因といたしましては、リート要因と為替要因はいずれも約123円のプラスとなりました。一方、分配金で70円、信託報酬等で約11円のマイナスとなりました。

リート要因では、シンガポールのCDLホスピタリティー・トラストなどの上昇がプラスに寄与しました。また、為替要因では、北朝鮮情勢を巡る地政学リスクへの警戒感が後退し、安全資産とされる円を売ってアジア通貨を買う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2.0%上昇したことに加え、香港ドルも対円で約1.2%上昇して、プラスとなりました。

基準価額の要因分析

基準価額は、2018年3月7日の6,862円から2018年4月11日の7,027円まで165円上昇



※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。

【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オフィス、物流センター、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、新規開業が相次ぐ郊外型商業施設に投資するリートに対しては慎重な姿勢で臨みます。香港では、オフィス、小売り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動向、米中の貿易交渉などに注視しつつ、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。

(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	○	○	○	
明和証券株式会社	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。
※ふくおか証券株式会社は、2018年5月1日より商号がFFG証券株式会社に変更となります。

<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)