

オーストラリアREITファンド 四半期レポート

（2018年 10～12月）

基準価額および分配金の状況

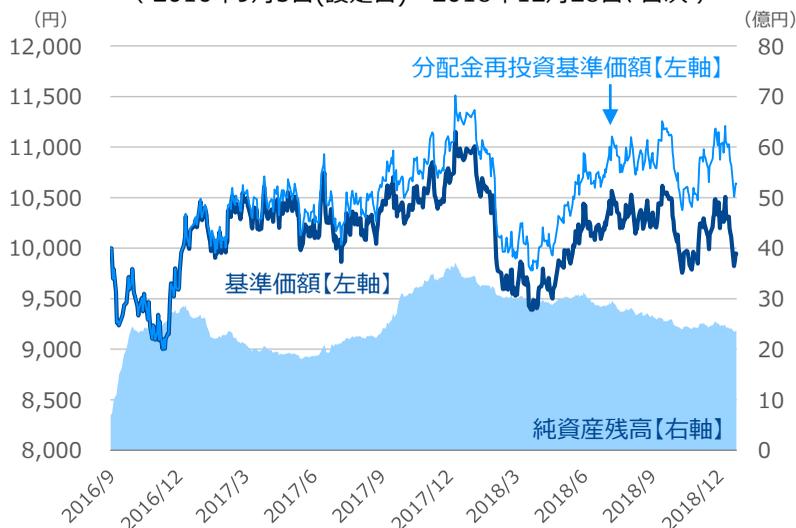
当ファンドの10～12月の運用実績は、「毎月決算型」で4.29%の下落、「年2回決算型」で4.33%の下落となりました。世界的な株安を受けて、オーストラリアREIT市場が軟調に推移したほか、為替相場において豪ドル安・円高が大きく進行したため、基準価額に対してマイナスに寄与しました。

分配金は、「毎月決算型」において、各期1万口あたり30円で実施しました。

■ オーストラリアREITファンド（毎月決算型）

図表1 基準価額と純資産残高の推移

（2016年9月5日（設定日）～2018年12月28日、日次）



図表2 月末時点の基準価額

2018/9	2018/10	2018/11	2018/12
10,484円	9,964円	10,486円	9,946円

図表3 期間別騰落率（2018年12月末基準）

3か月	6か月	1年	設定来
-4.29%	0.07%	-6.20%	6.39%

※ 騰落率は、分配金（税引前）を再投資したものと計算しており、実際の投資者利回りとは異なります。

図表4 分配金の推移

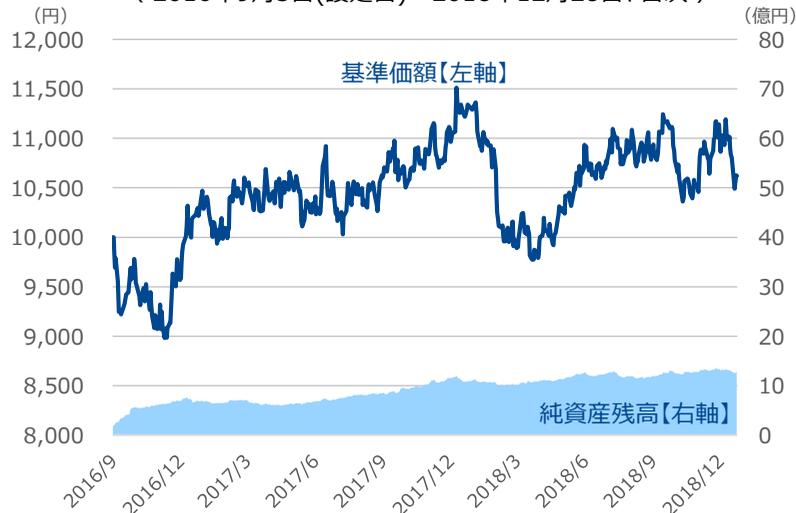
決算期	分配金※
第1～2期（2016/10～11）	各期 0円
第3～14期（2016/12～2017/11）	各期 25円
第15～27期（2017/12～2018/12）	各期 30円
設定来 累計	690円

※ 1万口あたり、税引前

■ オーストラリアREITファンド（年2回決算型）

図表5 基準価額と純資産残高の推移

（2016年9月5日（設定日）～2018年12月28日、日次）



図表6 月末時点の基準価額

2018/9	2018/10	2018/11	2018/12
11,103円	10,581円	11,174円	10,622円

図表7 期間別騰落率（2018年12月末基準）

3か月	6か月	1年	設定来
-4.33%	-0.01%	-6.32%	6.22%

※ 騰落率は、分配金（税引前）を再投資したものと計算しており、実際の投資者利回りとは異なります。

図表8 分配金の推移

決算期	分配金※
第1～5期（2016/12～2018/12）	0円
設定来 累計	0円

※ 1万口あたり、税引前

※ 上記は過去のデータであり、将来の運用成果を保障するものではありません。

※ 基準価額は信託報酬控除後です。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。

※ 運用状況によっては、分配金額が変わる場合、または分配金が支払われない場合があります。

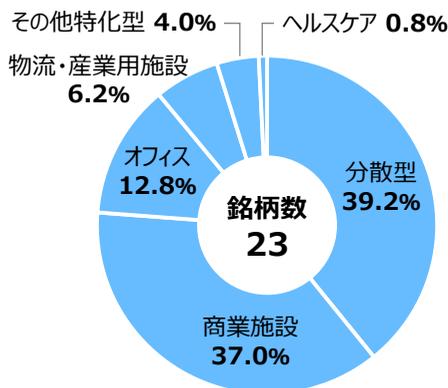
＜当資料の取扱いに関する留意事項＞を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

ポートフォリオ※の状況

※ 当ファンドが実質的に主要投資対象とする「LM・オーストラリアREITマザーファンド」のものであります。

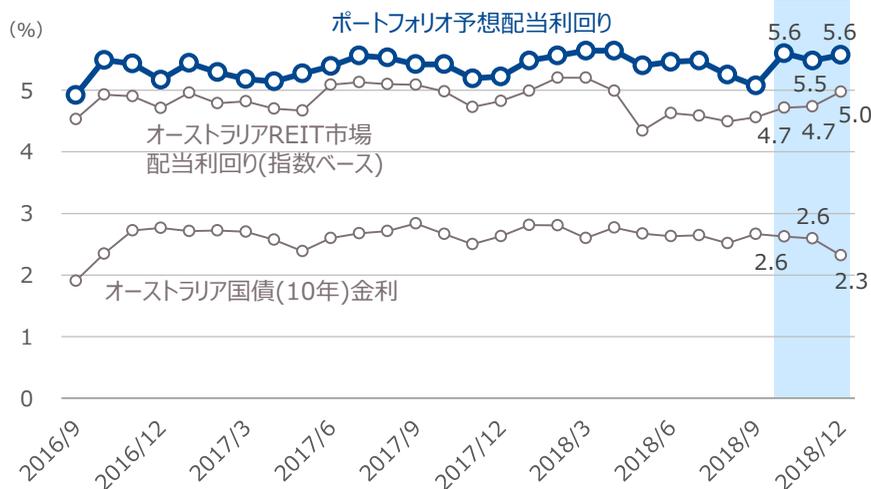
図表9 組み入れREITの用途別構成比率
（2018年12月末基準）



※ 端数処理の関係で合計値が100%にならない場合があります。

※ レッグメイソン・アセット・マネジメントのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表10 予想配当利回りの推移（2016年9月～2018年12月、月次）



※ オーストラリアREIT市場の指数はS&P/ASX300 A-REIT指数。

※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表11 組み入れ上位10銘柄（2018年12月末基準）

順位	銘柄	用途	構成比率 (%)	配当利回り (%)	事業概要
1	デクサス	オフィス	8.9%	4.8%	シドニー、メルボルン、ブリスベンなどにおいてオフィス・ポートフォリオを運用。産業用不動産や小売不動産へも投資。
2	ストックランド	分散型	8.8%	7.7%	オーストラリア国内の店舗や商業用不動産に投資し、運用管理する不動産投資信託。不動産開発・管理、ホテル管理に加えて、ファイナンスを含む関連サービスも提供。
3	GPTグループ	分散型	8.5%	4.8%	オフィス、ビジネス・パーク、商業施設、ショッピングセンター等、多様なポートフォリオを所有、管理。
4	チャーター・ホール・グループ	分散型	8.2%	4.4%	不動産投資開発会社。不動産投資信託の管理およびオフィススペース、小売不動産、産業用不動産の開発に従事。
5	ビシニティ・センターズ	商業施設	8.1%	6.2%	オーストラリアでショッピングセンターを所有・運営するREIT。フェデレーション・センターズとナビオン・プロパティ・グループとの合併を受けて誕生。
6	ミルバック・グループ	分散型	7.4%	5.0%	総合不動産会社。オーストラリアの商業用オフィス、ショッピングセンター、産業施設、ホテルなどの不動産に投資。
7	ユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールド	商業施設	6.3%	—	不動産投資信託。ショッピングセンターを運営する仏ユニベイル・ロダムコと豪ウエストフィールド・コーポレーションが合併して誕生。欧米の主要地域を中心に高価格帯のショッピングセンターを展開。
8	センターグループ	商業施設	6.2%	5.6%	オーストラリア、ニュージーランド国内で、ウエストフィールド・ブランドのショッピングセンターを運営。
9	SCAプロパティ・グループ	商業施設	4.6%	—	不動産投資信託会社。オーストラリアおよびニュージーランドに各種ショッピングセンターを保有、運用。小売大手のワールワースとは主要テナントとして長期間のリース契約を締結。
10	チャーター・ホール・リテール・REIT	商業施設	4.2%	6.4%	不動産投資信託。スーパーマーケットやショッピングセンターをポートフォリオとして保有。

※ 構成比率は純資産総額比。配当利回りは過去1年間の実績をもとに算出。

※ ブルームバーグおよびレッグメイソン・アセット・マネジメントのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

※ 上記は過去のデータであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

<当資料の取扱いに関する留意事項>を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

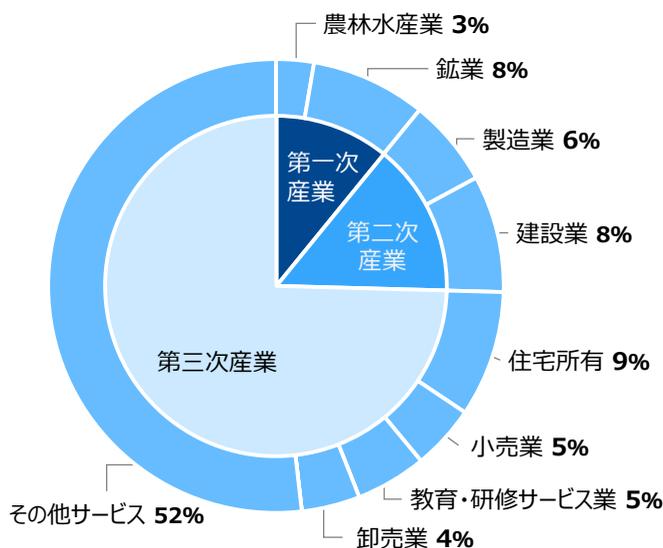
オーストラリア経済の状況

2018年7-9月期GDP成長率は、賃金の伸び悩みを背景に、個人消費の伸びが前四半期から鈍化したことから、前年同期比および前期比いずれも伸びが鈍化しました。

消費者物価上昇率はオーストラリア準備銀行の目標レンジに達しない状況で推移しており、オーストラリア準備銀行は、引き続き政策金利を過去最低水準の1.5%に据え置いて、景気を下支えています。

図表12 業種別GDPシェア

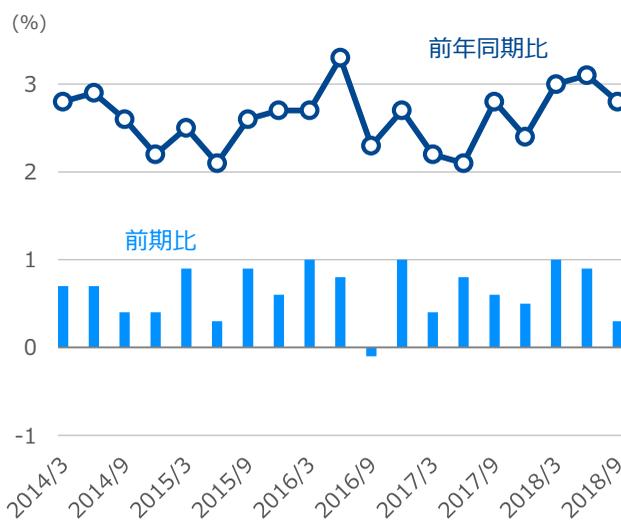
(豪州2017会計年度(2017年7月～2018年6月))



- ※ 全産業に対する比率。端数処理の関係で合計値が100%にならない場合があります。
- ※ オーストラリア政府統計局のデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表13 実質GDP成長率の推移

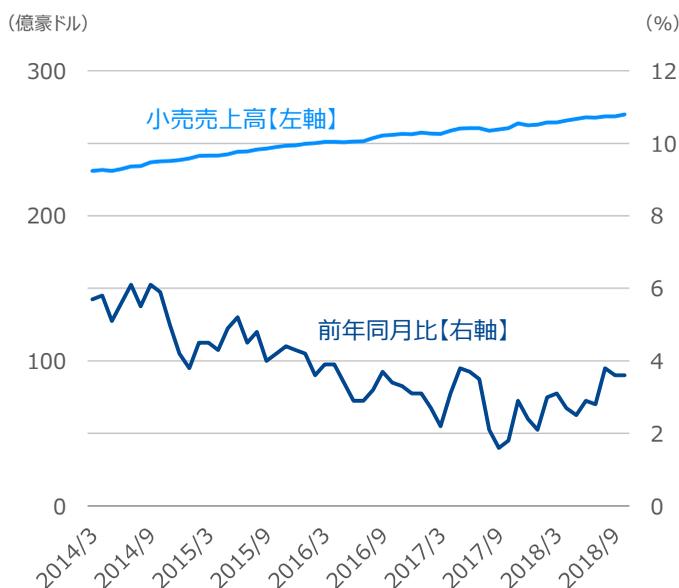
(2014年3月～2018年9月、四半期)



※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表14 小売売上高の推移

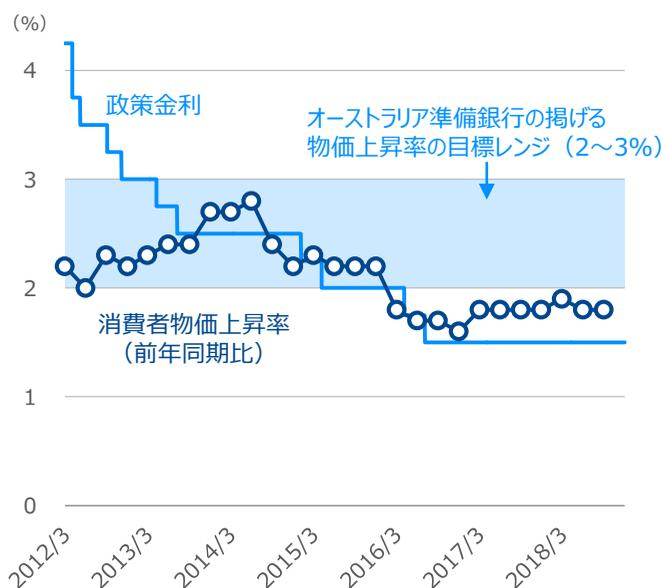
(2014年3月～2018年10月、月次)



※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表15 消費者物価上昇率と政策金利の推移

(2012年3月～2018年12月、四半期)



※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。
 ※ 消費者物価上昇率はトリム平均値を使用(期間: ~2018年6-9月)。

※ 上記は過去のデータであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

<当資料の取扱いに関する留意事項> を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

オーストラリアREIT市場の動向

10月から11月にかけての世界的な株安を受けて、オーストラリアREIT市場は総じて軟調に推移し、REIT指数は一時9月末対比で5.98%下落しました。

12月に入り、オーストラリアの7-9月期GDP成長率が市場予想を大きく下回ったことを受け、オーストラリアの長期金利の低下が進んだことから、REIT市場は回復し、12月末のREIT指数は9月末対比で3.45%の下落にとどまりました。

なお、オーストラリアREITの業績は堅調に推移しており、配当利回りは5.0%と日米REITより高い水準を維持しています。

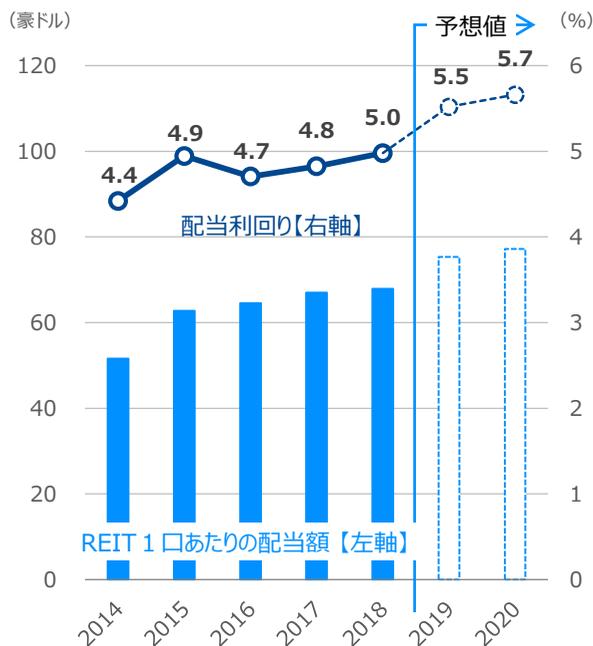
図表16 オーストラリアのREIT指数および長期金利の推移（2016年9月末～2018年12月末、日次）



※ 指数はS&P/ASX300 A-REIT指数。
※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表17 オーストラリアREITの収益力の推移

(2014年～2020年、年次)



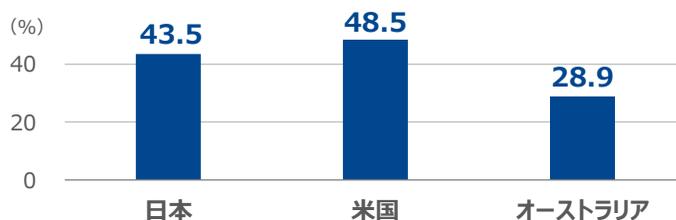
※ 配当はS&P/ASX300 A-REIT指数の直近12か月合計値。
※ 2019～2020年はデータ取得時点でのブルームバーグの予測値。
※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表18 日米豪のREITと10年国債の利回り（2018年12月末）



※ 各国REITの配当利回りは以下の指数ベース。
日本：東証REIT指数、米国：FTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数、オーストラリア：S&P/ASX300 A-REIT指数
※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表19 日米豪のREITの負債比率（2018年12月末）



※ 各国REITの負債比率は以下の指数ベース。
日本：東証REIT指数、米国：FTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数、オーストラリア：S&P/ASX300 A-REIT指数
※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

※ 上記は過去のデータであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

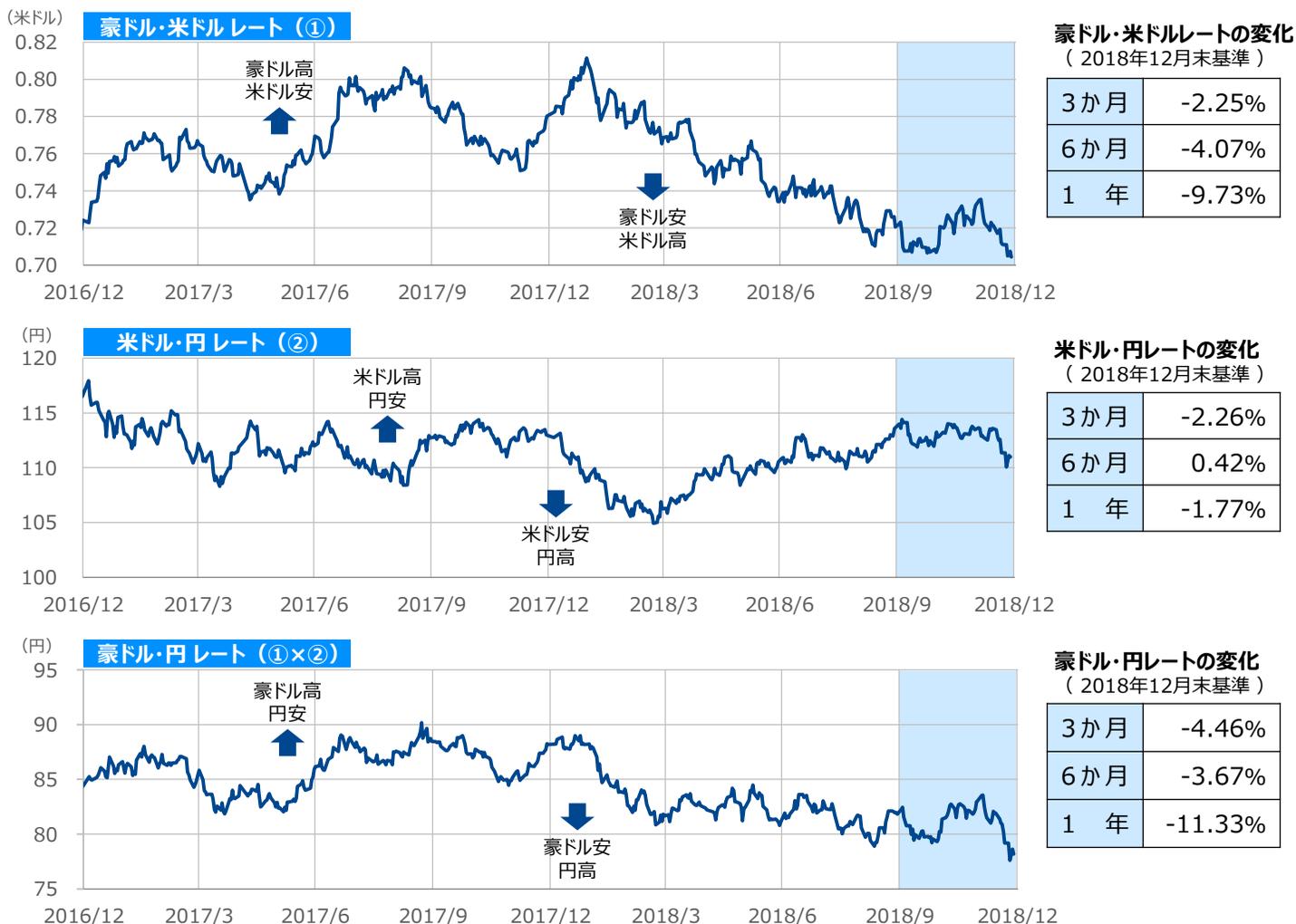
＜当資料の取扱いに関する留意事項＞を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

為替相場の動向

世界的な株安を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まったことに加え、オーストラリアの7-9月期GDP成長率が市場予想を大きく下回ったこともあり、豪ドル相場は、豪ドル売り・円買いが大きく進行し、対円では9月末の81円台から、12月末の78円台まで下落しました。また、対米ドルでは9月末の1豪ドル0.72米ドル台から、同0.70米ドル台まで下落しました。

図表20 為替レートの推移（2016年12月末～2018年12月末、日次）



※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

図表21 オーストラリアの政策金利と為替レート(対米ドル)の推移（2007年1月初～2018年12月末、日次）



※ ブルームバーグのデータをもとにスカイオーシャン・アセットマネジメント作成。

※ 上記は過去のデータであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

<当資料の取扱いに関する留意事項> を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

収益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、投資信託の純資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。

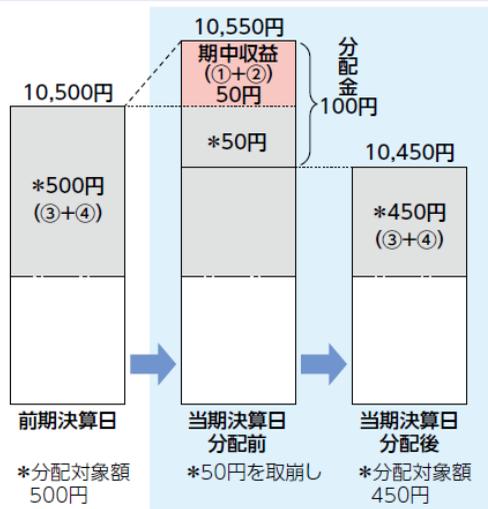
投資信託で分配金が支払われるイメージ



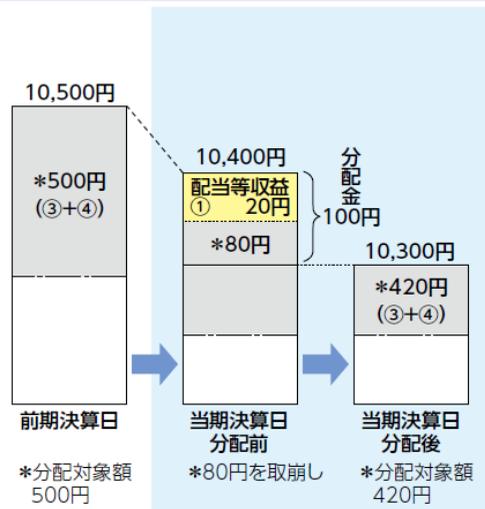
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

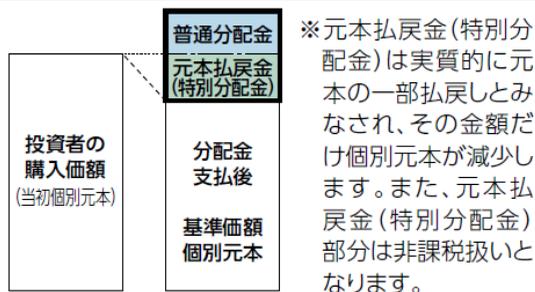


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針にもとづき、分配対象額から支払われます。

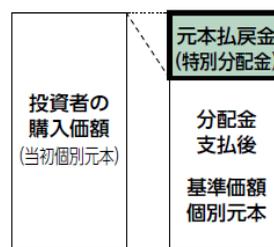
※ 上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には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



普通分配金 個別元本（投資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。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

(注) 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。

<当資料の取扱いに関する留意事項> を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

ファンドの投資リスク

＜基準価額の変動要因＞

- ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。
したがって、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
- 信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。
- 投資信託は預貯金とは異なります。

リートの価格変動リスク、為替変動リスク、信用リスク、流動性リスク、金利変動リスク

※ 基準価額の変動要因は上記に限定されるものではありません。

＜その他の留意点＞

- ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

お申込みメモ

申込	申込締切時間	原則として、販売会社営業日の午後3時まで。	決算・分配	決算日	【毎月決算型】 毎月14日（休業日の場合は翌営業日） 【年2回決算型】 毎年6月、12月の各14日 （休業日の場合は翌営業日）
	購入・換金申込受付不可日	申込日当日が次のいずれかの場合は、購入・換金のお申込みを受け付けられないものとします。 ・オーストラリア証券取引所の休業日 ・シドニーの銀行休業日 ・メルボルンの銀行休業日		収益分配	【毎月決算型】 年12回、毎決算時に原則として収益分配をおこなう方針です。 【年2回決算型】 年2回、毎決算時に委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して分配金額を決定します。収益分配金の受取方法により、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」の2つの申込方法があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入時	購入単位	販売会社が定める単位。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。	その他	信託期間	原則として、2016年9月5日（設定日）から2026年12月14日まで。
	購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額。 （基準価額は1万口当たりで表示しています。）		スイッチング	「オーストラリアREITファンド（毎月決算型）」および「オーストラリアREITファンド（年2回決算型）」の間でスイッチングができます。スイッチングの方法等は、購入、換金の場合と同様です。 （販売会社によっては、スイッチングの取扱いをおこなわない場合があります。）
換金時	換金単位	販売会社が定める単位。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。		課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度（NISA）および未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）の適用対象です。 なお、配当控除あるいは益金不算入制度の適用はありません。
	換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額。			
	換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して7営業日目からお支払いします。			

＜当資料の取扱いに関する留意事項＞を必ずお読みください。

オーストラリアREITファンド（毎月決算型／年2回決算型）

ファンドの費用

お客さまが直接的にご負担いただく費用

購入時	購入時手数料	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定める率を乗じて得た額。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金時	信託財産留保額	ありません。

お客さまが信託財産で間接的にご負担いただく費用

保有期間中	運用管理費用（信託報酬）	
	当該ファンド（a）	純資産総額に対して 年率1.1124%（税抜1.03%）
	投資対象とする投資信託証券（b）	純資産総額に対して年率0.594%（税抜0.55%） ※ ファンドが投資対象とする投資信託証券のうち信託報酬が最大のものを表示しています。
	実質的な負担（a+b）	純資産総額に対して 年率1.7064%程度（税抜1.58%程度） ※ この値は目安であり、投資対象ファンドの実際の組入れ状況により変動します。
	その他の費用・手数料	有価証券の売買・保管、信託事務にかかる諸費用等をその都度、監査費用を日々、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※ 上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、上限額等を事前に示すことができません。
また、上場投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。

委託会社およびファンドの関係法人

- 委託会社 スカイオーシャン・アセットマネジメント株式会社 [ファンドの運用の指図]
金融商品取引業者： 関東財務局長（金商）第2831号
加入協会： 一般社団法人投資信託協会
ホームページ： <http://www.soam.co.jp/>
- 受託会社 三井住友信託銀行株式会社 [ファンドの財産の保管および管理]
- 販売会社 [募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]

商号等		加入協会	
		日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会
株式会社京都銀行	登録金融機関： 近畿財務局長（登金）第10号	○	○
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関： 関東財務局長（登金）第53号	○	○
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者： 関東財務局長（金商）第2938号	○	
株式会社群馬銀行	登録金融機関： 関東財務局長（登金）第46号	○	○
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者： 関東財務局長（金商）第1977号	○	
株式会社横浜銀行	登録金融機関： 関東財務局長（登金）第36号	○	○

当資料の取扱いに関する留意事項

◆当資料はスカイオーシャン・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法にもとづく開示書類ではありません。◆ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。◆投資信託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をとまいません。）に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は、すべて投資者の皆さまに帰属します。◆投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外で購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。◆当資料は信頼できると判断した各種情報等にもとづき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。◆当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータにもとづき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。◆当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

<当資料の取扱いに関する留意事項>を必ずお読みください。