



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**

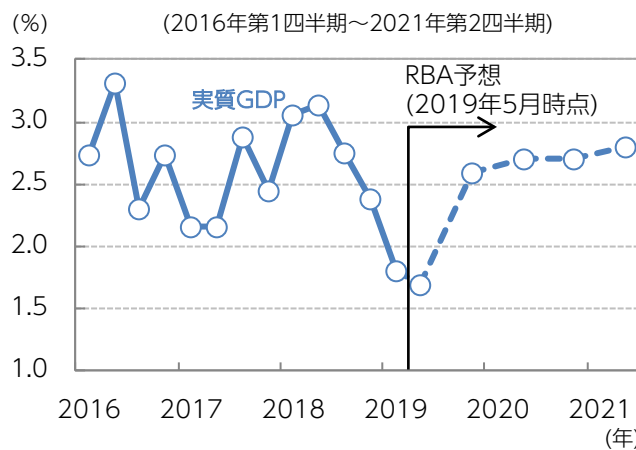
オーストラリア・リートの注目ポイント

当レポートでは、足もとのオーストラリア経済やオーストラリア・リート市場の注目ポイントについてご紹介いたします。

【経済】オーストラリア経済および雇用環境は堅調を維持

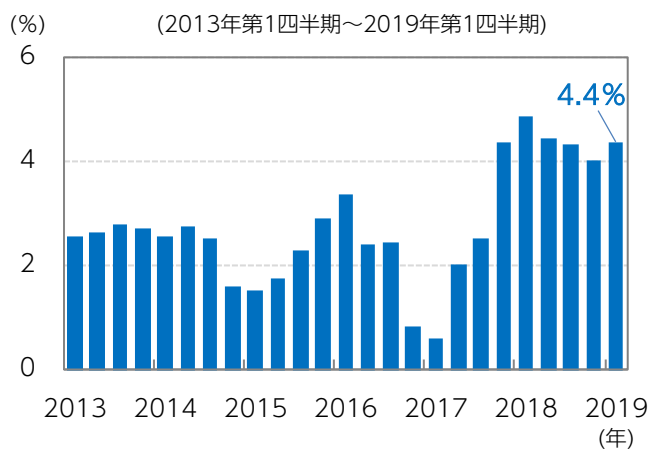
- オーストラリア経済はプラス成長であるものの鈍化傾向にあります。オーストラリア準備銀行(RBA)の景気見通しによれば、オーストラリア景気は2019年央頃に底入れし、2019年後半から2021年にかけて回復に転じると予想されています(図表1)。
- オーストラリアの2019年第1四半期の賃金総額は前年同期比+4.4%と、2017年第4四半期以降大幅に回復傾向にあります。失業率は低下傾向にあることから、賃金総額は引き続き堅調な伸びを示すことが期待されます(図表2)。

図表1)オーストラリアの実質GDP成長率の推移



(出所)オーストラリア準備銀行(RBA)、オーストラリア政府統計局(ABS)

図表2)賃金総額の推移(前年比伸び率)



(出所)CEIC、季節調整済み

【財政政策】積極的な財政政策によるオーストラリア景気の底上げに期待

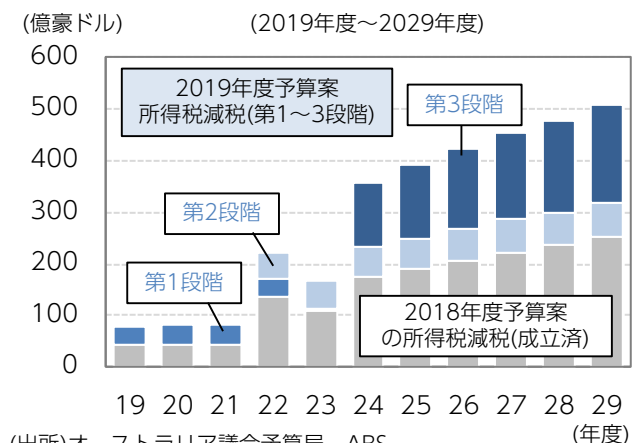
- オーストラリア上院議会は7月4日に所得税減税法案を承認しました。既に成立済の案を加えると今後11年間の所得税減税総額は3,246億豪ドルとなり、2018年の名目GDP比約17%に相当する大規模なものになります(図表3)。
- 所得税減税の第1段階として個人への還付(年収が一定の範囲内)が計画されていることや、第2、第3段階の大規模な減税が個人消費を底上げし、オーストラリア景気を後押しすることが期待されます(図表4)。

図表3)オーストラリアの所得税減税の規模

減税法案	法案の現状	今後11年間の減税規模 (2019～2029年度)
①所得税減税 (2018年度予算案)	成立済	1,667億豪ドル
②所得税減税 (2019年度予算案)	2019年7月2日 下院承認 2019年7月4日 上院承認	1,579億豪ドル
全体 (①+②)		3,246億豪ドル (GDP比17.1%)

(出所)オーストラリア議会予算局、ABS
年度は各年7月～翌年6月。GDP比は2018年の名目GDP比。

図表4)今後の所得税減税の規模と内訳

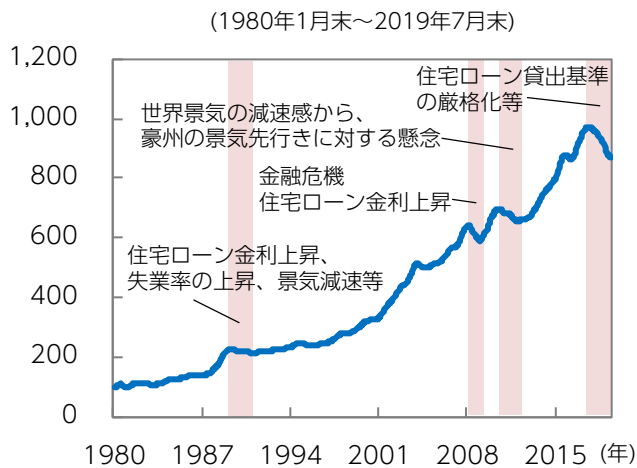


(出所)オーストラリア議会予算局、ABS
年度は各年7月～翌年6月。

【住宅市場】住宅市場の改善はオーストラリア・リート市場にとってプラスとなることが期待

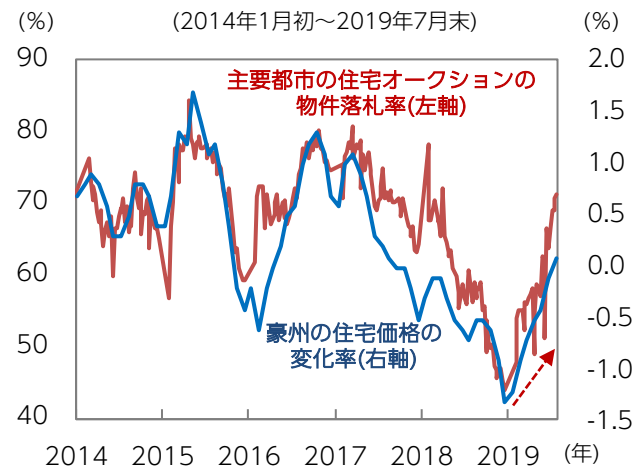
- 今回の住宅価格の下落は住宅ローン貸出基準の厳格化が主な要因であり、住宅ローン金利上昇や景気悪化が要因となっていた過去の下落局面とは大きく原因が異なります(図表5)。
 - 住宅価格下落による値ごろ感から、住宅市場に買い手が戻ってきており、住宅価格の値動きの先行指標となる住宅オークション*の物件落札率は大幅に回復しています。オーストラリアの住宅価格は2017年のピーク以降下落してきましたが、足もとでは上昇に転じています(図表6)。
- *オーストラリアではオークション(競売)で不動産を購入することが日常的に行われています。

図表5)オーストラリアの住宅価格の推移



(出所)ブルームバーグ、各種公表資料
1980年1月末を100として指数化
都市部の伸び率の中央値を使用

図表6)住宅価格と住宅オークションの物件落札率

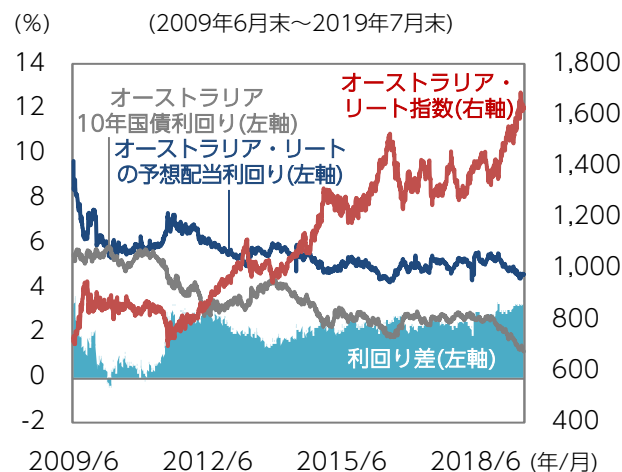


(出所)ブルームバーグ、CoreLogic
住宅価格は都市部の変化率(中央値、月次ベース)

【リート】長期金利の低下やキャッシュフロー拡大を背景にオーストラリア・リート指数は上昇

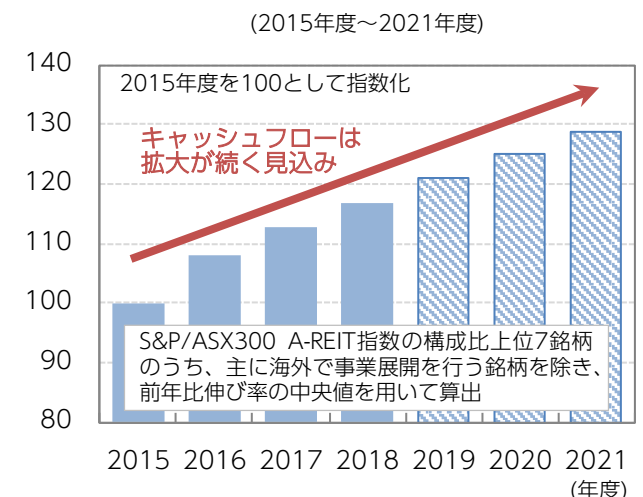
- 債券利回りの低下により利回り資産であるオーストラリア・リーートの相対的な魅力が増したことで、またオーストラリア・リーートの業績見通しが堅調であることを背景に、オーストラリア・リート指数は2018年12月末から2019年7月末までに19.3%上昇しました(図表7)。
- オーストラリア・リーートの業績は安定的に推移しています。オーストラリア・リーートのキャッシュフローは拡大しており、その傾向は2019年度以降も続くと予想されています(図表8)。

図表7)オーストラリア・リート指数と利回り差の推移



(出所)ブルームバーグ
オーストラリア・リート：S&P/ASX 300 A-REIT指数、利回り差
=オーストラリア・リート配当利回り-10年国債利回り

図表8)オーストラリア・リート大手のキャッシュフロー



(出所)ファクトセット
キャッシュフローは1口あたりFFO(Funds From Operation)の数値を使用、2019年度以降は2019年6月28日時点の予想コンセンサス

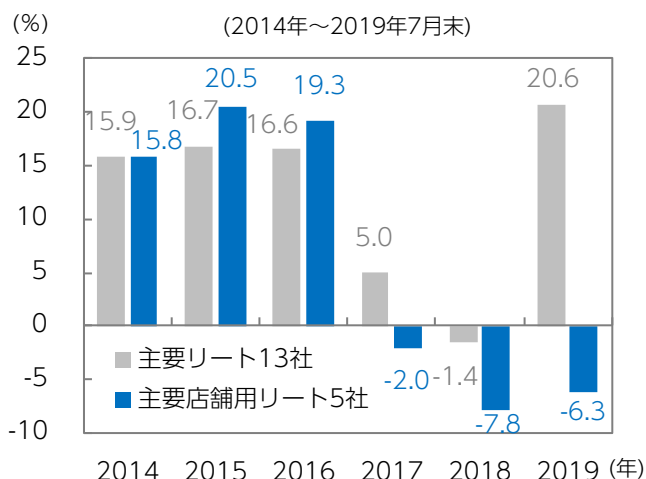
【リート】 相対的に割安なバリュエーションと健全なバランスシート

- リートの割安度を測るNTA(純有形資産)倍率*を見てみると、オーストラリア・リート全体は堅調なオフィス需要を背景にオフィスセクターのリート価格が上昇した影響などを受けて割安感が解消されつつありますが、店舗用リートは相対的に割安な水準となっています(図表9)。

* NTA倍率とは株価が一株当たりNTA(純有形資産)に対してどれだけ割高か割安かを測るバリュエーション指標。

- オーストラリア・リートは低金利環境下、株式による資金調達を積極的に行い、将来的な収益成長のための物件取得や負債の削減などを実施しています。それにともない足もとのオーストラリア・リートの負債比率は相対的に低い水準となっています(図表10)。

図表9)主要オーストラリア・リート*1のNTA倍率



図表10)オーストラリア・リート*2の負債比率の推移



(出所)ブルームバーク、各社公表資料

*1 主としてオーストラリア以外の国の不動産を保有・運営するリートを除く

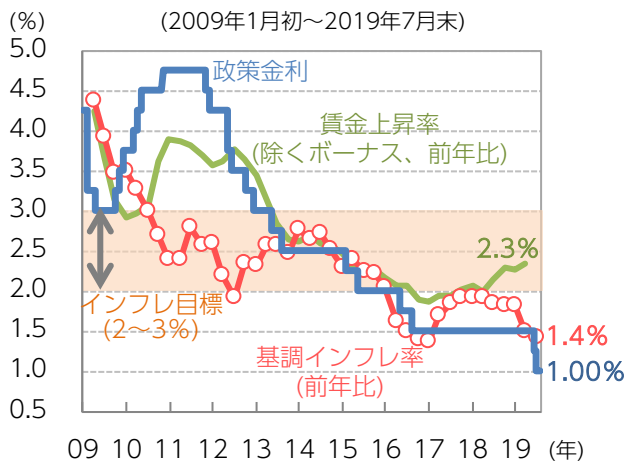
*2 S&P/ASX 300 A-REIT指数

NTA倍率は時価総額加重平均値、2019年は7月末の数値(2018年12月末時点の一株当たりNTAと2019年7月末の株価に基づいて算出)。負債比率は総負債÷総資産

【金融政策】 RBAは2カ月連続利下げ、金融面でも緩和的な政策に注目

- オーストラリア準備銀行(RBA)は7月2日の金融政策理事会において、2カ月連続となる0.25%の利下げを決定し、政策金利は過去最低の1.00%になりました。先物市場が織り込む2019年末の政策金利予想では、もう1回の利下げがメインシナリオとして見込まれています(図表11)。
- 利下げの理由は、インフレ率が目標を下回る中、RBAが考える中立的な失業率と実際の失業率にギャップがあり、インフレ率の回復には労働市場が一層引き締まり、失業率が低下する必要があるためと考えられています。今後RBAによる利下げを受けて失業率が低下に向かうかに注目が集まりそうです(図表12)。

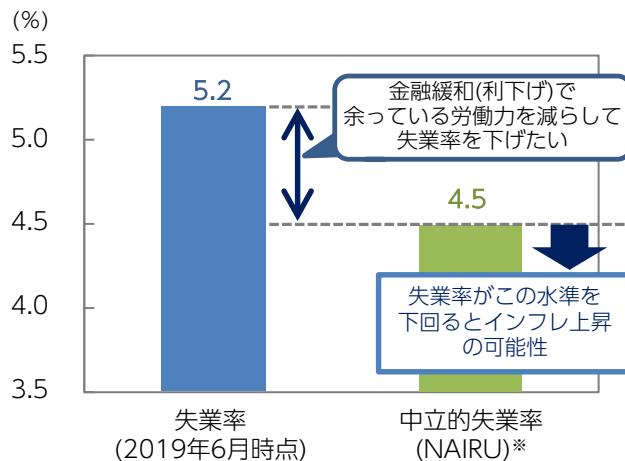
図表11)オーストラリアの政策金利、基調インフレ率等



(出所)ブルームバーク、ABS、CEIC

賃金上昇率(除くボーナス)および基調インフレ率は四半期ベース
賃金上昇率(除くボーナス)は2019年1Q、基調インフレ率は2019年2Qまで

図表12)オーストラリアの失業率と中立的失業率



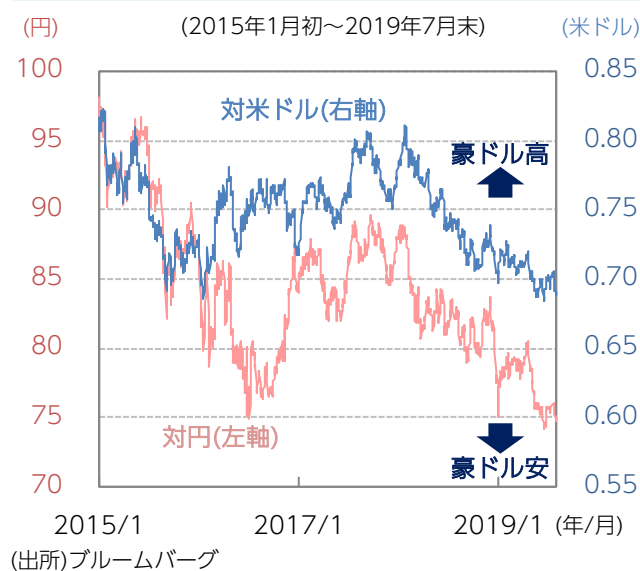
(出所)RBA、CEIC

* NAIRUはRBAが推定するインフレを加速させない中立的失業率の水準。失業率がNAIRUを下回る状況になると労働市場がひっ迫し、インフレ圧力が増すとみられている。

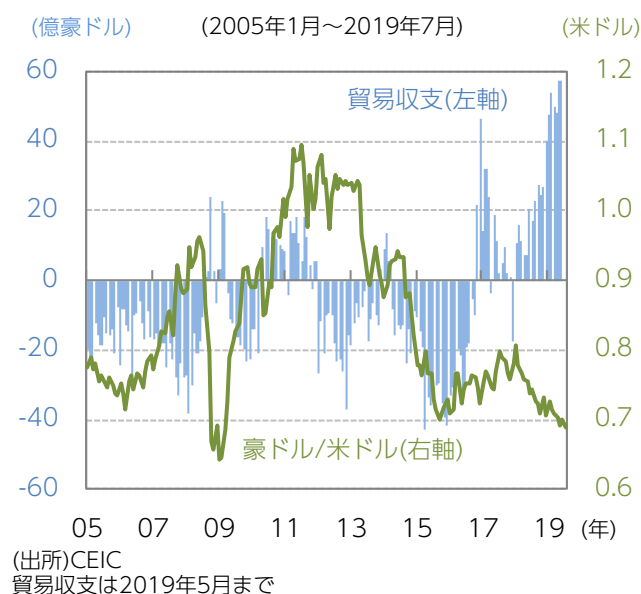
【為替】豪ドル相場は過去最高の貿易黒字が下支え要因に

- 豪ドル相場は、2018年については米国とオーストラリアの金利差拡大などを背景に下落傾向となりましたが、2019年1-3月は比較的安定的に推移していました。しかし、4月中旬以降一時的な経済指標の悪化や米中貿易摩擦による不透明感の再燃などにより豪ドル相場は一段の下落となりました(図表13)。
- 豪ドル安や鉄鉱石価格の上昇等を背景に、5月の貿易収支は過去最高の黒字額を更新しました。高水準の貿易黒字を背景に、豪ドルの実需面からの買い需要が豪ドル相場を下支えする要因の一つになりそうです。また、米中貿易協議や利下げに対する不透明感等の悪材料が払しょくされれば、豪ドル相場の見直しに繋がる可能性もありそうです(図表14)。

図表13)豪ドル相場の推移



図表14)オーストラリアの貿易収支と豪ドル相場の推移



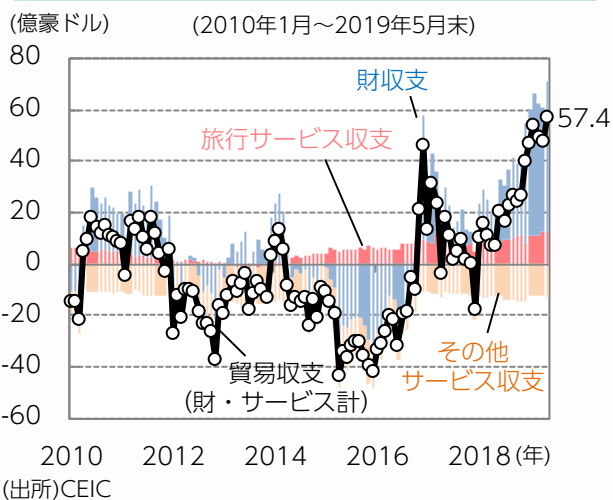
TOPIC

【貿易摩擦】米中貿易摩擦のオーストラリア経済への影響は限定的

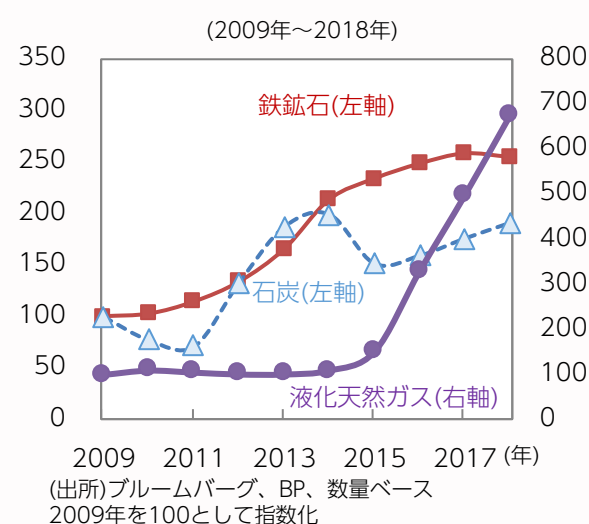
- オーストラリアの貿易収支は、資源輸出、インバウンド向けサービス輸出の増加、通貨安などによってけん引され、貿易黒字額が過去最高を更新しました。
- 貿易収支のうち「財収支」に着目すると、オーストラリアから中国へ輸出される主な資源は数量ベースで伸びています。米中間の貿易摩擦がオーストラリアの輸出に影響を及ぼすことを懸念する声もありますが、オーストラリアから中国への輸出品は80%以上*が中国国内で消費されており、加工されて米国へ輸出される割合は限定的なことから、オーストラリアは米中貿易摩擦の影響を受けにくいと考えられます。

*レッグ・メイソン・アセット・マネジメント・オーストラリア・リミテッドの調査による推計値

オーストラリアの貿易収支の推移



オーストラリア資源の中国向け輸出货量



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。	

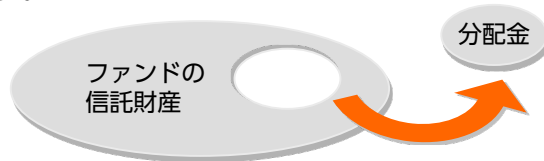
ご留意いただきたい事項

- 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。
- 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。

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

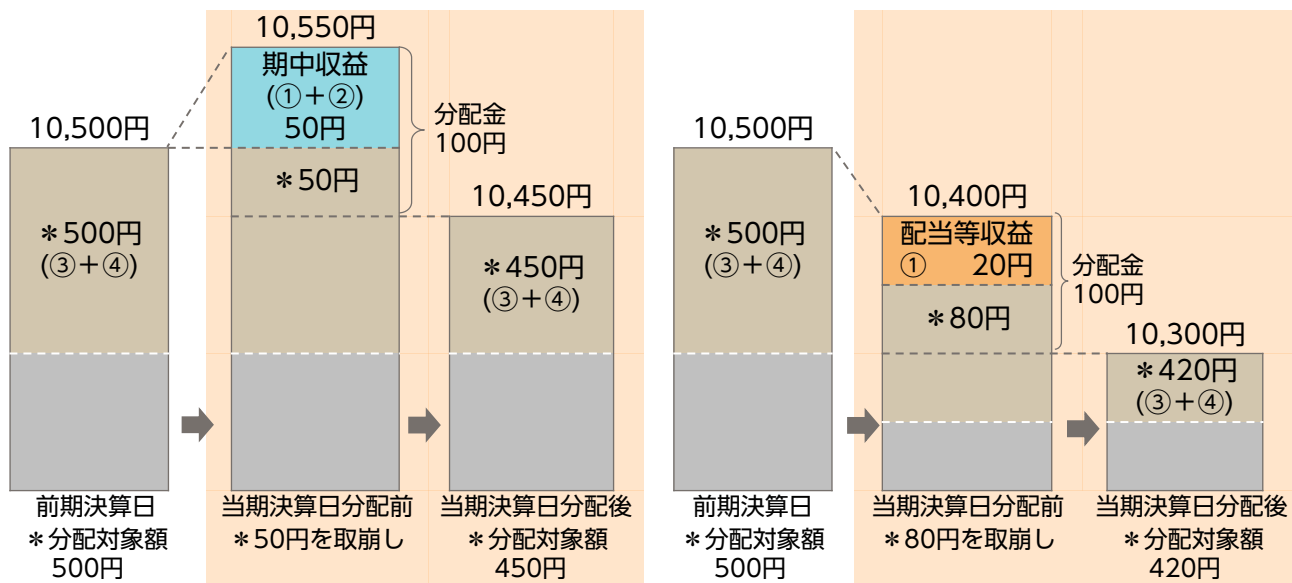


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

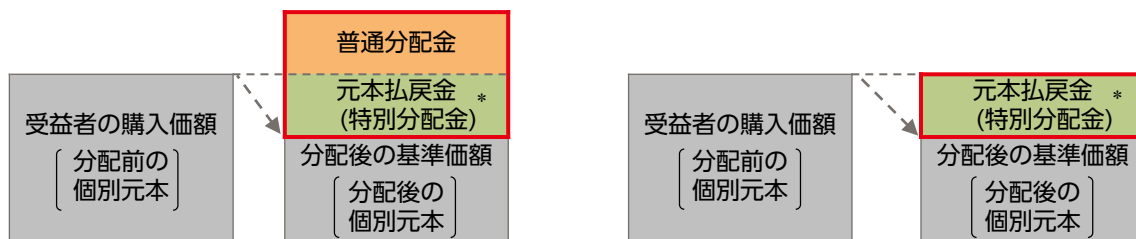


※ 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができず。
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。
 ※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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。*消費税率が10%になった場合は、 3.3% となります。 ※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。*消費税率が10%になった場合は、年率1.1275%となります。					
		投資対象とする 指定投資信託証券	<table border="1"> <tr> <td>LM・豪州リート・ファンド (適格機関投資家専用)</td> <td>年率0.594%*(税抜0.55%) *消費税率が10%になった場合は、 年率0.605%となります。</td> </tr> <tr> <td>ニッセイマネーマーケット マザーファンド</td> <td>ありません。</td> </tr> </table>	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%) *消費税率が10%になった場合は、 年率0.605%となります。	ニッセイマネーマーケット マザーファンド	ありません。
		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%) *消費税率が10%になった場合は、 年率0.605%となります。				
	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。*消費税率が10%になった場合は、 年率1.7325%(税抜1.575%)程度 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。*消費税率が10%になった場合は、年率0.011%となります。						
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。
- ❗ 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	○		○	○
FFG証券株式会社	○		福岡財務支局長(金商)第5号	○			
高木証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第20号	○			
東海東京証券株式会社	○		東海財務局長(金商)第140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	○			
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	○	○	○	○

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	