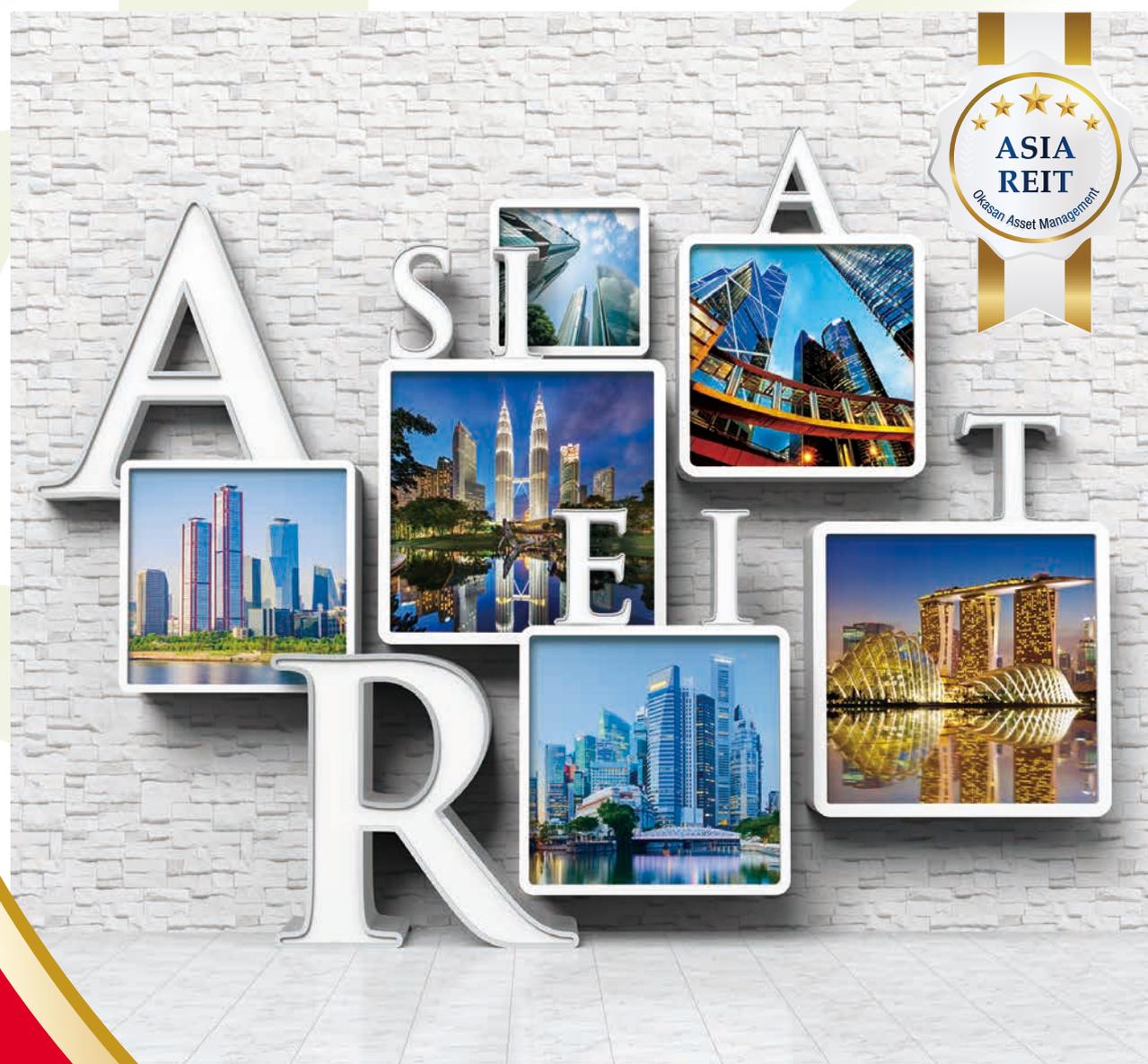


# ワールド・リート・セレクション(アジア) ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)

追加型投信／海外／不動産投信



商品販売用資料  
2022年7月

お申込み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。

このファンドは、主にアジア(日本を除きます。)の不動産投資信託証券等を投資対象としています。  
このファンドの基準価額は、組入れた有価証券等の値動き、為替相場の変動等の影響により変動しますので、  
投資元本は保証されているものではありません。

お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は

設定・運用は

## 岡三証券

 **岡三アセットマネジメント**

商号等: 岡三証券株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第53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  
一般社団法人日本暗号資産取引業協会

商号等: 岡三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

# 今、アジアREITの 新しい「扉」が開く

近年、アジアではREIT市場に関する制度を整えたり、規制緩和を行ったりするなどの動きがみられ、新たなREIT市場が続々と誕生しています。

高成長が見込まれるアジア経済の中で、拡大基調のREIT市場、魅力的な投資機会がここにあります。

## 「扉」のカギは市場の拡大

アジアのREIT市場規模は、シンガポールや香港が大きくその他の国・地域はまだ小さいですが、アジア各国・地域で新たに上場するREITが増えることで、投資魅力が拡大すると期待されています。

### アジア各国・地域のREIT制度導入状況 (2022年4月末現在)



※すべての国・地域に投資するとは限りません。  
投資対象国・地域は今後、変更または追加される場合があります。

(出所)DWS、各種資料等

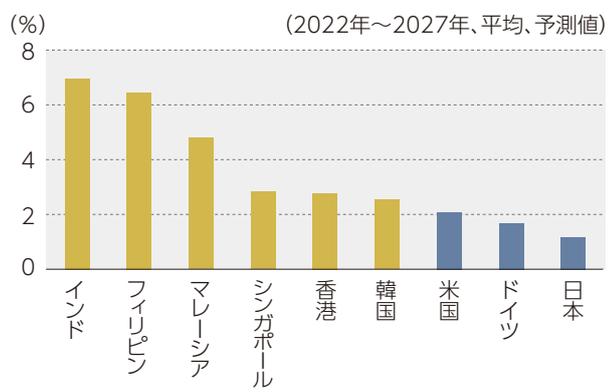
# ASIA REIT



## アジアが見据える、さらなる成長

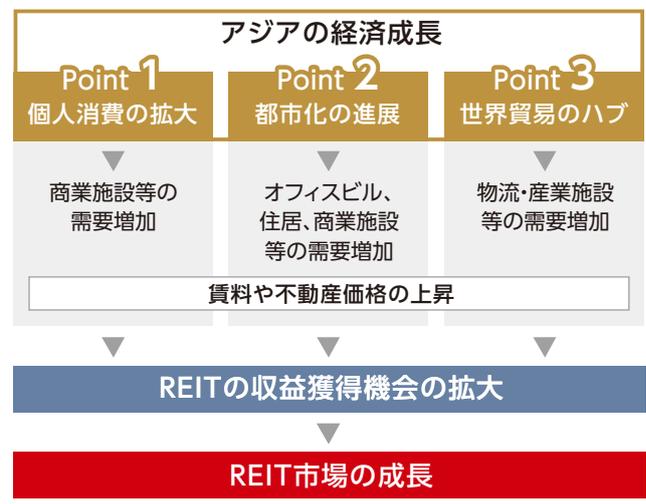
アジア各国・地域の経済成長は、今後も先進国を上回ると予測されています。  
 高い経済成長を背景に、個人消費の拡大や都市化の進展などによる不動産、施設などのニーズが高まり、  
 今後もREIT市場の成長を後押ししていくものと考えられます。

### 実質GDP成長率（前年比）



(出所) IMF (国際通貨基金) [World Economic Outlook Database, April 2022]

### アジアREIT市場成長の3つのポイント

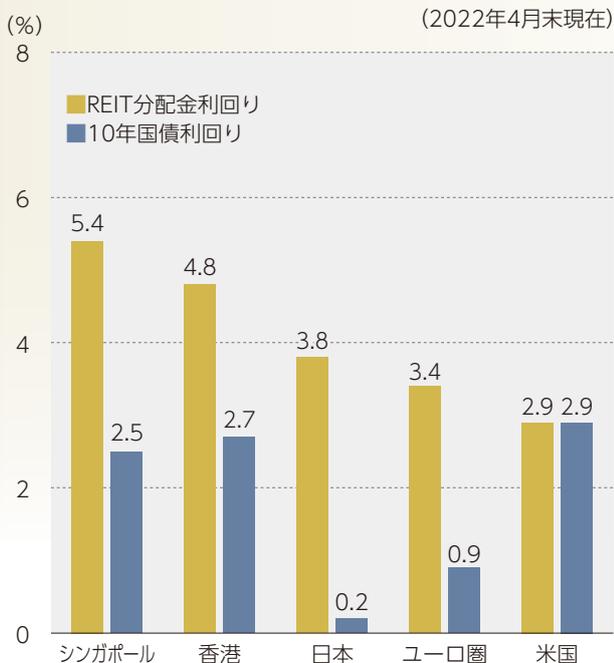




# 分配金利回りと パフォーマンスが示す、成長力

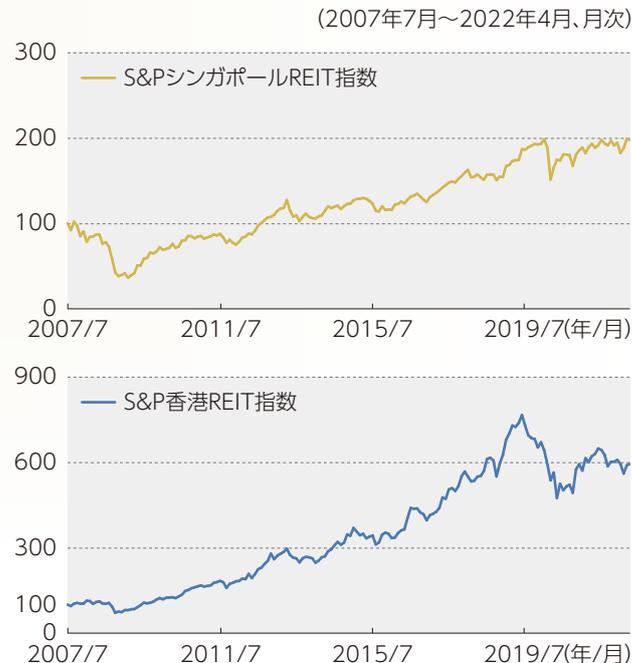
アジアREIT市場を代表するシンガポールや香港の分配金利回りは魅力的な水準である  
 ことに加えて、パフォーマンスも堅調に推移しています。

## 各国・地域REITの分配金利回りと国債利回り



※REIT分配金利回りはFTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Index  
 の各国・地域の分配金利回り  
 ※REIT分配金利回り、国債利回りは小数点以下第2位を四捨五入  
 (出所)DWS

## 各指数のパフォーマンス推移



※各指数とも、2007年7月末を100として指数化、課税後配当込み、  
 現地通貨ベース  
 (出所)Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

## REITの仕組みと魅力

### 仕組み

REIT(不動産投資信託証券)は投資家から集めた資金を不動産に投資し、不動産から得た賃料収入や売却益等から不動産の維持・管理費用等を支払った後の収益を投資家に分配する仕組みの金融商品です。



### 税制上のメリット

REITは、利益の大部分を投資家に分配(配当)するなどの一定の要件を満たすことによって、法人課税が減免されるといった税制面での優遇(国によって異なります。)を受けられる仕組みになっています。そのため、一般の株式などに比べ、投資家への分配(配当)が還元されやすいものとなっています。



### 少額投資で不動産オーナーに

個人投資家では所有が難しい高額な物件に間接的に投資でき、少額からでも手軽に始めることができます。



### 不動産運用をプロにお任せ

不動産投資の経験豊富なプロが運用し、専門家に不動産の取得・管理・運営を任せることができます。



### 多様な物件・地域へ分散投資

多くの投資家から資金を集め、大きな資金として運用するREITでは、個人では難しい、多様な物件・地域への分散投資が可能です。



### 高い流動性と優れた換金性

取引所に上場されているREITは、上場株式と同様に取引所を通じて売買でき、流動性が高く、換金性に優れています。

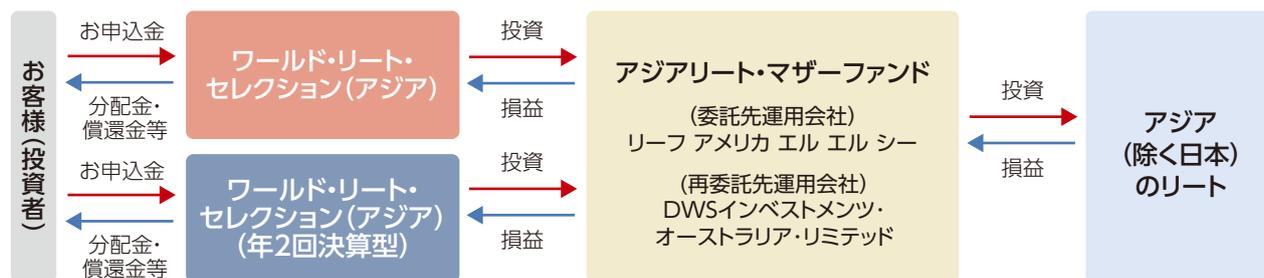


## ファンドの特色

### 1 アジア(日本を除く)の取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券に投資します。

- 高水準の配当収入の獲得を目指すとともに、中長期的な値上がり益を追求します。

<ファミリーファンド方式で運用します>



※ファンドの取扱いは販売会社によって異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

※各ファンド間でスイッチングが可能です。スイッチングの取扱いは販売会社によって異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。

### 2 マザーファンドの運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用指図(外国為替予約取引の指図を除きます。)に関する権限を委託します。

リーフ アメリカ エル エル シーは、その委託を受けた運用指図に関する権限のうち、投資判断に関しDWSインベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託します。

リーフ アメリカ エル エル シーは、DWS<sup>\*</sup>の不動産証券等の運用会社として、グローバルな視点と地域の専門性を活かした多様な運用戦略を提供しています。

※DWSはドイツ銀行グループの資産運用部門です。

### 3 外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。

資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

#### ファンドの 分配方針

##### ワールド・リート・セレクション(アジア)

年12回、毎月7日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、  
原則として、分配方針に基づき収益分配を行います。

- 毎月の収益分配は、主として配当等収益等から行います。
- 6月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益(評価益を含みます。)等が存在するときは、配当等収益に売買益(評価益を含みます。)等を加えた額を分配対象収益として収益分配を行います。

##### ワールド・リート・セレクション(アジア) (年2回決算型)

年2回、4月および10月の各月7日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、  
原則として、分配方針に基づき収益分配を行います。

※分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。

※分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益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示唆、保証するものではありません。

※「収益分配金に関する留意事項」を必ずご覧ください。

# 投資リスク

## 基準価額の変動要因

投資者の皆様の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に帰属します。ファンドは、アジア(日本を除きます。)の不動産投資信託証券等値動き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。

## ■ 主な変動要因

不動産投資信託証券のリスク	<p>&lt;価格変動リスク&gt; 不動産投資信託証券の価格は、保有不動産等の価値や賃料収入の増減等に加え、市場の需給、政治・経済状況等の影響により変動します。</p> <p>&lt;分配金(配当金)減少リスク&gt; 利益の大部分を投資家に分配(配当)するなどの一定の要件を満たすことにより、法人課税が減免される等の税制上の優遇措置を受けているため、利益と分配金(配当金)との連動性が高く、利益が減少した場合には、分配金(配当金)も同様に減少する可能性があります。</p>
為替変動リスク	外貨建資産は、為替相場の変動により円換算額が変動します。投資対象通貨に対する円高により、外貨建資産の円換算額は減少し、円安により、外貨建資産の円換算額は増加します。
カントリーリスク	投資対象国・地域等における外貨不足等の経済的要因、政府の資産凍結等の政治的理由、社会情勢の混乱等の影響を受けることがあります。

## ■ その他の変動要因

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)

※「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。

## 留意事項

- 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、登録金融機関が取り扱う投資信託は、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、換金申込み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。
- 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ことがあります。

## 収益分配金に関する留意事項

- ファンドの分配金は、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。(図1)  
分配金が支払われると、その金額相当分、ファンドの純資産が減少するため、基準価額は下がります。

※分配金の有無や金額は確定したものではありません。

### ファンドで分配金が支払われるイメージ

(図1)

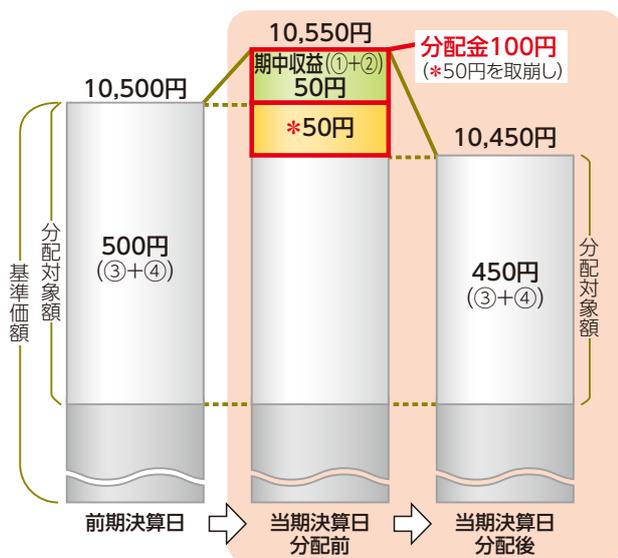


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)の中から支払われる場合と、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があります。計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。(図2、図3)  
また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合のイメージ

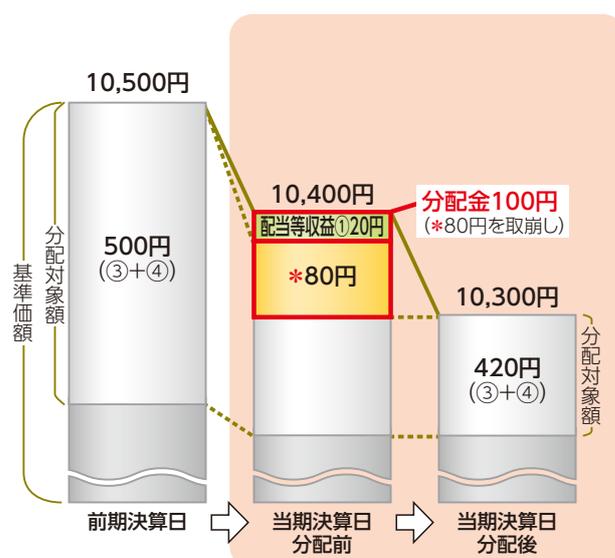
(図2)

#### 前期決算日から基準価額が上昇した場合



(図3)

#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



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

分配準備積立金：期中収益(①+②)のうち、決算時に分配に充てずファンド内部に留保した収益を積み立てたもので、次期以降の分配金に充てることができます。

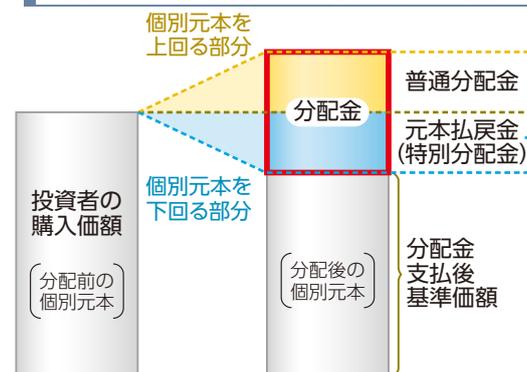
収益調整金：追加購入により、既存投資者の分配対象額が希薄化しないようにするために設けられたものです。

※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(図4)または全部(図5)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。

(図4)

#### 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



(図5)

#### 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

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：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(特別分配金)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)」の「手続・手数料等<ファンドの費用・税金>」をご参照ください。

## お申込みメモ

購入時	<b>購入単位</b> 販売会社が定める単位 ◆詳しくは販売会社にご確認ください。
	<b>購入価額</b> 購入申込受付日の翌営業日の基準価額
換金時	<b>換金単位</b> 販売会社が定める単位 ◆詳しくは販売会社にご確認ください。
	<b>換金価額</b> 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控除した価額
	<b>換金代金</b> 換金申込受付日から起算して、原則として6営業日目から販売会社を通じてお支払いします。
その他	<b>スイッチング</b> 各ファンド間でのスイッチングが可能です。 ◆スイッチングの取扱いは、販売会社によって異なります。 詳しくは販売会社にご確認ください。
	<b>購入・換金申込不可日</b> 以下に該当する日は、購入・換金申込みの受付を行いません。 ・翌日および翌々日(土曜日および日曜日を除きます。)が委託会社の休業日である日、およびその前営業日 ・香港、シンガポール、オーストラリアの各取引所の休業日の前営業日 ・香港、シンガポール、オーストラリアの各銀行の休業日の前営業日
	<b>信託期間</b> <ワールド・リート・セレクション(アジア)> 原則として無期限(2007年7月31日設定) <ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)> 原則として無期限(2013年6月3日設定) ◆各ファンド受益権口数が10億口を下回ることとなった場合、やむを得ない事情が発生した場合等には繰上償還となることがあります。
	<b>決算日</b> <ワールド・リート・セレクション(アジア)> 毎月7日(休業日の場合は翌営業日) <ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)> 4月および10月の各月7日(休業日の場合は翌営業日)
	<b>収益分配</b> <ワールド・リート・セレクション(アジア)> 年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 <ワールド・リート・セレクション(アジア)(年2回決算型)> 年2回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ◆将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。
	<b>課税関係</b> 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、未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。 配当控除の適用はありません。 税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

## 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	<b>購入時手数料</b> 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。 ◇ファンドの商品説明および販売事務手続き等の対価として販売会社に支払われます。
	<b>換金手数料</b> ありません。
換金時	<b>信託財産留保額</b> 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	<b>運用管理費用(信託報酬)</b> 純資産総額×年率1.65%(税抜1.5%) 委託会社 年率0.9%(税抜) ◇委託した資金の運用の対価です。 販売会社 年率0.5%(税抜) ◇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です。 受託会社 年率0.1%(税抜) ◇運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
	<b>その他費用・手数料</b> 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、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等を投資信託財産でご負担いただきます。 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きます。 (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おりません。
	○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。

## 委託会社およびその他の関係法人

委託会社 [投資信託財産の設定、運用の指図等]

岡三アセットマネジメント株式会社

受託会社 [投資信託財産の保管・管理等]

三井住友信託銀行株式会社

販売会社 [購入・換金の取扱い等]

販売会社の詳細につきましては、下記の委託会社フリーダイヤルまでお問い合わせいただくか、ホームページをご参照ください。

### 委託会社お問合わせ先【岡三アセットマネジメント株式会社】



フリーダイヤル  
0120-048-214 (営業日の9:00~17:00)



ホームページ  
<https://www.okasan-am.jp>

■本資料は、岡三アセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。本資料中の図表等は、各出所先(ホームページを含む)のデータを基に岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものです。記載内容、数値、図表等は、本資料作成時点のものであり、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。

■購入の申込みに当たっては、「投資信託説明書(交付目論見書)」及び「契約締結前交付書面」又は「目論見書補完書面」を十分にお読みいただき、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。

作成：岡三アセットマネジメント株式会社