

# 経済活動再開の本格化が追い風に

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

2022年8月26日

当レポートでは、アジアリート市場の動向、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】

6月以降のアジアリート市場を振り返ると、シンガポールでは、6月中旬にかけて、主要国の中央銀行がインフレ抑制を目的に金融引き締めを加速するとの見方から長期金利が上昇したことが嫌気され、下落しました。その後、国内で新型コロナウイルス感染者が増加したほか、シンガポール金融管理局(MAS)が緊急の金融引き締めを発表したことから、上値の重い展開となりました。しかし7月下旬以降は、長期金利低下や株高に加えて、オフィスや産業施設の賃料の改善が好感され、反発しました。

香港では、長期金利の上昇や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月中旬にかけて下落しました。その後横ばいで推移しましたが、中国本土での新型コロナウイルス感染拡大を受けて厳しい行動制限の再導入が警戒されたことや、香港の2022年4-6月期の実質域内総生産(GDP)成長率が2四半期連続のマイナス成長となったことなどから、投資家心理が悪化し、再び下値を探る展開となりました。(図表1)

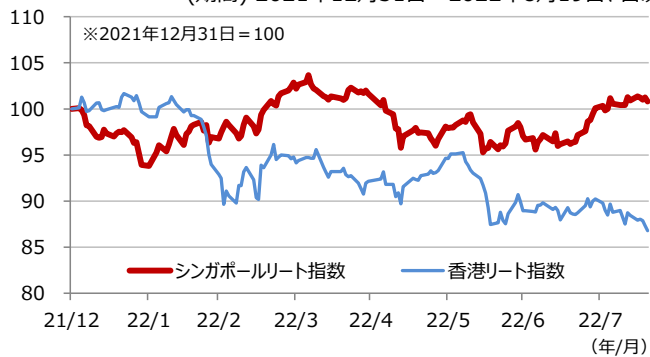
## 【入国制限などの緩和後、経済正常化が進展】

シンガポール政府は今年4月に新型コロナウイルス感染対策としての入国制限を大幅に緩和しました。また、リー・シェンロン首相は「観光業を中心とした経済活動の回復と、ビジネスと国際航空のハブとしてのシンガポールの地位を取り戻す」と発言しました。その後、同国のチャンギ国際空港の利用者数は6月に293万人となり、コロナ前の2019年6月の5割の水準まで回復しました(図表2)。

シンガポールの外国人入国者数も6月に54万人となり、前月を上回る増加が続いています(図表3)。国内の観光収入が拡大しており、外国人入国者の平均滞在日数は長期化の傾向が見られることから、シンガポールの経済を下支えするとともに、ホテルなどに投資するリートの業績回復が期待されます。

**図表1 シンガポールと香港のリート指数の推移**

(期間) 2021年12月31日～2022年8月19日、日次

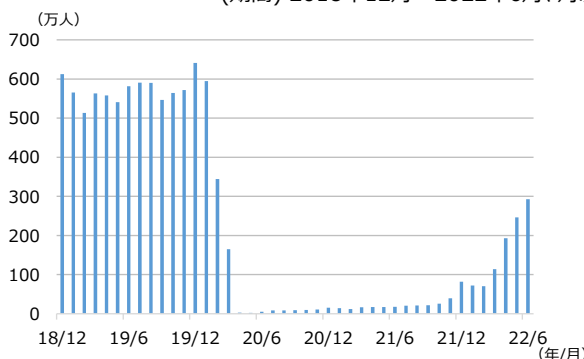


シンガポールリート指数：FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、香港リート指数：Hang Seng REIT Index HKD、いずれもトータルリターン

(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 チャンギ国際空港の利用者数の推移**

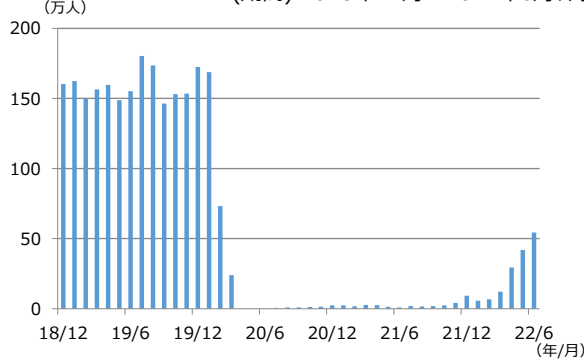
(期間) 2018年12月～2022年6月、月次



(出所)シンガポール統計局のデータを基に岡三アセットマネジメント作成

**図表3 シンガポールの外国人入国者数の推移**

(期間) 2018年12月～2022年6月、月次



(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

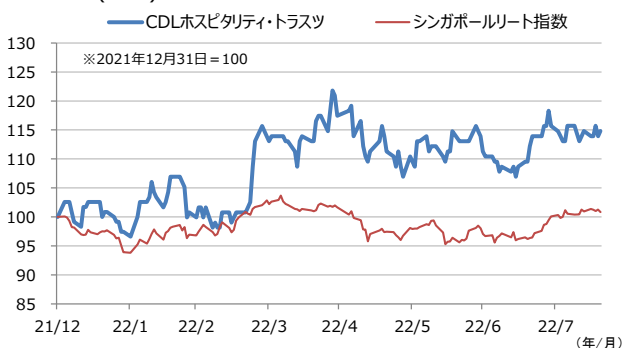
マザーファンドの保有銘柄のご紹介：CDLホスピタリティ・トラスト (シンガポール)

世界各国のホテル関連物件を保有する、アジア（日本除く）で初のホテルリート

同リートは、2006年7月に上場しました。世界各地でホテルを所有・運営するミレニアム&コブソーン・ホテルズをスポンサーとし、その親会社のシティ・デベロップメントはシンガポール有数の不動産開発会社です。シンガポールをはじめとして、オーストラリアや英国、モルディブ、日本など8か国にホテル関連物件を保有しています。

図表4 価格の推移

(期間) 2021年12月31日～2022年8月19日、日次

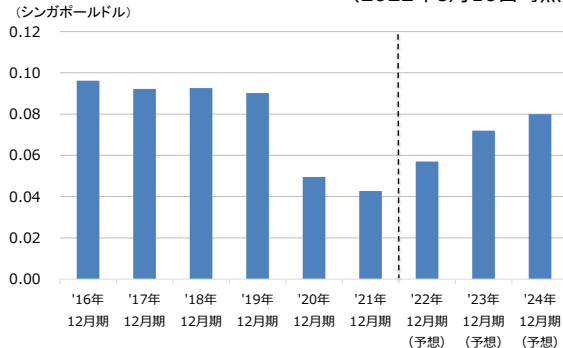


シンガポールリート指数：FTSE ST All-Share Real Estate Investment Trusts Index SGD、トータルリターン  
CDLホスピタリティ・トラストはSGD建て

(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5 DPUの推移

(2022年8月10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

保有物件例①

W SINGAPORE - SENTOSA COVE

シンガポール(ホテル)



(出所) リーフ アメリカ エル エル シー

保有物件例②

ANGSANA VELAVARU

モルディブ(ホテル)



(出所) リーフ アメリカ エル エル シー

シンガポールの新型コロナ対策としての規制緩和や、英国、モルディブなどへの観光客増加など、事業環境が改善

経済活動の再開が本格化する中、シンガポールの2022年4-6月期の販売可能な客室1室当たりの平均売上高(RevPAR)が前年比でほぼ100%回復するなど、ホテル市況は改善しています。国内での旺盛なステイケーション(近場のホテルなどに滞在し旅行気分を味わう休暇の過ごし方)への需要や、英国や高級リゾートのモルディブへの観光客増加に加えて、年末にかけても各種イベントやMICE(会議・研修、視察、国際会議、展示会・見本市)など大型イベントが相次いで開催される予定であることから、同リートの業績回復は今後も継続する見込みです。また、ポートフォリオ構築に関しスポンサーから優先的に物件を取得する機会を得られることも、同業他社に対して優位と言えます。

金利上昇による資金調達コストの増加や世界的な成長鈍化・景気後退などのリスク、市場のボラティリティ(変動性)や流動性リスクなどには留意が必要ですが、同リートの事業環境が改善する中、業績回復期待から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。



## ファンドの状況

### 当ファンドの基準価額の推移

(日次：2021年12月30日～2022年8月19日)



※基準価額は1万円当たり、信託報酬控除後です。  
※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。

### 騰落率

(期間：2021年12月30日～2022年8月19日)

基準価額	14.9%
シンガポールREIT指数：①	1.3%
香港REIT指数：②	-12.2%
為替レート(シンガポールドル/円)	15.4%
為替レート(香港ドル/円)	17.8%

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

※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

### 国・地域別構成比率(2022年8月19日現在)

国・地域	組入比率
シンガポール	82.7%
香港	14.1%
フィリピン	1.8%
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8月19日現在

基準価額	21,332 円
残存元本	516,493,785 口
純資産総額	1,101,796,450 円
REIT組入比率	92.4%
組入銘柄数	35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8月19日現在)

銘柄名	組入比率	国・地域
アセンダSREIT	8.8%	シンガポール
メープルツリー・ロジスティクス・トラスト	8.7%	シンガポール
メープルツリー・インダストリアル・トラスト	8.7%	シンガポール
フレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	8.7%	シンガポール
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	8.5%	シンガポール
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)	8.2%	香港
フレイザーズ・センターポイント・トラスト	5.7%	シンガポール
ケッペル・リート	5.2%	シンガポール
サンテックREIT	3.8%	シンガポール
ESR コゴスREIT	3.1%	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)(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。
- 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
<b>(金融商品取引業者)</b>					
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	○			
エイチ・エス証券株式会社	関東財務局長(金商)第35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	○			
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	○			○
<b>(登録金融機関)</b>					
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	○			

※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)