



ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型)／(年2回決算型)

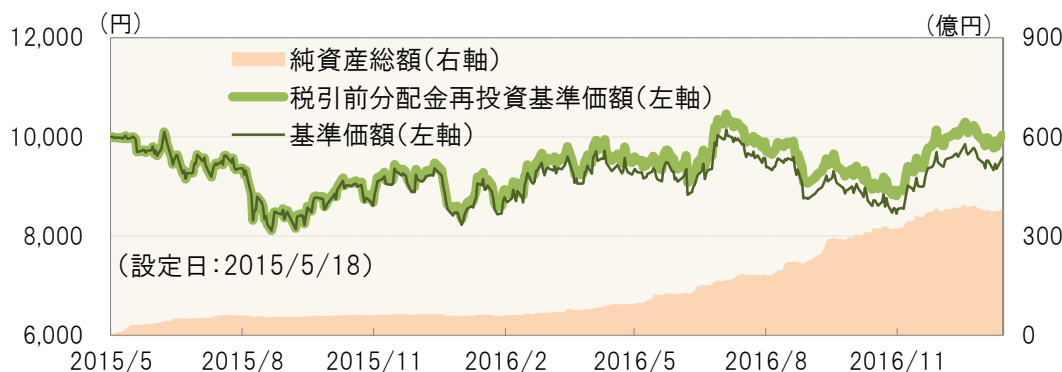
追加型投信／海外／不動産投信 **特化型**

運用状況とオーストラリア・リートの投資環境

運用状況について(2017年1月30日現在)

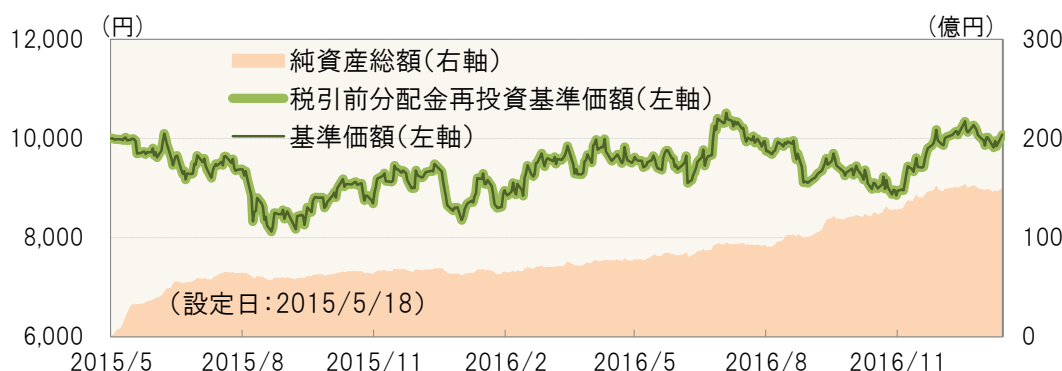
- 当ファンドは、オーストラリアの証券取引所に上場しているリート(不動産投資信託)を実質的な投資対象とし、配当等収益の確保と信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行っています。
- 分配金額が異なることから、毎月決算型と年2回決算型の基準価額水準は異なりますが、ファンドのトータルリターンを示す税引前分配金再投資基準価額の騰落率をみると、毎月決算型、年2回決算型とも、2015年末～2016年末の1年間においては6%前後の良好なパフォーマンスを示しています。
- この度、「ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型)」は投資信託の評価機関であるモーニングスター社が選定する「ファンド オブ ザ イヤー 2016」において、REIT型部門の優秀ファンド賞を受賞いたしました。

<ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型):設定来の基準価額等の推移>



騰落率	
2015年12月30日～ 2016年12月30日	+5.9%
設定来	+0.3%
分配金額(1万口当り、税引前)	
設定来累計額	425円

<ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(年2回決算型):設定来の基準価額等の推移>



騰落率	
2015年12月30日～ 2016年12月30日	+6.2%
設定来	+0.8%
分配金額(1万口当り、税引前)	
設定来累計額	0円

データ期間:2015年5月18日～2017年1月30日(日次) 上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。ファンドの騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。

ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型)

「ファンド オブ ザ イヤー 2016」REIT型 部門 優秀ファンド賞 受賞

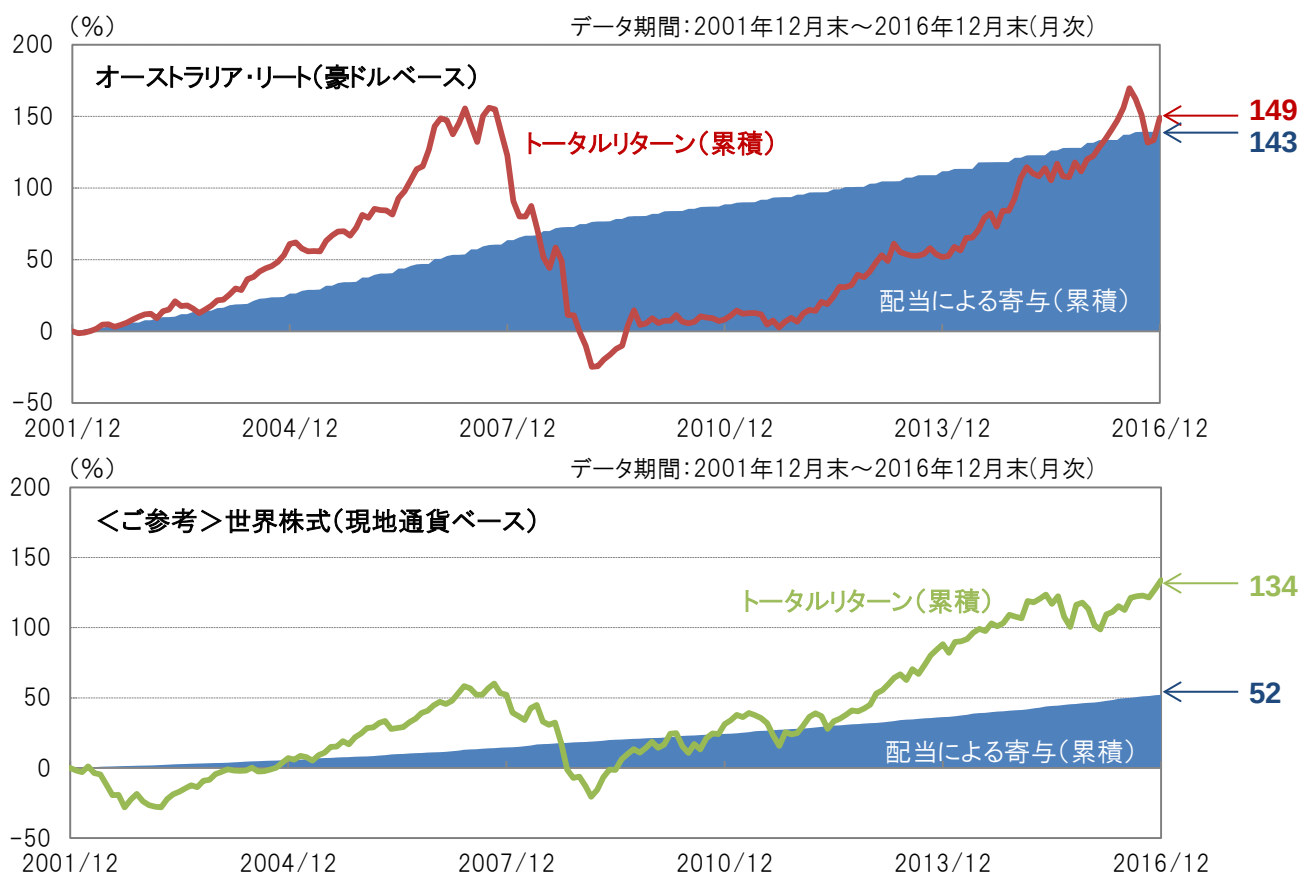


- Morningstar Award “Fund of the Year 2016”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスターが信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。
- 当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2016年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスターが判断したものです。REIT型 部門は、2016年12月末において当該部門に属するファンド394本の中から選考されました。

配当のチカラがパフォーマンスを下支え

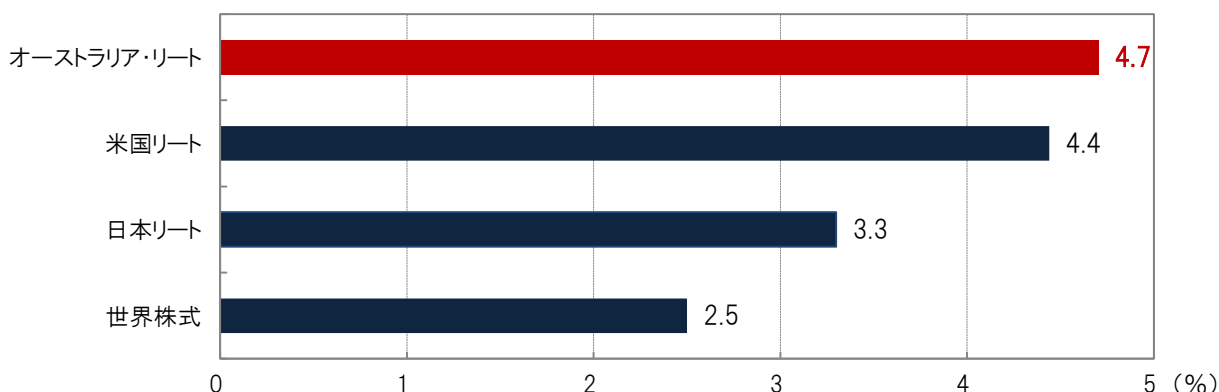
- リートは配当利回りが相対的に高く、配当収益がパフォーマンスを下支えすることが期待されます。実際に、オーストラリア・リート（豪ドルベース）の過去15年間の累積リターンを要因分解してみると、配当の寄与が大きいことがわかります。
- リートの中でも、オーストラリア・リートの配当利回りは米国、日本と比較して相対的に高く、配当による下支え効果が期待されます。2016年11月の米大統領選以降世界のマーケットが大きく変動する中で、オーストラリア・リートは、インカムによるパフォーマンスの下支えが期待される「利回り資産」として、世界の投資家から注目される可能性があります。

トータルリターンの内訳



出所)ブルームバーグ等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 オーストラリア・リート: S&P/ASX300 A-REIT アキュムレーション指数、世界株式: MSCI World

実績配当利回りの比較(2016年12月末現在)

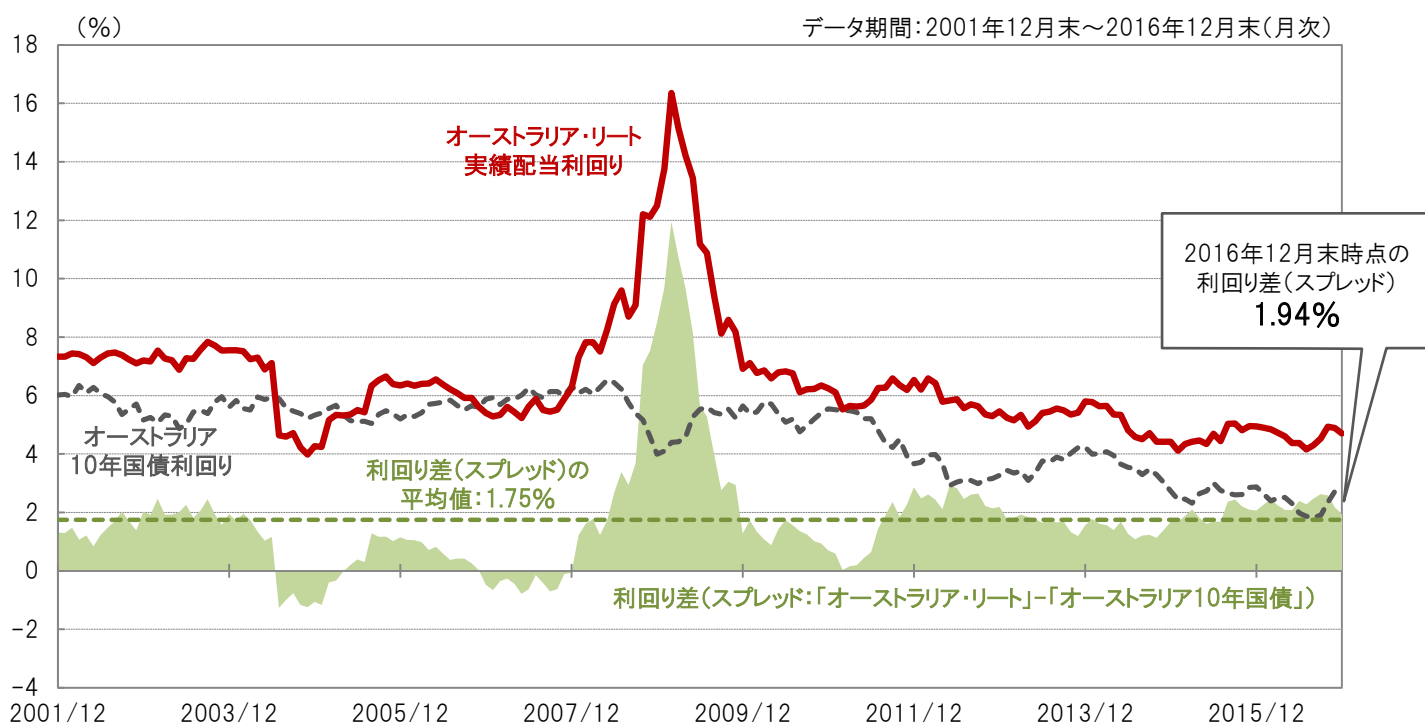


出所)ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 オーストラリア・リート: S&P/ASX300 A-REIT 指数、米国リート: FTSE/NAREIT オール・エクイティREIT 指数、日本リート: 東証REIT 指数、世界株式: MSCI World

国債対比で魅力的な利回り水準

- リートの相対的な魅力度を測る指標のひとつに、国債との利回り差（スプレッド）があります。オーストラリア・リートとオーストラリア10年国債の利回り差（スプレッド）は2016年12月末時点で1.94%となっており、過去15年間の平均を上回っています。
- オーストラリア・リート指数の過去のデータを検証すると、国債との利回り差（スプレッド）が大きい時の方がその後のリターンが高いという傾向がみられました。2001年12月末以降の各月末より3年間投資した場合（ケース数計145回）について、投資開始時点の利回り差（スプレッド）とリターンを確認すると、利回り差（スプレッド）が1.5%以上のケースでは、利回り差（スプレッド）が0.5%以上1.5%未満のケースや0.5%未満のケースに比べて、プラスリターンの出現確率が87%と高く、リターンの単純平均も50.1%と高くなっています。

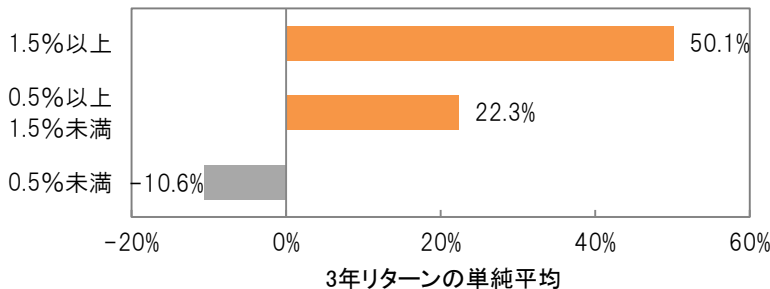
オーストラリア・リートとオーストラリア国債の利回り差（スプレッド）の推移



出所）ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成 オーストラリア・リート：S&P/ASX300 A-REIT 指数

オーストラリア・リート指数の3年リターン（豪ドルベース）【利回り差（スプレッド）別】

投資開始時の
利回り差
（スプレッド）



投資開始時の利回り差（スプレッド）	ケース数（計145回）	プラスリターンの回数	プラスリターンの出現確率
1.5%以上	70回	61回	87%
0.5%以上1.5%未満	40回	27回	68%
0.5%未満	35回	15回	43%

データ期間：2001年12月末～2016年12月末（月次）

出所）ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成 上記はS&P/ASX300 A-REIT アキュムレーション指数の過去の騰落率を集計したものであり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

ファンドの特色

- ①オーストラリアのリート(不動産投資信託)を実質的な主要投資対象とします。
- ②「毎月決算型」と「年2回決算型」の2つのファンドから選択いただけます。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書(交付目論見書)の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド(指定投資信託証券を含みます)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もあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果(損益)はすべて投資者の皆様のもとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。

主な変動要因

不動産 投資信託 (リート) 投資リスク	保有不動産に 関するリスク	リー트의価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。 リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リーートの価格が下落することがあります。
	金利変動 リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。 また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リーートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リーートの経営や財務状況が悪化した場合、リーートの価格が下落することがあります。
	リートおよび不動産等の 法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度(税制・建築規制等)の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リーートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
為替変動リスク		原則として対円での為替ヘッジを行わないため、外貨建資産については、為替変動の影響を直接的に受けます。一般に円高局面ではファンドの資産価値が減少します。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。

その他の留意点

ファンドが実質的な主要投資対象とするオーストラリアのリートには、一般社団法人投資信託協会規則に定める寄与度が10%を超える、またはを超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、ファンドは特定の銘柄に投資が集中することがあります。このため、当該銘柄に経営破綻や経営・財務状況の悪化が生じた場合には、大きな損失が発生することがあります。

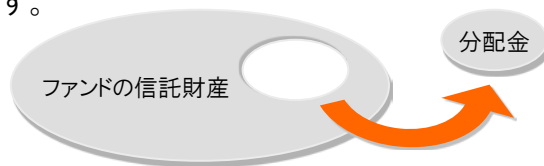
ご留意いただきたい事項

- 投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)はすべて投資者の皆様のもとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- 当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書(交付目論見書)、契約締結前交付書面等(目論見書補完書面を含む)の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金ではなく、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払対象にはなりません。
- 当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。

分配金に関する留意事項

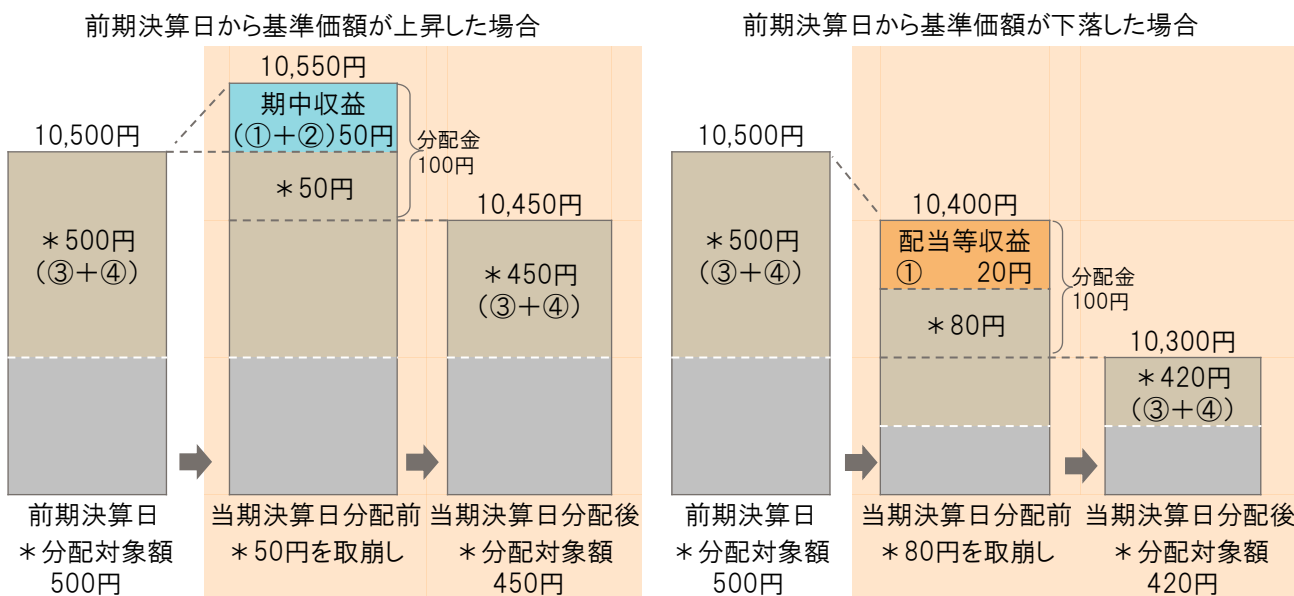
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

ファンド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



※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ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

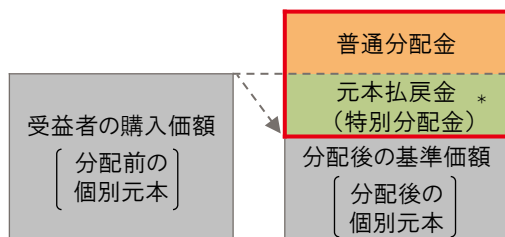
分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

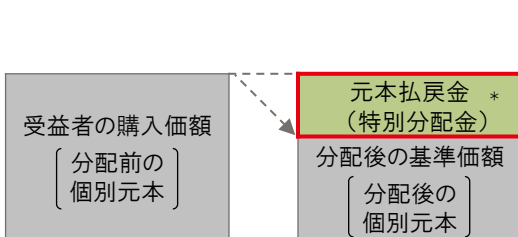
※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に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。

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



* 実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金(特別分配金)が支払われると、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(受益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。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

※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。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用				
購入時	購入時手数料 (1万口当り)	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 3.24%(税抜3.0%)を上限 として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。		
換金時	信託財産留保額	ありません。		
投資者が信託財産で間接的に負担する費用				
毎 日	運用管理費用 (信 託 報 酬)	ファンドの純資産総額に年率1.107%(税抜1.025%)をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。		
		投資対象とする 指定投資信託証券	LM・豪州リート・ファンド(適格機関投資家専用)	年率0.594%(税抜0.55%)
			ニッセイマネーマーケットマザーファンド	ありません。
		実質的な負担	ファンドの純資産総額に 年率1.701%(税抜1.575%)程度 をかけた額となります。	
	監 査 費 用	ファンドの純資産総額に年率0.0108%(税抜0.01%)をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。		
随 時	その他の費用・ 手数料	組入有効証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。 また、ファンドが投資対象とするLM・豪州リート・ファンド(適格機関投資家専用)において、実質的に投資するリートには運用報酬等の費用がかかりますが、銘柄等が固定されていないため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。		

❗ 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。なお、「ファンドの費用」に記載の消費税等相当額を付加した各種料率は、消費税率に応じて変更となる場合があります。

❗ 詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。
詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取 扱 販 売 会 社 名	金融商品 取引業者	登録金融 機関	登 録 番 号	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
株式会社SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
高木証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第20号	○			
野村證券株式会社	○		関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○
ふくおか証券株式会社	○		福岡財務支局長(金商)第5号	○			
丸三証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第167号	○			
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

【当資料において使用している指数についての説明】

S&P各種指数に関する著作権、知的所有権その他一切の権利はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスに帰属します。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスは同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータの正確性あるいは完全性を保証するものではなく、また同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータを利用した結果生じた事項に関して保証等の責任を負うものではありません。MSCI各種指数は、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、株式会社東京証券取引所が有しています。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号 関東財務局長(金商)第369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	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター: 0120-762-506 (午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます) ホームページ: http://www.nam.co.jp/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱UFJ信託銀行株式会社	