

# オーストラリアREITファンド (毎月決算型/年2回決算型)

追加型投信/海外/不動産投信



- 本書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定にもとづく目論見書です。
- 本書にはファンドの約款のおもな内容が含まれておりますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。
- ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできます。

委託会社(ファンドの運用の指図をおこなう者)

**スカイオーシャン・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2831号  
設立年月日:2014年11月25日  
資本金:3億円  
運用する投資信託財産の合計純資産総額:443億円  
(資本金、運用純資産総額は2017年6月30日現在)

受託会社(ファンドの財産の保管および管理をおこなう者)

**三井住友信託銀行株式会社**

照会先

 **スカイオーシャン・アセットマネジメント**

ホームページ <http://www.soam.co.jp/> サポートデスク 045-225-1651(受付時間:営業日の午前9時~午後5時)

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

	商品分類		
	単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)
オーストラリアREITファンド (毎月決算型)	追加型投信	海外	不動産投信
オーストラリアREITファンド (年2回決算型)			

	属性区分				
	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
オーストラリアREITファンド (毎月決算型)	その他資産 (注)	年12回(毎月)	オセアニア	ファンド・オブ・ ファンズ	なし
オーストラリアREITファンド (年2回決算型)		年2回			

(注)投資信託証券(不動産投信)

※商品分類および属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ<http://www.toushin.or.jp/>をご覧ください。

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

この目論見書によりおこなうオーストラリアREITファンド(毎月決算型)／(年2回決算型)の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2017年9月14日に関東財務局長に提出しており、2017年9月15日にその届出の効力が生じております。

ファンドの商品内容に関して重大な変更をおこなう場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)にもとづき事前に受益者の意向を確認いたします。

ファンドの信託財産は、信託法にもとづき受託会社において分別管理されています。

投資信託説明書(請求目論見書)については、販売会社にご請求いただければ当該販売会社を通じて交付いたします。その際、投資者は自ら請求したことを記録しておいてください。

# ファンドの目的・特色

## ファンドの目的

安定的な収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用をおこないます。

## ファンドの特色

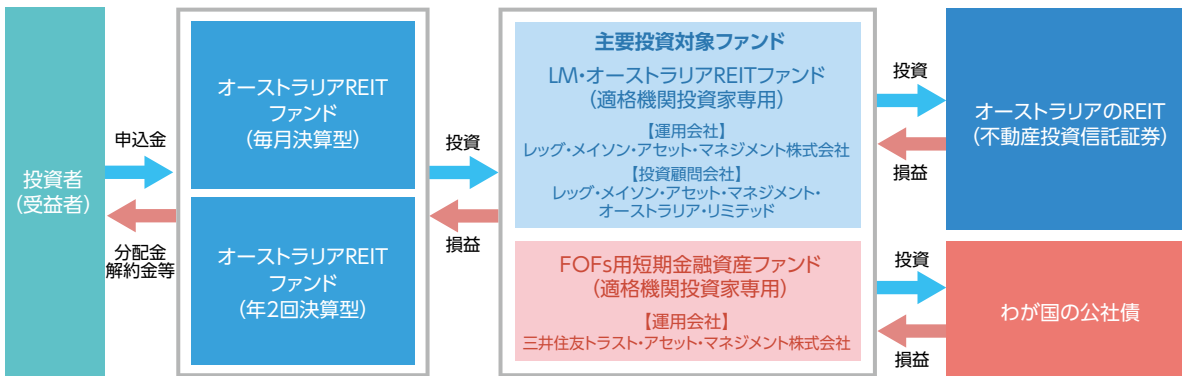
特色  
1

### 主として、オーストラリアのREIT (不動産投資信託証券) に投資します。

- [LM・オーストラリアREITファンド (適格機関投資家専用)] (以下「主要投資対象ファンド」)への投資を通じて、主として、オーストラリア証券取引所に上場しているREITに投資します。
- 主要投資対象ファンドの運用はレッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社がおこない、実質的な運用はレッグ・メイソン・グループのレッグ・メイソン・アセット・マネジメント・オーストラリア・リミテッドがおこないます。
- [FOFs用短期金融資産ファンド (適格機関投資家専用)]にも投資します。
- 原則として、為替ヘッジはおこないません。

## ファンドのしくみ

ファンド・オブ・ファンズ方式で運用します。



※投資対象ファンドの概要につきましては、後掲「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

投資者の皆さま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、株式や債券に投資している複数の投資信託に投資して運用をおこなう仕組みです。

## レッグ・メイソン・グループについて

### レッグ・メイソン・インク

- 米国メリーランド州ボルティモアに本部を置き、資産運用サービスを提供する持ち株会社です (NY証券取引所上場)。世界各国の中央銀行、国際機関、年金基金など多岐に渡る顧客を対象に、約7,284億米ドル (約82兆円\*) を運用しています。  
※2017年3月末現在。2017年3月末のデータをもとにスカイオーシャン・アセット・マネジメントが円換算しています。

### レッグ・メイソン・アセット・マネジメント・オーストラリア・リミテッド

- 経験豊富な運用プロフェッショナルからなるチームがメルボルン拠点で運用
- レッグ・メイソン・インクの100%子会社
- オーストラリアREITの運用については20年以上の実績があります。

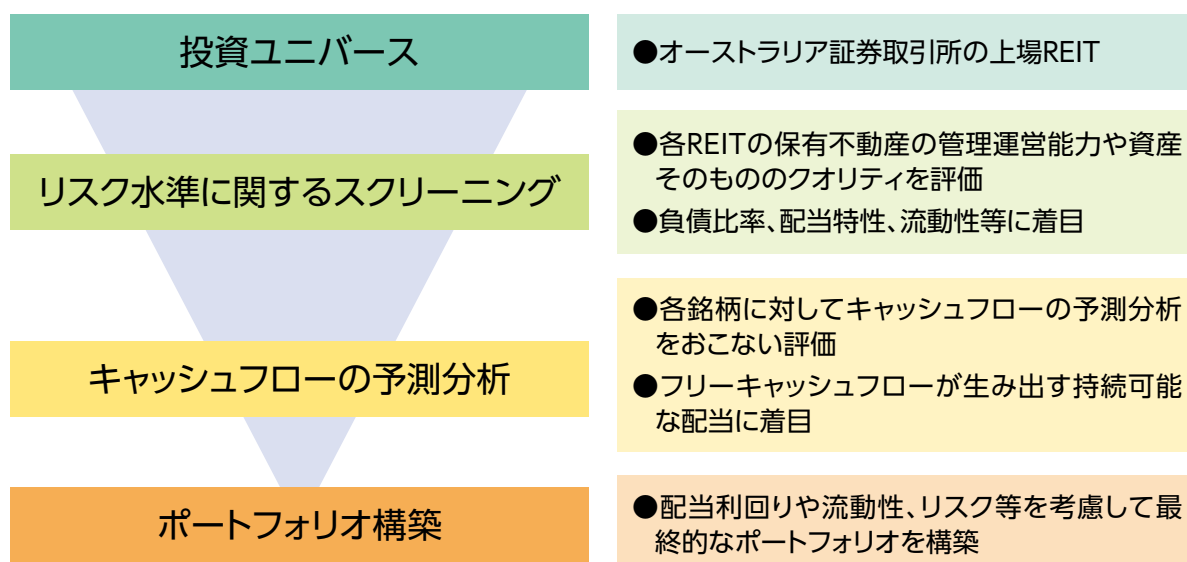
(出所)レッグ・メイソン・アセット・マネジメントのデータをもとにスカイオーシャン・アセット・マネジメント作成

# ファンドの目的・特色

## 特色 2

銘柄選定にあたっては、銘柄毎の収益の成長性・割安度・配当利回り・流動性等を勘案します。

### 主要投資対象ファンドの運用プロセス



※2017年6月末現在。上記プロセスは、今後変更となる場合があります。

## 特色 3

決算の時期が異なる2つのタイプから選べます。

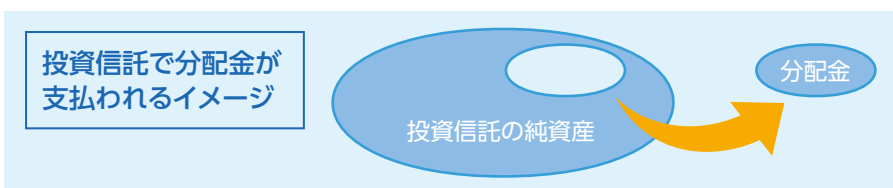
- 毎月決算をおこなう「毎月決算型」と年2回決算をおこなう「年2回決算型」があります。

分配方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>●「毎月決算型」:原則として毎月14日(休業日の場合は翌営業日)に決算をおこない、収益の分配を目指します。</li> <li>●「年2回決算型」:毎年6月および12月の各14日(休業日の場合は翌営業日)に決算をおこない、分配金額を決定します。</li> <li>●分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます)等の全額とします。</li> <li>●分配金については、委託会社が基準価額水準、市場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、分配をおこなわないことがあります。</li> </ul> <p>※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。</p>
おもな投資制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>●投資信託証券への投資割合には制限を設けません。</li> <li>●株式への直接投資はおこないません。</li> <li>●外貨建資産への直接投資はおこないません。</li> <li>●デリバティブの直接利用はおこないません。</li> </ul>

資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、前記の運用ができない場合があります。

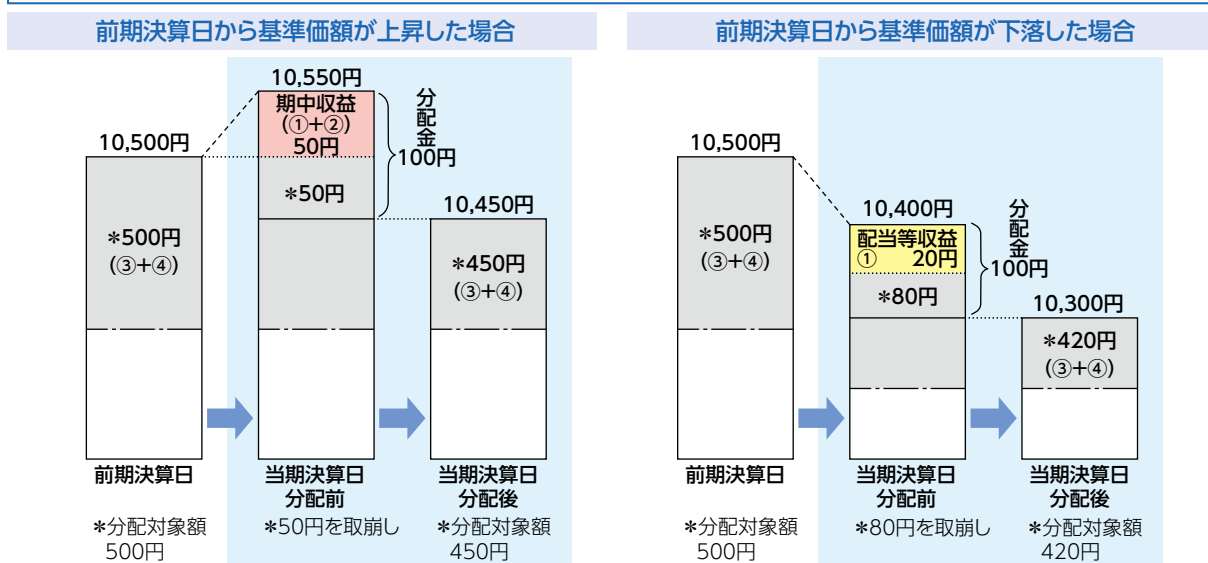
# 収益分配金に関する留意事項

- 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。



- 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。

## 計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合



(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。

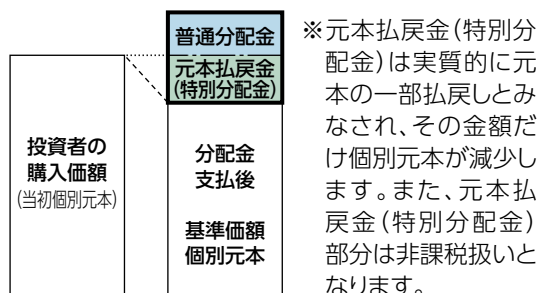
分配金は、分配方針にもとづき、分配対象額から支払われます。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

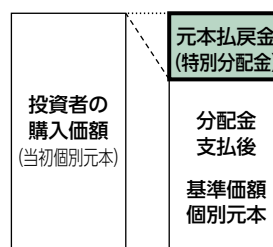
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。

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。

## 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



## 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(特別分配金)** 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。

(注) 普通分配金に対する課税については、後掲「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。



# 投資リスク

## 基準価額の変動要因

- 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。
- 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。
- 投資信託は預貯金とは異なります。

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、リートおよ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	有価証券の発行体が財政難、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、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
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。
金利変動リスク	債券の価格は、一般的に金利低下(上昇)した場合は値上がり(値下がり)します。また、発行者の財務状況の変化等およ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。債券価格が下落した場合は、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

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。

## リスクの管理体制

### 委託会社におけるリスク管理体制

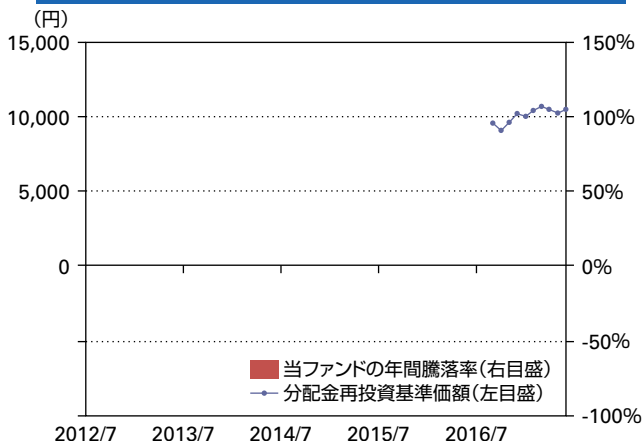
- ◆運用部門から独立したコンプライアンス部が、運用に関するリスク管理と法令等遵守状況のモニタリングを担当し、毎月代表取締役社長に報告します。
- ◆コンプライアンス部は、業務執行にかかる内部管理態勢の適切性・有効性を検証・評価し、監査結果等を取締役に報告するとともに、指摘事項の是正・改善状況の事後点検をおこないます。

# 投資リスク

## [参考情報]

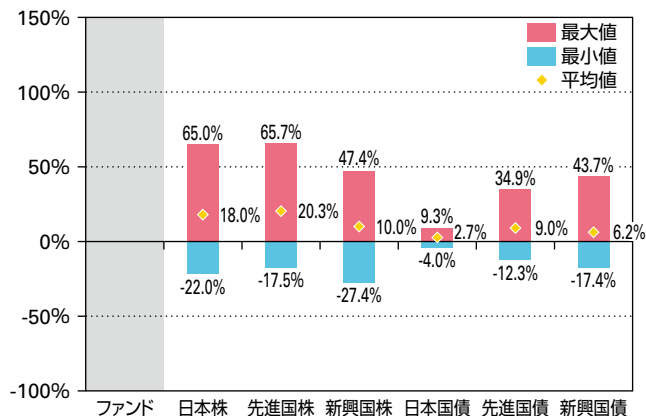
ファンドの年間騰落率および  
分配金再投資基準価額の推移

オーストラリアREITファンド（毎月決算型）

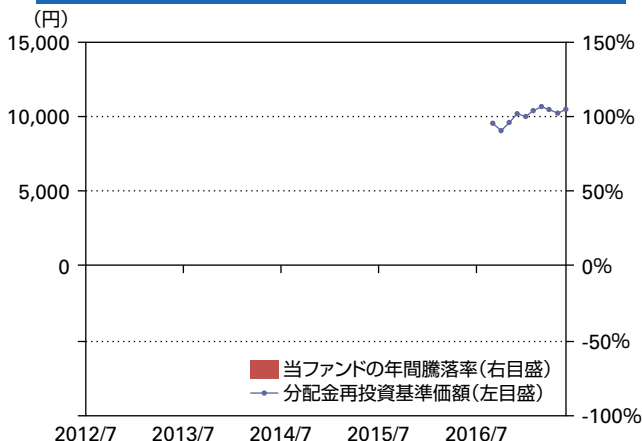


ファンドと他の代表的な  
資産クラスとの騰落率の比較

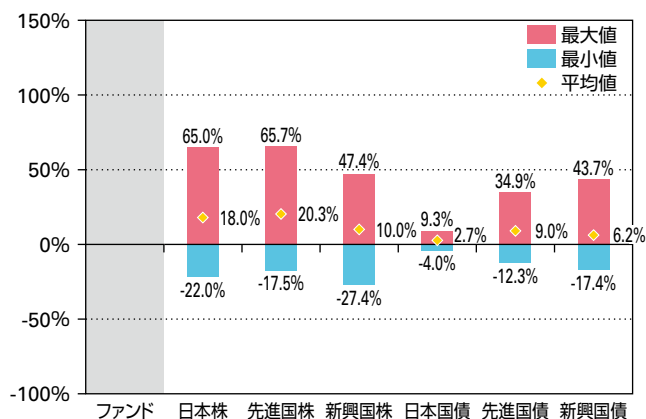
オーストラリアREITファンド（毎月決算型）



オーストラリアREITファンド（年2回決算型）



オーストラリアREITファンド（年2回決算型）



\*ファンドは2017年6月30日現在、設定後1年を経過していないため、年間騰落率はありません。

\*ファンドの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基準価額が記載されていますので、実際の基準価額とは異なる場合があります。

\*2012年7月～2017年6月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと他の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。他の代表的な資産クラスすべてがファンドの投資対象とは限りません。

\*ファンドは2017年6月30日現在、設定後1年を経過していないため、年間騰落率はありません。

### 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-KOKUSAI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・・・シティ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・ガバメント・ボンド・インデックス・エマージング・マーケット・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、円ベース指数を使用しております。

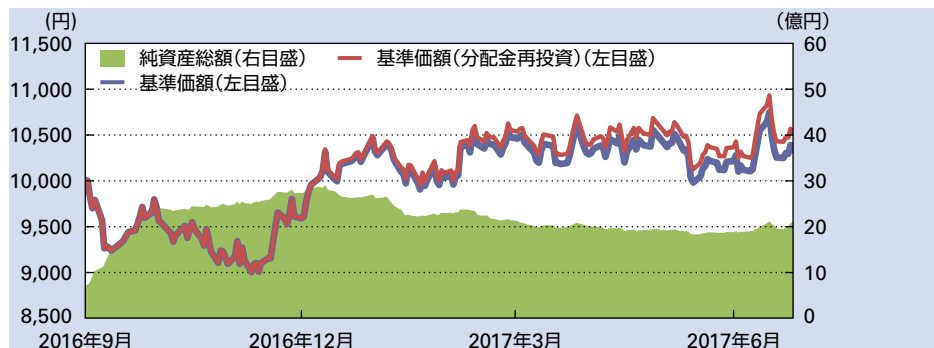
### 各資産クラスの騰落率について

騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに、株式会社野村総合研究所が計算しております。株式会社野村総合研究所および各指数のデータソースは、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証をおこないません。また、株式会社野村総合研究所および各指数のデータソースは、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害および一切の問題について、何らの責任も負いません。

TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。  
 MSCI インデックスに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、MSCI Inc.に帰属します。  
 NOMURA-BPIに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、野村證券株式会社に帰属します。  
 シティ世界国債インデックスに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、Citigroup Index LLC に帰属します。  
 JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス・エマージング・マーケット・グローバル・ディバースィファイド (円ベース)に関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

## オーストラリアREITファンド（毎月決算型）

### 基準価額・純資産の推移



基準価額	10,336円
純資産総額	20.93億円

※基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものと計算しております。  
※上記グラフは設定日から作成基準日までを表示しております。

### 分配の推移（1万口当たり、税引前）

設定来分配金合計額：175円

決算期	2017年2月	2017年3月	2017年4月	2017年5月	2017年6月
分配金	25円	25円	25円	25円	25円

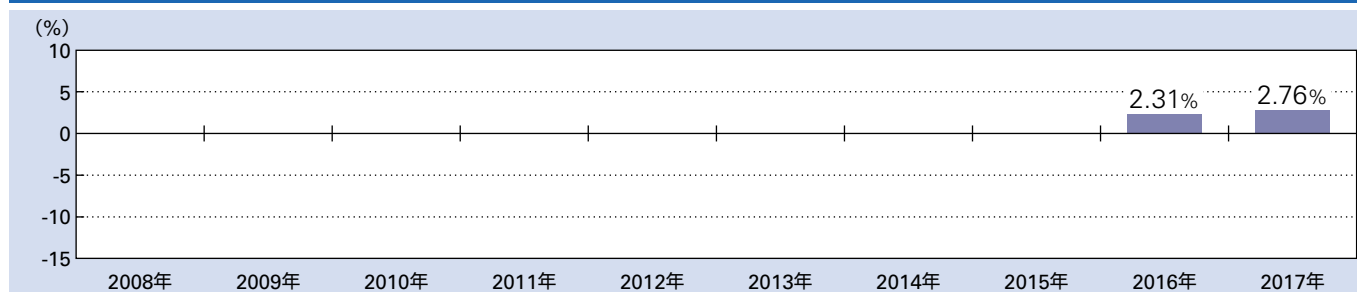
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

### 主要な資産の状況

投資信託証券	投資比率
LM・オーストラリアREITファンド（適格機関投資家専用）	96.3%
FOFs用短期金融資産ファンド（適格機関投資家専用）	0.0%

※投資比率は純資産総額に対する比率です。

### 年間収益率の推移（暦年ベース）



※収益率は分配金（税引前）を再投資したものと計算しております。  
※2016年は設定日から年末までの収益率です。2017年は年初から作成基準日までの騰落率です。  
※ファンドには、ベンチマークはありません。

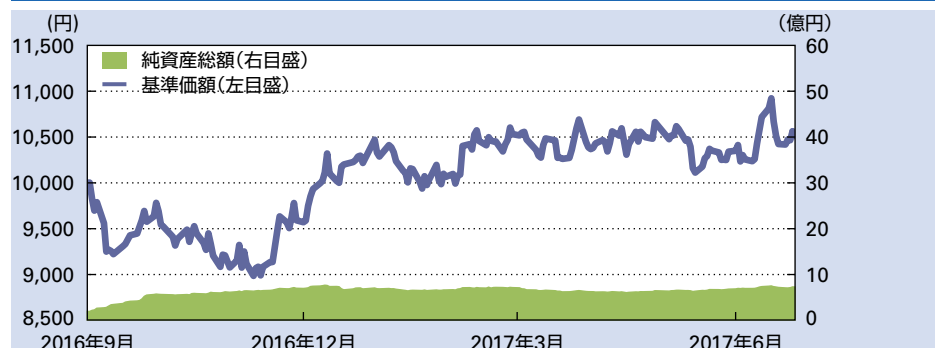
記載された運用実績は過去のものであり、将来の運用成果を約束するものではありません。

最新の運用の内容等は、表紙に記載されている委託会社のホームページでご確認いただけます。



## オーストラリアREITファンド（年2回決算型）

### 基準価額・純資産の推移



基準価額	10,508円
純資産総額	7.20億円

※上記グラフは設定日から作成基準日までを表示しております。

### 分配の推移（1万口当たり、税引前）

設定来分配金合計額：0円

決算期	2016年12月	2017年6月	-	-	-
分配金	0円	0円	-	-	-

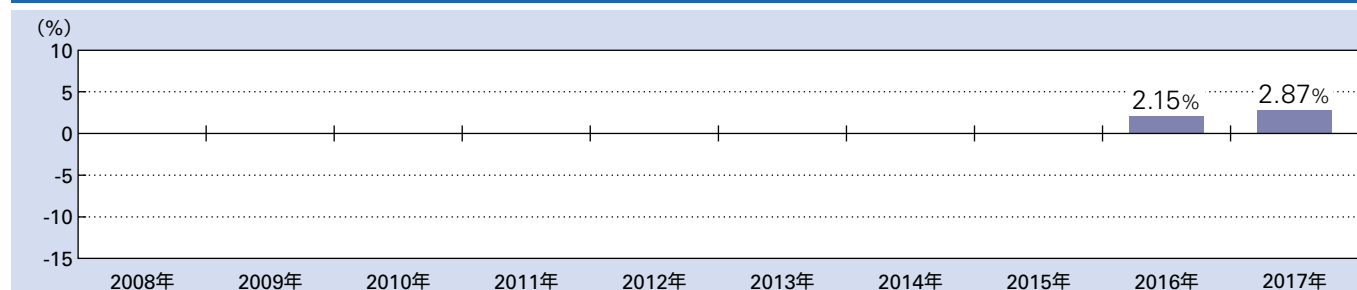
※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

### 主要な資産の状況

投資信託証券	投資比率
LM・オーストラリアREITファンド（適格機関投資家専用）	98.9%
FOFs用短期金融資産ファンド（適格機関投資家専用）	0.0%

※投資比率は純資産総額に対する比率です。

### 年間収益率の推移（暦年ベース）



※2016年は設定日から年末までの収益率です。2017年は年初から作成基準日までの騰落率です。

※ファンドには、ベンチマークはありません。

記載された運用実績は過去のものであり、将来の運用成果を約束するものではありません。

最新の運用の内容等は、表紙に記載されている委託会社のホームページでご確認いただけます。

# 手続・手数料等

## ■お申込みメモ

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営業日の基準価額とします。(基準価額は1万口当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いください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の翌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、販売会社営業日の午後3時までとします。
購入の申込期間	2017年9月15日から2018年3月14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。
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。 ・オーストラリア証券取引所の休業日 ・シドニーの銀行休業日 ・メルボルンの銀行休業日
換金制限	ファンドの規模および商品性格などにもとづき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間および金額の制限をおこなう場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。
信託期間	原則として、2016年9月5日(設定日)から2026年12月14日までとします。
繰上償還	委託会社は、主要投資対象ファンドが償還されることとなった場合、このファンドを解約し、信託を終了(繰上償還)させます。 次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることができます。 ・受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合 ・ファンドを償還することが受益者のために有利であると認める場合 ・やむを得ない事情が発生した場合
決算日	【毎月決算型】毎月14日(休業日の場合は翌営業日) 【年2回決算型】毎年6月、12月の各14日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	【毎月決算型】年12回、毎決算時に原則として収益分配をおこなう方針です。 【年2回決算型】年2回、毎決算時に委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して分配金額を決定します。収益分配金の受取方法により、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」の2つの申込方法があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
信託金の限度額	2,000億円
公 告	原則、 <a href="http://www.soam.co.jp/">http://www.soam.co.jp/</a> に電子公告を掲載します。
運用報告書	【毎月決算型】毎年6月および12月の決算時ならびに償還時に交付運用報告書および運用報告書(全体版)を作成し、交付運用報告書を販売会社を通じて知れている受益者に対して交付します。 【年2回決算型】毎決算時および償還時に交付運用報告書および運用報告書(全体版)を作成し、交付運用報告書を販売会社を通じて知れている受益者に対して交付します。
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。
スイッチング	「オーストラリアREITファンド(毎月決算型)」および「オーストラリアREITファンド(年2回決算型)」の間でスイッチングができます。スイッチングの方法等は、購入、換金の場合と同様です。 (販売会社によっては、スイッチングの取扱いをおこなわない場合があります。)

# 手続・手数料等

## ファンドの費用・税金

### 〈ファンドの費用〉

投資者が直接的にご負担いただく費用			
購入時手数料	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に <b>3.24% (税抜3.0%)</b> を上限として販売会社が定める率を乗じて得た額とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。 購入時手数料は、商品説明等にかかる費用等の対価として、販売会社にお支払いいただくものです。詳しくは販売会社にお問い合わせください。		
信託財産留保額	<b>ありません。</b>		
投資者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)	純資産総額に対して年率 <b>1.1124% (税抜1.03%)</b> 信託期間を通じて毎日計算し、毎計算期末または信託終了のとき、信託財産から支払われます。		信託報酬＝ 運用期間中の基準価額×信託報酬率
運用管理費用の配分	支払先	内訳	おもな役務
	委託会社	年率0.324% (税抜0.3%)	委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価
	販売会社	年率0.756% (税抜0.7%)	運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
	受託会社	年率0.0324% (税抜0.03%)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
投資対象とする投資信託証券※1	純資産総額に対して年率0.594% (税抜0.55%)		投資対象とする投資信託証券にかかる信託財産の運用、基準価額の計算、運用財産の管理等の対価
実質的な負担※2	純資産総額に対して <b>年率1.7064%程度 (税抜1.58%程度)</b> ※この値は目安であり、投資対象ファンドの実際の組入れ状況により変動します。		
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などの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。		監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用 有価証券の売買・保管にかかる費用は、有価証券の売買・保管にあたり、売買仲介人・保管機関に支払う手数料 信託事務にかかる諸費用は、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および受託会社の立替えた立替金の利息等

※1 ファンドが投資対象とする投資信託証券のうち信託報酬が最大のものを表示しています。

※2 ファンドが投資対象とする投資信託の信託報酬を加味した、投資者の皆さまが実質的に負担する信託報酬率になります。

※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。

### 〈税金〉

◆税金は表に記載の時期に適用されます。

◆以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金 (解約) 時および償還時	所得税および地方税	譲渡所得として課税 換金 (解約) 時および償還時の差益 (譲渡益) に対して20.315%

※上記税率は2017年6月30日現在のものです。

※少額投資非課税制度「愛称:NISA (ニーサ)」、未成年者少額投資非課税制度「愛称:ジュニアNISA (ジュニアニーサ)」をご利用の場合

NISAおよびジュニアNISAは、上場株式、公募株式投資信託等にかかる非課税制度です。

ご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※法人の場合は上記とは異なります。

※税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

## 追加的記載事項

投資対象としている投資信託証券の概要は以下のとおりです。  
 以下の内容は、2017年6月30日現在、委託会社が知り得る情報にもとづいて作成しておりますが、  
 今後、記載内容が変更となる可能性があります。

投資対象ファンド	運用会社	おもな投資対象・投資地域	運用の基本方針等
LM・オーストラリアREITファンド (適格機関投資家専用)	レッグ・メイソン・アセット・マネジメント株式会社	オーストラリア証券取引所に上場しているREIT(不動産投資信託証券)	この投資信託は、「LM・オーストラリアREITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、おもにオーストラリアの証券取引所に上場している不動産投資信託証券に投資をおこなうことにより、配当収入の確保と信託財産の中長期的成長をめざします。
FOFs用 短期金融資産ファンド (適格機関投資家専用)	三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	わが国の公社債	この投資信託は、主として、「短期金融資産マザーファンド」の受益証券への投資を通じて、わが国の短期金融資産等(短期公社債および短期金融商品を含みます。)を中心に投資をおこない、安定した収益の確保を目標として運用をおこないます。