

D I A M オーストラリアリートオープン

<愛称：A-REIT>

追加型投信／海外／不動産投信

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、主としてオーストラリアの金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券（リート）に投資することで、中長期的な信託財産の成長をめざします。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

作成対象期間 2023年10月21日～2024年4月22日

第137期	決算日：2023年11月20日	
第138期	決算日：2023年12月20日	
第139期	決算日：2024年1月22日	
第140期	決算日：2024年2月20日	
第141期	決算日：2024年3月21日	
第142期	決算日：2024年4月22日	
第142期末 (2024年4月22日)	基準価額	10,617円
	純資産総額	13,226百万円
第137期～ 第142期	騰落率	26.6%
	分配金合計	195円

(注1) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。

(注2) △（白三角）はマイナスを意味しています（以下同じ）。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書（全体版）を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書（全体版）は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書（全体版）は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

■運用報告書に関するお問い合わせ先

コールセンター **0120-104-694**

（受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで）

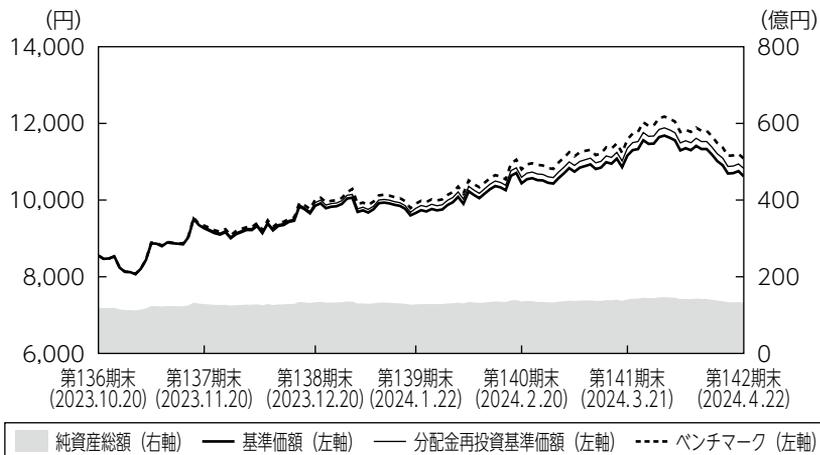
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne 株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2 <https://www.am-one.co.jp/>

運用経過の説明

基準価額等の推移



第137期首： 8,551円
 第142期末： 10,617円
 (既払分配金195円)
 騰落率： 26.6%
 (分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額およびベンチマーク (S & P 豪州 REIT インデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)) は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。なお、ベンチマークについては後掲の<当ファンドのベンチマークについて>をご参照ください。
- (注4) ベンチマークの算出にあたっては豪ドルベース指数をもとに委託会社が独自に円換算しています (以下同じ)。

基準価額の主な変動要因

米豪ともに金融政策の転換期待から長期金利が低下したことが好感されてオーストラリアリート市場が上昇したことや、為替の円安進行がプラスに寄与した結果、基準価額は上昇しました。

1 万口当たりの費用明細

項目	第137期～第142期 (2023年10月21日 ～2024年4月22日)		項目の概要
	金額	比率	
	(a) 信託報酬	88円	
(投信会社)	(42)	(0.423)	
(販売会社)	(42)	(0.423)	
(受託会社)	(3)	(0.033)	
(b) 売買委託手数料	1	0.014	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(投資信託受益証券)	(1)	(0.014)	
(c) その他費用	1	0.009	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
(保管費用)	(1)	(0.008)	
(監査費用)	(0)	(0.002)	
(その他)	(0)	(0.000)	
合計	90	0.901	

(注1) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

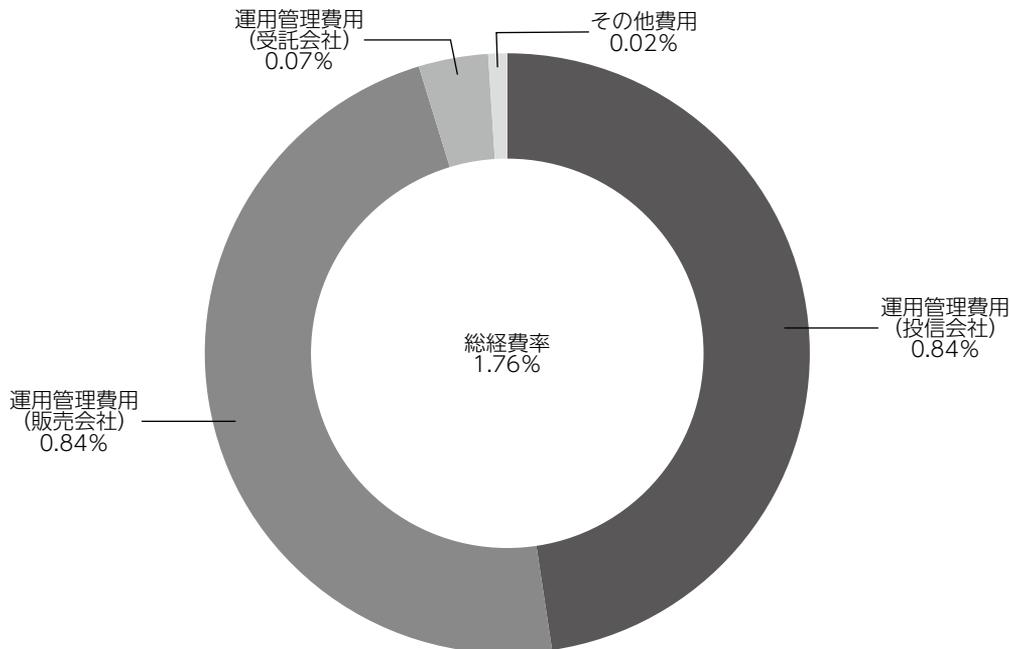
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.76%です。



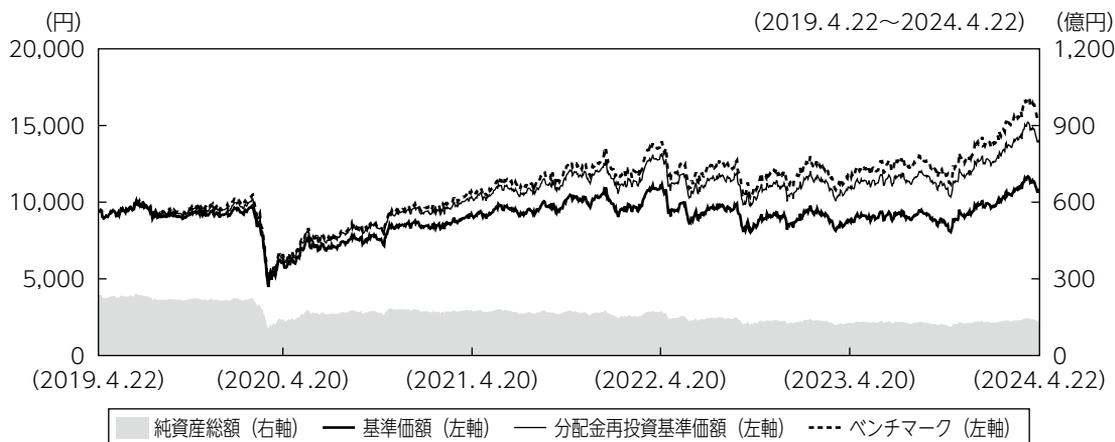
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

最近5年間の基準価額等の推移



- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額およびベンチマーク（S & P 豪州 REIT インデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし））は、2019年4月22日の基準価額に合わせて指数化しています。

	2019年4月22日 期首	2020年4月20日 決算日	2021年4月20日 決算日	2022年4月20日 決算日	2023年4月20日 決算日	2024年4月22日 決算日
基準価額（分配落）	(円) 9,440	(円) 6,210	(円) 9,130	(円) 11,055	(円) 8,753	(円) 10,617
期間分配金合計（税引前）	(円) -	(円) 480	(円) 480	(円) 480	(円) 480	(円) 435
分配金再投資基準価額の騰落率	(%) -	(%) △30.3	(%) 56.4	(%) 27.2	(%) △16.5	(%) 27.0
ベンチマークの騰落率	(%) -	(%) △29.9	(%) 60.3	(%) 30.6	(%) △15.7	(%) 31.4
純資産総額	(百万円) 23,791	(百万円) 14,395	(百万円) 17,503	(百万円) 17,341	(百万円) 12,703	(百万円) 13,226

投資環境

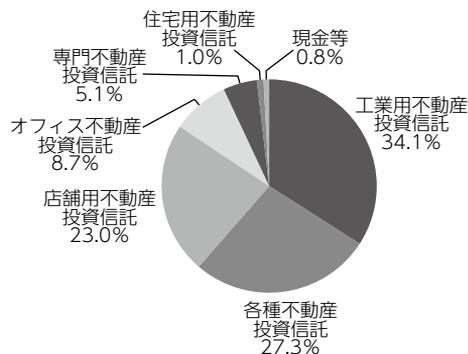
オーストラリアリート市場は、2023年11月以降、米豪の金融政策転換期待の高まりに伴い長期金利が大きく低下したことを好感し、大きく上昇しました。2024年に入り、長期金利低下は一服したものの、経済指標が底堅く推移したことや大型銘柄の好決算などに支えられて、上昇基調が継続しました。また、個別銘柄の騰落率は、金利が低下する局面で、実物不動産ファンドの運営を行う銘柄の業績回復期待などから、大きく上昇しました。

為替市場では、海外との金利格差が大きいことから日本円売りが進行した結果、円安豪ドル高となりました。

ポートフォリオについて

キャップレート上昇に伴う資産価値下落に対して、物件売却による負債削減の必要性が相対的に小さい銘柄のウェイトを引き上げました。一方で、指数イベントなどから割高感が強くなったグッドマン・グループのウェイトを引き下げました。

○業種別組入比率（2024年4月22日現在）



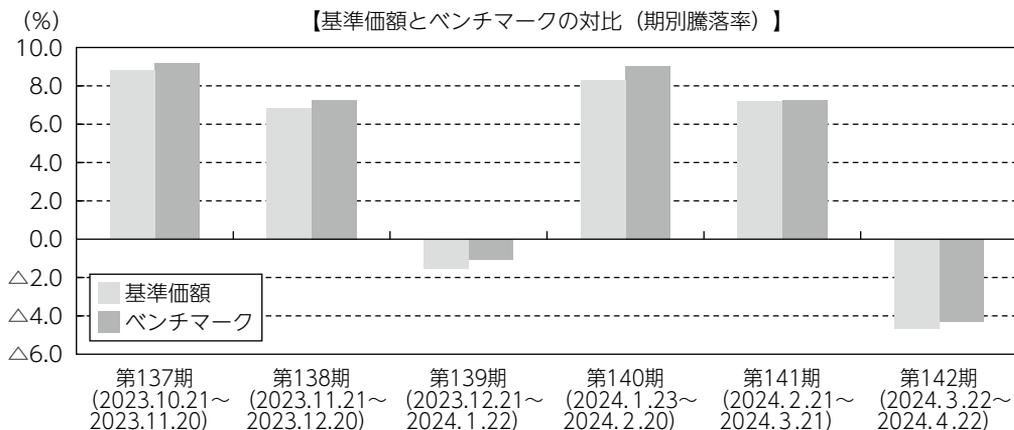
(注1) 組入比率は純資産総額に対する割合です。

(注2) 業種は決算日時点でのGICS（世界産業分類基準）によるものです。

ベンチマークとの差異について

ベンチマークは前作成期末比で29.6%上昇しました。

根強いオフィス価格の下落懸念から上昇率が限定的となったデクサスのオーバーウェイトがマイナスに影響したことなどから、当ファンドはベンチマークを3.0%下回りました。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

分配金

当作成期の収益分配金につきましては運用実績等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第137期	第138期	第139期	第140期	第141期	第142期
	2023年10月21日 ～2023年11月20日	2023年11月21日 ～2023年12月20日	2023年12月21日 ～2024年1月20日	2024年1月23日 ～2024年2月20日	2024年2月21日 ～2024年3月21日	2024年3月22日 ～2024年4月22日
当期分配金（税引前）	40円	40円	40円	25円	25円	25円
対基準価額比率	0.43%	0.40%	0.41%	0.24%	0.22%	0.23%
当期の収益	3円	1円	40円	20円	25円	－円
当期の収益以外	36円	38円	－円	4円	－円	25円
翌期繰越分配対象額	2,837円	2,799円	2,821円	2,817円	3,421円	3,396円

(注1) 「当期の収益」および「当期の収益以外」は、小数点以下切捨てで算出しているためこれらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

(注2) 当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第3位を四捨五入しています。

(注3) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

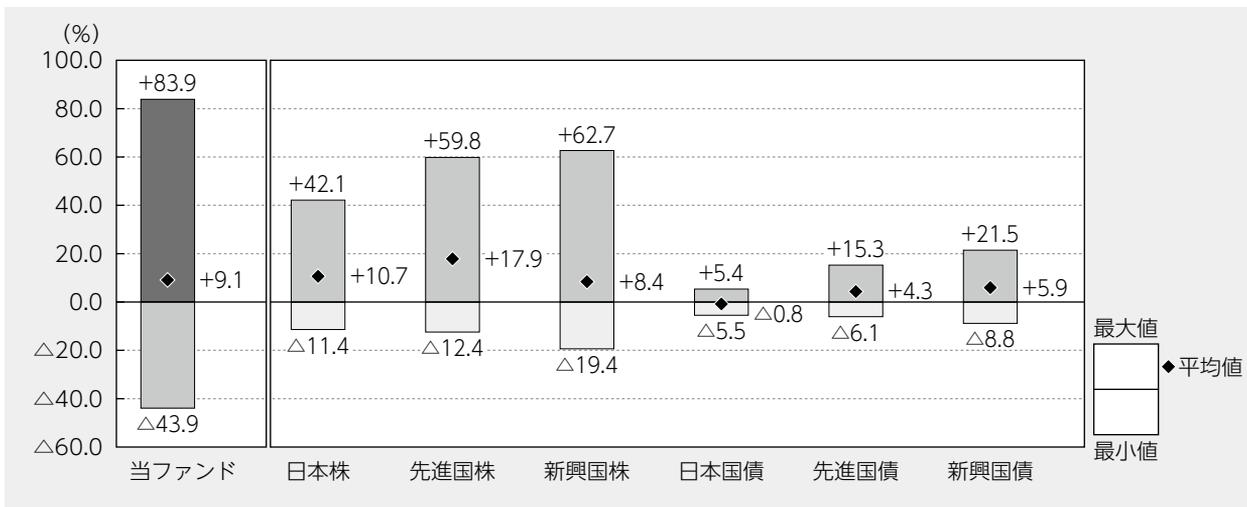
今後の運用方針

米豪の金融政策に対する市場期待の変化や実物不動産取引量の増減といった外部環境に左右される展開が続くと想定されます。中期的には、相対的に高い配当利回りに着目した投資家からの資金流入により、変動の緩やかな上昇基調に回帰することが期待されます。このような環境下、流動性や資産価値対比の割安・割高感を考慮しながら、売買市場や賃貸市場において二極化が進行する中で、競争力のある物件を保有するリートについて強気に臨む方針です。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信
信託期間	2012年6月21日から2027年7月20日までです。
運用方針	信託財産の成長を図ることを目的として、積極的な運用を行います。
主要投資対象	オーストラリアの金融商品取引所に上場している（上場予定を含みます。）不動産投資信託証券（リート）を主要投資対象とします。
運用方法	S & P 豪州 REIT インデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）をベンチマークとし、中長期的にこれを上回る投資成果をめざします。 委託会社独自のバリュエーションモデルによる分析やボトムアップ・リサーチによる定性分析および流動性等により銘柄の絞り込みを行った後、トップダウン・リサーチによるセクター配分等を考慮して、ポートフォリオを構築します。 不動産投資信託証券（リート）の組入比率は、原則として高位を基本とします。 外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行いません。
分配方針	決算日（原則として毎月20日。休業日の場合は翌営業日。）に経費控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の中から、基準価額水準、市況動向等を勘案して、分配金額を決定します。原則として配当等収益を中心に分配を行うことを基本とします。ただし、分配対象額が少額の場合は分配を行わない場合があります。

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2019年4月～2024年3月

(注1) すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。なお、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注3) 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。

*各資産クラスの指数

日本株…東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)

先進国株…MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)

新興国株…MSCIエマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)

日本国債…NOMURA-BPI国債

先進国債…FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)

新興国債…JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド (円ベース)

(注) 海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の「代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について」をご参照ください。

当ファンドのデータ

当ファンドの組入資産の内容（2024年4月22日現在）

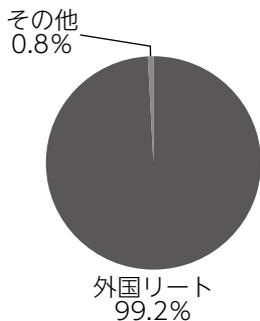
◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
GOODMAN GROUP	オーストラリア・ドル	31.6%
SCENTRE GROUP	オーストラリア・ドル	11.7
DEXUS	オーストラリア・ドル	8.7
STOCKLAND	オーストラリア・ドル	7.9
GPT GROUP	オーストラリア・ドル	7.4
MIRVAC GROUP	オーストラリア・ドル	6.4
VICINITY CENTRES	オーストラリア・ドル	5.3
CHARTER HALL GROUP	オーストラリア・ドル	4.2
NATIONAL STORAGE REIT	オーストラリア・ドル	3.1
HOMEKO DAILY NEEDS REIT	オーストラリア・ドル	2.8
組入銘柄数	24銘柄	

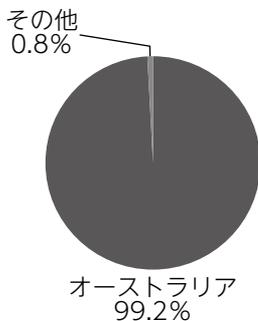
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

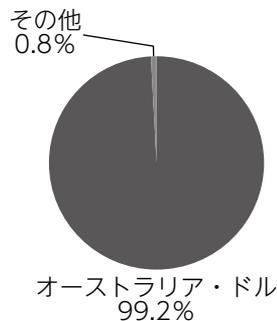
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 現金等はその他として表示しています。

純資産等

項目	第137期末	第138期末	第139期末	第140期末	第141期末	第142期末
	2023年11月20日	2023年12月20日	2024年1月22日	2024年2月20日	2024年3月21日	2024年4月22日
純資産総額	12,873,589,598円	13,362,006,768円	12,790,407,947円	13,552,655,959円	14,094,966,888円	13,226,858,405円
受益権総口数	13,897,900,110口	13,560,652,880口	13,234,600,522口	12,983,697,748口	12,628,061,855口	12,457,890,629口
1万口当たり基準価額	9,263円	9,854円	9,664円	10,438円	11,162円	10,617円

(注) 当作成期間（第137期～第142期）中における追加設定元本額は218,869,276円、同解約元本額は1,701,106,986円です。

<当ファンドのベンチマークについて>

● S & P 豪州 R E I T インデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)

S & P 豪州 R E I T インデックスは、S & P ダウ・ジョーンズ・インデックス L L C またはその関連会社の商品であり、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。S & P ダウ・ジョーンズ・インデックス L L C、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズ L L C またはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S & P 豪州 R E I T 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。

<代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

- 「東証株価指数 (T O P I X) 」は、日本の株式市場を広範に網羅し、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークです。同指数の指数値および同指数にかかる標準または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 J P X 総研の関連会社 (以下「J P X」という。) の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標準または商標に関するすべての権利は J P X が有しています。
- 「M S C I コクサイ・インデックス」は、M S C I I n c . が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「M S C I エマージング・マーケット・インデックス」は、M S C I I n c . が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「N O M U R A - B P I 国債」は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。なお、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
- 「F T S E 世界国債インデックス (除く日本) 」は、F T S E F i x e d I n c o m e L L C により運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数は F T S E F i x e d I n c o m e L L C の知的財産であり、指数に関するすべての権利は F T S E F i x e d I n c o m e L L C が有しています。
- 「J P モルガン G B I - E M グローバル・ディバーシファイド」は、J . P . モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利は J . P . モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。