

- 利下げ観測の台頭などを背景に豪長期金利が低下する中、豪REITは高値圏で底堅い推移を継続しています。
- 相対的に高い配当利回りがあり、主要国REITの中でも高いリターンが期待できる豪REITが選好される環境は継続。大規模な私的年金による下支え効果などにより底堅い動きが維持されると期待されます。

利下げ観測が台頭する中、豪REITは高値圏で推移

利下げ観測の台頭などを背景に豪10年国債利回りなど長期金利が低下する中、豪REIT（円換算、配当込み）は高値圏で、底堅い推移を継続しています。米中通商問題などにより世界の景気先行きに不透明感が台頭する環境ではありますが、各国のREIT市場に資金が流入する状況は継続し、豪REITは、2019年1月中旬以降その200日移動平均を割り込むことなく、底堅い推移を継続しています。

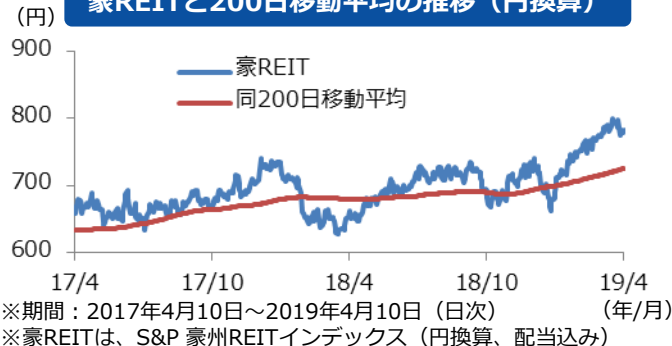
配当利回りなどにより、相対的に高いリターンを確保

日米豪のREITの配当利回り（2019年3月29日時点）を比較してみると、豪REITは4.6%と米国の4.1%や日本の3.8%より高い水準で、同国の10年国債との利回り差が約2.8%と過去5年の平均値（2.35%）より高い水準にあります。また、円換算での日米豪のREITのリスクとリターンのデータ（過去5年、年率、月次ベース）では、豪REITが11.2%のリターンと、日米REITのリターンを上回るパフォーマンスとなっています。リスク対比のリターンが比較的高く、為替を考慮しても相応の効率性を示していると考えられます。

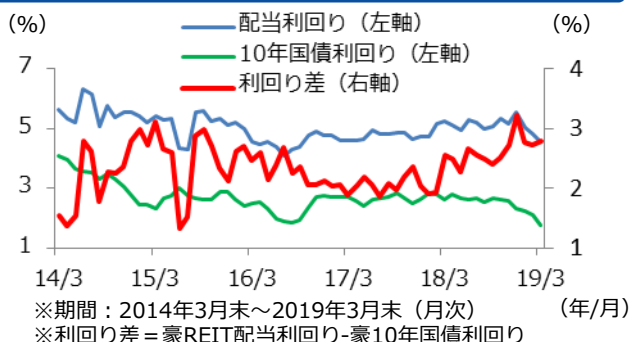
私的年金の下支え効果などから底堅い動きを予想

オーストラリアには、公的の年金を補完するスーパーアニュエーションという積立型の私的の退職金制度があります。企業などの雇用主が加入者である従業員の給与の一定程度の掛け金を基金へ拠出し、一般的には従業員が任意で拠出した資金を合わせて、従業員が選んだ投資信託などの金融商品で運用を行う仕組みとなっています。その規模は、年々増加する中、2018年6月末には、前年比で約8%増加して、約2.7兆豪ドルとなり、同国のGDP（国内総生産）の約1.4倍となっており、投資家などからの注目度が一段と高まっている状況です。また、株式を中心にリスク資産や不動産への投資行っていることから、オーストラリアの株やREITの下支え要因となり、豪REITは引き続き底堅い動きが期待されます。

豪REITと200日移動平均の推移（円換算）



豪REITの配当利回りと豪10年国債利回りの推移



日米豪REITのリターンとリスク（円換算、年率）

過去5年	リターン	リスク	リターン/リスク
日本	9.3%	8.8%	1.05
オーストラリア	11.2%	14.9%	0.75
米国	10.5%	17.2%	0.61

※期間：2014年3月末～2019年3月末（月次）
※各国REITは、S&P各国REITインデックス（円換算、配当込み）

スーパーアニュエーションの残高推移



出所：APRA（オーストラリア健全性規制庁）およびブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は、過去の情報および作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（REIT）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、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。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。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.78%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合があるため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.6824%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

■ その他費用・手数料

上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※ 手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※ 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。

費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※ 投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよく読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※ 税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

● 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

● 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

● 投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

【指数の著作権等】

S&P各国REITインデックスは、S&P Globalの一部門であるS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社（「SPDJI」）の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®は、S&P Globalの一部門であるスタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービスズLLC（「S&P」）の登録商標で、Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC（「Dow Jones」）の登録商標です。本商品は、SPDJI、Dow Jones、S&P、それらの各関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これらのいずれの関係者も、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、S&P各国REITインデックスのいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。