

アジアREIT・リサーチ・オープン (毎月決算型) / (年2回決算型)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信



アジアREIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)

Morningstar Award

“Fund of the Year 2017” REIT型 部門

— 最優秀ファンド賞 受賞 —



ASIA REIT RESEARCH

【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯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等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

◆投資信託説明書(交付目論見書)のご請求、お申込みは



商号 フィデリティ証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第152号
加入協会 日本証券業協会

◆設定・運用は



商号 三井住友トラスト・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347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

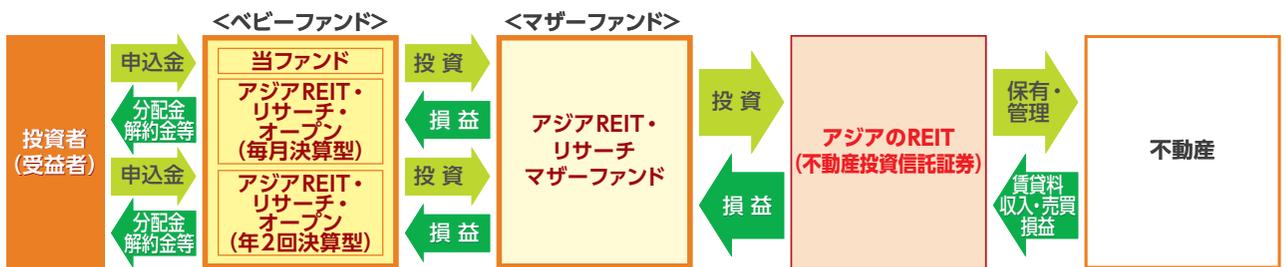
アジアREIT・リサーチ・オープン(毎月決算型)/(年2回決算型)の特色

特色 1

アジアのREIT(不動産投資信託証券)を主要投資対象とします。

- 日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所等(これに準ずるものを含まず。)に上場されているREITを主要投資対象とし、安定的な収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指します。
- REITへの投資を基本としますが、市場動向・流動性等の観点から、日本を除くアジア諸国・地域の株式への投資を行う場合があります。
- 原則として、為替ヘッジは行いません。

ファンドのしくみ ※当ファンドはファミリーファンド方式で運用します。



※マザーファンドの運用にあたっては、三井住友信託(香港)有限公司からの投資助言を活用します。

特色 2

銘柄選定にあたっては、安定的な配当収入の確保を重視しつつ、銘柄毎の収益性・割安度・流動性等を勘案します。

特色 3

毎月決算型と年2回決算型があります。

- 「毎月決算型」と「年2回決算型」の2種類の収益分配のタイプからお選びいただけます。
- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。

¥

毎月決算型

毎月14日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益の分配を行う方針です。



¥

年2回決算型

毎年1月14日および7月14日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、分配金額を決定します。



※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆あるいは保証するものではありません。

※分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります。

※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。



ファンドの投資リスク

ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、**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。**信託財産に生じた利益および損失は、**全て投資者の皆様**に帰属します。投資信託は預貯金と異なります。

リートの価格変動リスク	リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リートおよびリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。
為替変動リスク	為替相場は、各国の経済状況、政治情勢等の様々な要因により変動します。投資先の通貨に対して円高となった場合には、基準価額の下落要因となります。
信用リスク	有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
カントリーリスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化、外国為替規制、資本規制、税制の変更等の事態が生じた場合、またはそれが予想される場合には、方針に沿った運用が困難になり、基準価額の下落要因となる可能性があります。また、新興国への投資は先進国に比べ、上記のリスクが高まる可能性があります。
流動性リスク	時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。
株価変動リスク	株価は、発行者の業績、経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。株価が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

※基準価額の変動要因は上記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。

収益分配金に関する留意事項

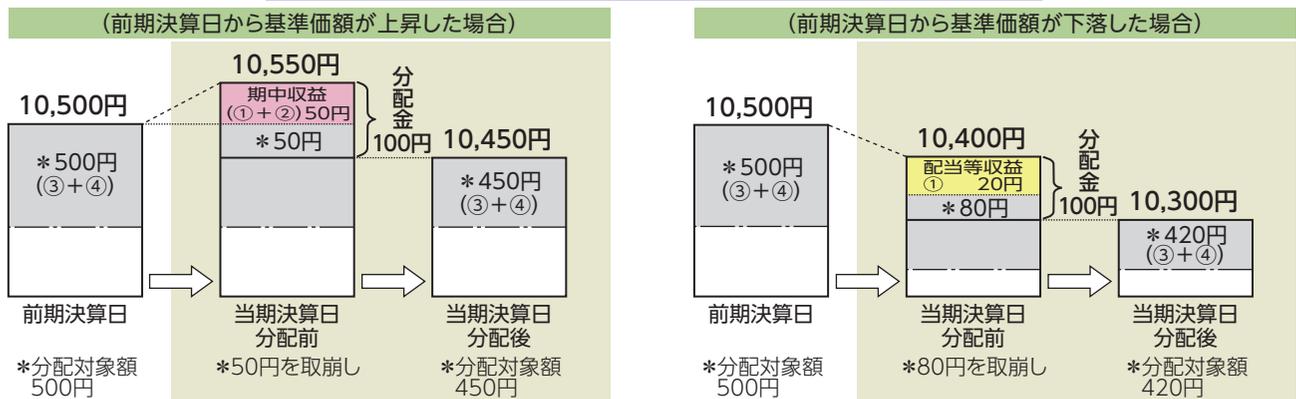
●分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



●分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、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。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)



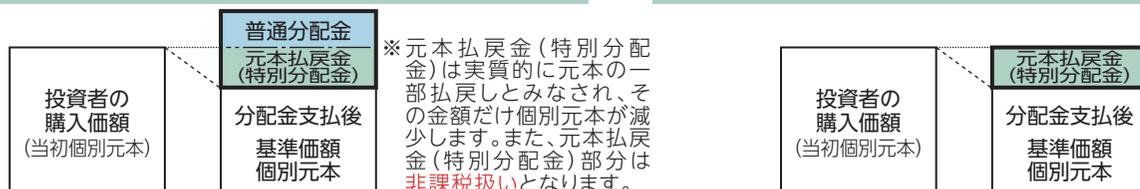
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

●投資者のファンド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りが小さかった場合も同様です。

(分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合)

(分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合)



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金)：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注) 普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

アジアREITへの期待

- 高い経済成長とその要素である消費の拡大・都市化の進展・貿易の活発化を背景として、アジアの商業施設・オフィス・物流施設への需要が高まっていくことが見込まれます。
- アジアREITへの投資を通じて、賃貸料収入などによる安定的な収益に加え、不動産の需要の拡大に伴うREIT価格の上昇などにより、アジアの成長の恩恵を享受することが期待できます。

アジアの経済成長とREIT市場の拡大期待イメージ



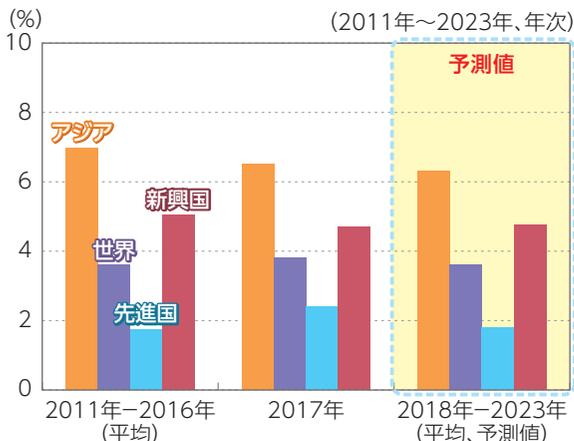
※上記はイメージであり、アジアREITの拡大要因の全てを表したものではありません。

成長を続けるアジア

アジアは引き続き堅調な経済成長を続けており、今後も相対的に高い成長の継続が期待されます。

地域別実質GDP(国内総生産)成長率の推移

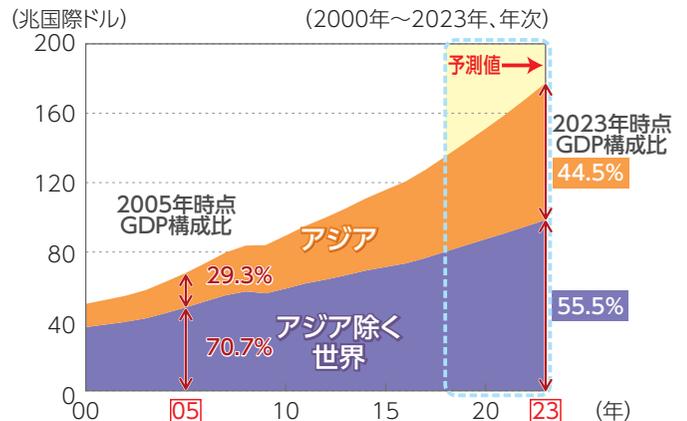
アジアは世界的に見ても相対的に高い経済成長率を保ち続けており、世界経済を牽引しています。



※実績値および予測値。地域分類は出所の分類定義に基づきます。アジアはアジア新興国のデータを使用しています。
(出所) IMF(国際通貨基金)「世界経済見通し2018年10月」、「同2019年1月改訂」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

世界のGDPの推移

将来的にアジアの経済規模は世界全体の4割超に達し、世界経済における存在感はますます高まるものと予想されます。



※実績値および予測値。アジアは出所の地域分類によるアジア新興国、日本、香港、韓国、シンガポール、台湾の合計額です。
※GDPは購買力平価ベースです。各国・地域の物価水準を勘案した為替レート(国際ドル)で換算したGDPです。
(出所) IMF「世界経済見通し2018年10月」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

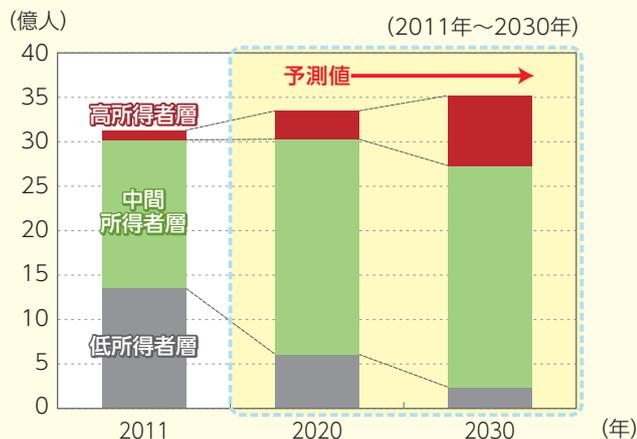
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

成長の要素 1

中間・高所得者層の増加と消費の拡大

- アジアでは、消費性向が高いといわれている中間・高所得者層が増加していることから、今後個人消費のさらなる拡大が期待されます。

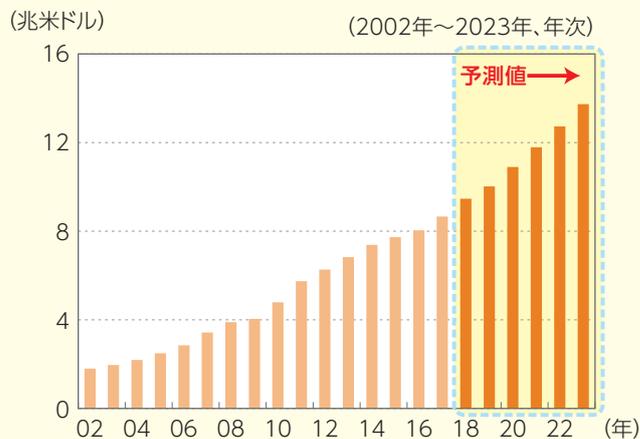
アジアの所得階層別人口と将来予測



※地域分類は、出所の定義により異なります。
 ※低所得者層は5千米ドル未満、中間所得者層は5千米ドル以上35千米ドル未満、高所得者層は35千米ドル以上の年間世帯可処分所得別。
 (出所) 総合研究開発機構(2013)NIRAモノグラフシリーズNo.37「アジアにおける日本の「新たな立ち位置」を整理する」の資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

- 個人消費の拡大により、アジアでのショッピングセンターなど商業施設の需要の高まりが期待されます。

アジアの家計消費支出の推移と将来予測

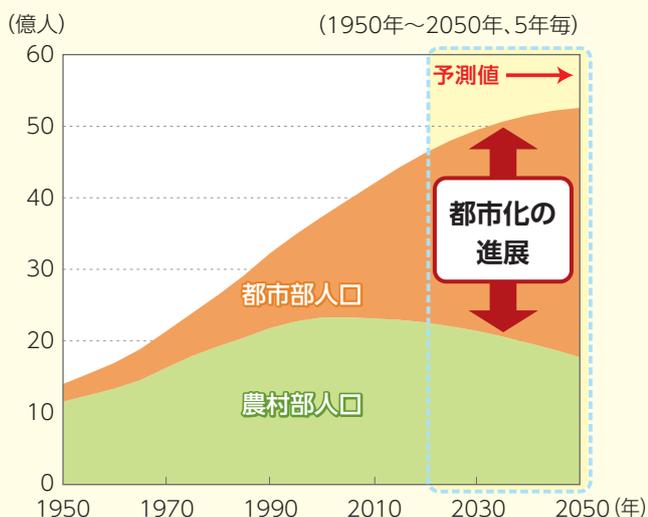


※地域分類は、出所の定義により異なります。
 ※2018年以降はIMFによる2023年までの名目GDP予測値を使用して三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出。
 (出所) 国連、IMF「世界経済見通し2018年10月」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

成長の要素 2 都市化の進展

- 経済発展による雇用拡大に伴い、都市部の人口増加が今後も持続的に見込まれます。

アジアの都市部および農村部の人口推移

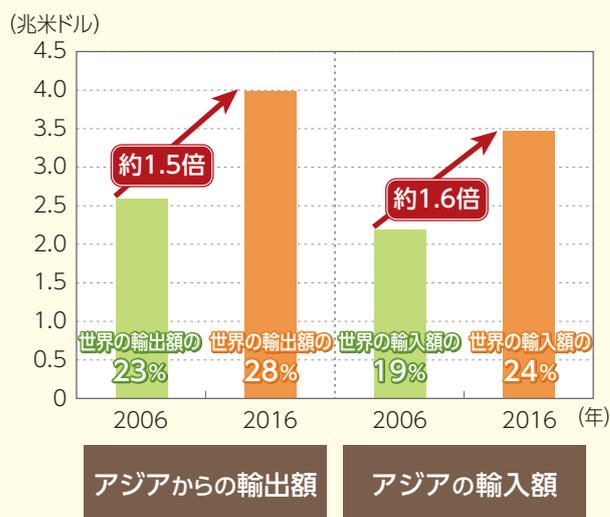


※地域分類は、出所の定義により異なります。
 ※データは国連人口部の推計値および予測値
 (出所) 国連「World Urbanization Prospects :The 2018 Revision」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

成長の要素 3 貿易の活発化

- アジアの貿易は活発化しており、世界の中でも重要性は今後ますます高まることが予想されます。

アジア輸出入額の変化



※地域分類は、出所の定義により異なります。
 (出所) 経済産業研究所(RIETI-TID2016)のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

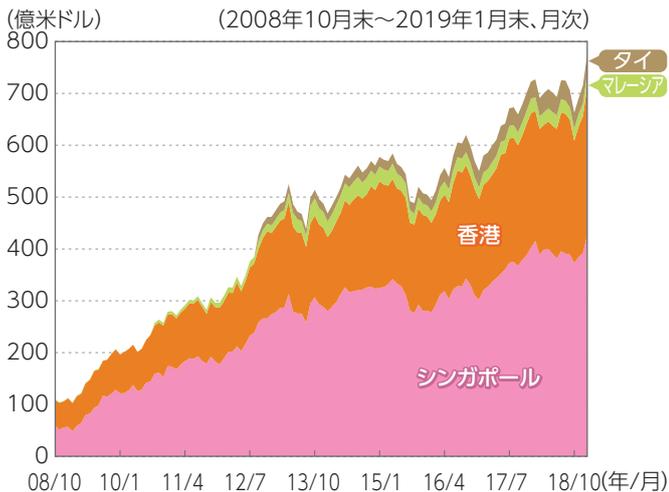
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

拡大するアジアREIT市場

アジアREIT市場は着実に拡大しています。アジアREITの価格はリーマンショックの影響により、他のREIT市場と同様に大きく下落しましたが、その後は香港市場を中心に堅調に推移しています。

各国・地域のREIT市場の時価総額推移

アジアREIT市場は拡大しています。時価総額で見ると、シンガポールと香港の比率が依然として高く、全体の約9割を占めています。



※時価総額はS&PグローバルREIT指数の各国・地域の時価総額(米ドルベース)。
 ※タイの時価総額は2012年9月末から算出開始、マレーシアの2009年9月～2010年8月の時価総額はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスよりデータ発表がないため掲載しておりません。

各国・地域のREIT市場の概要

アジアREIT市場は各国のREIT制度の導入以降、経済規模や不動産市場の拡大を受け、着実に成長しています。

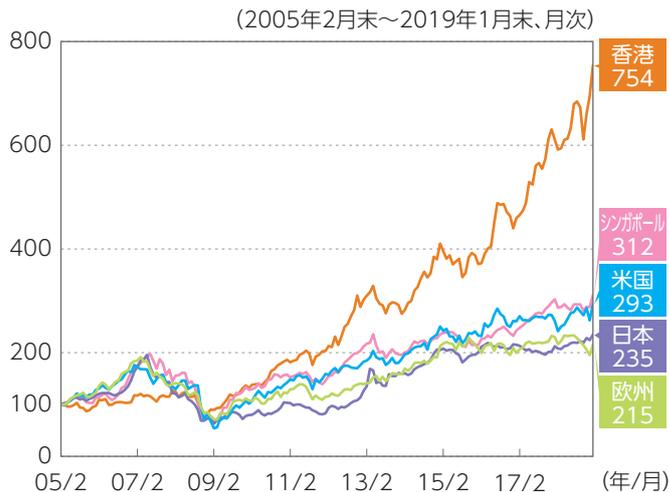
(2019年1月末現在)

	時価総額	銘柄数	配当利回り	REIT制定年
シンガポール	約4.6兆円	31	5.3%	1999年
香港	約3.1兆円	6	3.4%	2003年
マレーシア	約0.3兆円	6	5.2%	1986年
タイ	約0.4兆円	5	4.3%	2013年
米国(ご参考)	約91.8兆円	156	4.1%	1960年
日本(ご参考)	約13.1兆円	59	3.8%	2000年

※各国・地域のデータはS&PグローバルREIT指数を使用しています。
 ※時価総額は米ドルベースのデータを2019年1月末の為替データを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが円換算しています。
 ※REITの利回りはS&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回りを使用しています。

各国・地域のREIT指数の推移

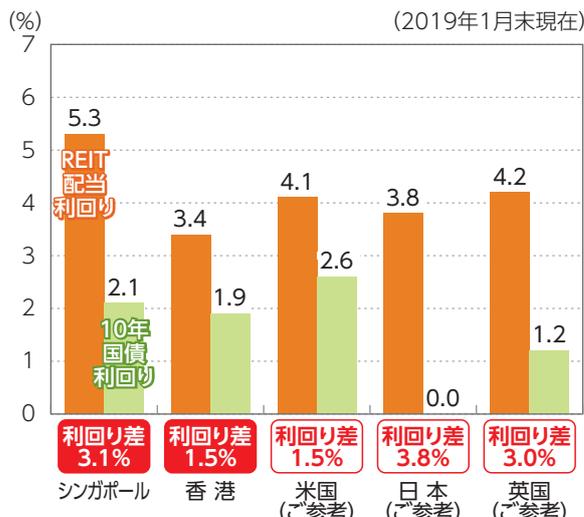
香港はREIT各社の安定した賃貸料収入を背景とした堅調な業績や保有物件の資産価値の向上などから、上昇基調が続いています。



※上記指数はS&PグローバルREIT指数(現地通貨ベース、配当込み)、2005年2月末を100として指数化しています。

各国・地域のREIT指数と10年国債の利回り比較

シンガポールの配当利回りは、他の先進国と比べても魅力的な水準にあります。



※REITの利回りはS&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回りを使用しています。
 ※データは小数点第2位を四捨五入しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergおよび不動産証券化協会のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

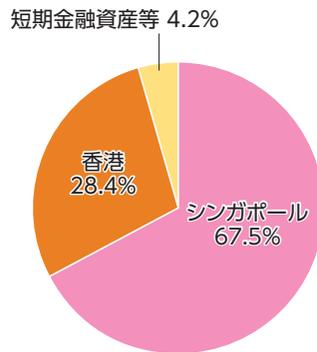
マザーファンドの概要(2019年1月末現在)

特性値

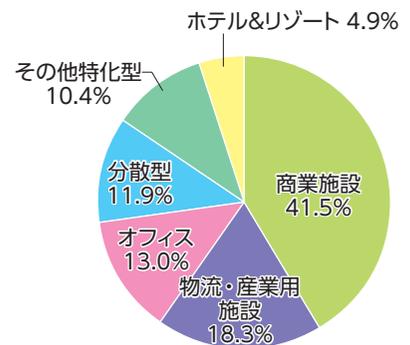
予想配当利回り	4.66%
銘柄数	15

※予想配当利回り(税引前)は組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。

組入上場国・地域比率



用途別組入比率



組入上位5銘柄

	銘柄	国・地域	構成比率	予想配当利回り
1	リンクREIT	香港	21.6%	3.1%
2	ケッペルDC REIT	シンガポール	10.0%	5.5%
3	キャピタランド・コマーシャル・トラスト	シンガポール	9.5%	4.8%
4	キャピタランド・モール・トラスト	シンガポール	8.8%	5.0%
5	アセンドスREIT	シンガポール	7.8%	5.9%

※組入上場国・地域比率は対純資産総額比、用途別組入比率はREITの評価総額に対する構成比率です。

※構成比率は端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。

※組入上位5銘柄の構成比率は対純資産総額比。予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出したものです。

組入銘柄のご紹介



リンクREIT(商業施設)

2005年に上場した香港初のREIT。商業施設に特化しアジアでは最大。主にショッピングセンターや駐車場を多数保有。

主な保有物件

ロクファー・プレイス

香港の九龍(カオルーン)地区にあり、地下鉄楽富駅に直結した大型ショッピングモール。



キャピタランド・コマーシャル・トラスト(オフィス)

2004年5月に上場した、キャピタランドグループの一員でありシンガポール初のオフィスビルに投資するREIT。主にシンガポール中心部や主要駅に隣接した不動産を保有。

主な保有物件

ラッフルズ・シティ・シンガポール

シンガポールの商業地区の中心に位置し、地下鉄シティホール駅に直結した大型複合施設。



アセンドスREIT(産業用施設)

2002年11月に上場した、シンガポール初の産業用施設特化型REIT。主に工業団地、サイエンスパーク、物流施設、工場、倉庫等多岐に渡る。

主な保有物件

ONE@チャンギ・シティ

シンガポール空港に隣接するチャンギ・ビジネスパーク内にある大型物件。9階建の緑豊かなガラス張りのデザインが印象的なビル。



ケッペルDC REIT(その他特化型)

2014年12月にシンガポールに上場したアジア初のデータ・センター特化型REIT。アジア太平洋地域、欧州の8カ国に資産を持つ。

主な保有物件

ケッペルDC シンガポール1

シンガポール中心部から約10km離れた北部に位置し、高いセキュリティ体制を完備しているほか、エネルギー効率の向上や環境に配慮した設計。



(出所)各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。
 ※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンドの運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

お申込みメモ

信託期間

毎月決算型:2013年1月31日から2023年7月14日までとします。
(2013年1月31日設定)
年2回決算型:2013年8月26日から2023年7月14日までとします。
(2013年8月26日設定)

決算日

毎月決算型:毎月14日(休業日の場合は翌営業日)
年2回決算型:毎年1月14日および7月14日(休業日の場合は翌営業日)

収益分配

毎月決算型:年12回、毎決算時に収益の分配を行う方針です。
年2回決算型:年2回、毎決算時に分配金額を決定します。
分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配を行わないことがあります。
※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

購入単位

販売会社が個別に定める単位とします。
詳しくは販売会社にお問い合わせください。

購入価額

購入申込受付日の翌営業日の基準価額とします。

換金単位

販売会社が個別に定める単位とします。
詳しくは販売会社にお問い合わせください。

換金価額

換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額とします。

換金代金

原則として、換金申込受付日から起算して7営業日目からお支払いします。

申込締切時間

原則として、販売会社の営業日の午後3時までとします。

購入・換金申込受付不可日

申込日当日が次のいずれかの場合は、購入・換金のお申込みを受け付けられないものとします。(休業日については、委託会社または販売会社にお問い合わせください。)

・香港証券取引所の休業日 ・シンガポール証券取引所の休業日
・香港の銀行休業日 ・シンガポールの銀行休業日

課税関係

課税上は株式投資信託として取り扱われます。
公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度および未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。

ファンドの費用

▼お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時手数料

購入価額に販売会社が個別に定める手数料率を乗じて得た額とします。

(上限3.24%*(税抜3.0%))

※消費税率が10%になった場合は、**3.3%**となります。

※「アジアREIT・リサーチ・オープン」を構成する各ファンド間で無手数料にてスイッチングができます。ただし、販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社までお問い合わせください。

信託財産留保額

換金申込受付日の翌営業日の基準価額に**0.3%**の率を乗じて得た額とします。

▼お客様が間接的にご負担いただく費用

運用管理費用(信託報酬)

純資産総額に対して**年率1.5984%*(税抜1.48%)**

※消費税率が10%になった場合は、**1.628%**となります。

また、下記の配分も相応分上がります。

<運用管理費用の配分と主な役務>

委託会社 年率0.702% (税抜0.65%)

◇委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価

販売会社 年率0.81% (税抜0.75%)

◇運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価

受託会社 年率0.0864% (税抜0.08%)

◇運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価

その他の費用・手数料

監査費用、有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用、マザーファンドの解約に伴う信託財産留保額等をその都度(監査費用は日々)、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

委託会社およびファンドの関係法人

- 委 託 会 社 : 三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社
[ファンドの運用の指図]
ホームページアドレス <http://www.smtam.jp/>
フリーダイヤル 0120-668001 (受付時間:営業日の午前9時~午後5時)
- 受 託 会 社 : 三井住友信託銀行株式会社
[ファンドの財産の保管および管理]
- 販 売 会 社 : 当ファンドの販売会社については委託会社にお問い合わせください。
[募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]



スマートフォンサイト
スマートフォンでQR
コードを読み取るか
アドレスを入力してア
クセスしてください。

<http://s.smtam.jp/>

UD
FONT

◆Morningstar Award "Fund of the Year 2017" について

Morningstar Award "Fund of the Year 2017"は過去の情報に基づくものであり、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。