



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**

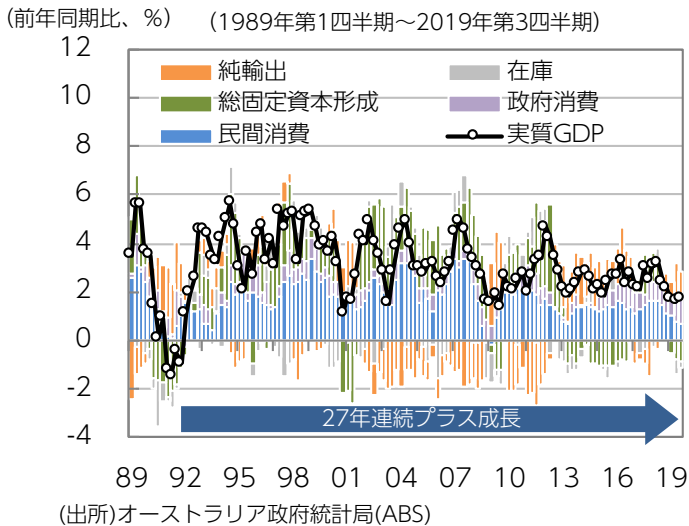
オーストラリア経済とオーストラリア・リートの注目ポイント

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。

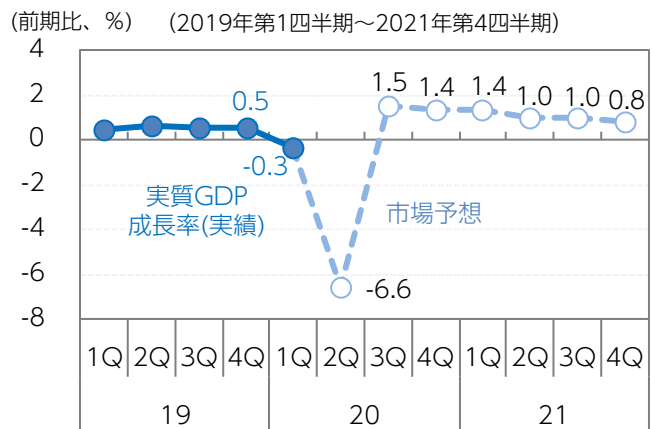
【経済】連続プラス成長途切れるも、V字回復見込み

- オーストラリアは1992年以降27年間、リーマンショック等の大きな危機も乗り越え、連続プラス成長を続けてきました。
- 2020年はコロナ危機により世界的に経済活動が制限された影響から、連続プラス成長が途切れることが予想されていますが、2020年第3四半期以降は再びプラス成長を取り戻し、V字回復が見込まれます。

図表1) オーストラリアの実質GDP成長率の推移



図表2) オーストラリアの実質GDP成長率の市場予想

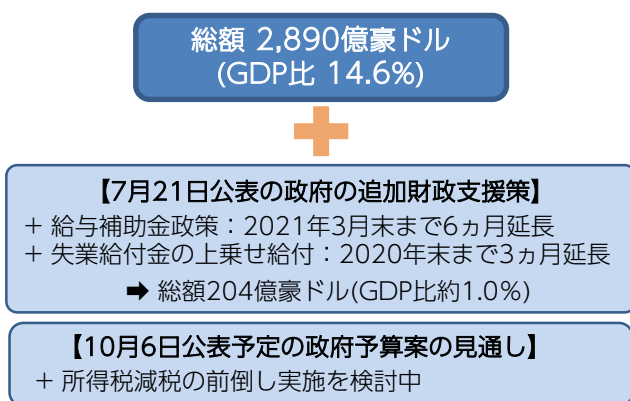


(出所) オーストラリア政府統計局、ブルームバーク
実績：2019年第1四半期～2020年第1四半期
予想：2020年第2四半期～2021年第4四半期(2020年7月21日時点)

【経済】経済V字回復のドライバー ～大規模かつ迅速な経済対策の実行～

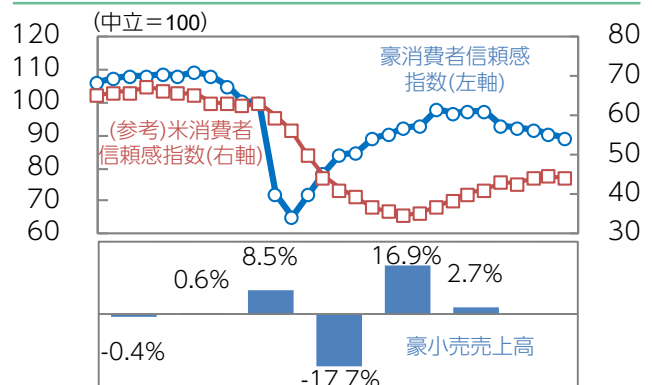
- オーストラリア政府は、WHO(世界保健機関)がパンデミック(世界的大流行)を宣言した3月12日に最初の財政刺激策を公表するなど、総額2,890億豪ドル、GDP比14.6%にも相当する大規模かつ迅速な対策を導入しました。7月21日にも追加の財政支援策を公表し、10月公表予定の政府予算案では所得税減税の前倒しも検討されているなど、これらが実施されると今後の景気の一段の押し上げ要因になると期待されます。
- 経済対策を受けてオーストラリアの消費者心理は回復、個人消費も堅調さを取り戻しつつあり、年後半に向けた景気回復の後押しをするものと考えられます。

図表3) 新型コロナウイルス対策支援額の規模



(出所) オーストラリア政府、各種報道(2020年7月23日時点)

図表4) 豪消費者信頼感指数と小売売上高(前月比)

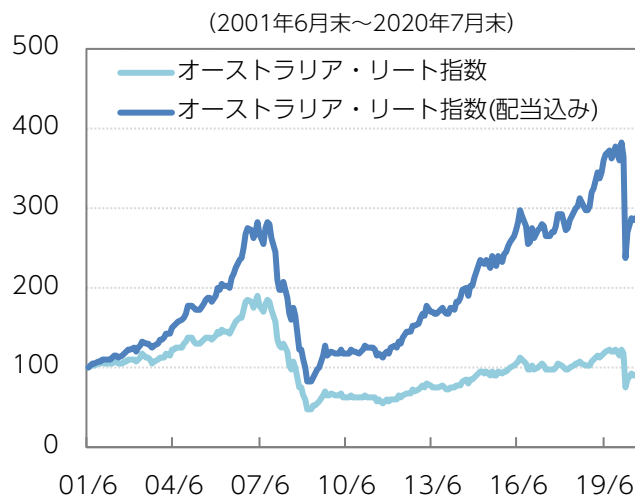


(出所) ブルームバーク 米豪消費者信頼感指数：2020年1月5日～7月26日(週次) 豪小売売上高：2020年1月～6月

【リート】 オーストラリア・リートの現状とセクター構成比

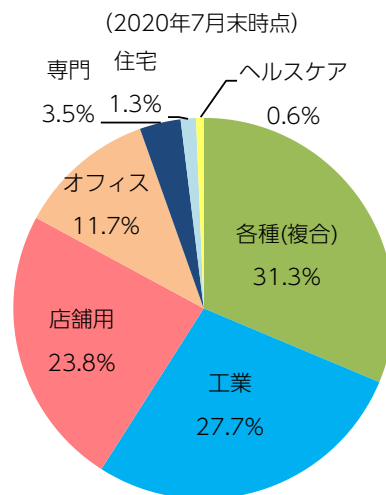
- オーストラリア・リートは2020年3月以降、コロナ危機による経済活動の制限の影響を受けて価格が大きく下落しました。一方で、相対的に配当利回りが高いことから、配当の積み上げ効果が大きく、配当がオーストラリア・リートの長期的なパフォーマンスを支えてきました。
- オーストラリア・リートの業種別構成をしてみると、店舗用や各種(複合)などの商業施設に関連するリートが大きな比率を占めています。本格的な経済活動の再開を進めるオーストラリアでは、回復基調にある消費動向が今後のオーストラリア・リートの回復を後押しするものとみています。

図表5)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/ASX300 A-REIT指数
2001年6月末を100として指数化

図表6)オーストラリア・リートのセクター別構成比



(出所)ブルームバーグ
オーストラリア・リート：S&P/ASX300 A-REIT指数

【リート】 オーストラリア・リートの上期決算動向

- コロナ危機による不透明感から、オーストラリア・リートの間では先行きの配当見通しの公表を控える動きが広がりましたが、主要オーストラリア・リートの上期決算の結果からは、増配と減配・無配で二極化する傾向がみられます。
- 2020年上期の無配を公表した店舗用リートにおいても、足元でのショッピングセンターの訪問客数回復や個人消費の持ち直しを考慮すれば、2020年下期以降の復配の可能性も残るとみられます。
- また、2020年上半期の実績配当に基づいた主要オーストラリア・リートの配当利回りは中央値で5.04%という水準にあり、オーストラリア・リートの配当利回りの面における投資妙味の高さを示しています。

図表7)主要なオーストラリア・リートの2020年上期の配当動向

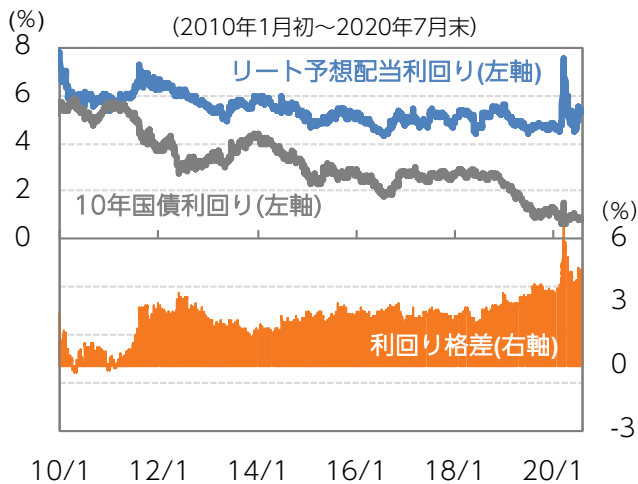
銘柄	ティッカー	セクター	配当増減率 (前年比、%)			配当利回り (2020年上期、 年率、%)
			2019年		2020年	
			上期	下期	上期	
1 センター・グループ	SCG	商業施設	2.0	2.0	無配	0.00
2 デクサス	DXS	オフィス	-4.6	-0.7	0.9	5.04
3 ミルバック・グループ	MGR	複合	5.0	15.1	-52.4	2.76
4 ストックランド	SGP	複合	4.4	0.0	-24.8	6.40
5 ビシニティ・センターズ	VCX	商業施設	-3.0	-3.1	無配	0.00
6 チャーター・ホール・グループ	CHC	複合	6.2	6.1	5.9	3.76
7 グロースポイント・プロパティーズ・オーストラリア	GOZ	複合	3.8	3.5	-13.8	6.25
8 BWPトラスト	BWP	商業施設	1.7	1.0	1.0	4.84
9 クロムウェル・グループ	CMW	オフィス	-12.5	3.8	3.4	8.33
10 SCAプロパティ・グループ	SCP	商業施設	4.9	3.4	-32.9	4.59
11 チャーター・ホール・ロング・ウェールREIT	CLW	複合	5.0	9.4	3.0	6.68
中央値	-	-	3.8	3.4	0.9	5.04

(出所)各社公表資料、ブルームバーグ
※配当利回りは2020年上期の実績配当(年率)と6月30日時点の株価より算出。配当増減率と配当利回りの中央値は無配銘柄を除く

【リート】 割安なオーストラリア・リート

- オーストラリア・リーートの予想配当利回りは、7月末時点で5.38%とオーストラリア10年国債利回りの0.82%と比較して高い水準を維持しており、利回り格差の面で魅力的な投資対象であると考えられます。オーストラリアでは今後も事実上のゼロ金利政策が継続されることが見込まれており、イーールド・ハンティング(利回り追求)の面からオーストラリア・リートへの再評価が進む余地があると考えられます。
- オーストラリア・リーートのPBR(株価純資産倍率)は、7月31日時点で0.89倍と依然としてリーートの解散価値である1倍割れの割安な水準で推移しており、保有不動産の資産価値の面でも、オーストラリア・リートには見直しの余地が残されていると言えます。

図表8)オーストラリア・リーートの予想配当利回り
と10年国債利回り



(出所)ブルームバーグ
リート：S&P/ASX300 A-REIT指数

図表9)オーストラリア・リーートのPBRの推移

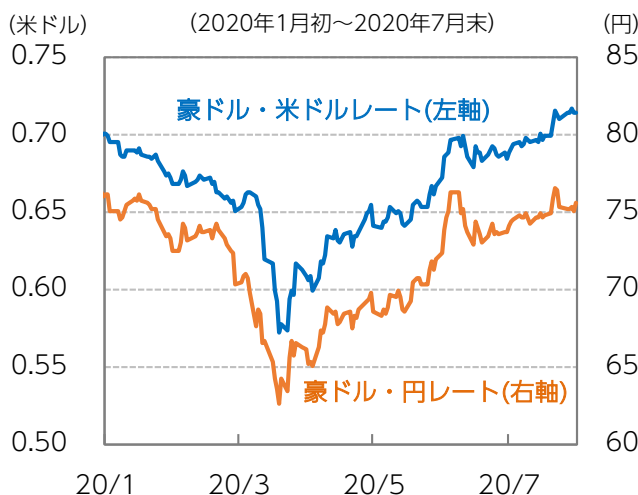


(出所)ブルームバーグ
リート：S&P/ASX300 A-REIT指数
PBR＝株価÷BPS(1株当たり純資産)

【為替】 為替の推移と中央銀行の総資産の変化

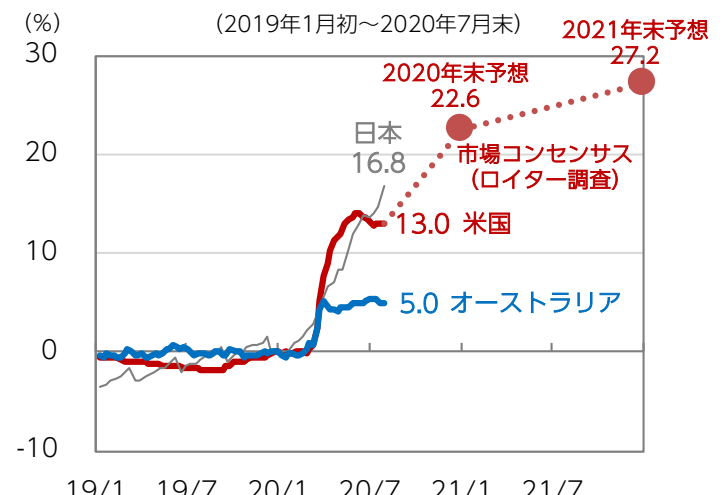
- 足もと、豪ドル相場は回復傾向をみせています。コロナ感染第2波への懸念はあるものの、世界景気回復への期待感の高まりからリスク回避姿勢が後退していることが、豪ドルの押し上げ要因になっていると考えられます。また、政府による政策対応が奏功し、経済活動の本格的な再開が視野に入りつつあるオーストラリア経済の優位性への評価や、米国との金利差逆転も豪ドル高の要因になっているとみられます。
- 2020年初来の各国中央銀行の総資産の増減を見ると、日米では拡大傾向が続いているのに対し、RBA(オーストラリア準備銀行)の総資産は3月にはコロナ危機対応の量的緩和策によって拡大したものの、4月以降は拡大が一服しています。一般に、金融緩和の積極化は通貨安要因になると考えられます。オーストラリアと日米の金融政策の格差は、今後の豪ドル相場を支える要因となる可能性があります。

図表10)豪ドル・米ドルと豪ドル・円の推移



(出所)ブルームバーグ

図表11)各国中銀の総資産の増減(GDP比)



(出所)ブルームバーグ、ロイター

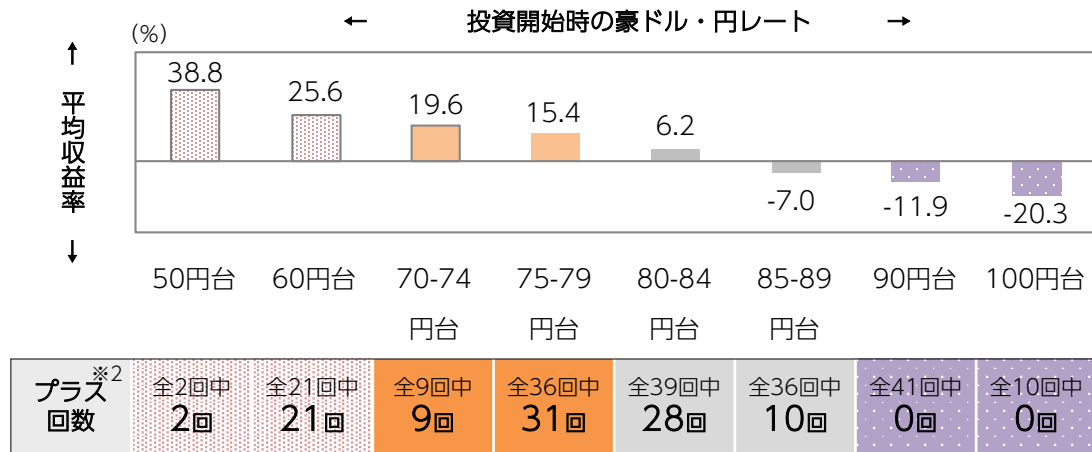
TOPIC

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～2020年7月末)



(出所)ブルームバーグ

※1 2001年6月～2017年7月の各月末から豪ドルに3年間投資した、194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。

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。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。	

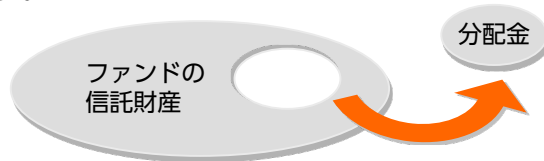
ご留意いただきたい事項

- 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

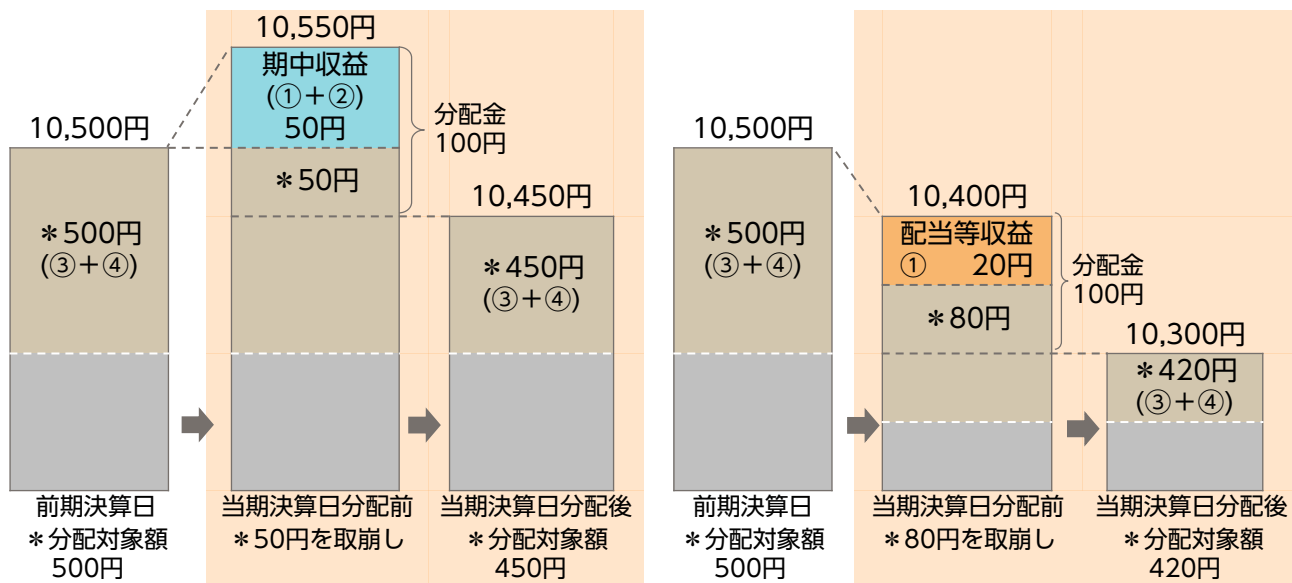


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

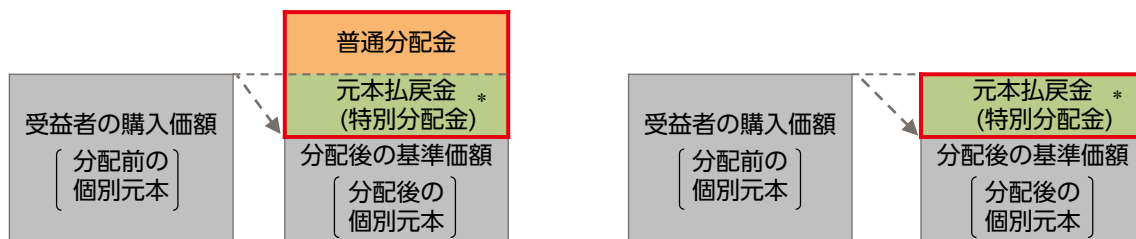


※ 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができず、
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。
 ※ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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 3.3%(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1.1275%(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 年率1.7325%(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0.011%(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： 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	