

2019年5月31日

## オーストラリア・アジアREITファンド

愛称：**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)／Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型)

Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型)／Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)

## 四半期レポート FOCUS ON AUSTRALIA &amp; ASIA

## オーストラリア・アジアの「ここに注目！」

● **発展するグレーター・ベイ・エリア！**

グレーター・ベイ・エリア(GBA)は、中国広東省の9つの都市と香港およびマカオの2つの特別行政区から構成される都市圏です。中国政府は「GBAを世界クラスのベイエリアと渡り合える経済規模に築き上げ、2030年までにGDP規模で東京・ニューヨークを追い越し、世界一のベイエリアにする」との目標を掲げており、**GBAは今後の中国経済のけん引役として期待されています。**

GBA内のインフラプロジェクトとして、2018年9月に香港と中国本土を結ぶ高速鉄道、同年10月に香港ーマカオー珠海(じゅはい)を結ぶ海上橋が開通し、たとえば珠海から香港国際空港までの移動時間が4時間半から45分に短縮されるなど、**GBA内のアクセス向上により、物流や観光など広範な分野で経済発展が見込まれます。**

GBAの経済発展は香港リートにとってポジティブな材料と言えるでしょう。(当ファンドの投資対象ファンドが投資する「アジアリートマザーファンド」内での香港リートの組入比率は4月末時点で23.3%)。

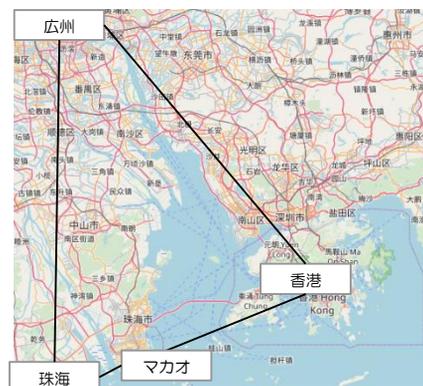
● **ついにインドでリートが初の上場！**

本年4月、インドのリート(Embassy Office Parks)が初めて上場しました。本銘柄は**投資家の高い人気を集め、上場前の公募・売り出し株に対する応募倍率は約2.5倍に達しました。**当ファンドも、4月より本銘柄を組入れています(当ファンドの投資対象ファンドが投資する「アジアリートマザーファンド」内での本銘柄の組入比率は4月末時点で1.9%)。

当リートは主にオフィスビルを扱っており、商都ムンバイやニューデリー郊外のノイダ、IT(情報技術)企業が集積する南部ベンガルールなどの都市に物件を保有しています。

**世界第2位の人口を有し、年率7%台の高いGDP成長率が見込まれるインドは、オフィス需要の拡大が見込まれます。**インドリートの今後の動向に注目です。

グレーター・ベイ・エリアの主要拠点



出所：© OpenStreetMap contributors

【GBAと東京・ニューヨークBA比較】※ベイエリア：Bay Area(BA)

	GBA	東京BA	ニューヨークBA
面積(㎢)	56,100	36,900	21,500
GDP(米ドル)	1.5兆	1.6兆	1.6兆
人口(百万人)	68	44	20

出所：香港政府「INNOVATION HONG KONG」(2018年7月発行)

Embassy Office Parksの保有物件例

(物件名：Embassy One 所在地：ベンガルール)



出所：Embassy Office Parks公式ウェブサイト

※Embassy Office Parksより許可を得た写真を使用しており、無断転用は禁止されています。

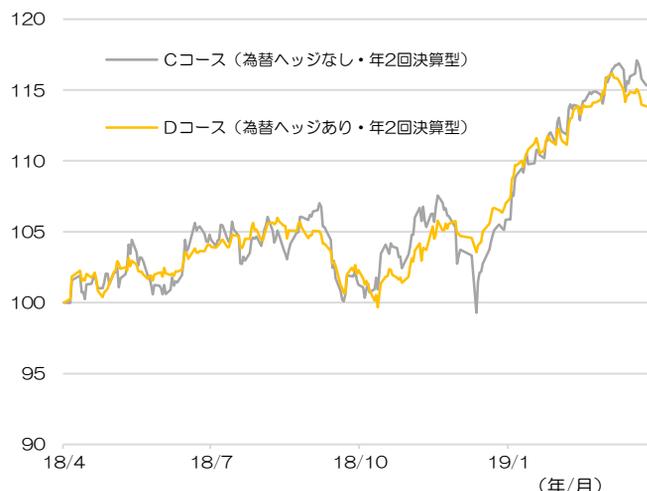
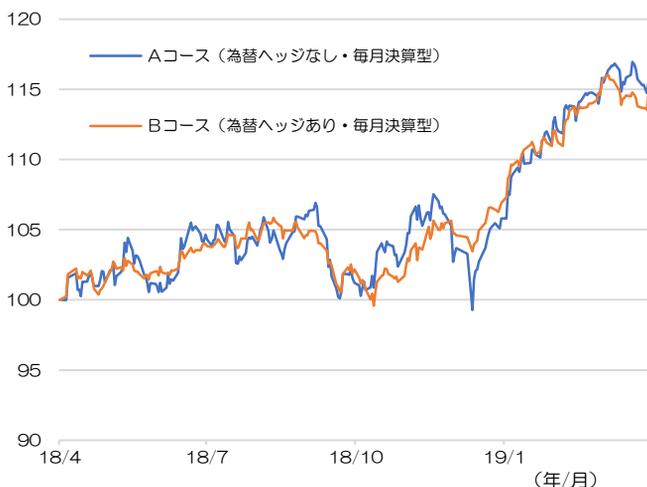
■当資料は、投資者の皆様へ「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称：AAフォーカスリート) Aコース(為替ヘッジなし・毎月決算型)／Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型)／Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型)／Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

## パフォーマンス

## ● 基準価額の推移

対象期間：2018/4/27～2019/4/26

オーストラリア・アジアREITファンドの直近1年間の基準価額推移



※2018/4/27の基準価額を100として指数化しています。  
 ※基準価額は、分配金（税引前）を再投資したものと計算しています。

## 年間騰落率

Aコース	Bコース	Cコース	Dコース
15.5%	14.8%	15.6%	14.9%

※騰落率は、分配金（税引前）を再投資したものと計算しています。

## ● 分配金の推移（2019年4月末時点）

## Aコース

設定来	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月
1,325円	25円	25円	25円	25円	425円

## Bコース

設定来	2018年12月	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月
1,250円	10円	10円	10円	10円	410円

## Cコース

設定来	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
0円	0円	0円	0円	0円	0円

## Dコース

設定来	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月
0円	0円	0円	0円	0円	0円

※将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆・保証するものではありません。分配対象額が少額の場合等には、委託会社の判断で分配を行わないことがあります。

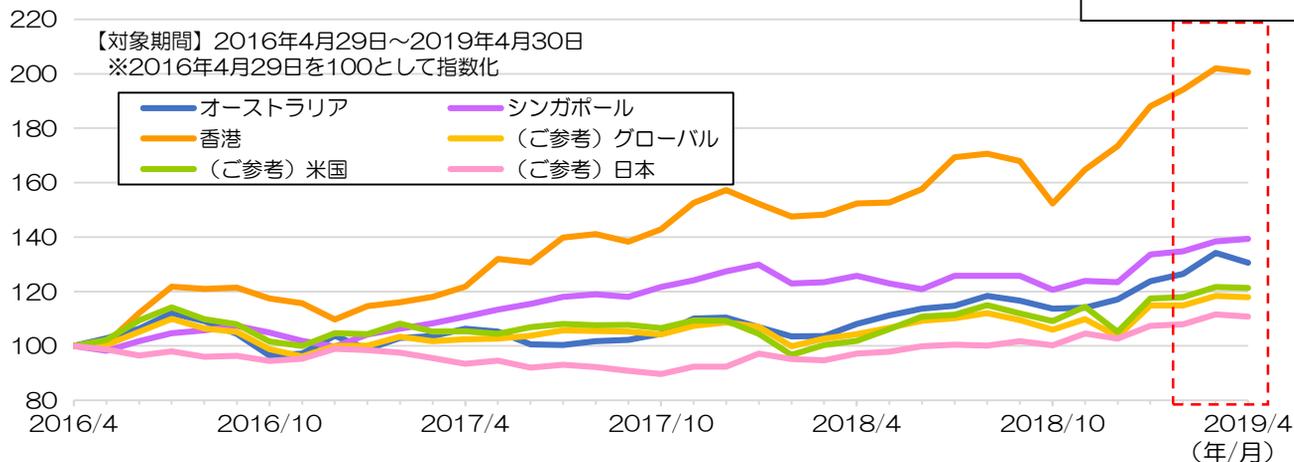
※分配実績は、将来の分配金の水準を示唆あるいは保証するものではありません。

※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■当資料は、投資者の皆様へ「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称: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) / Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型) / Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型) / Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

## 基礎データ

### ● 各国リート指数の推移



各国・地域リート：S&P REIT指数の各国・地域別インデックス（現地通貨ベース、トータルリターン）

出所：ブルームバーグ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

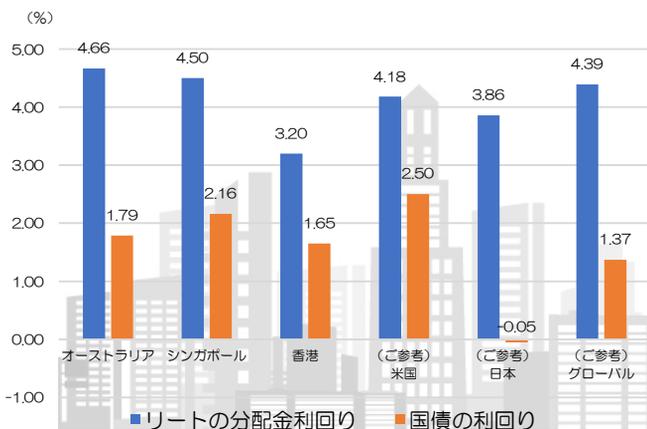
#### ～2019年2月から4月までの推移について～

オーストラリア・アジアリートは、FRB（米連邦準備制度理事会）がハト派的姿勢を明確にしたことから世界的に金利が低下し、堅調に推移しました。

- オーストラリアリートは、RBA（豪州準備銀行）が同国のGDP成長率やインフレ率の見通しを下方修正したことを受けた豪長期金利の低下などにより、上昇しました。
- 香港リートは、香港経済の鈍化が重石となったものの、中国の景気浮揚策への期待などを背景に上昇しました。
- シンガポールリートは、シンガポールの産業施設リートが増資を発表したことが重石となったものの、米中貿易協議の進展への期待等を背景に上昇しました。

### ● リート分配金利回りと国債利回り

（2019年4月末時点）



各国・地域リート分配金利回り：S&P REIT指数の各国・地域別インデックス

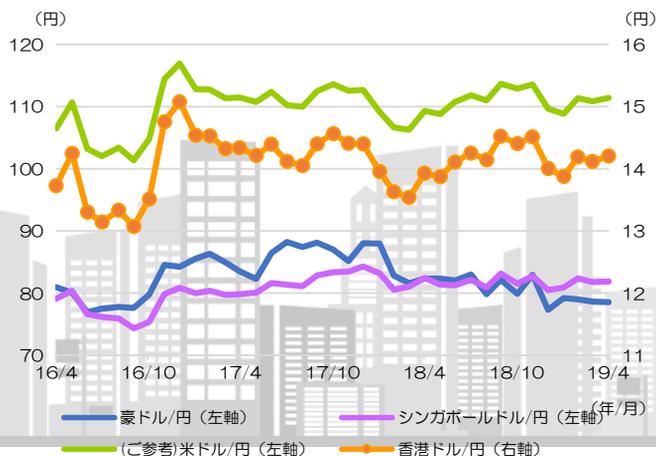
各国・地域国債の利回り：10年国債の利回り

※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

### ● 為替推移

豪ドル、シンガポールドル、香港ドルの推移

【対象期間】2016年4月29日～2019年4月30日



各国・地域為替：ブルームバーグ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、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■当資料は、投資者の皆様にご覧いただく「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称: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) / Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型) / Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型) / Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

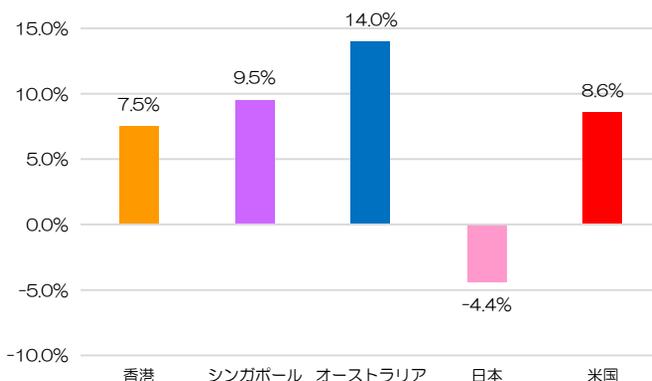
## ファンダメンタルズ

### ● GDP成長率

	2016年	2017年	2018年	IMF予想		
				2019年	2020年	2021年
オーストラリア	2.8%	2.4%	2.8%	2.1%	2.8%	2.8%
シンガポール	2.8%	3.9%	3.2%	2.3%	2.4%	2.5%
香港	2.2%	3.8%	3.0%	2.7%	3.0%	3.0%
(ご参考) 日本	0.6%	1.9%	0.8%	1.0%	0.5%	0.5%
(ご参考) 米国	1.6%	2.2%	2.9%	2.3%	1.9%	1.8%

出所：IMF World Economic Outlook April 2019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

### ● 人口の推移予測 人口変動率の予測（2018年～2030年）



出所：国連 World Population Prospects 2017（中位推計）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

### ● 個人消費の推移



※ブルームバーグ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、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■当資料は、投資者の皆様へ「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称: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) / Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型) / Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型) / Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

## ファンドマネージャーより

### ● オーストラリア・アジアのリートの今後の見通し



- オーストラリア経済は引き続き安定的に推移し、アジア地域全体の経済成長は拡大が続く見通しです。良好な不動産ファンダメンタルズが維持されると見込まれることや、他の国・地域と比較した高い分配金利回りなどを背景に、オーストラリアやシンガポール、香港のリートは引き続き注目されると考えます。
- 今後のリスク要因としては、米中貿易摩擦が挙げられます。現時点では、オーストラリアやアジアのリートへの影響は限定的であるものの、貿易摩擦解消に向け行われている協議の行方によっては、世界経済の減速につながる可能性があります。そのため、米中の貿易協議の動向に留意しながら、今後も、オーストラリアとアジアの景気動向や不動産ファンダメンタルズ、各市場の成長見込み、制度整備状況などを見極め、柔軟な銘柄選別を行って参ります。



**Eric Khaw**  
日興アセットマネジメント  
アジア リミテッド  
ポートフォリオ・マネージャー

以下では、地域別にご説明いたします。

#### オーストラリア



- 米ネット通販大手のオーストラリアへの本格進出などを受けたeコマース市場拡大を背景として、物流施設の需要が高まっています。そのほか、移民の増加を背景に都市部の居住用スペースが手狭になり、個人向け倉庫の需要が高まるとみられるため、引き続き、産業施設セクターを有望と考えています。
- シドニーの都市部を中心に、高いオフィス需要が続く中、土地不足により新規供給は少ないため、賃料上昇が見込まれています。
- また、保育園や医療センター、農作地などを保有するニッチな分野のリートにも注目しています。

#### シンガポール



- オフィスセクターについては、今後数年間の新規供給が限定的となる一方、底堅い需要が見込まれています。優良なオフィスの賃料は上昇サイクルの過程にあり、前向きな見通しに変更はありません。
- 産業施設セクターにも注目しています。なかでも物流施設は、新規供給が落ち着くなか、アジアでのeコマースの浸透に伴ない需要が継続するとみています。また、ビジネスパークは、ハイテクやヘルスケア企業がシンガポール拠点を拡大していることから、需要が高まっています。

#### 香港



- 中国本土と香港を結ぶ初の高速鉄道の開通や、香港・マカオブリッジの開通、珠江デルタ（中国の深セン、広州などの珠江河口地域）の政府主導での開発などを受けた利便性の向上などから、香港のオフィスやホテル、都市部の商業施設の需要は、中長期的に底堅いとみています。
- 香港郊外の商業施設においては、域内消費が底堅く推移するなか、テナントの入替えや物件のリニューアルによる賃料上昇余地の大きさなどを背景に、引き続き収益拡大が期待されることから、郊外型の商業施設を保有するリートに注目しています。

上記は、当ファンドの主な投資対象である、「オーストラリアリートマザーファンド」および「アジアリートマザーファンド」の運用を行う日興アセットマネジメント アジア リミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成した資料に基づき、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す。

■当資料は、投資者の皆様へ「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称: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) / Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型) / Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型) / Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証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



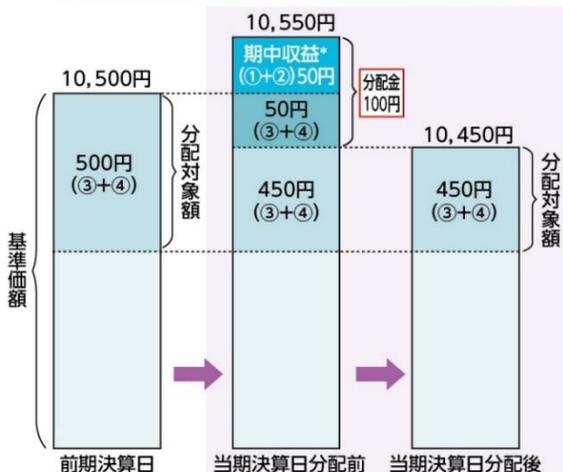
分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

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。

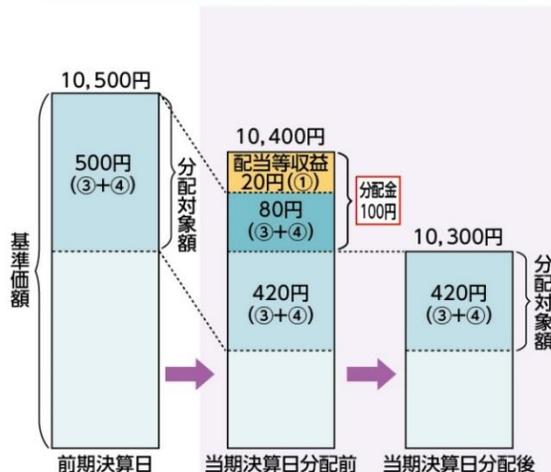
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。分配対象額とは、①経費控除後の配当等収益②経費控除後の評価益を含む売買益③分配準備積立金(当該計算期間よりも前に累積した配当等収益および売買益)④収益調整金(信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差引いた差額分)です。

### 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

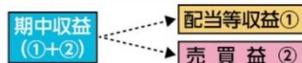
#### 前期決算から基準価額が上昇した場合



#### 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。

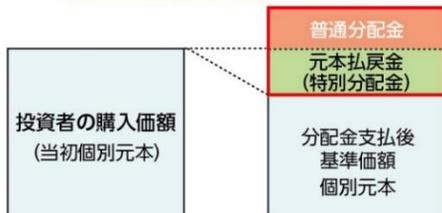


※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

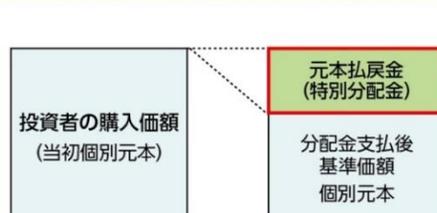
投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部ないし全部が、実質的には元本の一部払い戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の基準価額の値上がりだが、支払われた分配金額より小さかった場合も実質的に元本の一部払い戻しに相当することがあります。元本の一部払い戻しに該当する部分は、元本払戻金(特別分配金)として非課税の扱いになります。

#### 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)

## 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および損失は、全て投資者の皆様様に帰属します。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、為替変動リスク、信用リスク、カントリーリスク、流動性リスク、株価変動リスク**

※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】

- 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。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。

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

信託期間	無期限(2017年2月1日設定)
決算日	<Aコース、Bコース>毎月14日(休業日の場合は翌営業日) <Cコース、Dコース>毎年4月14日および10月14日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に収益分配方針に基づき分配します。 ※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。 ※分配金再投資コースの場合は、税金を差し引いた後、自動的に無手数料で再投資されます。
購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌々営業日の基準価額とします。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
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。
換金制限	大口の換金には制限を行う場合があります。
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。 (休業日については、委託会社または販売会社にお問い合わせください。) ・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およ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およ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	購入価額に販売会社が個別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 <b>(上限3.24%(税抜3.0%))</b>
【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%(税抜1.03%))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(税抜0.55%程度))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	有価証券等の売買・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いません。

■当資料は、投資者の皆様様に「オーストラリア・アジアREITファンド(愛称: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) / Bコース(為替ヘッジあり・毎月決算型) / Cコース(為替ヘッジなし・年2回決算型) / Dコース(為替ヘッジあり・年2回決算型)」へのご理解を深めていただくことを目的として、ちばぎんアセットマネジメント株式会社が作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

## 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]  
 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  
 ホームページ：<http://www.chibagin-am.co.jp/>  
 サポートダイヤル：03-5638-1451 受付時間 9:00～17:00 [土日・祝日等は除く]
- 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：下記の【販売会社一覧】をご覧ください。[募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]

## 販売会社一覧

商号等	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
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○		○
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第114号	○		
株式会社東邦銀行 ※	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	○		
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	○		

※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)のみの取扱いです。

## 【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。