

日興グローバルREITファンド (6ヵ月決算型)

(マザーファンドの投資一任先：マッコリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッド)

ファンドの概要

設定日 2004年7月1日
 償還日 無期限
 決算日 原則1月5日、7月5日
 (休業日の場合は翌営業日)
 分配時期 決算日毎

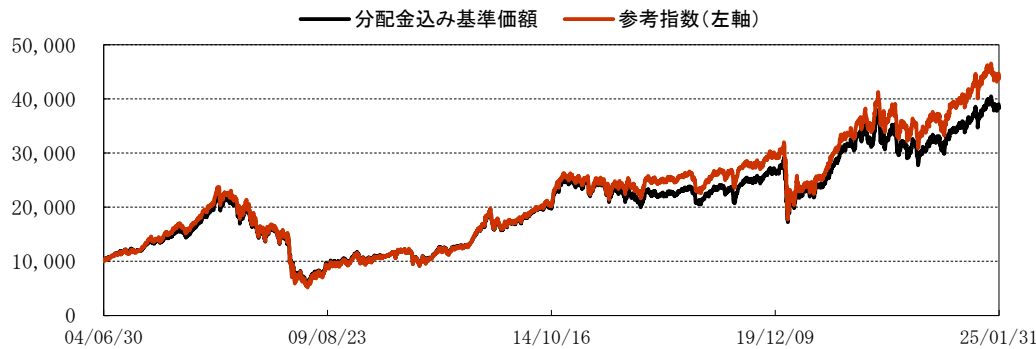
ファンドの特色

1. 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しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
2. 原則として、年2回の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
3. マッコリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドが運用を担当します。

運用実績

※当レポートでは基準価額および分配金を1万円当たりで表示しています。
 ※当レポートのグラフ、数値等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。

<分配金込み基準価額の推移>



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

<分配金込み基準価額のパフォーマンス>

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	5年	10年	設定来
当ファンド	-0.59%	-3.40%	4.00%	13.27%	18.72%	39.95%	52.66%	285.98%
参考指数	-0.60%	-4.29%	2.57%	13.73%	25.85%	45.65%	68.81%	341.51%

※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。

<基準価額騰落の要因分解 (月次ベース)>

前月末基準価額	6,230円
当月お支払いした分配金	-90円
不動産投信	111円
要	
アメリカ	(87円)
カナダ	(-1円)
オーストラリア	(-5円)
欧州	(14円)
イギリス	(7円)
その他	(8円)
為替	-138円
因	
米ドル	(-104円)
加ドル	(-1円)
豪ドル	(-11円)
ユーロ	(-6円)
英ポンド	(-11円)
その他	(-6円)
その他	-8円
小計	-36円
当月末基準価額	6,104円

<分配金実績 (税引前)>

設定来合計	23・1・5	23・7・5	24・1・5	24・7・5	25・1・6
12,890円	90円	90円	90円	90円	90円

基準価額 : 6,104円

純資産総額 : 5.75億円

為替ヘッジ : 原則として為替ヘッジは行ないません。

※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。

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、投資者の皆様にご理解を深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。

<資産構成比>

不動産投信	96.8%
現金その他	3.2%

※マザーファンドの投資状況を反映した
実質の組入比率です。

<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	3.45%	
地域別	アメリカ	3.30%
	カナダ	3.89%
	オーストラリア	1.32%
	欧州	4.81%
	イギリス	4.49%
	その他	5.11%

※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もありません。

<不動産投信 国別上位投資比率>

	国名	比率
1	アメリカ	73.2%
2	オーストラリア	6.8%
3	日本	6.0%
4	イギリス	5.2%
5	シンガポール	3.9%
6	スペイン	2.3%
7	香港	1.0%
8	ベルギー	0.7%
9	フランス	0.6%
10	カナダ	0.4%

※マザーファンドの状況です。
※比率は、対組入不動産投信時価総額比です。

<不動産投信 セクター別構成比率>

セクター	比率
特化型	23.8%
産業施設(工場等)	17.2%
住宅(マンション等)	15.8%
ヘルスケア	14.6%
小売(商業施設等)	13.6%
分散型	7.2%
オフィス(ビル等)	4.4%
ホテル&リゾート	2.7%

※マザーファンドの状況です。
※比率は、対純資産総額比です。

<不動産投信 組入上位10銘柄> (銘柄数 53銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	9.40%
2	EQUINIX INC エクイニクス	アメリカ	特化型	9.08%
3	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設(工場等)	6.12%
4	GOODMAN GROUP グッドマン・グループ	オーストラリア	産業施設(工場等)	5.22%
5	VICI PROPERTIES INC VICIプロパティーズ	アメリカ	特化型	4.67%
6	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	3.78%
7	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	3.76%
8	DIGITAL REALTY TRUST INC デジタル・リアルティ・トラスト	アメリカ	特化型	3.31%
9	AGREE REALTY CORPORATION アグリー・リアルティ	アメリカ	小売(商業施設等)	2.68%
10	EQUITY RESIDENTIAL-REIT エクイティ・レジデンシャル	アメリカ	住宅(マンション等)	2.63%

※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。

※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

※参考指標の変更に伴い、<不動産投信 組入上位10銘柄>のセクター分類につきまして、2015年6月30日現在のレポートから<不動産投信 セクター別構成比率>に合わせた分類に変更しました。なお、それ以前は、従来の参考指標のセクター分類を使用していました。

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

当月、グローバルREIT市場は上昇しました。

米10年国債利回りは月を通して値動きが荒く、第2週にかけて4.8%前後に達したあと、4.5%に低下しました。経済指標や米国経済への確信が、金利上昇に対する懸念によって打ち消される展開で、2025年は不安定な滑り出しとなり、REITは低調に推移しました。当月最終週には、中国のスタートアップ企業DeepSeekによるダボスでの講演後、NVIDIAが大幅に下落し、株式相場は急落しました。低コストで開発したことを主張するDeepSeekのAIに対し懐疑的な見方を示す声が多いものの、NVIDIAの時価総額は6,000億米ドル近く吹き飛び、1日当たりの下落幅としては米国株式史上最大を記録し、これに連動してデータセンター銘柄も下落しました。

当月、ドナルド・トランプ氏が米国の大統領に就任し、鉄鋼、アルミニウム、銅、そしてコンピューターチップや半導体に対する大幅な関税を発表しました。一部では、インフレを再燃させる可能性がある貿易戦争の勃発を懸念する声も聞かれます。また、財務長官や国務長官など、注目度の高い役職を含む、トランプ政権の複数の閣僚に対する指名公聴会が実施されました。

2024年第4四半期の決算発表シーズンが始まり、一部のREIT銘柄が報告を終えました。ロサンゼルスを襲った山火事が住宅REITへの追い風となるのかなどについて関心が集まっていますが、最終的な結果については各社の業績を見極める必要があります。小売セクターでは複数の企業が破産申請したことが投資家心理の重しとなりました。今後数週間以内に小売REIT各社から発表される2025年のガイダンスが、テナントに対する懸念を反映したものになるのか注目が集まっています。空室率が過去最低水準であることや、小売業者からの需要の高さなどを理由に、小売セクターが大きな被害を受けることはないかと当ファンドは確信しています。なお、当ファンドが組み入れている小売銘柄は問題のあるテナントへのエクスポージャーが最小限にとどまっています。また、製薬規制からメディケイドの歳出削減に至るまで、新政権が数々の問題にどう対処するのかという懸念を背景に、ヘルスケア関連銘柄も不安定な値動きとなりました。当ファンドは引き続き、高齢者向け住宅セクターを下支えする構造的追い風について強い確信を持っています。前述のDeepSeekのニュースを受け、データセンターへの投資が急減するのではないかと懸念が広がり、データセンター銘柄が急落しましたが、効率性の向上が消費をさらに促進する可能性が高く、ハイパースケーラーの設備投資計画を減速させるものではないため、今回の動きは過剰反応であると考えます。

◎運用概況

米国全土で単一テナントの商業用不動産物件を取得、所有、管理するREITを、ネットリースへのエクスポージャーを引き上げるため、新規購入しました。同社は、45の州で約600の物件を所有しており、小売セクターにおいて信用度の高いテナントに特化しています。また、米国の大都市圏における商業用不動産に重点的に約200の物件に投資するREITを、ネットリースへのエクスポージャーを引き上げるため、追加購入しました。

一方で、米国各地にある商業用不動産のポートフォリオを所有・管理するREITを、他の投資機会に振り向けるため一部売却しました。同社は、単一テナント小売店舗地を買収し、地域および全国的なチェーン店への長期ネットリース契約での賃貸に注力しています。また、米国で小売物件の所有、取得、開発、管理を手掛けるREITを、他の投資機会に振り向けるため一部売却しました。同社のテナントにはウォルマートなどの大手小売業者も含まれます。

◎今後の見通し

当ファンドのポートフォリオにおける主要な投資テーマはこれまでと同様で、特に高齢者向け住宅とデータセンターのポジションをオーバーウェイトとしています。いずれのセクターも、国内外を問わず長期的に成長する見通しであることを好感しています。ファンダメンタルズの回復が遅れているライフサイエンスセクターについては、供給過多の環境で限られた需要の争奪戦となっているため、慎重な見方を強めています。運用チームではトランプ米大統領の計画の詳細が判明次第、様々なポジションについても精査してまいります。また引き続き、ニアショアリング（近距離移転）や世界中の関税引き上げの恩恵を享受すると見えています。

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7月1日設定)
決算日	毎年1月5日、7月5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
購入・換金申込不可日	販売会社の営業日であっても、下記のいずれかに該当する場合は、購入・換金の申込みの受付は行いません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ・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 ・オーストラリア証券取引所の休業日
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「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。 ※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**3.3%(税抜3%)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。
※収益分配金の再投資により取得する口数については、購入時手数料はかかりません。

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1.65%(税抜1.5%)**

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 : マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッド
 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

- ・ 投資者の皆様は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)の皆様へ帰属します。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、自然災害などに伴う不動産の滅失・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、投資者の皆様にご理解を深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、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払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ご帰属します。当ファンドをお申込みの際は、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、内容を必ずご確認ください。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
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第67号	○	○	○
株式会社イオン銀行 （委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第633号	○		
SMB 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	○	○	○
株式会社SBI証券 ※右の他に一般社団法人日本STO協会にも加入	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○		○
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券） （委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第10号	○	○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第164号	○		○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第165号	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61号	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195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。