

Vol.112

堅調なアジアのリート市場に注目！

2016年半ば以降、米国の追加利上げ観測や欧州での政治リスクの高まりなどを背景に、主要国のリートが大きく下落する場面が目立ちました。経済活動が停滞すると不動産価格も下落する傾向にあるため、不動産に投資するリートの価格には、各国の政治や経済情勢が反映されます。こうしたなか、アジアのリートの主要市場であるシンガポールと香港は、政治面でのリスクが相対的に低いことなどから、他の国・地域が大きく下落する局面においても良好なパフォーマンスとなりました。

シンガポールでは、新規供給の増加を受けてオフィス賃料の下落傾向が続いたものの、今後、新規供給はピークアウトを迎えると予想されることに加え、需要が堅調であることから、中長期的にオフィス賃料は回復に向かうとみられます。そのため、今後の賃料上昇を見込んだ、海外投資家による不動産投資が目立っています。香港では、引き続き新規供給が限定的となるなか、オフィス需要が高く、空室率は低水準となっており、グレードの高いオフィスを中心に賃料は高水準で推移しています。さらに、今年、落ち込んでいた小売売上高の改善が予想されていることは、商業施設を保有するリートにとって明るいニュースとなっています。米国において、年内にさらなる利上げやFRB(米連邦準備制度理事会)の保有資産の縮小開始が予想されており、世界のリートは、短期的に軟調となる可能性が考えられます。しかし、シンガポールや香港のリートは、足元で明るいニュースが多くみられ、分配金利回りが高いことなどから、引き続き注目を集めると期待されます。

今後も堅調な推移が期待されるアジアのリート市場への投資には、シンガポールと香港で上場するリートを中心に構成された指数に連動する「ETF(上場投資信託)」の活用をご検討されてはいかがでしょうか。

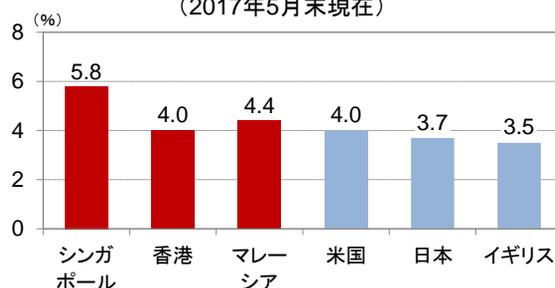
主要国・地域のリートの価格推移(円ベース)

(2016年6月初～2017年6月23日)



主要国・地域のリートの分配金利回り

(2017年5月末現在)



※左記価格推移は、世界はFTSE EPRA/NAREIT グローバル リート指数、米国、日本、イギリスはFTSE EPRA/NAREIT グローバルリート指数の各国ベース、アジアは、FTSE EPRA/NAREIT アジア(日本除く)リート10%キャップ指数をそれぞれ円換算したものを使用
※上記分配金利回りは、S&P REIT指数の各国・地域ベースを使用
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

円換算したFTSE EPRA/NAREIT アジア(除く日本)リート10%キャップ指数への連動を目的としたETF銘柄

:「上場インデックスファンドアジアリート」

ETF[愛称] (銘柄コード)	対象指数	売買単価 (2017年6月29日終値)	上場市場	売買単位	最低投資金額 (概算)*
上場アジアリート (1495)	円換算したFTSE EPRA/NAREIT アジア(除く日本)リート10%キャップ指数	10,520円	東京証券 取引所	10口	105,200円

* 最低投資金額(概算)は、2017年6月29日終値×最低売買単位。手数料などの費用は含みません。

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

ご留意事項①

■リスク情報

投資信託は、投資元金が保証されているものではなく、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、市場取引価格または基準価額は変動します。したがって、投資元金を割り込むことがあります。投資信託の運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様に帰属します。
なお、投資信託は預貯金とは異なります。

投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なります。金融商品取引所に上場され公に取引されますが、市場価格は、基準価額と変動要因が異なるため、値動きが一致しない場合があります。

■手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

<取得・換金時にご負担いただく費用>

お申込手数料 販売会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。なお、当該手数料には消費税等相当額がかかります。

換金手数料 販売会社は、受益者が解約請求、交換を行なうとき、および受益権の買取りを行なうときは、当該受益者から、販売会社が定める手数料および当該手数料に係る消費税等相当額を徴収することができるものとします。
※詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

信託財産留保額 上限0.3%

<取引所における売買時にご負担いただく費用>

売買手数料 取扱会社が独自に定める手数料とします。詳しくは、取扱会社にお問い合わせください。

<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

信託報酬(年率) 上限1.026%(税抜0.95%)

その他費用 組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、立替金の利息、受益権の上場に係る費用、標章の使用料および貸付有価証券関連報酬(有価証券の貸付を行なった場合は、信託財産の収益となる品賃料に0.54(税抜0.5)以内(有価証券届出書提出日現在、税抜0.5)を乗じて得た額)など
※その他費用については、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記手数料などの合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

《ご注意》

- 手数料等につきましては、日興アセットマネジメントが運用するETFのうち、徴収するそれぞれの手数料等における最高の料率を記載しております。(当資料作成日現在)
- 上記のリスク情報や手数料等の概要は、一般的な投資信託を想定しており、投資信託毎に異なります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)などをご覧ください。

(次ページへ続きます)

ご留意事項②

(前ページより続きます)

■その他の留意事項

当資料は、投資者の皆様にご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。

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、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。

投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。当該ファンドをお申込みの際には、契約締結前交付書面などを十分にお読みください。

指数の著作権などについて

「FTSE EPRA/NAREIT アジア(除く日本)リート10%キャップ指数」

FTSE インターナショナルリミテッド(FTSE)、ロンドン証券取引所(LSEG)、ユーロネクストN.V.(Euronext)、欧州不動産協会(EPRA)、全米不動産投資信託協会(NAREIT)(以上を総称して、以下、ライセンス提供者と言う)は「上場インデックスファンドアジアリート」を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、ライセンス提供者のいずれもFTSE EPRA/NAREIT アジア(除く日本)リート10%キャップ指数(以下、本指数と言う)を使用して得られる結果或いは将来における特定の時点のインデックス値について、明示的にも暗示的にも、いかなる保証や表明を行なうものではありません。本指数はFTSEによって編集および計算されていますが、ライセンス提供者のいずれも、過失の有無によらず、本指数の誤りに対して一切責任を負うものではなく、誤りに関して助言を行なう義務を負うものではありません。

FTSE®はロンドン証券取引所の、NAREIT®は全米不動産投資信託協会の、EPRA®は欧州不動産協会の商標であり、FTSEがライセンスに基づき使用しています。

設定・運用は

日興アセットマネジメント

日興アセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号
加入協会: 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、日本証券業協会

■当資料は、投資者の皆様にご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。