

日興ワールドREITファンド

(マザーファンドの投資一任先: ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー)

ファンドの概要

設定日 2004年5月11日

償還日 無期限

決算日 2月21日、8月21日
(休業日の場合は翌営業日)

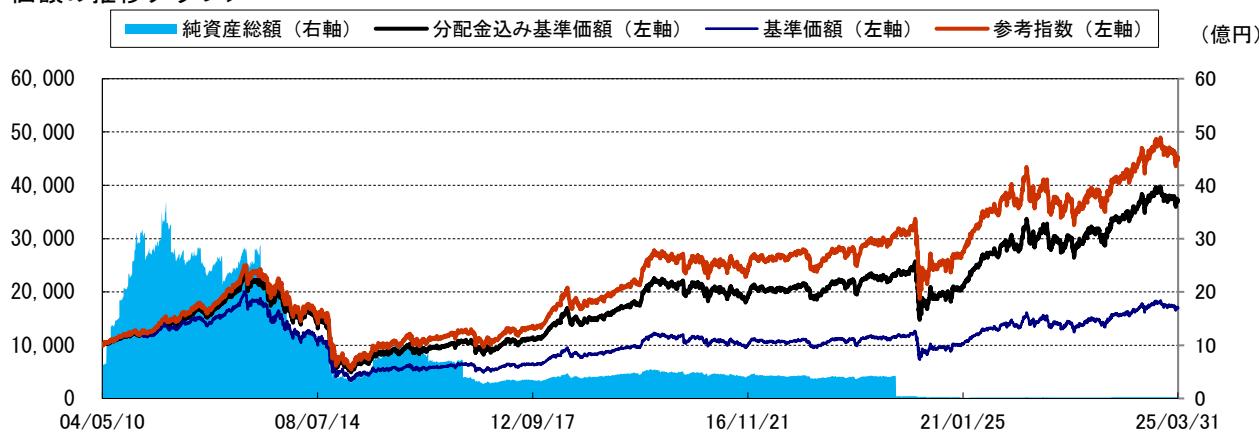
ファンドの特色

- 世界各国の上場不動産投信（REIT）を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得することをめざします。
- 原則として、年2回、2月、8月の各21日（休業日の場合は翌営業日）の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
- ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーが運用を担当します。

運用実績

※当レポート中の各数値は四捨五入して表示している場合がありますので、それを用いて計算すると誤差が生じることがあります。
※このレポートでは基準価額を1口当たりで表示しています。

<基準価額の推移グラフ>



※分配金込み基準価額は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を再投資したものとして計算した理論上のものである点にご留意下さい。

※基準価額は、信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）控除後の値です。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

※基準価額および参考指数は、設定日の前営業日を10,000として指標化しています。

※参考指数は、「S & P 先進国REIT指数（税引後配当込み、ヘッジなし・円ベース）」です。

参考指数はベンチマークではありません。

※当参考指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はS & P社に帰属します。

<基準価額の騰落率>

	1ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	5年	10年	設定来
当ファンド	-1.89%	-2.63%	-2.61%	5.30%	15.87%	110.70%	66.75%	269.62%
参考指数	-2.77%	-4.44%	-3.50%	3.84%	8.42%	98.69%	63.78%	347.14%

※基準価額の騰落率は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を再投資したものとして計算した理論上のものである点にご留意下さい。

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

<分配金実績（税引前・1口当たり）>

設定来合計	23・2・21	23・8・21	24・2・21	24・8・21	25・2・21
8,200円	100円	100円	100円	100円	100円

※当該実績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。

基準価額 : 16,968円

純資産総額 : 0.24億円

<資産構成比>

不動産投信	96.6%
現金その他	3.4%

※マザーファンドの投資状況を反映した実質の投資比率です。

<為替ヘッジ率>

原則として為替ヘッジは行いません。

※右記の要因分解は概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。傾向を知るための参考値としてご覧ください。

<基準価額騰落の要因分解（月次）>

前月末基準価額	17,294円
当月お支払いした分配金	0円
要 因	不動産投信 -370円
	アメリカ (-364円)
	カナダ (3円)
	オーストラリア (-11円)
	欧州 (19円)
	イギリス (7円)
為替	その他 (-25円)
	米ドル 64円
	加ドル (-21円)
	豪ドル (6円)
	ユーロ (4円)
	ポンド (40円)
その他の	その他 (33円)
	(0円)
小計	-20円
当月末基準価額	16,968円

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様に当ファンドへのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメント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、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

<不動産投信 国別上位投資比率>

	国名	比率
1	アメリカ	72.6%
2	イギリス	7.6%
3	日本	4.8%
4	カナダ	4.7%
5	オーストラリア	3.5%
6	ベルギー	2.9%
7	フランス	1.6%
8	スペイン	1.3%
9	シンガポール	0.7%
10	香港	0.3%

※マザーファンドの状況です。

※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

<不動産投信 通貨別上位投資比率>

	通貨名	比率
1	アメリカドル	72.9%
2	イギリスポンド	7.6%
3	ユーロ	5.8%
4	日本円	4.8%
5	カナダドル	4.7%
6	オーストラリアドル	3.5%
7	シンガポールドル	0.4%
8	香港ドル	0.3%
9		
10		

※マザーファンドの状況です。

※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

<不動産投信 セクター別構成比>

セクターナン	比率
特化型	24.6%
産業施設（工場等）	17.4%
小売（商業施設等）	15.3%
ヘルスケア	13.4%
住宅（マンション等）	13.2%
分散型	6.3%
オフィス（ビル等）	5.9%
ホテル&リゾート	1.5%

※マザーファンドの状況です。

※「比率」は、純資産総額に対する比率です。

※分散型とは、複数のセクターの物件を併せ持つ不動産投信のことです。

<組入不動産投信の予想分配金利回り（年率換算）>

ファンド全体	4.45%
地域別	アメリカ 4.15%
	カナダ 4.88%
	オーストラリア 5.32%
	欧州 6.65%
	イギリス 5.21%
	その他 5.31%

※予想分配金利回りは、当社が信頼できると判断したデータに基づき、月末時点での各組入不動産投信の予想分配金利回りを、マザーファンドの純資産総額、または地域別の純資産額に対する各組入不動産投信のウェイトで加重平均した概算値です。信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）等は考慮されておらず、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものでも、将来得られる期待利回りを示すものではありません。

<不動産投信 組入上位10銘柄>（銘柄数 67銘柄）

	銘柄名	国	セクター	比率
1	WELLTOWER INC	アメリカ	ヘルスケア	6.91%
2	PROLOGIS INC	アメリカ	産業施設（工場等）	6.14%
3	EQUINIX INC	アメリカ	特化型	6.13%
4	REALTY INCOME CORP	アメリカ	小売（商業施設等）	3.70%
5	EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅（マンション等）	3.29%
6	PUBLIC STORAGE	アメリカ	特化型	2.98%
7	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売（商業施設等）	2.92%
8	VICI PROPERTIES INC	アメリカ	特化型	2.68%
9	SEGRO PLC	イギリス	産業施設（工場等）	2.45%
10	UDR INC	アメリカ	住宅（マンション等）	2.36%

※マザーファンドの状況です。「比率」は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様に当ファンドへのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメント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、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

運用コメント

※運用方針等は作成基準日現在のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

◎市場環境

3月のグローバルREIT市場は下落しました。

米関税政策の不確実性が重石となり投資家のセンチメントが悪化し、グローバルREIT市場および株式市場全体でともに下落傾向となりましたが、グローバルREIT市場が株式市場全体を上回りました。トランプ政権による成長促進や規制緩和を目指す政策を巡っては、貿易政策や関連する関税が投資家の注目を集める中、引き続き楽観姿勢が後退しました。また、各種経済データの軟化も相まって、先行き懸念や景気後退懸念が意識され、長期金利が更に低下しました。投資家のリスク回避姿勢が強まる中、REITはそのディフェンシブ性の高さが選好され、株式市場全体を上回りました。

セクター別パフォーマンスは強弱ありながらも概ね下落傾向となりました。相対的に長期的な成長トレンドの追い風を受けると見込まれる非伝統セクターが景気感度の高いセクターを大きく上回る傾向となりました。特化型セクター（セルタワー）は、好調なリーシング活動、長期金利の低下や長期的な成長トレンドなどがセクターに対する投資家のセンチメントを押し上げ、引き続き最も大幅にグローバルREIT市場全体を上回りました。ヘルスケアセクターおよびトリプルネットリースセクターも、年初来の好調を維持しました。ヘルスケアセクターは引き続き高齢者向け住宅の需要の高さが好材料となりました。トリプルネットリースセクターはディフェンシブ性および外部成長期待の高さが選好されました。一方で、産業施設セクター、ホテルセクター、小売セクター（ショッピングモール）および特化型セクター（データセンター）はグローバルREIT市場全体を下回りました。特化型セクター（データセンター）はハイテク株の低迷に加え、AI関連の投資を巡る不透明感が要因となり下落しました。ホテルセクターおよび小売セクター（ショッピングモール）は経済見通しの軟化が下押し要因となりました。産業施設セクターは関税政策の不確実性やAI関連の支出を巡る懸念が重石となり下落しました。

米国REIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました（以下、地域別パフォーマンスは円ベース）。貿易政策や関連する関税が投資家の注目を集め、先行き懸念や景気後退懸念が意識されたことが下落要因となりました。セクター別のパフォーマンスはグローバルREIT市場全体のトレンドに倣い、景気感度の高いいくつかのセクターと特化型セクター（データセンター）が低迷しました。

カナダREIT市場はわずかに上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。

大陸欧州REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。欧州中央銀行による追加利下げの決定を背景に成長見通しが改善したことや、ドイツにおける財政拡張案の可決などが好感されました。英国REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。複数の吸收合併事例が報道されるなど、英国市場への投資家の関心の高さが見られました。

豪州REIT市場は下落し、最も大幅にグローバルREIT市場全体を下回りました。オーストラリア準備銀行が米関税政策による潜在的な影響に対してタカ派的な見通しを示したことが下落要因となりました。また、豪州REIT最大手のGoodman Groupは、大規模なデータセンターの開発予定などが懸念材料となり引き続き低迷しました。

J-REIT市場はわずかに下落しましたが、グローバルREIT市場全体を上回りました。

香港REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。DeepSeek関連の報道を機とした投資への関心の高まりや中国政府による景気刺激策が引き続き市場を下支えしました。シンガポールREIT市場は上昇し、大幅にグローバルREIT市場全体を上回りました。香港と同様の背景に加え、政府による資金調達支援策も奏功しました。

◎運用概況

当ファンドでは、投資対象国とセクターの分散投資に努めポートフォリオのリスクをコントロールしつつ、より高いトータルリターンの達成を目指しています。

地域配分については概ね維持しました。カナダ、英国および大陸欧州の強気を維持しました。豪州、シンガポール、米国および日本の弱気を維持しました。香港の小幅な弱気も維持しました。

◎今後の見通し

グローバルREIT市場の見通しは、米国の貿易政策がマクロ経済の不確実性を高めていることを踏まえてもなお引き続き明るいものとなっています。関税が今後の世界経済や金融政策に与える影響は不透明で幅広い可能性を含んでおり、このような不確実なマクロ環境においては、ここ数年見過ごされてきたREITの魅力が投資家の関心を集めることが期待されます。

金融環境は2024年第4四半期の大半にわたり引き締め傾向となりましたが、2025年第1四半期には名目金利の大幅な低下、信用スプレッドの拡大やインフレリスクの後退など複数の要因が背景となり上下推移の展開が見られました。金利の短期的な方向性や最終的な水準については不透明感があるものの、REIT市場においては金融引き締めの影響が既に株価に反映されていることから向かい風は近年の水準と比較して弱まるものと見込んでいます。また金融環境の緩和進行はREITにとって潜在的な追い風になりうると考えます。

内部成長の観点から見ると、不動産ファンダメンタルズの見通しはヘルスケアセクターと特化型セクター（データセンター）などを中心に長期的な成長トレンドが追い風となり堅調推移が見込まれます。また新規供給の減少も多く多くのセクターの好調推移を下支えするものと期待されます。外部成長の観点からも、より良い資金調達環境のもと、多くの企業が高い成長を遂げられる体制を維持しているものと見込まれます。

バリュエーションの観点から見ると、グローバルREITは平均すると純資産価値（NAV）に近い水準で取引されており、また米国以外の一部特定のセクターや地域では引き続き大幅な割安感を維持しています。取引活動は2024年第4四半期の小康状態を経て過去数週間にわたり増加傾向があり、実物不動産価格は昨年後半の底打ちからの回復が見られます。グローバルREITは株式の長期平均対比において依然として割安であると考えます。

金融環境の緩和傾向や魅力的なバリュエーション、堅調な成長見通しなどを背景に、グローバルREITは引き続き魅力的なリターンを生み出すことが見込まれており、更に多くの投資家の関心を集めるものと考えます。

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様に当ファンドへのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメント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、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

■お申込みメモ

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
購入単位	販売会社が定める単位 ※販売会社の照会先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
信託期間	無期限(2004年5月11日設定)
決算日	毎年2月21日、8月21日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に、分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向など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もあります。 ※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。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額 ・各月最終営業日から起算して5営業日目を換金申込受付日とします。 ※上記がニューヨーク証券取引所の休業日、ニューヨークの銀行休業日またはオーストラリア証券取引所の休業日に該当する場合は、その翌営業日とします。 ※なお、上記以外はクローズド期間となり、換金申込受付日となりません。 ・換金申込受付日の属する月の前月20日(休業日の場合は翌営業日)から前月最終営業日の午後3時30分までを換金申込受付期間として、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当月の受付分とします。
購入申込不可日	販売会社の営業日であっても、購入申込日がニューヨーク証券取引所の休業日、ニューヨークの銀行休業日またはオーストラリア証券取引所の休業日に該当する場合は、購入の申込みの受け付は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
課税関係	原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。 ※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、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 ※当ファンドは、NISAの対象ではありません。 ※配当控除の適用はありません。 ※益金不算入制度は適用されません。

■手数料等の概要

投資者の皆様には、以下の費用をご負担いただきます。

<申込時、換金時にご負担いただく費用>

購入時手数料	購入時の基準価額に対し2.75%(税抜2.5%)以内 ※購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
換金手数料	ありません。

信託財産留保額	ありません。
---------	--------

<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対し年率1.43%(税抜1.3%)
------------------	---------------------------------

その他の費用・手数料	監査費用、組入有価証券の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用、借入金の利息および立替金の利息などがその都度、信託財産から支払われます。 ※運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。
------------	---

※投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■委託会社、その他関係法人

委託会社	：日興アセットマネジメント株式会社
投資顧問会社	：ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー
受託会社	：みずほ信託銀行株式会社
販売会社	：販売会社については下記にお問い合わせください。 日興アセットマネジメント株式会社 [ホームページ] www.nikkoam.com/ [コールセンター] 0120-25-1404 (午前9時～午後5時。土、日、祝・休日は除く。)

■お申込みに際しての留意事項**○リスク情報**

- 投資者の皆様の投資元金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、投資元金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(受益者)の皆様に帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。
- 当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

投資対象とする投資信託証券の主なリスクは以下の通りです。

価格変動リスク

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴なう不動産の減失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

流動性リスク

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

信用リスク

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

為替変動リスク

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※ファンドが投資対象とする投資信託証券は、これらの影響を受けて価格が変動しますので、ファンド自身にもこれらのリスクがあります。

※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。

○その他の留意事項

- ・当資料は、投資者の皆様に「日興ワールドREITファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。
- ・当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。
- ・投資信託は、預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の保護の対象ではありません。また、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。
- ・分配金は、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き、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運用収益を超えて支払われる場合があります。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戻しに相当する場合があります。
- ・投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。当ファンドをお申込みの際には、投資信託説明書（交付目論見書）などを販売会社よりお渡ししますので、内容を必ずご確認のうえ、お客様ご自身でご判断ください。

設定・運用は **日興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368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

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

金融商品取引業者等の名称	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
S M B C 日興証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。

※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。