



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**

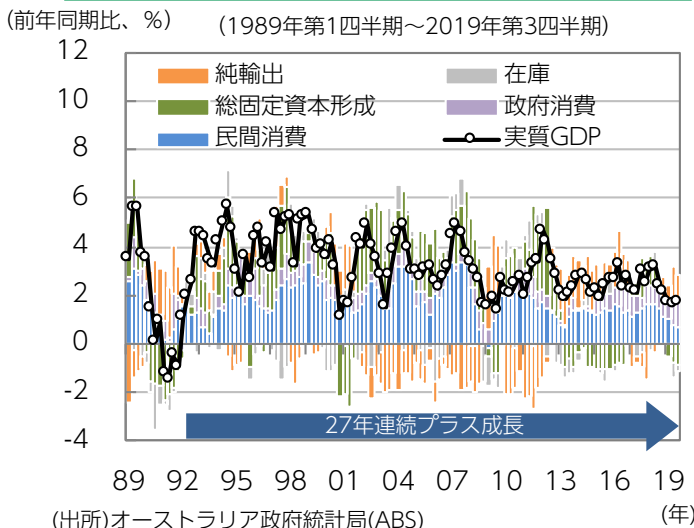
オーストラリア経済とオーストラリア・リートの注目ポイント

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

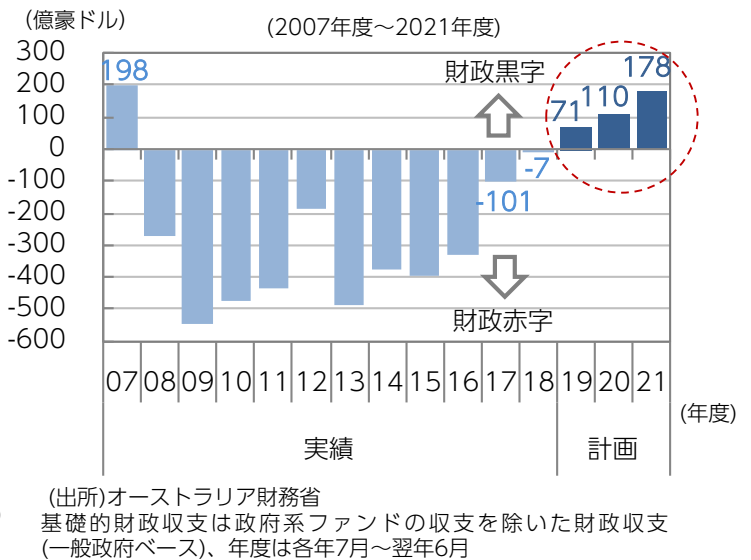
**【経済】 27年連続プラス成長、世界最長記録を更新中**

- オーストラリア経済は、1992年以降27年連続プラス成長を維持しています。移民受け入れによる人口増加をベースに内需・外需の両輪が景気を下支えしています(図表1)。
- 資源価格の上昇による企業収益の改善などが財政収支の改善に寄与し、オーストラリア政府は2019年度(2019年7月~2020年6月)には基礎的財政収支の黒字化を達成する計画です(図表2)。

図表1) オーストラリアの実質GDP成長率の推移



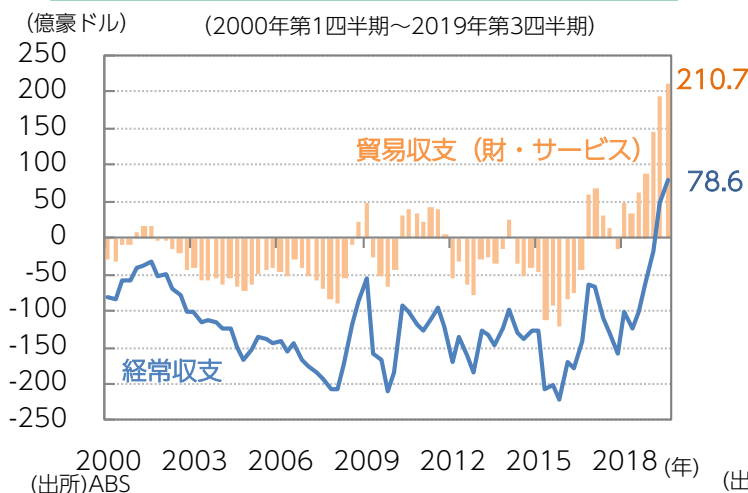
図表2) 政府予算案の基礎的財政収支の推移



**【経済】 46年ぶりの経常収支2四半期連続の黒字**

- 堅調な輸出に支えられ、貿易収支は過去最高水準に達しました。また、経常収支は2019年7~9月期には+78.6億豪ドルと46年ぶりに2四半期連続の黒字となりました(図表3)。
- 背景には、オーストラリアは石炭、鉄鉱石、天然ガス、金など多くの資源を輸出していることが挙げられます。特に、中国のインフラ投資拡大に伴う需要増などを背景に、鉄鉱石の生産量と価格がともに上昇したことが輸出額の増加に寄与しました(図表4)。

図表3) 経常収支と貿易収支の推移



図表4) オーストラリアの上位輸出品目

(2018年)

	輸出品目	輸出額 (億豪ドル)	割合 (%)
1	石炭	669	15.3
2	鉄鉱石	633	14.4
3	天然ガス	433	9.9
4	教育関連サービス(留学含む)	352	8.0
5	個人旅行サービス	222	5.1
6	金	191	4.4
7	アルミニウム鉱石等	113	2.6

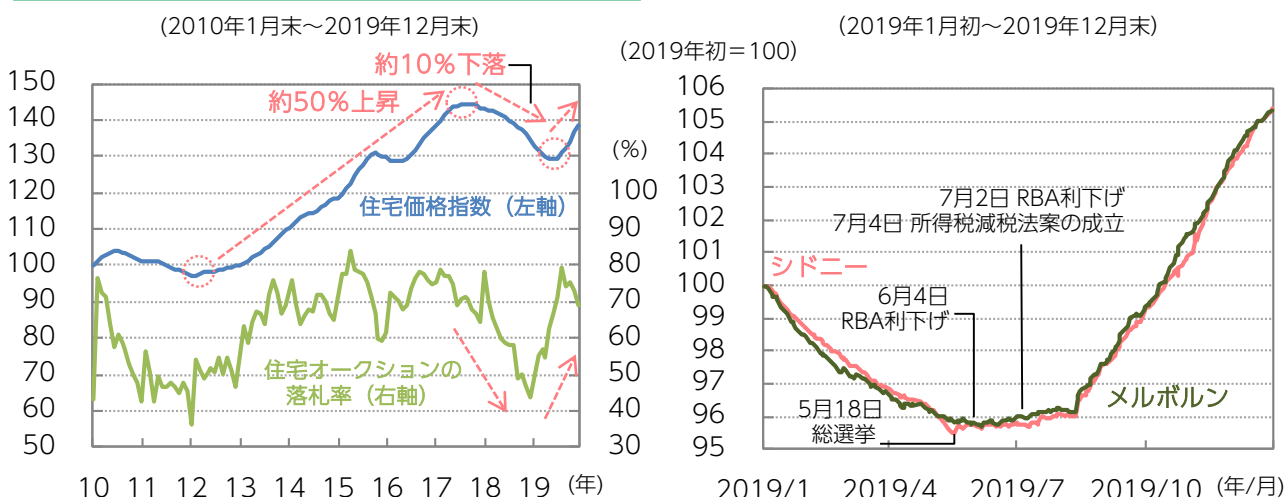
(出所)オーストラリア外務貿易省

## 【住宅市場】住宅市場の改善がオーストラリア・リート市場のプラス要因に

- オーストラリアの住宅市場では、主要都市の住宅価格が2017年のピークから約10%下落して以降、底打ちの兆しがでています。実際、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(図表5)。
- オーストラリア政府による住宅ローンの融資規制緩和策などの効果もあり、住宅市場では主要都市の住宅価格が上昇基調に転じています(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とオークション落札率 図表6)主要都市の住宅価格の推移



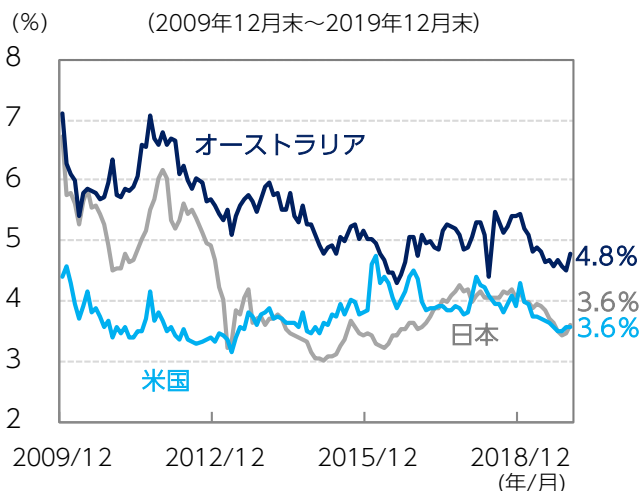
(出所)ブルームバーグ  
住宅価格指数は2010年1月を100として指数化

(出所)ブルームバーグ

## 【リート】オーストラリア・リー트의配当利回りは他国と比較しても魅力的な水準

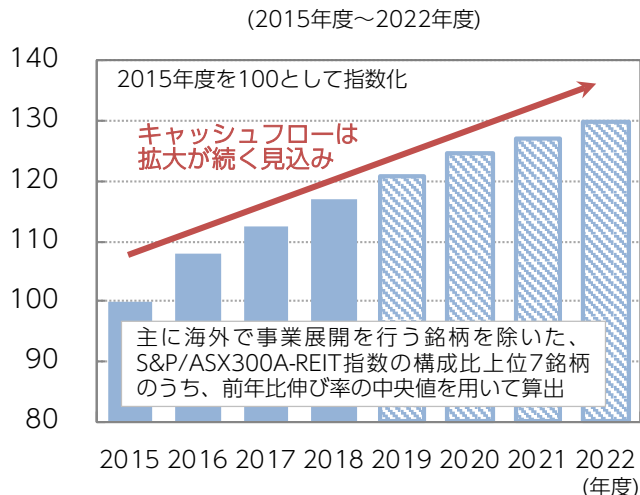
- 世界的に緩和的な金融政策が進む中、利回り資産としてのリー트의相対的な魅力度が増してきています。中でもオーストラリア・リー트의配当利回りは2019年12月末時点で4.8%と、米国や日本と比較して魅力的な水準にあります(図表7)。
- オーストラリア・リー트의業績は安定的に推移しています。オーストラリア・リー트의キャッシュフローは拡大しており、その傾向は2019年度以降も続くと予想されています(図表8)。

図表7)各国リー트의予想配当利回りの推移



(出所)ブルームバーグ、QUICK  
オーストラリア：S&P/ASX300A-REIT指数、米国：FTSE/NAREIT  
オール・エクイティ・リート指数、日本：東証REIT指数

図表8)オーストラリア・リート大手のキャッシュフロー

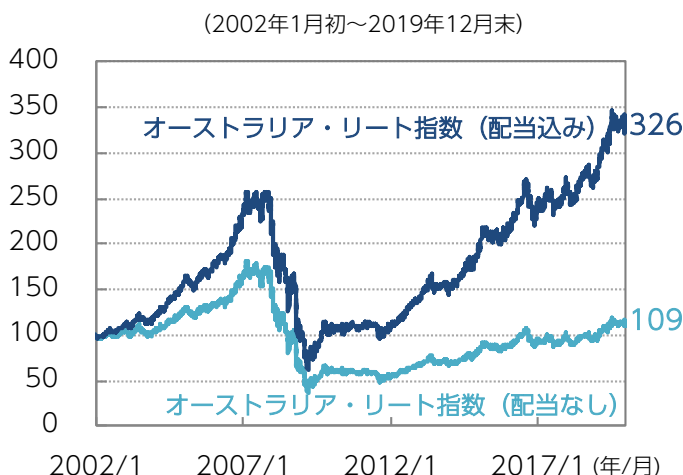


(出所)ファクトセット  
キャッシュフローは1口あたりFFO(Funds From Operation)の数値  
を使用、2019年度以降は2019年9月30日時点の予想コンセンサス

## 【リート】 配当収入による下支えで堅調に推移するオーストラリア・リート

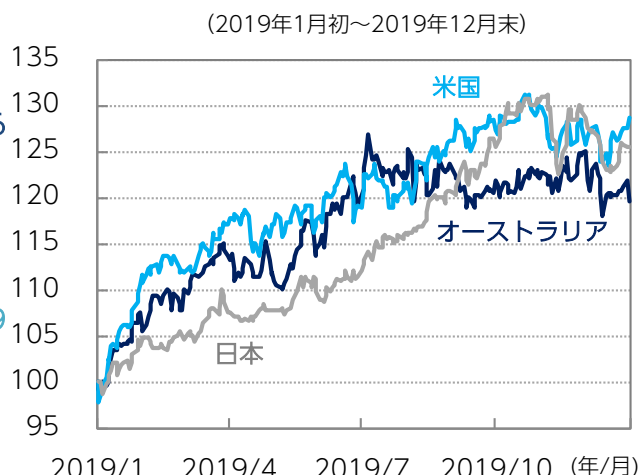
- オーストラリア・リートは、相対的に高い配当利回りであることを背景に、配当の積み上げ効果がパフォーマンスに大きく寄与しています(図表9)。
- オーストラリア、米国、日本のリート指数は2019年初以降上昇傾向にあります。日本や米国のリートが20%以上上昇する中、オーストラリア・リートは若干の出遅れ感があるものの、今後オーストラリア政府が進める所得税減税や住宅ローンの融資基準緩和などによる更なる後押しが期待されます(図表10)。

図表9) オーストラリア・リート指数の推移



(出所)ブルームバーグ  
オーストラリア・リート：S&P/ASX300A-REIT指数  
2002年1月初を100として指数化

図表10) 各国のリート指数の推移

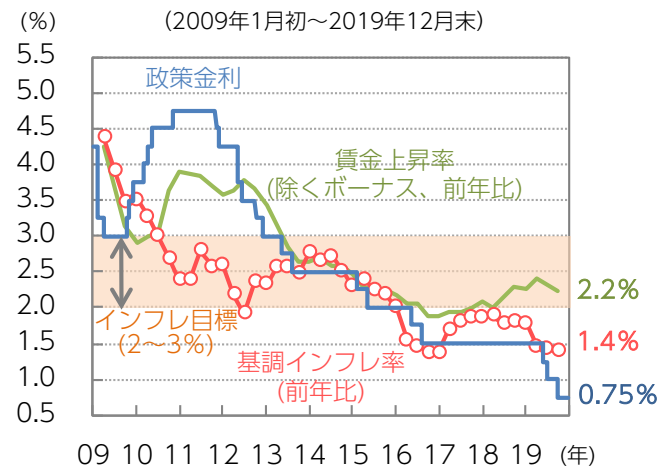


(出所)ブルームバーグ  
2019年1月初を100として指数化  
オーストラリア：S&P/ASX300A-REIT指数、米国：FTSE/NAREIT  
オール・エクイティ・リート指数、日本：東証REIT指数  
全て配当込み、現地通貨ベース

## 【金融政策】 2019年は合計3回の利下げ、今後の金融政策に注目

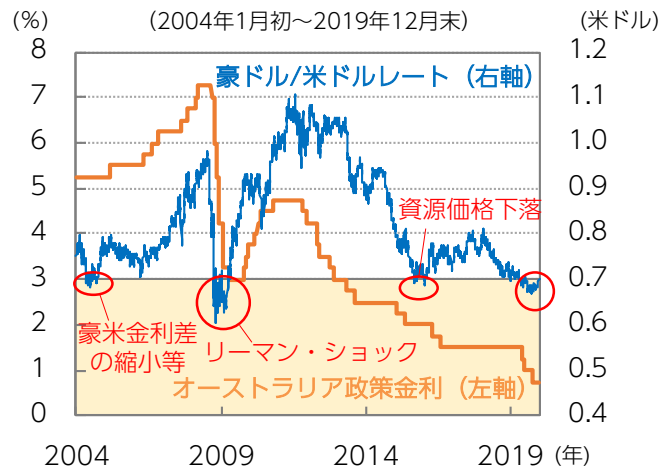
- オーストラリア準備銀行(RBA)は2019年に合計3回(計0.75%)の利下げを実施し、2019年12月末時点で政策金利は0.75%となっています。オーストラリアの7～9月期の消費者物価統計においてインフレ下振れが限定的となったことで、先物市場が織り込む2020年2月のRBA理事会での利下げ確率は2019年10月上旬時点の70%強の水準から2019年12月末時点では38%程度まで低下しています(図表11)。
- 2019年の豪ドル相場は、米中貿易戦争を巡る不透明感が台頭する度に調整圧力を受け、一進一退の展開が続きました。豪ドル(対米ドル)は2019年12月末時点で0.70米ドルと、過去15年間を振り返ってみても、安値圏で推移しています(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)ブルームバーグ、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、  
2019年3Qまで

図表12) 豪ドル/米ドルレートと政策金利の推移



(出所)ブルームバーグ

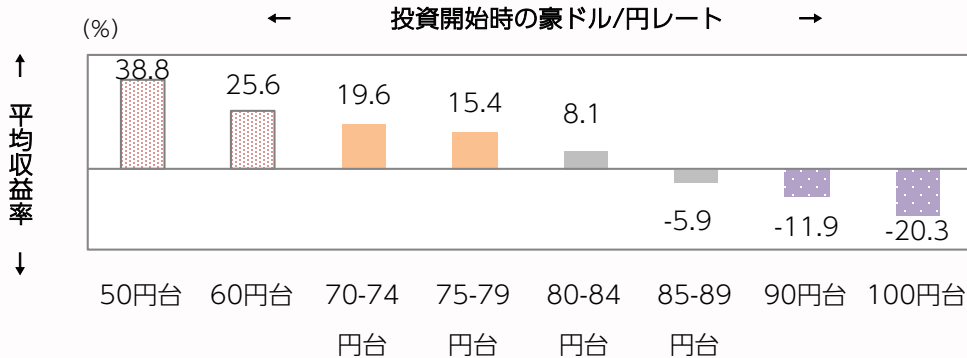
TOPIC

過去における「豪ドルとオーストラリア・リート(円ベース)の投資タイミングと損益」

- 毎月末を開始時点として、豪ドルに3年間投資した場合の損益を見ると、投資開始時の豪ドル/円レートの水準によって、投資損益の傾向が大きく異なることが見て取れます。

豪ドルに3年間投資した場合の投資成果\*1 ～為替レート別の平均収益率～

(2001年6月末～2019年12月末)



プラス回数*2	全2回中	全21回中	全9回中	全36回中	全36回中	全32回中	全41回中	全10回中
プラス回数	2回	21回	9回	31回	28回	10回	0回	0回

(出所)ブルームバーグ

\*1 2001年6月～2016年12月の各月末から豪ドルに3年間投資した、187ケースの投資損益を集計

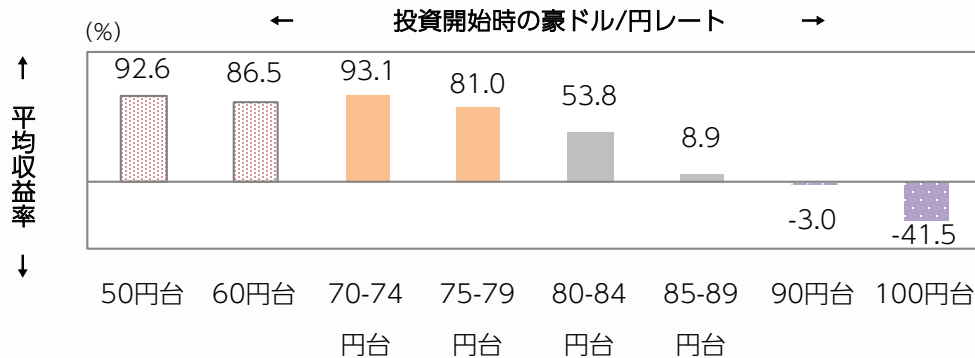
\*2 3年間投資した収益率がプラスとなった回数

上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を保証するものではありません。

- 毎月末を開始時点として、オーストラリア・リート(円ベース)に3年間投資した場合の損益を見ると、投資開始時の豪ドル/円レートの水準によって、投資損益の傾向が大きく異なることが見て取れます。

オーストラリア・リート(円ベース)に3年間投資した場合の投資成果\*1 ～為替レート別の平均収益率～

(2001年6月末～2019年12月末)



プラス回数*2	全2回中	全21回中	全9回中	全36回中	全36回中	全32回中	全41回中	全10回中
プラス回数	2回	21回	9回	36回	34回	20回	26回	2回

(出所)ブルームバーグ

\*1 2001年6月～2016年12月の各月末からオーストラリア・リートに3年間投資した、187ケースの投資損益を集計

\*2 3年間投資した収益率がプラスとなった回数

オーストラリア・リート：S&P/ASX300 A-REIT指数(配当込み)

上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を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。

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ファンドの純資産総額の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。	

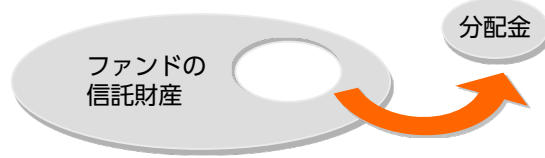
## ご留意いただきたい事項

- 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

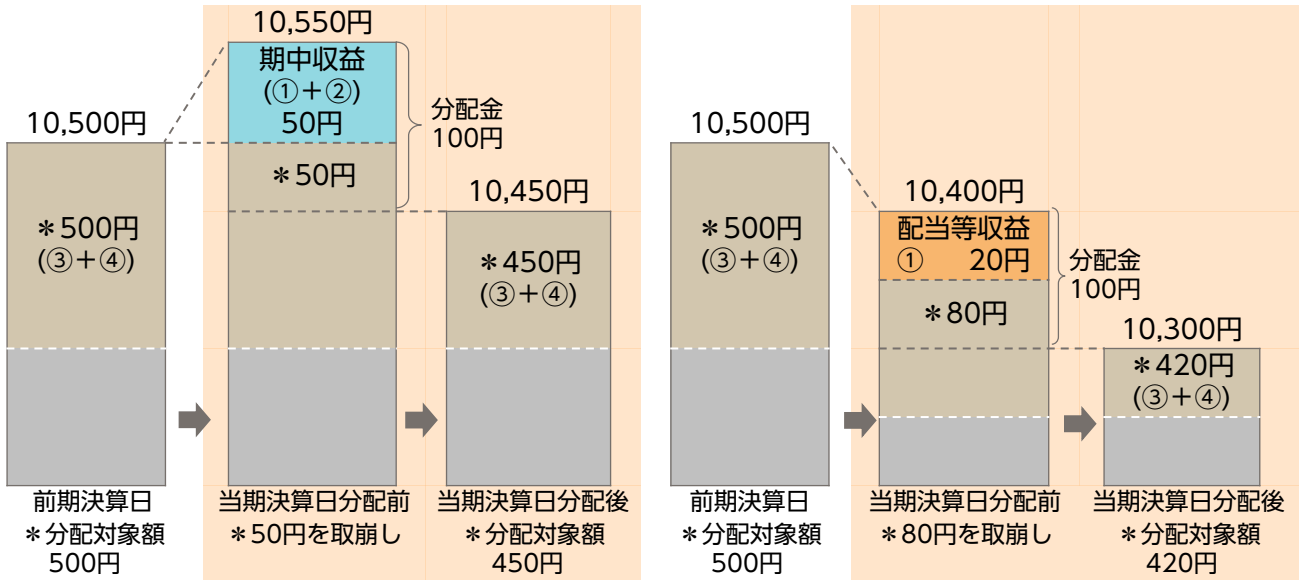


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

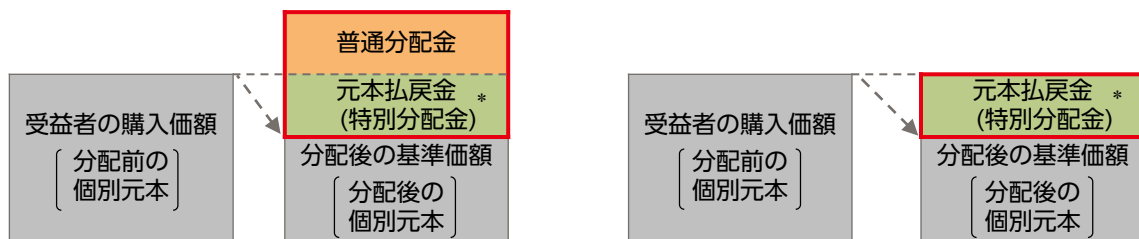


※ 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。  
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができず。  
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。  
 ※ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意くださ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

- 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 <b>3.3%(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1.1275%(税抜1.025%)をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。	
		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0.605%(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1.7325%(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0.011%(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けます。	
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けます。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	○			
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： <a href="https://www.nam.co.jp/">https://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	