

人口増加の恩恵が見込まれるオーストラリアREIT

インカム資産オープン(アジア・オセアニア)
追加型投信／海外／資産複合

2017年3月27日

当レポートは、「インカム資産オープン(アジア・オセアニア)」が主要投資対象としております「LM・アジア・オセアニア・インカム資産ファンド(適格機関投資家専用)」の運用会社であるレグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社のコメントを基に、お伝えいたします。今回は、人口増加の恩恵を享受することが見込まれるオーストラリアの不動産投資信託(REIT)の動向についてご紹介いたします。

【人口増加は豪州の内需拡大の原動力】

オーストラリアでは人口の安定した自然増に加え、特定のスキルや資格などを保持した優れた人材に対してビザを発給するなど、移民を積極的に受け入れており、人口は堅調に増加しています。

国際連合の予測によると、オーストラリアの人口は2050年までに約40%増加(2015年比)し、主要国の中でも高い増加ペースを辿ると見込まれています。この人口増加は、オーストラリアの長期に亘る経済成長の原動力となるほか、オーストラリアREITにも恩恵をもたらすと考えられます。

【内需拡大の恩恵を享受】

オーストラリアREITは、ショッピングセンターのテナント賃料などを主な収益源とする店舗用REITが全体のうち約5割を占めています。そのため、人口増加による消費拡大の恩恵を受けると考えられます。

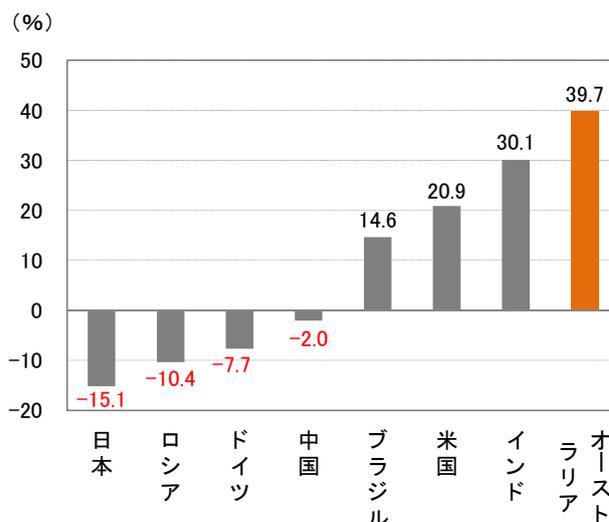
オーストラリアの小売売上高は増加傾向にあり、それに伴い主要都市におけるショッピングセンターのテナント賃料は堅調に推移しています。また、都市部のショッピングセンターは、大手REITによる寡占化から、テナント空室率が低くなっていることも、賃料上昇の原動力となっています。

個人消費の拡大と賃料の上昇は、オーストラリアREITに安定的なキャッシュフローをもたらすことに貢献しています。

安定的な人口増加を背景に、オーストラリアのGDPの約7割を占める第3次産業(サービス業)が活性化され、個人消費の拡大が継続するものと考えられます。そのため、オーストラリアREITが恩恵を受けやすい環境は今後も続くことと期待されます。

主要国の予測人口増減率

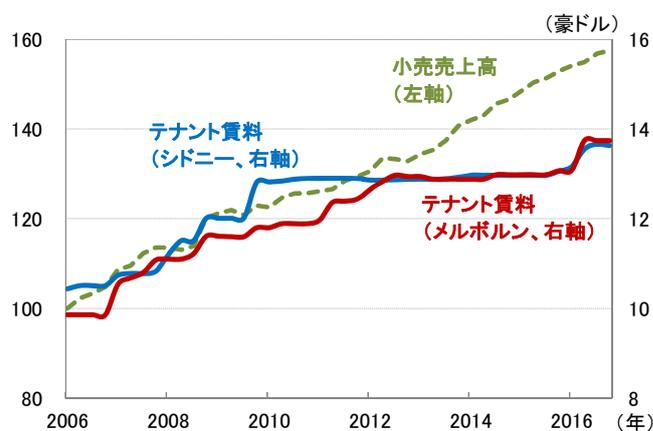
(2015年と2050年(予測)の比較)



(出所)国際連合データを基に岡三アセットマネジメント作成

オーストラリアの小売売上高とショッピングセンターのテナント賃料の推移

(2006年1-3月期~2016年10-12月期)



(出所)Bloombergデータを基に岡三アセットマネジメント作成
※小売売上高は2006年1-3月期を100として指数化。名目値、季調済。
テナント賃料は1平方フィート当たりの月次賃料

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「インカム資産オープン(アジア・オセアニア)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での岡三アセットマネジメント株式会社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



インカム資産オープン(アジア・オセアニア)
追加型投信／海外／資産複合

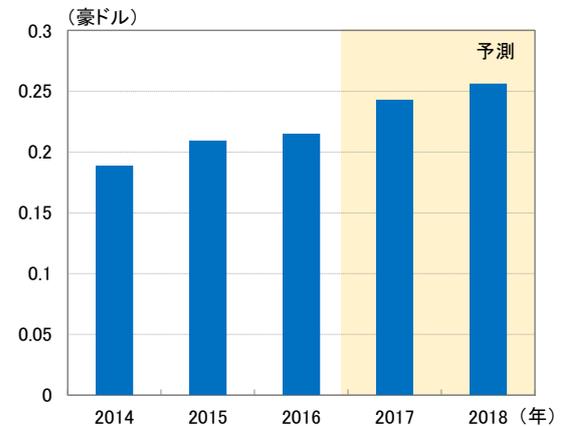
【組入銘柄の紹介：センター・グループ】

- オーストラリア、ニュージーランド国内で約40店舗の「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しています。
- 1年間に約5億人の来客数を誇り、オーストラリアの売上高上位25カ所のショッピングセンターのうち16カ所を占めるオーストラリアREITの最大手です。同社はテナント空室率が0.5%と低く、賃料決定における主導権を握っています。
- 同社の収益力を表す一口当たりFFOは、オーストラリアの内需拡大を背景に堅調に増加しています。今後も増加傾向が続くと予測されており、増配につながる事が期待されます。

本資料における銘柄紹介は情報の提供を目的とするものであり、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

センター・グループの一口当たりFFO※の推移

(2014年～2018年、2017年・2018年は市場予想)



(出所) レッグ・メイソンAMデータを基に岡三アセットマネジメント作成
※予測は市場コンセンサス値(2017年3月9日時点)
※FFO(Funds From Operation)とは、リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。

「インカム資産オープン(アジア・オセアニア)」の状況(作成基準日 3月23日現在)



基準価額(円)	10,640
残存元本(百万口)	1,366
純資産(百万円)	1,453
組入比率(%)	97.2
その他比率(%)	2.8

第2期(2017年3月9日)	90
第1期(2016年12月9日)	0
設定来累計	90

※組入比率は、「LM・アジア・オセアニア・インカム資産ファンド(適格機関投資家専用)」の当ファンドの純資産総額に対する比率です。
※その他比率は、「日本マネー・マザーファンド」と「短期金融商品・その他」の当ファンド純資産総額に対する組入比率です。
※小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

■ 今後の運用方針

当面の投資環境につきましては、米国の利上げペースの加速化懸念が後退する中、域内の株式や不動産投資信託への資金流入期待が強まり、株式市場やREIT市場の上昇局面が継続すると予想します。

運用につきましては、「LM・アジア・オセアニア・インカム資産ファンド(適格機関投資家専用)」の組入比率を概ね97%～98%程度の高位で推移させる方針です。

以上
(作成: グローバル・エクイティ運用部)

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■ 本資料は、「インカム資産オープン(アジア・オセアニア)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■ 本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点での岡三アセットマネジメント株式会社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものでもありません。■ 本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■ 投資信託の取得の申込みにあたっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡しますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。



インカム資産オープン(アジア・オセアニア)
追加型投信／海外／資産複合

インカム資産オープン(アジア・オセアニア)に関する留意事項

【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 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。投資信託は預貯金と異なります。投資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。ファンドは、アジア（日本を除く）・オセアニアの株式・不動産投資信託証券等値動きのある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替相場の変動により損失を被ることがあります。
- ファンドの主な基準価額の変動要因としては、「株価変動リスク」、「不動産投資信託証券のリスク」、「為替変動リスク」、「カントリーリスク」、「流動性リスク」、「信用リスク」があります。その他の変動要因としては、不動産投資信託のその他のリスク（信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク・上場廃止リスク、流動性リスク）、金利変動リスクがあります。

※基準価額の変動要因は上記のリスク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。
- 投資信託は預金商品、保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンド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。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、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。また、投資者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。
- 投資対象とする投資信託証券にかかる購入・換金申込みの受付の中止および取消、取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消することがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

<お客様が直接的に負担する費用>

- 購入時
購入時手数料：購入価額×購入口数×上限3.24%(税抜3.0%)
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
換金手数料：ありません。
信託財産留保額：換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.3%

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

- 保有期間中
運用管理費用（信託報酬）
：純資産総額×年率1.0584%（税抜0.98%）
運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
：純資産総額×年率1.7064%（税抜1.58%）程度
実質的な負担とは、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬を含めた報酬です。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- その他費用・手数料
監査費用：純資産総額×年率0.01296%(税抜0.012%)
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用を信託財産でご負担いただきます。また、投資対象とする投資信託証券に係る前記の費用等、海外における資産の保管等に要する費用を間接的にご負担いただきます。（監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。）
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。

販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

商号	登録番号	加入協会			
		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
(金融商品取引業者)					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
株式会社SBI証券	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
荘内証券株式会社	東北財務局長(金商)第1号	○			
大山日ノ丸証券株式会社	中国財務局長(金商)第5号	○			
楽天証券株式会社	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			
野畑証券株式会社	東海財務局長(金商)第18号	○			○
武甲証券株式会社	関東財務局長(金商)第154号	○			

<本資料に関するお問合わせ先>

カスタマーサービス部 フリーダイヤル **0120-048-214** (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)