

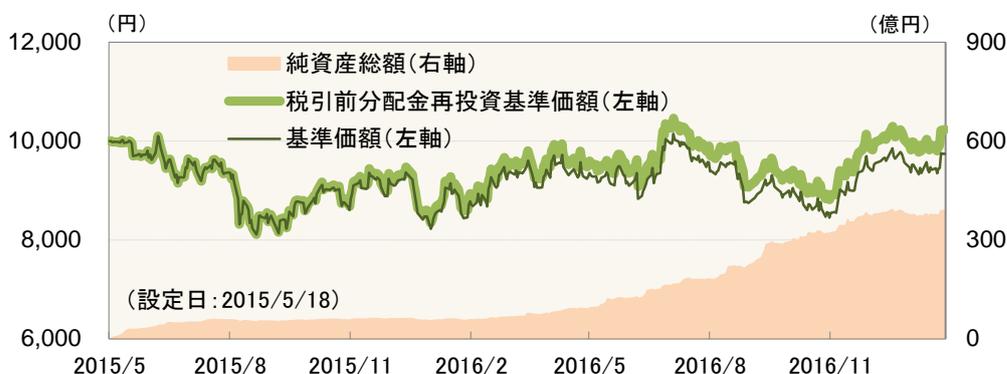


ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型) / (年2回決算型)  
 追加型投信 / 海外 / 不動産投信 **特化型**  
**オーストラリア・リートの投資環境について**

- 毎月決算型がモーニングスター社「ファンド オブ ザ イヤー 2016」REIT型 部門 優秀ファンド賞を受賞。
- 商品価格反発の影響もあり、利下げ観測は大きく後退。金融緩和による豪ドルの下落圧力は緩和。
- オーストラリア・リート市場は足元反発に転じる。テナント賃料の上昇等、ファンダメンタルズは引き続き良好。
- 巨額の資金を運用する豪年金基金からの資金流入が、オーストラリア・リート市場を下支えすることが期待される。

**基準価額と純資産、分配の推移**

＜ニッセイ・オーストラリア・リート・オープン(毎月決算型)＞



分配の推移(1万口当り、税引前)	
第1期～第18期合計	400円
第19期(2017年1月)	25円
第20期(2017年2月)	25円
設定来累計額 (2017年2月13日時点)	450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)＞



分配の推移(1万口当り、税引前)	
第1期(2015/11)	0円
第2期(2016/5)	0円
第3期(2016/11)	0円
設定来累計額 (2017年2月13日時点)	0円

データ期間:2015年5月18日～2017年2月13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。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。

## 利下げ観測は大きく後退、金融緩和による豪ドルの下落圧力は緩和

### 2016年9月以降、5会合連続で政策金利据え置き

- RBA(豪州準備銀行)は2011年11月以降継続的に政策金利を引き下げてきました。利下げ開始前は4.75%だった政策金利は、2016年8月の利下げにより史上最低の1.50%まで低下しました。このようなRBAによる金融緩和は豪ドルの下落要因となってきました。
- 一方直近では、RBAは2016年9月以降2017年2月まで、5会合連続で政策金利を据え置いています。
- 豪ドル/米ドル相場は2013年以降、豪ドル安・米ドル高傾向で推移してきましたが、足元では豪ドル高・米ドル安に反発しています。

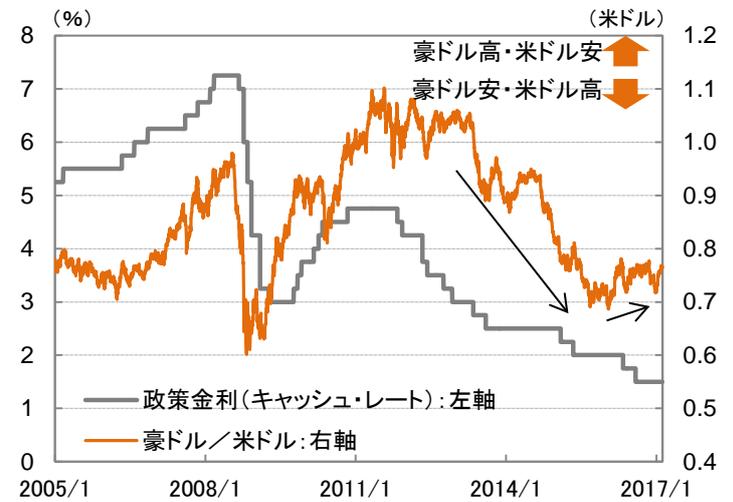
### 商品価格の反発は物価上昇圧力に

- RBAが利下げを続けてきた背景として、インフレ率が横ばいしないしは低下傾向で推移してきたことがあげられます。
- 一方で、足元の資源価格を中心とした商品価格の反発は、今後インフレ率の上昇要因となる可能性があります。消費者物価指数よりも広範な物価の動向を示すGDPデフレーターは、これまで商品価格指数と連動する傾向がみられました。
- 当面インフレ率は落ち着いて推移すると見込まれ、RBAは現状の低金利政策を今後も維持すると考えられますが、インフレ率の下げ止まり・反転が顕著になれば、追加利下げの可能性は遠のくと考えられます。

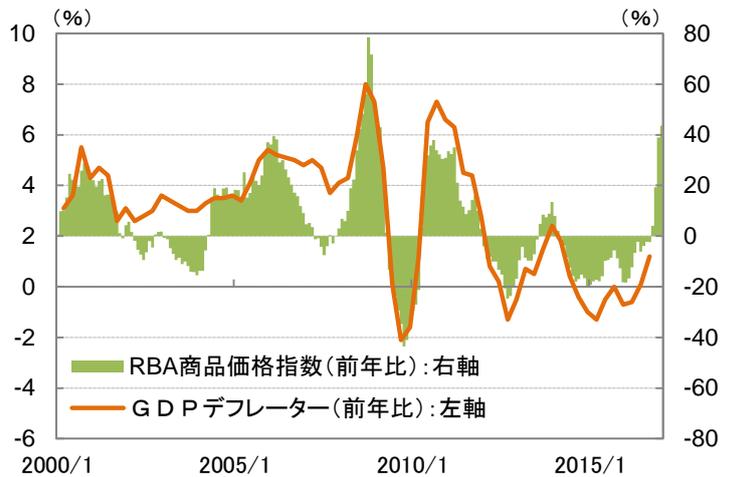
### 市場参加者の利下げ観測は大きく後退

- 先物市場が織り込んでいる政策金利(現状1.50%)の見通しをみると、2016年8月末時点では、半年のうちに利下げが行われる確率(2017年3月の決定会合で政策金利が1.25%以下となる確率)は50%を超えていましたが、2017年2月13日現在では半年内の利下げ確率(2017年8月会合で1.25%以下の確率)は13.8%となっており、当面据え置きが続くとの見通しが大勢となっています。
- 利下げ観測が大きく後退するなか、これまでの金融緩和による豪ドルの下落圧力は緩和しています。今後、豪ドル相場は底堅く推移することが見込まれます。

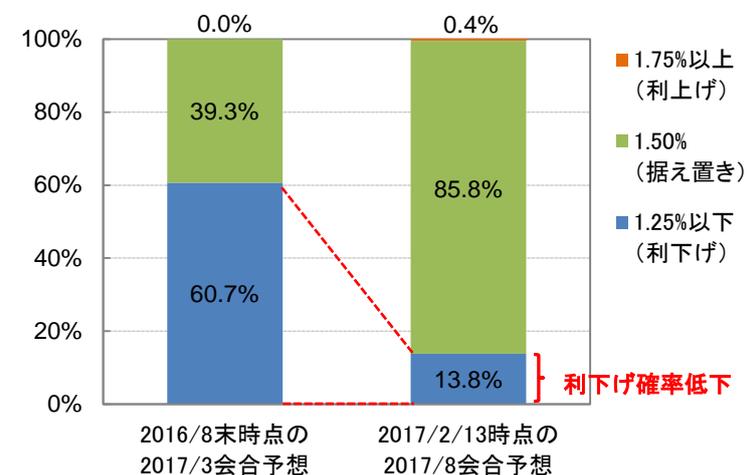
### <政策金利と為替の推移>



### <GDPデフレーター、商品価格指数(前年比)の推移>



### <先物市場が織り込む政策金利見通し(確率)>



## 反発に転じたオーストラリア・リート、ファンダメンタルズは良好

### オーストラリア・リートは足元反発

- 2016年8月以降、世界的に長期金利が上昇し、利回り資産である高配当株・リートが調整するなか、オーストラリア・リートも調整局面を迎えました。代表的なオーストラリア・リートの指数(配当込み)をみると、2016年8月1日の高値から2016年11月15日にかけて約19%下落しました。
- 金利上昇を嫌気して下落したオーストラリア・リートですが、2016年11月以降は金利上昇が続いているにもかかわらず、反発に転じています。足元の反発の背景としては、2割近い下落により割安感が強まったことや、世界最大のリート市場である米国リートが復調に転じていることなどがあげられます。

### 個人消費は拡大傾向が続く

- 少子高齢化が進展する日本とは異なり、オーストラリアは自然増に加えて移民の流入があり、人口の増加が継続してきました。人口の増加が内需主導の経済成長の原動力となっており、小売売上高はリーマンショック時にも大きく落ち込むことなく伸び続けるなど、個人消費は拡大傾向が続いています。
- なお、長年デフレ傾向に苦しんでいる日本とは異なり、オーストラリアの賃金は相対的に高い伸びを示してきました。賃金上昇・消費拡大の好循環が続いています。

### ショッピングセンターの賃料は上昇

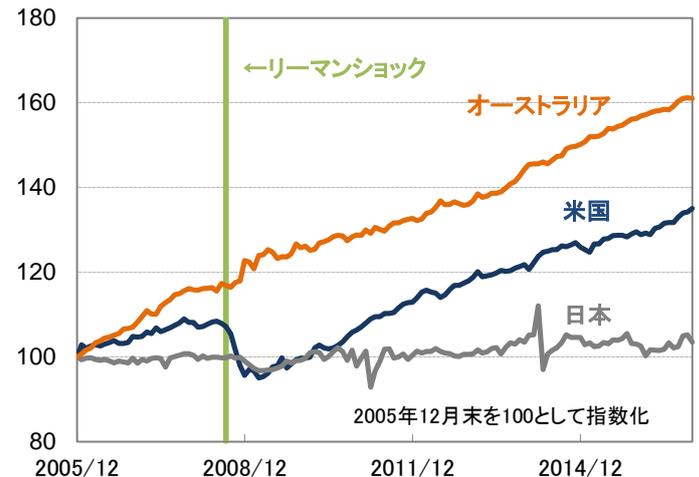
- オーストラリア・リートは、セクター別にみると小売セクター(ショッピングセンターをはじめとする商業施設等に投資するリート)が半分近くを占めており、個人消費拡大の恩恵を受けやすいという特徴があります。
- 堅調な個人消費を背景に、ショッピングセンターのテナント賃料はリーマンショック時や金融引締時でも大きく落ち込むことなく、上昇傾向を続けています。今後も売上高の拡大に見合った賃料上昇が期待されるなど、オーストラリア・リートのファンダメンタルズは良好です。

### <各国リート指数の推移(現地通貨ベース)>



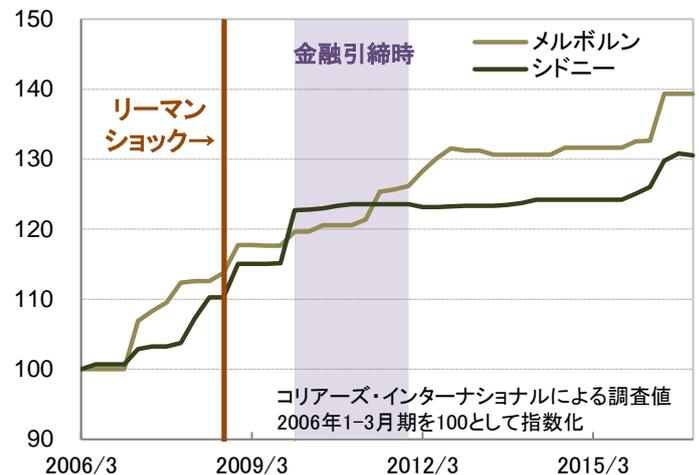
データ期間: 2014年12月31日~2017年2月13日(日次)  
 出所)ブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 オーストラリア: S&P/ASX300 A-REIT アクキュムレーション指数、  
 米国: FTSE/NAREIT オール・エクイティREITトータルリターン指数、  
 日本: 東証REIT指数(配当込み)

### <各国小売売上高の推移>



データ期間: 2005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

### <ショッピングセンターのテナント賃料の推移>



データ期間: 2006年1-3月期~2016年10-12月末(四半期毎)  
 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

## 豪年金基金からの資金流入がオーストラリア・リートを下支え

### 機関投資家としての注目が高まる豪年金基金

- オーストラリアの年金制度は、公的年金である老齢年金と私的年金の「スーパーアニュエーション（以下、豪年金基金）」の2本柱となっています。このうち、豪年金基金は自分の将来のために現役時代に積み立てる事前積立方式であり、高齢化の影響を受けにくいのが特徴です。
- 近年、豪年金基金は大規模な総資産を背景に、機関投資家としての注目度が高まっています。2010年に豪州政府が公表した年金評価制度（クーパー・レビュー）によると、豪年金基金の総資産は2035年には2015年の3倍強にあたる6.1兆豪ドル（約536兆円）まで拡大すると予測されています。

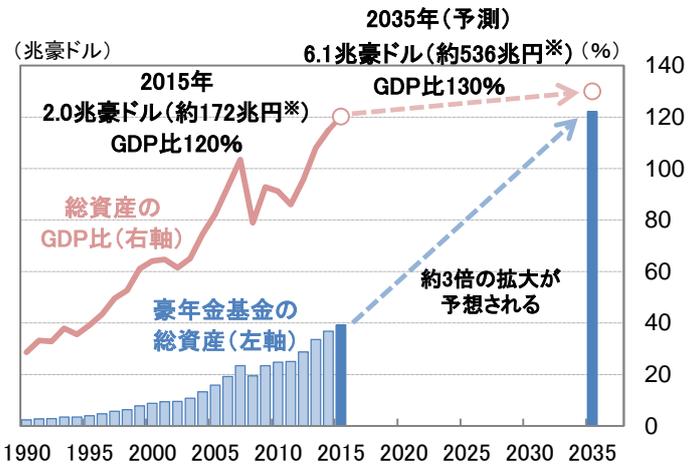
### 豪年金基金の資産配分は分散が進む

- 豪年金基金については、雇用主の賃金に対する拠出負担率が段階的に引き上げられる予定であり、今後も豪年金基金への安定した資金流入が予想されます。
- 豪年金基金の資産配分をみると、約5割が株式、約2割が債券となっていますが、それ以外にもリートを含む不動産や、インフラ等、様々な資産に投資しています。今後も資産規模の拡大が続くなか、豪年金基金は株式や債券だけでなく、リートを含めた様々な資産に分散投資を進めると考えられます。

### 豪年金基金によるリート投資は拡大傾向

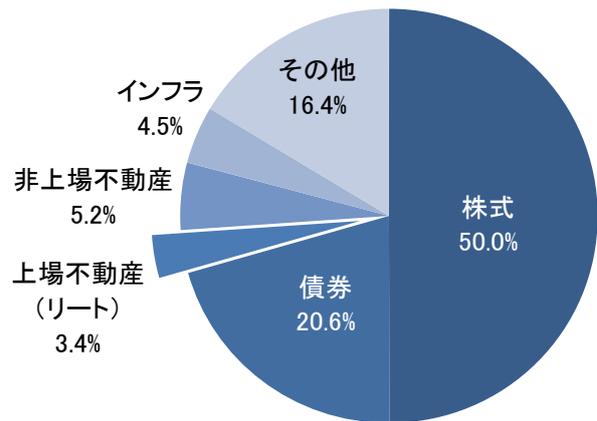
- 豪主要年金基金によるリートへの投資残高は上昇傾向にあります。総資産に占める世界のリートへの投資比率は、2013年12月末の2.4%に対し、2016年6月末は3.8%に上昇しており、豪年金基金の資産運用においてリートの存在感が拡大していることがわかります。
- 豪年金基金の巨額の資金の一部は、オーストラリア・リートにも流入していると考えられます。今後も、豪年金基金からの中長期的な資金流入がオーストラリア・リート市場を下支えすることが期待されます。

### <豪年金基金の総資産残高>



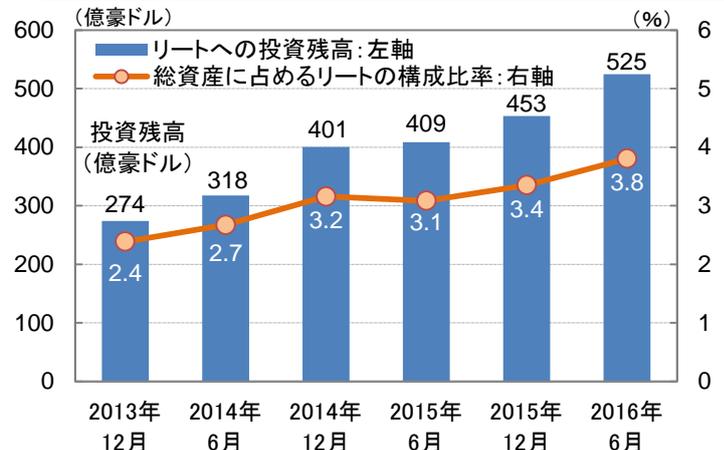
データ期間：1990年～2015年（年次）  
 出所）オーストラリア統計局等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 2035年は2010年6月公表の年金制度評価報告（クーパー・レビュー）における予測値  
 ※換算為替レート：2015年12月末時点、1豪ドル＝87.92円

### <豪主要年金基金の資産構成比>



2015年12月末時点  
 出所）オーストラリア金融監督庁（APRA）のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 加入者4名以上の年金基金が集計対象

### <豪主要年金基金のリートへの投資残高の推移>



データ期間：2013年12月末～2016年6月末（半期毎）  
 出所）オーストラリア金融監督庁（APRA）のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成  
 ※加入者4名以上の年金基金が集計対象

## 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。

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。

ファンドの特化型運用においては、当該銘柄のエクスポージャーが信託財産の純資産総額の35%を超えないよう運用を行いますが、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。

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のとなりますので、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。	

分配金に関する留意事項

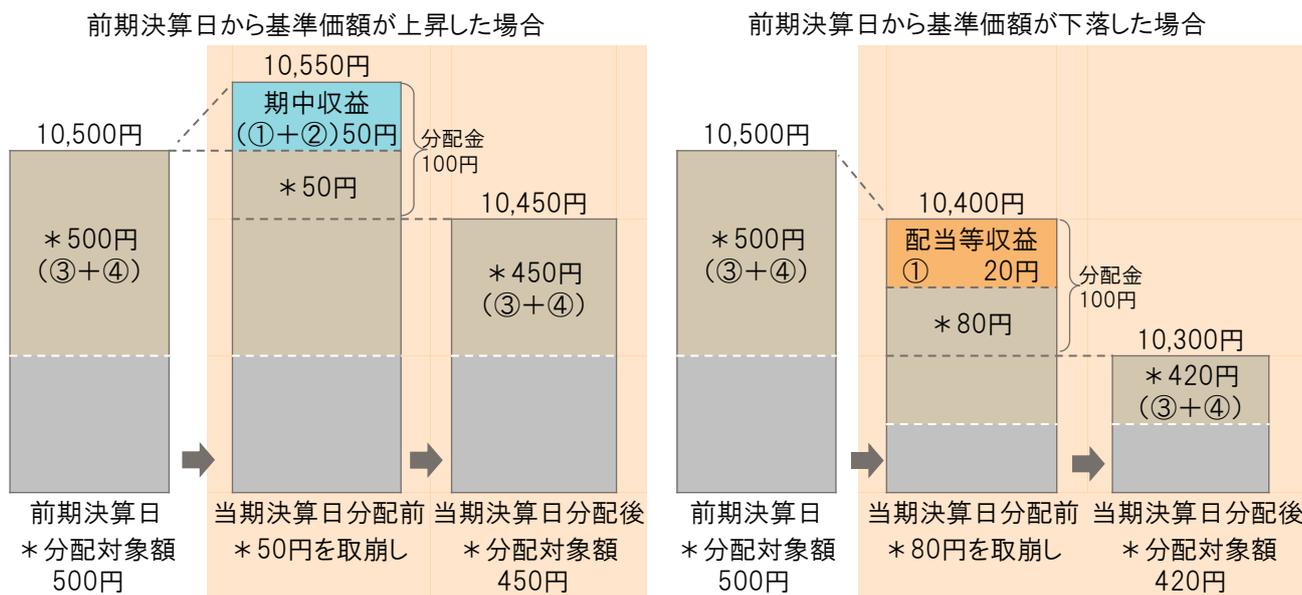
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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

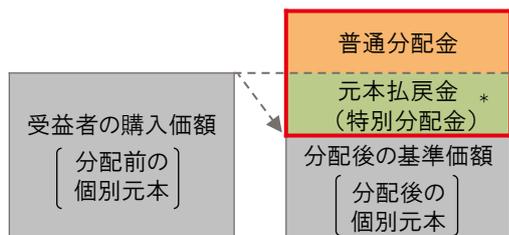


※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。  
 分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。  
 収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

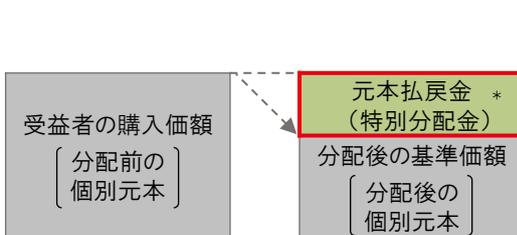
※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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



\* 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 <b>3.24%(税抜3.0%)</b> 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合せください。	
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 <b>年率1.701%(税抜1.575%)程度</b> 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	組入有価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	○	○	○	○

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のとなります。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。

【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。

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: <a href="http://www.nam.co.jp/">http://www.nam.co.jp/</a>
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	