



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

豪REIT市場の動向と今後の見通し

売られ過ぎ感を強める豪REIT市場。力強い反発の可能性も。

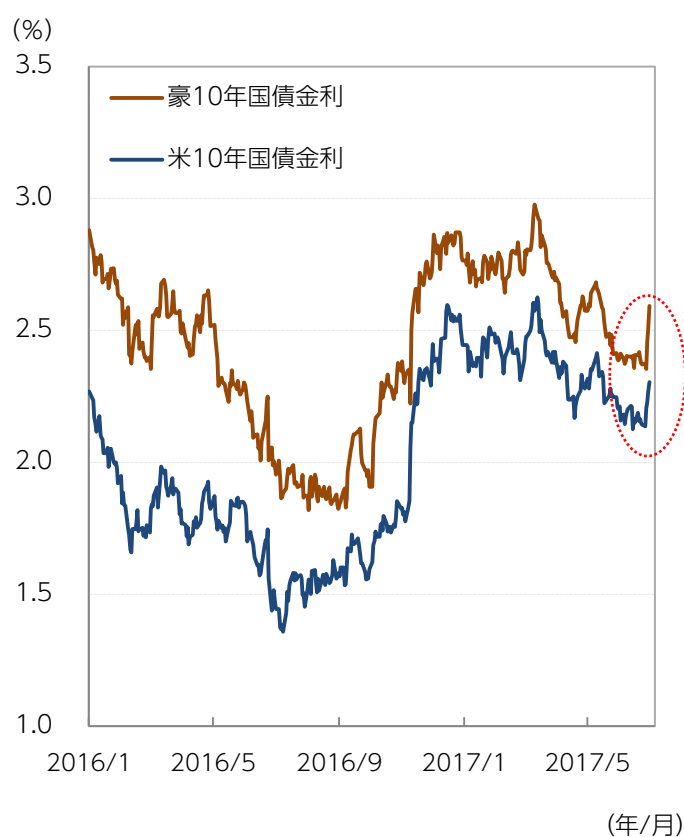
- 豪金利の上昇等を受け、豪REIT市場が調整色を強める。6月30日時点で前月末から6%強下落。
- 予想配当利回りが昨年11月頃の水準まで上昇する等、売られ過ぎ感が強い。米金利上昇が落ち着く等環境が好転すれば、豪REIT市場は力強い反発を見せるものと考えられる。

- 豪REIT市場（S&P/ASX200 A-REIT指数、現地通貨ベース）が調整色を強めています。6月30日には年初来安値水準まで下落し、5月末比6%強の下げとなっています。①欧米金利上昇の余波を受けた豪金利の上昇、②米オンライン小売り大手Amazonの本格進出による商業施設REITの業績悪化懸念、③豪住宅市場の先行き不安等が下落要因になっているものと思われます。

図表1：豪REIT指数と予想配当利回り



図表2：米・豪10年国債金利



出所) ブルームバーグデータを基にニッセイアセットマネジメントが作成 データ期間：2016年1月4日～2017年6月30日（日次）
豪REIT指数、予想配当利回り：S&P/ASX 200 A-REIT指数

- ① 豪金利が米金利上昇の余波を受けて急上昇し、豪 R E I T 市場が調整した事例は昨年8月～11月頃にも生じています。このケースでは、その後米金利の落ち着き等を背景に豪金利も低下し、豪 R E I T 市場も回復に向かいました。F R B（米連邦準備制度理事会）が引き続き経済に配慮した金融政策を続けられること、利上げの影響等により一部経済指標に景気鈍化を示すものも出始めていること、ドラギ E C B（欧州中央銀行）総裁も市場の反応を重視した政策運営継続を示唆していること等から判断して、欧米金利の上昇が速まる可能性は低いものと思われます。また、2017年第1四半期の豪の基調インフレ率（前年比）※が1.8%と、豪準備銀行（R B A）のインフレ目標下限2%を下回っていること等を考慮すると、今後の豪金利の上昇幅は限られるものとみられます。

※消費者物価指数のトリム平均値（平均値を算出する際、データの最大値と最小値付近の値を計算から除外）と加重中央値の平均により算出。

- ② Amazonは2018年末までに豪での業務を本格展開させるものとみられています。米国ではAmazonの売上げ増等を嫌気し、対面営業を主軸とする小売り株が下落しました。同社の豪への本格進出で豪 R E I T 市場の約半分（時価総額ベース）を占める商業施設 R E I T の業績が悪化するとの懸念が売りを誘っているようです。しかし、豪商業施設 R E I T は広大な駐車場を持ち、娯楽施設を併設しているところが多く、また豪では家族連れでのショッピングを楽しむ家庭が多いと言われています。Amazon本格進出が豪 R E I T 市場に与える影響は懸念されるほど大きくないと判断しています。
- ③ 豪では住宅価格の高騰が問題視されており、豪政府は外国人の投資を規制する等の対策を講じています。豪不動産市場が調整局面を迎えるとの観測も下落要因になっているようです。住宅価格高騰が沈静化すること自体は豪政府の目論見通りですが、問題は調整スピードがどの程度になるかです。ケースによっては、豪政府が住宅購入の優遇策や金利引き下げ等の対応を行い、調整スピードの緩和を図るものと思われます。現時点で大幅調整を心配する必要はないものと思われます。
- 予想配当利回り水準等から判断して、豪 R E I T 市場は売られ過ぎ感を強めていると思われます。上記の通り、現在の豪 R E I T 市場には豪金利急上昇観測や不動産市況悪化懸念等が過度に織り込まれているとみられ、米金利の落ち着き等環境が好転する場合、豪 R E I T 市場は力強い反発をみせるものと考えています。

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。

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。

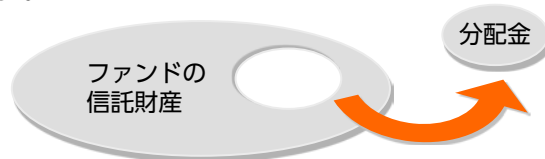
主な変動要因

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	リーートの価格は、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

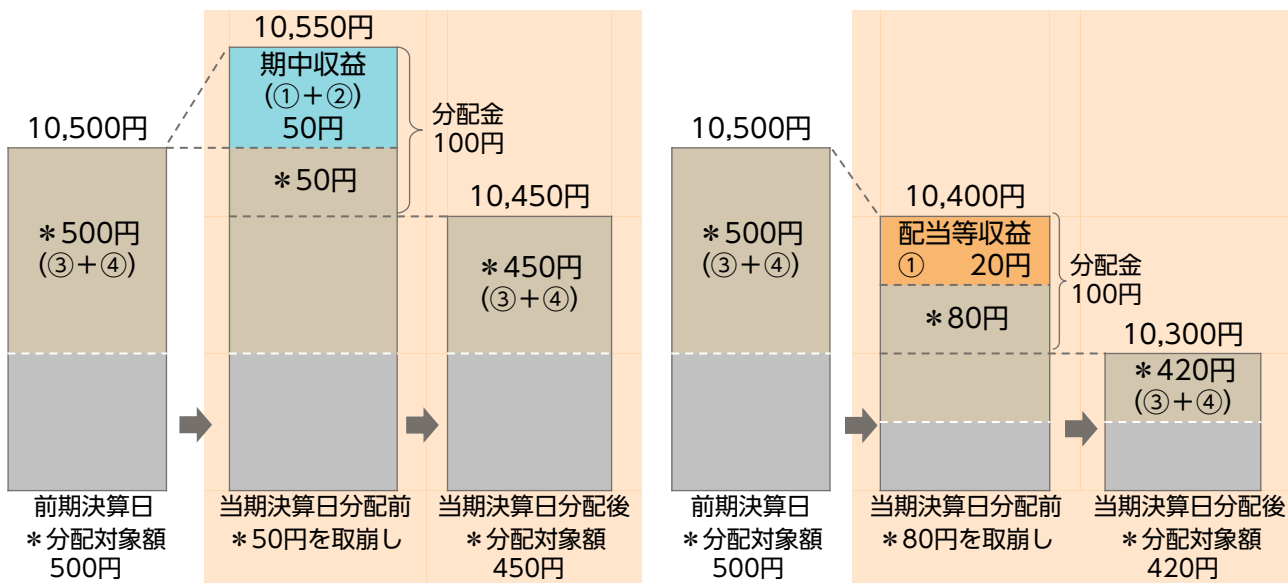


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合

前期決算日から基準価額が下落した場合



※ 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ず、

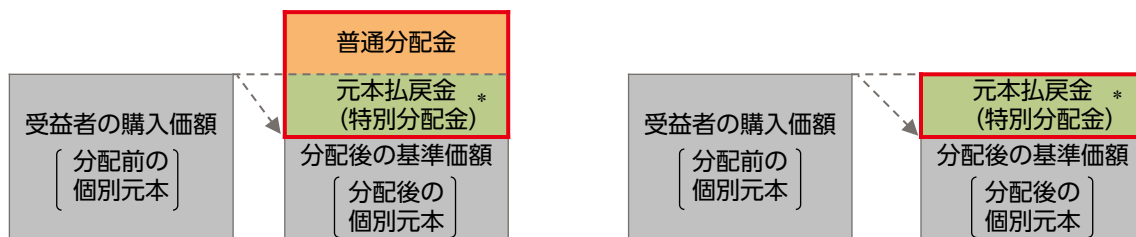
収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

※ 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が見込まれた場合も同様です。

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 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	組入の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。

❗ 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 S B I 証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
株式会社証券ジャパン(※)	○		関東財務局長(金商)第170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	○	○	○	○
フィデリティ証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第152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	○	○	○	○

(※) 「年2回決算型」 のみのお取扱いとなります。

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。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。

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： https://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	