

シンガポールREITの見通し

- ・シンガポールREITは1月以降、日本や米国のREITに対して出遅れています。
- ・短期的には一進一退の展開が続く可能性があります。中期的には相対的に高い分配金利回り、先進国市場に対する出遅れ感、ワクチン接種に伴う経済再開見通しを背景に堅調に推移すると予想しています。

出遅れたシンガポールREIT

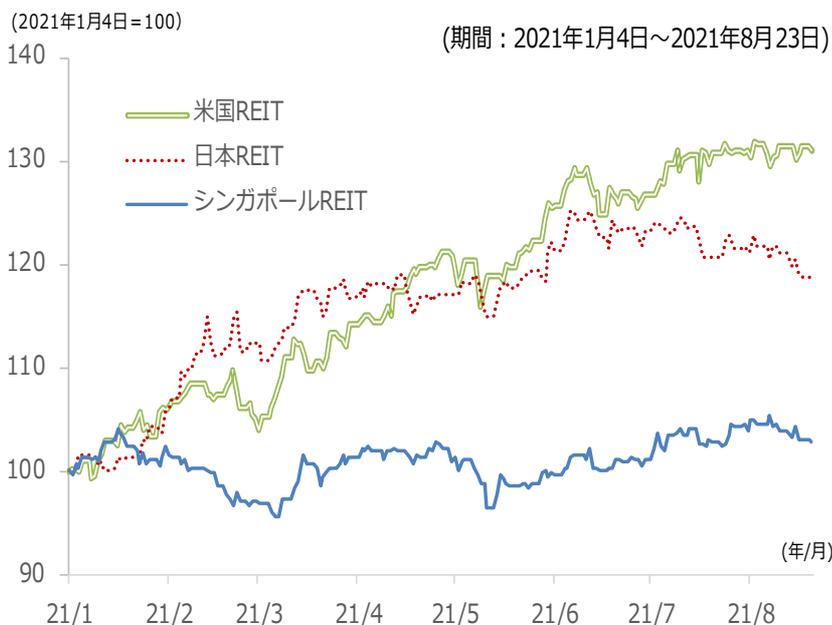
シンガポールREITは1月以降、日本や米国のREITに対して出遅れています。(図表1) 日本はそうでもありませんが、米国で新型コロナのワクチン接種が進み、経済活動が再開される一方、東南アジアではワクチンの接種が進まず、経済再開が遅れるとの観測が高まったことが主な理由です。本来、シンガポールは世界的な株式や国債インデックスでは先進国の一員と定義されていますが、この間、地理的な観点からアジアの新興国市場に引きずられたことが出遅れの背景にあったと考えています。

鍵となる分配金利回り、ワクチン

しかし、これまでの出遅れの裏側として分配金利回りは相対的に高い水準を維持しています。(図表2) REITの魅力の1つが安定的な分配収入であることを考えれば、相対的に高い分配金利回りは個人投資家のみならず世界のREIT市場を比較しながら投資を考えるグローバルな機関投資家にとっても大きな魅力になりそうです。

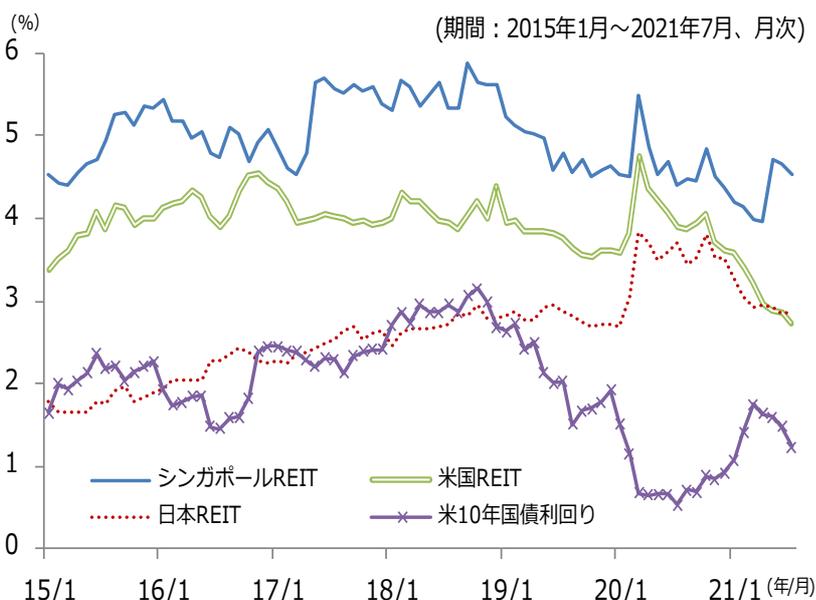
また、人口100人当たりのワクチン接種数を比較しても、シンガポールは年明け早々はやや遅れていましたが、足元では日本はおろか米欧の水準を追い越しています。直近、デルタ型変異株の感染拡大が経済活動に暗い影を投げかけるASEAN域内のタイやインドネシアを大幅に上回っています。(次頁図表3)

図表1 シンガポール、米国、日本のREIT市場



シンガポールREIT：FTSE EPRA/NAREIT Developed REITs Singapore指数、米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、日本REIT：EPRA NAREIT Japan指数 いずれもトータルリターン (出所) Bloombergのデータより岡三アセットマネジメント作成

図表2 各REIT市場の分配金利回りと米10年国債利回り



(出所) Bloomberg、DWSのデータより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、投資環境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、特定の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。

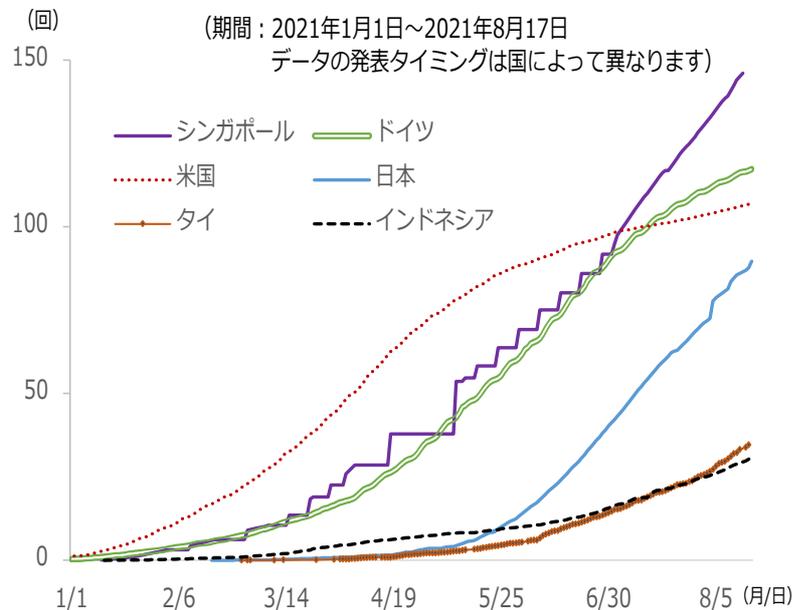
今後の市場見通し

世界中でデルタ型変異株の拡大が続く間はシンガポールREITも一進一退の展開が続く可能性があります。しかし、世界最速に近いスピードでワクチン接種が進むシンガポールは、域内ではいち早く経済活動を再開させることができると思われます。既に底を打ったショッピングモールへの人出は今後さらに増加し、オフィスにも人が戻ってくると思われます。国内では国際競争力のある医療やIT産業からの需要が底堅く推移し、シンガポールREITが新たな投資先と考えるASEAN諸国の経済も早晩コロナ禍から立ち直り、新興国特有の高成長に回帰すると予想しています。

シンガポールREITは、相対的に高い分配金利回り、先進国市場に対する出遅れ感、ワクチン接種の進展に伴う国内の経済活動再開やASEAN経済の高い成長見通しを背景に中期的に堅調に推移すると予想しています。

以上 （調査部 ストラテジスト）

図表3 人口100人当たりのワクチン接種数



(出所) Our World in Dataのデータより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、投資環境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、特定の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。

皆様の投資判断に関する留意事項

【投資信託のリスク】

投資信託は、株式や公社債など値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合は為替リスクがあります。)に投資しますので、基準価額は変動します。従って、投資元本が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損益は、すべて投資者の皆様に帰属します。

【留意事項】

- 投資信託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。
- 投資信託の収益分配は、各ファンドの分配方針に基づいて行われますが、必ず分配を行うものではなく、また、分配金の金額も確定したものではありません。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率が小さかった場合も同様です。

【お客様にご負担いただく費用】

- お客様が購入時に直接的に負担する費用
購入時手数料: 購入金額 (購入価額 × 購入口数) × 上限3.85% (税抜3.5%)
- お客様が換金時に直接的に負担する費用
信託財産留保額: 換金時に適用される基準価額 × 0.3% 以内
- お客様が信託財産で間接的に負担する費用
運用管理費用(信託報酬)の実質的な負担: 純資産総額 × 実質上限年率2.09% (税抜1.90%)
※実質的な負担とは、ファンドの投資対象が投資信託証券の場合、その投資信託証券の信託報酬を含めた報酬のことをいいます。なお、実質的な運用管理費用(信託報酬)は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。

その他費用・手数料

監査費用: 純資産総額 × 上限年率0.0132% (税抜0.012%)

※上記監査費用の他に、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、受託会社の立替えた立替金の利息、借入金の利息等を投資信託財産から間接的にご負担いただく場合があります。

(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、事前に合計金額若しくはその上限額又はこれらの計算方法を示すことはできません。

【岡三アセットマネジメント】

商号: 岡三アセットマネジメント株式会社
 事業内容: 投資運用業、投資助言・代理業及び第二種金融商品取引業
 登録: 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第370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

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しております。各費用項目の料率は、委託会社である岡三アセットマネジメント株式会社が運用する公募投資信託のうち、最高の料率を記載しております。投資信託のリスクや費用は、個別の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に、個別の投資信託の「投資信託説明書(交付目論見書)」の【投資リスク、手続・手数料等】をご確認ください。

<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)