

# オーストラリア・アジアREITファンド Aコース(為替ヘッジなし・毎月決算型)

愛称：**AAフォーカスリート**

追加型投信/海外/不動産投信

# AUSTRALIA ASIA REIT FUND

【ご留意事項】●当資料はちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成したものであり、金融商品取引法に基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伴います。)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全て投資者の皆様へ帰属します。●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、証券会社以外でご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基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、過去のデータに基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、その他の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。

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。

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求、お申込みは



**とうほう証券**

商号等 とうほう証券株式会社  
金融商品取引業者 東北財務局長(金商)第36号  
加入協会 日本証券業協会

設定・運用は



**ちばぎんアセットマネジメント**

商号等 ちばぎんアセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第443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



## オーストラリア・アジアの経済成長がリート市場の追い風に

●オーストラリア・アジアは、人口増加率が高いほか、「都市化」や、高い経済成長などを背景とした「所得の増加」が進んでいます。また、一大経済圏への発展が見込まれるという「地理的優位性」もあり、貿易などの中心地として存在感が高まっていることから、不動産市場の高い成長が想定されます。



### 拡大するオーストラリア・アジアリート市場

世界のリート市場の時価総額ランキング  
(2016年11月末)

	国	時価総額(兆円)	銘柄数
1	米国	89.2	158
2	日本	11.6	53
3	オーストラリア	10.2	29
4	フランス	6.5	7
5	イギリス	6.2	24
6	シンガポール	5.1	31
7	カナダ	4.6	30
8	香港	2.9	8
9	南アフリカ	2.0	11
10	メキシコ	1.2	8
11	ベルギー	1.0	9
12	マレーシア	0.9	6
13	スペイン	0.9	4
14	ニュージーランド	0.7	8
15	タイ	0.5	7

※時価総額は、1米ドル=114.46円(2016年11月末)で円換算しています。  
出所：Bloomberg、S&Pのデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

※上記は過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。



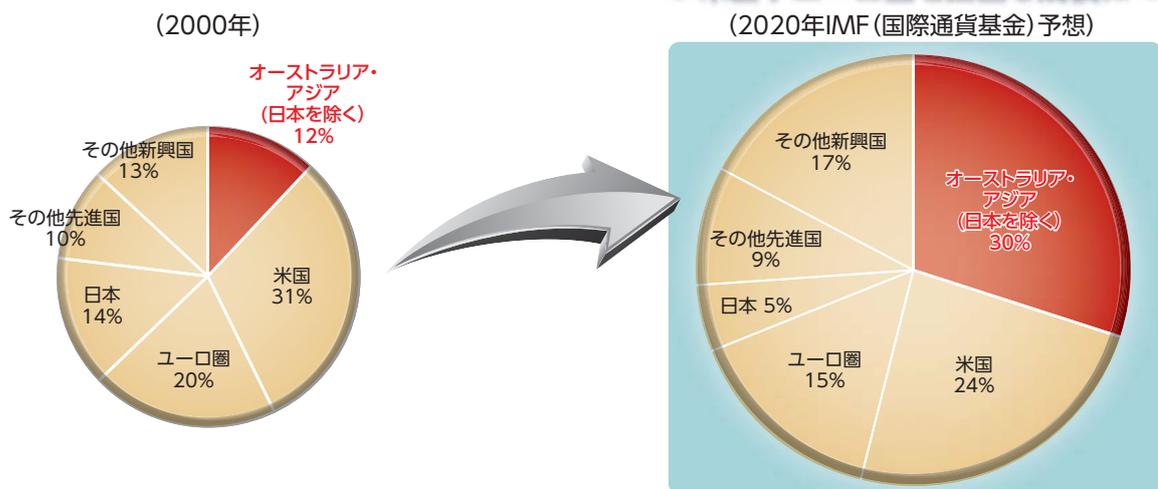
## 世界のなかで存在感を高めるオーストラリア・アジア

- 経済成長率の高い国・地域が多い、オーストラリア・アジアのGDP(国内総生産)規模は近年、拡大傾向となっています。
- 2020年には米国やユーロ圏を上回る経済規模にまで成長すると予想されるなど、世界経済の牽引役として存在感を高めているオーストラリア・アジアは、今後、投資対象としての重要性も一層、増していくことが期待されます。

### オーストラリア・アジアの経済規模は拡大傾向

#### 世界の名目GDP構成比

- 米国やユーロ圏を上回る規模に ●



出所：IMF World Economic Outlook October 2016のデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

### オーストラリア・アジアの都市の魅力度は世界的にも高水準

#### 世界の都市総合力ランキング

順位	都市	ポイント
1	ロンドン	1,511.5
2	ニューヨーク	1,384.7
3	東京	1,338.5
4	パリ	1,289.7
5	シンガポール	1,197.0
6	ソウル	1,133.3
7	香港	1,098.5
8	アムステルダム	1,085.8
9	ベルリン	1,080.8
10	ウィーン	1,053.0
11	フランクフルト	1,032.9
12	上海	1,014.4
13	ロサンゼルス	1,012.5
14	シドニー	1,009.9
15	ストックホルム	992.8

世界の都市総合力ランキングとは  
(Global Power City Index, GPCI)

地球規模で展開される都市間競争下において、より魅力的でクリエイティブな人々や企業を世界中から惹きつける、いわば都市の“磁力”こそが「都市の総合力」であるとの観点に立ち、世界の主要都市42都市の総合力を評価し、順位付けしたランキング。

出所：一般財団法人 森記念財団 都市戦略研究所

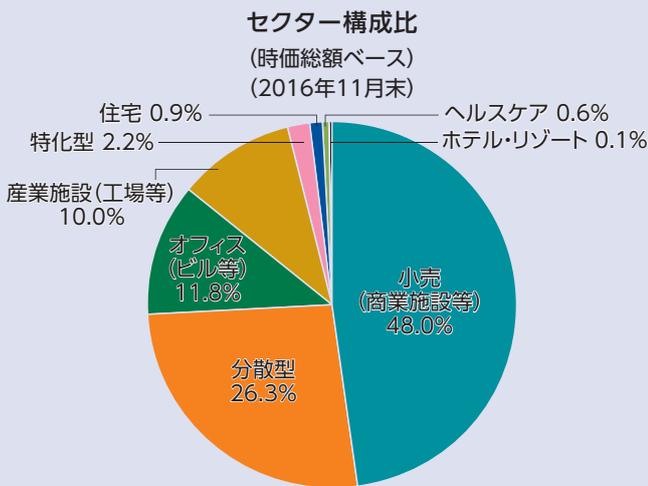
「世界の都市総合力ランキング Global Power City Index 2016」のデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

※上記は過去のものおよび予想であり、将来の運用成果などを約束するものではありません。

## オーストラリア・アジアのリート市場の魅力

### **オーストラリア**

- 時価総額の大きい上位2銘柄が商業施設で、同セクターの構成比が市場の半分近いことから、高い人口増加率と経済成長を背景とした堅調な内需の恩恵を受け易くなっています。
- また、海外収益比率の高いリートも時価総額上位に名を連ねています。

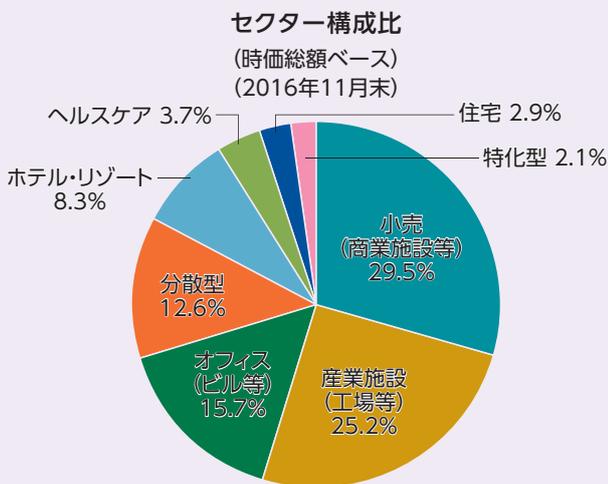


**【銘柄例】センターグループ**  
 ウェストフィールド・ショッピングセンターの開発、設計、運営などを手掛け、オーストラリアとニュージーランド全土に不動産を保有しています。



### **シンガポール**

- 貿易・金融の拠点であるほか、当局が高付加価値産業の誘致を進めていることなどから、物流施設などを含む工業セクターやオフィスの比率が高くなっています。
- また、ホテル・リゾートやヘルスケアなどもあり、リート市場の構成は多岐にわたっています。



**【銘柄例】アセンダス・リート**  
 シンガポールの政府系開発会社であるアセンダス傘下で、同国に100を超えるビジネス&サイエンスパーク、ハイテク施設、物流センター、商業施設などを保有しています。



※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。 ※上記物件を保有する銘柄、個別企業等については、あくまでもご参考として記載しており、名等は、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が和訳したものであり正式名称と異なる場合があります。 ※上記の保有物件は一例です。 ※各リートより  
 ※上記は過去のものであり、将来の運用成果

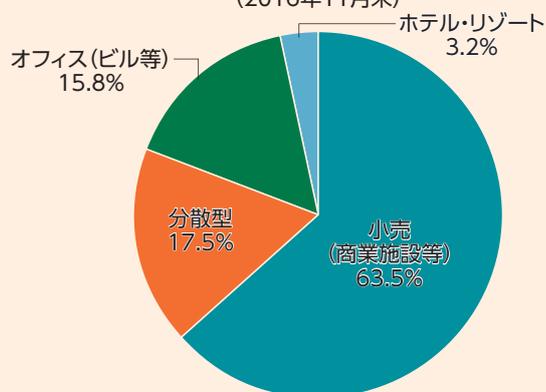
## 香港

- 貿易・金融などのサービス業に特化した経済構造となっているものの、アジア最大の商業リートが上場しているため、リート市場の時価総額の半分以上を商業施設が占めています。
- なお、香港のオフィス賃料は、世界でも1、2を競う高水準となっています。

セクター構成比

(時価総額ベース)

(2016年11月末)



【銘柄例】リンク・リート

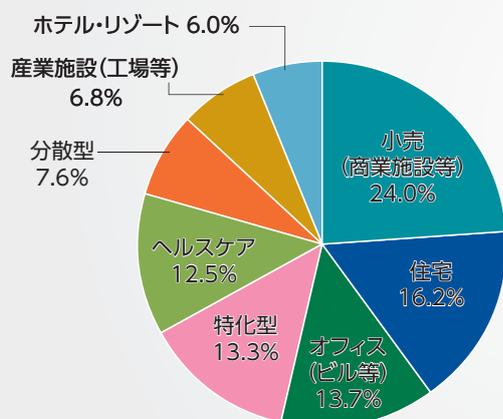
アジア・リートで最大の時価総額を誇ります。香港や中国に約170のショッピング・センター、駐車場、生鮮市場などを保有しており、地域に密着した事業展開を行なっています。



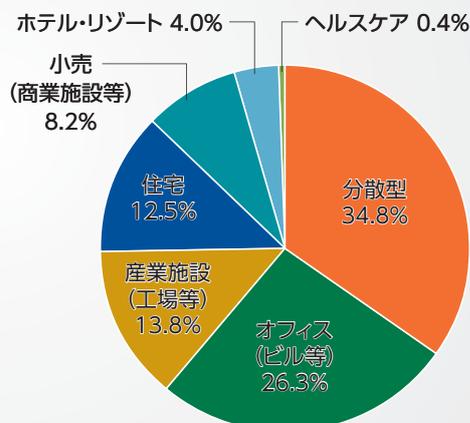
## ご参考：米国と日本のセクター構成比 (時価総額ベース)



米国



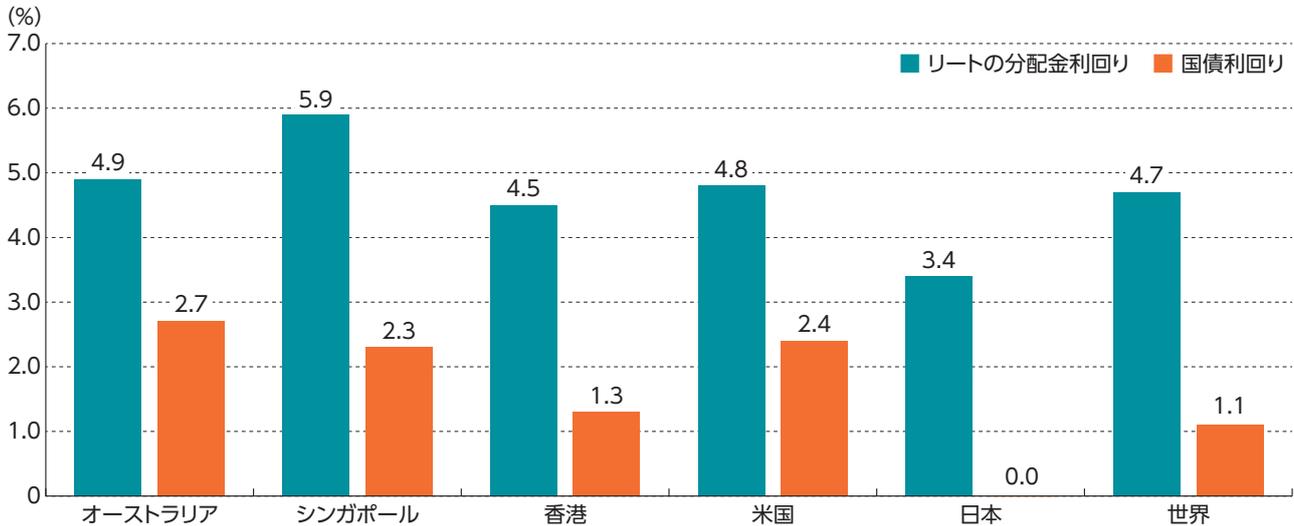
日本





## 魅力的な水準にある分配金利回り

### 主要国の分配金利回りと国債利回り (2016年11月末)



リートの分配金利回り：S&P REIT指数の各国・地域ベース

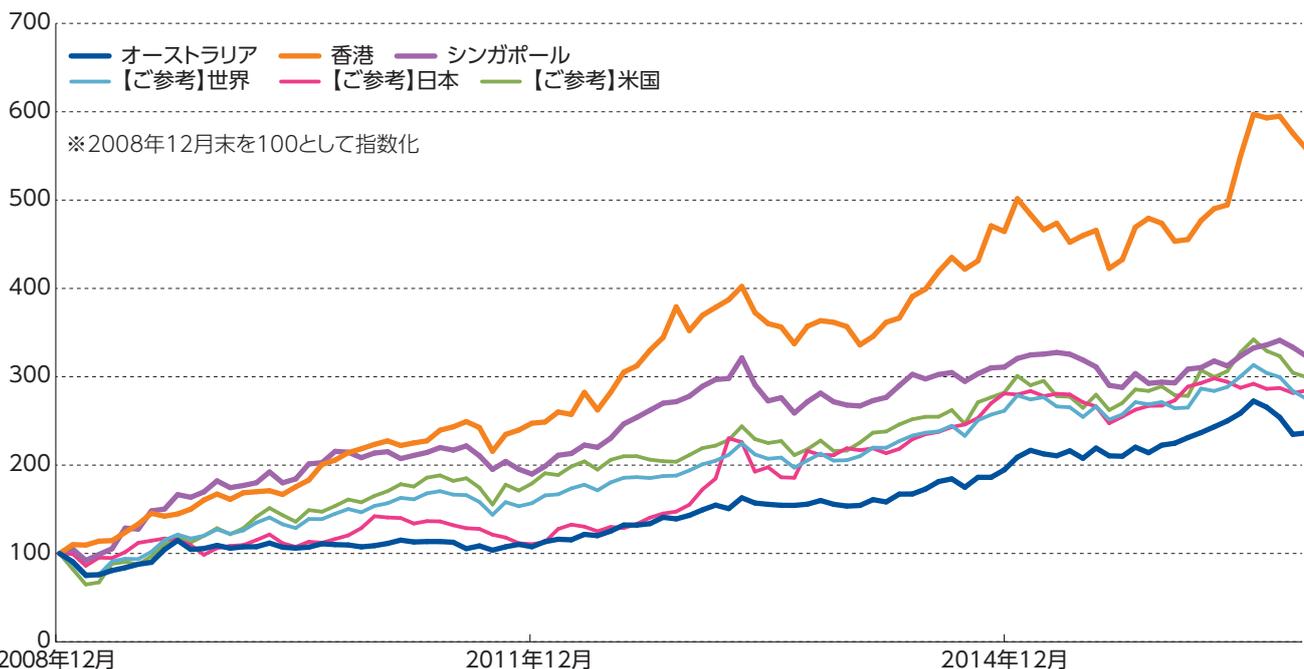
国債利回り：オーストラリア、シンガポール、香港、米国、日本は10年国債利回り、世界はシティ世界国債インデックスの最終利回り

※上記は小数点第二位を四捨五入して端数処理しています。

出所：Bloombergのデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

## オーストラリア・アジアのリート市場は概ね堅調な推移に

### オーストラリア・アジアのリート指数の推移 (2008年12月末～2016年11月末)



S&P REIT指数のグローバルREIT指数、各国・地域ベースの指数を使用(ともに現地通貨ベース、トータルリターン)

出所：Bloombergのデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

※上記は過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。



## 「AAフォーカスリート」 Aコース(為替ヘッジなし・毎月決算型)とは

### ファンドの特色

主としてオーストラリアと日本を除くアジア諸国の金融商品取引所に上場しているリート(不動産投資信託証券)に投資を行います。

- オーストラリア・プロパティ・ファンド(適格機関投資家向け)およびアジア・プロパティ・ファンド(適格機関投資家向け)(以下、これらを「投資対象ファンド」といいます。)の受益証券を主要投資対象とします。

主要投資対象ファンドの運用は、「日興アセットマネジメント株式会社」が行い、実質的な運用は、オーストラリアリートは「日興AMリミテッド」、アジアリートは「日興アセットマネジメント アジア リミテッド」が行います。

オーストラリア、アジアの各投資対象ファンドへの投資割合は、概ね50%ずつとすることを基本とします。

※市場環境などを考慮して、アジア諸国の不動産関連株式への投資を行う場合があります。

### ファンドの分配方針

毎決算時(原則毎月14日。ただし休業日の場合は翌営業日)に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益及び売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- 分配金額は、委託者が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。
- 留保益の運用については、特に制限を設けず、委託者の判断に基づき、元本部分と同一の運用を行います。
- 将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

原則として毎月安定した分配を行うことを目指します。また、4、10月の決算時にボーナス分配を行うこともあります。

ボーナス分配とは、当該月の安定分配額に加えて、基準価額等を勘案し分配対象額の範囲内で委託会社が決定した額を付加して分配することをいいます。

#### <分配金のイメージ図>



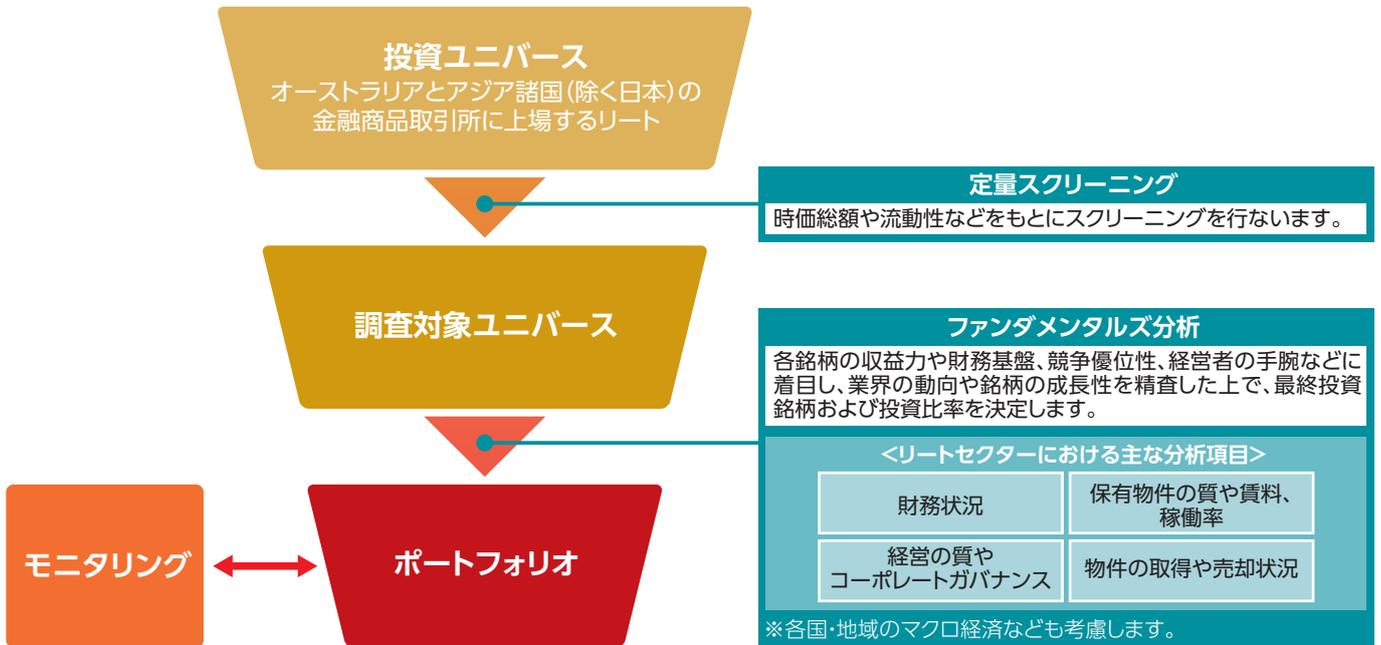
※上記の図はイメージであり、将来の分配の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

※市況動向および資金動向などにより、上記のような運用が行なえない場合があります。



## 運用プロセス

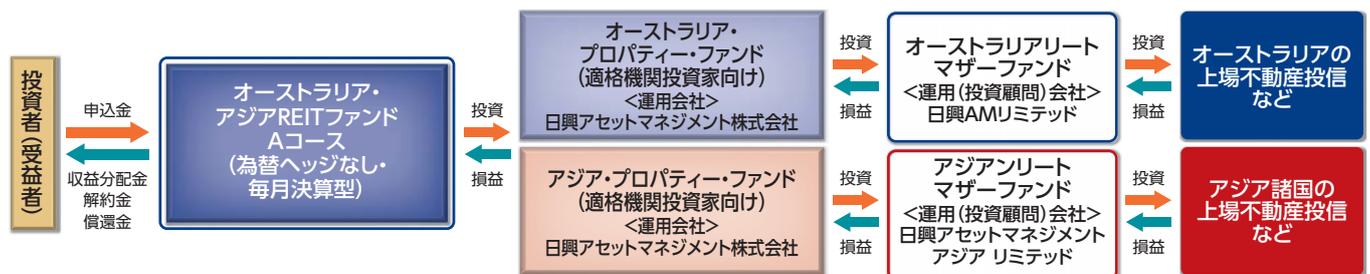
- 当ファンドの投資対象ファンドが投資する、「オーストラリアリートマザーファンド(運用：日興AMリミテッド)」及び「アジアリートマザーファンド(運用：日興アセットマネジメント アジア リミテッド)」における運用プロセスは、以下のとおりです。



※上記は、2016年10月末現在のプロセスであり、将来変更となる場合があります。  
 ※市況動向および資金動向などにより、上記のような運用が行なえない場合があります。

## ファンドの仕組み

- 当ファンドは、投資信託証券に投資するファンド・オブ・ファンズです。



※投資対象ファンドの概要につきましては、投資信託説明書(交付目論見書)の「追加的記載事項」をご参照ください。

- ファンド・オブ・ファンズ方式とは  
 投資者の皆様からお預かりした資金を、直接株式や債券といった資産に投資するのではなく、株式や債券等に投資している複数の投資信託に投資して運用を行う仕組みです。

### 日興アセットマネジメントグループについて

- 日興アセットマネジメントグループは、アジアを代表するグローバルな資産運用会社として、株式、債券、REITなど多様な資産クラスを運用しています。
- 約60年に及び実績を誇り、30以上の国・地域から集まる人材を世界約10ヵ国・地域に擁して、200名超<sup>\*1</sup>の運用プロフェッショナルが約16.9兆円<sup>\*2</sup>の資産を運用しています。
- 「日興アセットマネジメント株式会社」は、日興アセットマネジメントグループの日本拠点で中核的な役割を果たしています。「日興AMリミテッド」はオーストラリア、「日興アセットマネジメント アジア リミテッド」はシンガポールを拠点として、それぞれの地域で30年以上の運用実績を有しています。

\*1 日興アセットマネジメント株式会社および連結子会社の役社員を含む。

\*2 日興アセットマネジメント株式会社および海外子会社の連結運用資産残高(投資助言を含む)の2016年6月末現在のデータ



## 【ご参考】モデル・ポートフォリオ (2016年11月末現在)

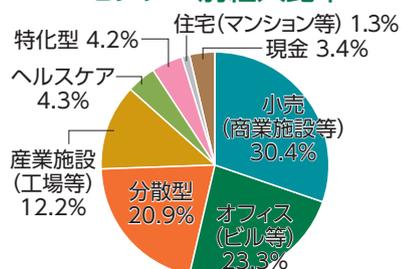
●当ファンドのモデル・ポートフォリオの概要は以下の通りです。

### <組入上位10銘柄>

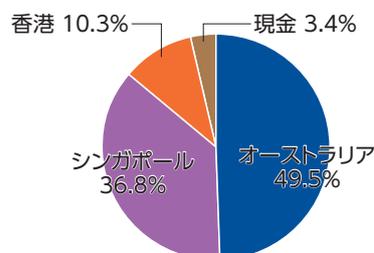
(銘柄数：34銘柄)

	銘柄	国・地域	セクター	比率
1	DEXUS PROPERTY GROUP	オーストラリア	オフィス(ビル等)	4.8%
2	GOODMAN GROUP	オーストラリア	産業施設(工場等)	4.8%
3	WESTFIELD CORP	オーストラリア	小売(商業施設等)	4.8%
4	ASCENDAS REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	シンガポール	産業施設(工場等)	4.7%
5	LINK REIT	香港	小売(商業施設等)	4.6%
6	CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	シンガポール	オフィス(ビル等)	4.6%
7	CAPITALAND MALL TRUST	シンガポール	小売(商業施設等)	4.6%
8	GPT GROUP	オーストラリア	分散型	4.5%
9	MIRVAC GROUP	オーストラリア	分散型	4.5%
10	SCENTRE GROUP	オーストラリア	小売(商業施設等)	4.5%

### <セクター別組入比率>



### <国・地域別組入比率>



※セクター名は、世界産業分類基準(GICS)の分類を元に、日興アセットマネジメント株式会社が定義したものです。

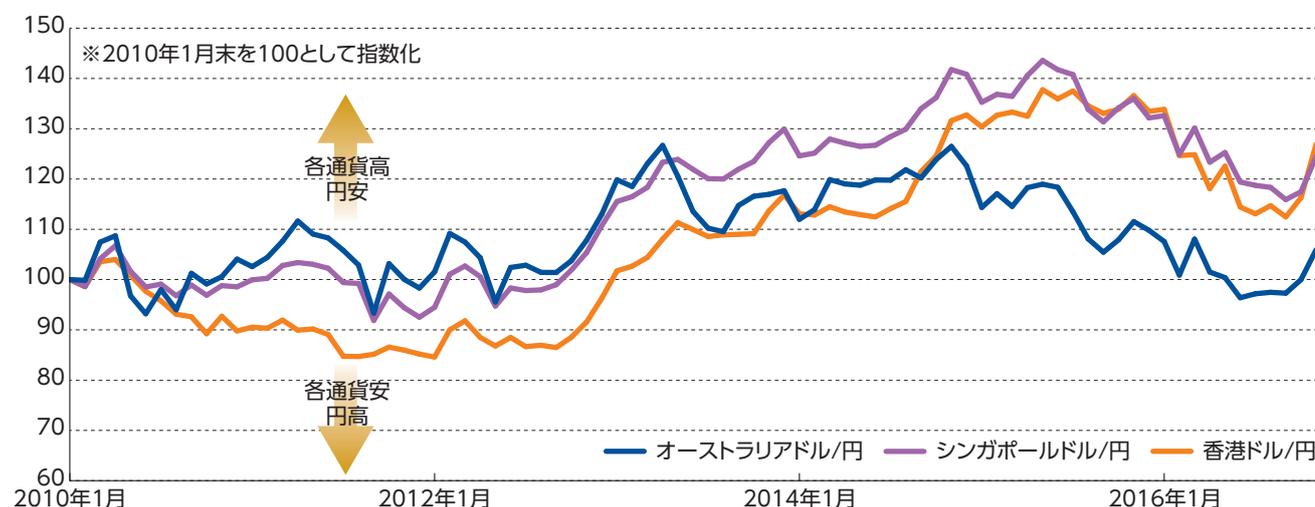
※各比率は現金保有比率を考慮した値です。

当モデル・ポートフォリオは、投資者の皆様にご覧いただくために、日興アセットマネジメントグループより提供された、2016年11月末現在の想定ポートフォリオであり、実在するポートフォリオではありません。従って実際の組入れを示唆するものではありません。また、特定の国・地域などを推奨するものではなく、ファンドの将来の運用成果などを約束するものでもありません。運用開始後の状況については、適時開示資料でご確認ください。

## 【ご参考】為替について

### 主要オーストラリア・アジア通貨(対円)の推移

(2010年1月末～2016年11月末、月次)



出所：Bloombergのデータを基にちばぎんアセットマネジメント株式会社作成

※上記は過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。



## 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



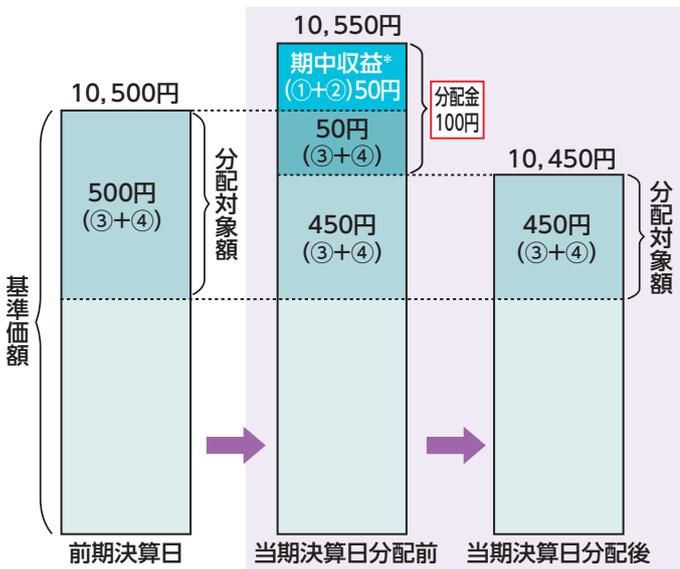
分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配金分配を行った場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

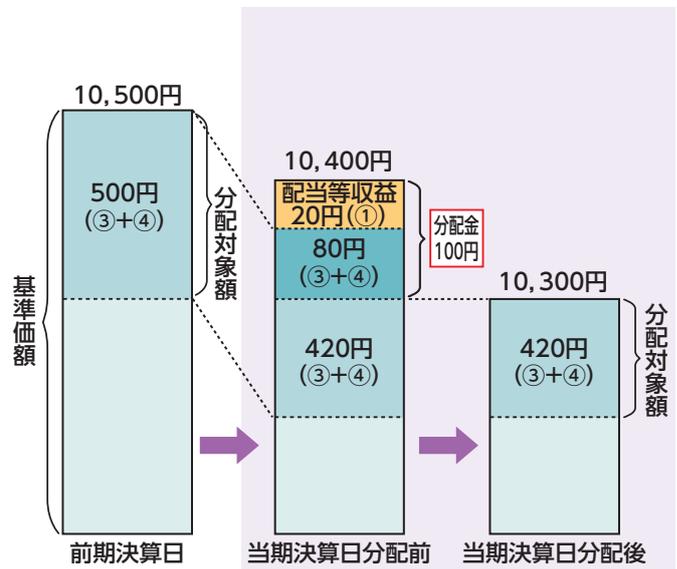
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。分配対象額は、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金(当該計算期間よりも前に累積した配当等収益および売買益)④収益調整金(信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差引いた差額分)です。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

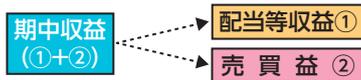
#### 前期決算から基準価額が上昇した場合



#### 前期決算から基準価額が下落した場合



※上図の期中収益は以下の2項目で構成されています。

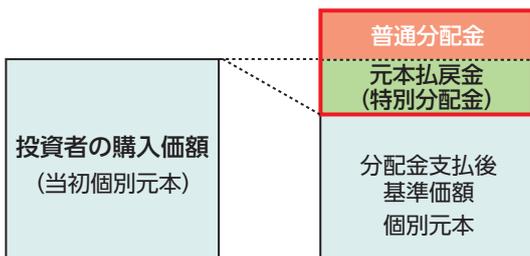


※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

上記のとおり、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りますので、元本の安全性を追求される投資者の場合には、市場の変動等に伴う組み入れ資産の価値の減少だけでなく、収益分配の支払いによる元本の払い戻しにより、本ファンドの基準価額が減価することに十分ご注意ください。

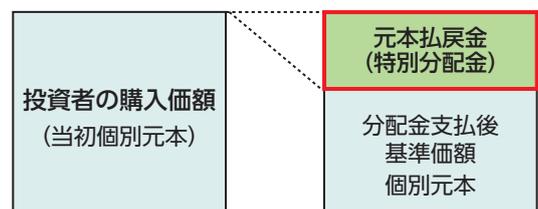
投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払い戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の基準価額の値上がりだが、支払われた分配金額より小さかった場合も実質的に元本の一部払い戻しに相当することがあります。元本の一部払い戻しに該当する部分は、元本払戻金(特別分配金)として非課税の扱いになります。

#### 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

#### 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: 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。(特別分配金)

(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)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。



## ファンドの投資リスク

- 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、**投資者の皆様は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及び損失は、全て投資者の皆様には帰属します。**
- **投資信託は預貯金と異なります。**

リートの 価格変動リスク	リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リート及びリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。
為替変動リスク	為替相場は、各国の経済状況、政治情勢等の様々な要因により変動します。投資先の通貨に対して円高となった場合には、基準価額の下落要因となります。
信用リスク	有価証券等の発行体等が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、又はそれが予想される場合には、有価証券等の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
カントリーリスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化、外国為替規制、資本規制、税制の変更等の事態が生じた場合、又はそれが予想される場合には、方針に沿った運用が困難になり、基準価額の下落要因となる可能性があります。また、新興国への投資は先進国に比べ、上記のリスクが高まる可能性があります。
流動性リスク	時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。
株価変動リスク	株価は、発行者の業績、経営・財務状況の変化及びそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。株価が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

※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>

- 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。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及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。投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、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小さかった場合も同様です。
- 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。



## お申込みメモ

購入の申込期間	当初申込期間：平成29年1月18日から平成29年1月31日までとします。 継続申込期間：平成29年2月1日から平成30年1月16日までとします。 ※上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
信託期間	無期限(平成29年2月1日設定)
決算日	毎月14日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に分配の方針に基づき分配します。 分配金額については、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。 ただし、分配を行わないことがあります。 ※将来の分配金の支払い及びその金額について保証するものではありません。
購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問合せください。
購入価額	当初申込期間：1口あたり1円とします。 継続申込期間：購入申込受付日の翌々営業日の基準価額とします。(基準価額は1万口あたりで表示しています。)
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払ください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社へお問合せください。
換金価額	換金申込受付日の翌々営業日の基準価額とします。
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。
申込締切時間	原則として、販売会社の営業日の午後3時までとします。
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。 ・シンガポール証券取引所の休業日 ・香港証券取引所の休業日 ・オーストラリア証券取引所の休業日及びシドニーの銀行休業日
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及び未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。 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。

## ファンドの費用

### ●お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時 購入時手数料	購入価額に <b>2.16%(税抜2.0%)</b> の手数料率を乗じて得た額とします。
換金時 信託財産留保額	<b>ありません。</b>

### ●お客様が間接的にご負担いただく費用

保有期間中 実質的な 運用管理費用 (信託報酬)	純資産総額に対して、 <b>年率1.7064%程度(税抜1.58%程度)</b> 当ファンドは、他のファンドを投資対象としています。したがって、当ファンドの運用管理費用(年率1.1124% <b>(税抜1.03%)</b> )に当ファンドの投資対象ファンドの運用管理費用(年率0.594%程度 <b>(税抜0.55%程度)</b> )を 加えた、お客様が実質的に負担する運用管理費用を算出しています。 ただし、この値は目安であり、投資対象ファンドの実際の組入状況により変動します。
保有期間中 その他の費用・ 手数料	監査費用、有価証券の売買・保管、信託事務にかかる諸費用、投資対象ファンドの解約に伴う信託財産留保額等 をその都度(監査費用は日々)、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等の理由に 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 ちばぎんアセットマネジメント株式会社[ファンドの運用の指図]  
ホームページアドレス <http://www.chibagin-am.co.jp/>  
サポートダイヤル 03-5638-1451 (受付時間：営業日の午前9時～午後5時)
- 受託会社 三井住友信託銀行株式会社  
(再信託受託会社：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)  
[ファンドの財産の保管および管理]
- 販売会社 当ファンドの販売会社については委託会社にお問い合わせください。  
[募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]