

## 日興グローバルREITファンド(6ヶ月決算型)

(マザーファンドの投資一任先: 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)

### 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

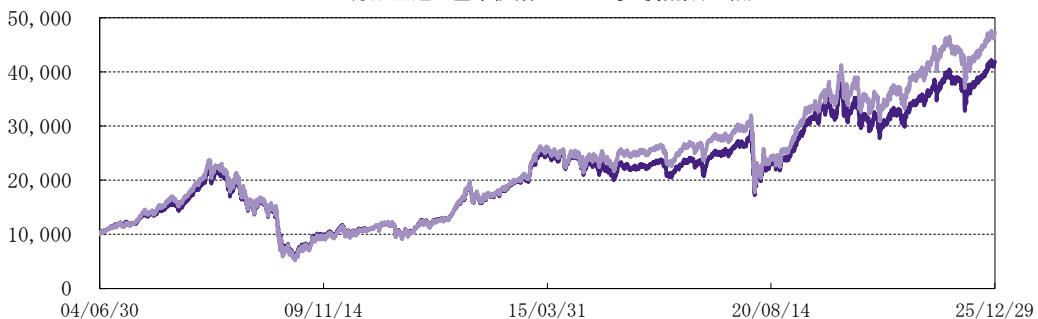
- 世界各国の上場不動産投信（REIT）を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
- 原則として、年2回の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
- マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッドが運用を担当します。

### 運用実績

※当レポートでは基準価額および分配金を1万口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 — 参照指数(左軸)



※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。

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

※参考指標は、「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。

参考指標は、ベンチマークではありません。

※当参考指標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ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	1年	3年	5年	10年	設定来
当ファンド	-0.76%	6.11%	12.44%	7.93%	41.10%	73.67%	68.35%	319.07%
参考指標	-0.65%	5.32%	12.29%	6.48%	43.32%	84.64%	87.40%	372.97%

※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。

#### ＜基準価額騰落の要因分解（月次ベース）＞

前月末基準価額	6,577円	
当月お支払いした分配金	0円	
要	不動産投信	-57円
	アメリカ	(-64円)
	カナダ	(-1円)
	オーストラリア	(11円)
	欧州	(-1円)
	イギリス	(3円)
因	その他	(-5円)
	為替	17円
	米ドル	(-2円)
	加ドル	(1円)
	豪ドル	(8円)
	ユーロ	(4円)
その他	英ポンド	(4円)
	その他	(2円)
	その他	(-10円)
小計		-50円
当月末基準価額	6,527円	

#### ＜分配金実績（税引前）＞

設定来合計	23・7・5	24・1・5	24・7・5	25・1・6	25・7・7
12,980円	90円	90円	90円	90円	90円

基準価額 : 6,527円

純資産総額 : 5.63億円

為替ヘッジ : 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。

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、アモーヴァ・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。



## &lt;資産構成比&gt;

不動産投信	94.9%
現金その他	5.1%

※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。

## &lt;組入不動産投信の予想分配金利回り(年率換算)&gt;

ファンド全体	3.56%
地域別	アメリカ 3.46%
	カナダ 4.68%
	オーストラリア 1.69%
	欧州 4.56%
	イギリス 5.64%
	その他 4.68%

※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。

## &lt;不動産投信 国別上位投資比率&gt;

	国名	比率
1	アメリカ	73.9%
2	日本	6.1%
3	オーストラリア	5.9%
4	シンガポール	4.4%
5	イギリス	3.2%
6	フランス	2.8%
7	香港	1.1%
8	スペイン	1.1%
9	ベルギー	0.8%
10	カナダ	0.6%

※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。

## &lt;不動産投信 セクター別構成比率&gt;

セクター	比率
特化型	21.0%
産業施設（工場等）	20.0%
ヘルスケア	17.5%
小売（商業施設等）	17.3%
住宅（マンション等）	9.1%
分散型	6.4%
オフィス（ビル等）	4.5%
ホテル&リゾート	2.8%

※マザーファンドの状況です。

※比率は、対純資産総額比です。

## &lt;不動産投信 組入上位10銘柄&gt;（銘柄数 48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	8.74%
2	EQUINIX INC エクイニクス	アメリカ	特化型	8.20%
3	VENTAS INC ベンタス	アメリカ	ヘルスケア	6.84%
4	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設（工場等）	6.76%
5	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティ・グループ	アメリカ	小売（商業施設等）	4.66%
6	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）	4.61%
7	VICI PROPERTIES INC VICIプロパティーズ	アメリカ	特化型	4.31%
8	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレッジ	アメリカ	特化型	4.19%
9	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）	3.49%
10	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD ユニベール・ロダムコ・ウエストフィールド	フランス	小売（商業施設等）	2.79%

※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。

※銘柄名はアモーヴァ・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、アモーヴァ・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

米国REITは低調に推移し、月間では下落しました。米10年債利回りは4%超で推移しており、イールドカーブの長期部分は4.75%に近づいています。財政運営難及び持続的なインフレへの懸念から、市場のハト派の大半が期待するよりも、米連邦準備制度理事会（FRB）は利下げに慎重な姿勢を示していましたが、2025年12月に政策金利を3.50～3.75%の目標レンジに引き下げました。

国内総生産（GDP）の伸びは依然として非常に堅調ですが、米国経済は二極化、すなわちK字経済の様相を呈しています。資産を保有する個人や設備投資支出の影響を受ける企業は好調である一方、大半の低所得層の消費者、またそうした消費者への依存度が高い企業は苦境に立たされています。このような背景下、FRBはインフレ再加速のリスクを軽減するため利下げペースを緩めました。

主なニュースとしては、12月初旬に2つの主要カンファレンスが開催され、多くのREIT経営陣は株価リターンの低迷に落胆しつつも、市場ファンダメンタルズの堅調さ、大半のセクターでの供給減及び最終的な金利低下に期待を示しました。特にヘルスケア及びデータセンターセクターについては、両セクターが複数年にわたって持続的な成長の過程にあるとの注目すべき言及がありました。

香港上場不動産市場は下落しました。香港ランド（HKL）は、マリーナ・ベイ・ファイナンシャル・センター・タワー3の保有株式33%を純利回り3.5%の14.5億シンガポールドルで売却すると発表し、残るシンガポール投資不動産39億シンガポールドルを新設のシンガポールコア不動産ファンドに組み入れる計画を明らかにしました。同社は資本配分に関する戦略的見直しを継続し、5%前後の配当成長と自社株買いを通じて株主還元を強化し、継続的にROE（自己資本利益率）を向上させています。

日本上場不動産市場は低調に推移しました。日本銀行は予想通り政策金利を0.75%に引き上げました。金利は今後も上昇を続けると予想しており、不動産及び不動産株がインフレに強いという見方が再確認されると言えます。三鬼商事が発表した11月の東京都心5区オフィス賃貸市場データによると、空室率は前月比15bps低下し2.4%でした。賃料は前年同月比5.3%上昇し、市場のさらなる改善を示しました。

## ◎運用概況

米国のヘルスケアREITを、高齢者向け住宅及びヘルスケアの良好な相対バリュエーションと魅力的なファンダメンタルズに基づき、追加購入しました。割安な水準で取引されているにもかかわらず、ファンダメンタルズは堅固で、当四半期も好業績でガイダンスを上方修正しています。また、米国の特化型REITを、魅力的なバリュエーションであることから追加購入しました。同社の投資収益率やビジネスモデルは魅力的で、セクター自体にも強い確信を持っています。同社の長期的な成長とバリュエーションの見通しについても前向きに評価しています。

一方で、日本の住宅REITを、他の投資機会に振り向けるため、一部売却しました。同セクターの別の銘柄を選好し、同社のポジションは中立を維持しています。また、米国のヘルスケアREITを一部売却しました。バリュエーションの観点から同セクターの別銘柄を選好しています。ヘルスケアセクターには投資妙味があると考えており、高齢者向け住宅関連はオーバーウェイトを維持しています。

## ◎今後の見通し

上場不動産市場は、主要地域で予想される金融緩和や的を絞った財政支援の恩恵を享受できる位置づけにあります。投資家は、高齢者向け住宅、通信塔、データセンターなど、マクロ経済の不透明感が続く中でも収益が安定した質の高い資産を好む傾向にあります。景気循環型セクターは、利下げが実現すれば回復する可能性があり、ディフェンシブ性や構造的成长といった投資テーマは引き続き好調です。全体として、規律ある経営、健全なバランスシート、長期的な成長が見込めるセクターへのエクスポージャーが、当ファンドのポートフォリオ構築の核となっています。

**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、アモーヴァ・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な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。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ※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 : アモーヴァ・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。

アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社

[ホームページ] [www.amova-am.com](http://www.amova-am.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。)

※2025年4月22日に、野村グループによるマッコーリー・グループの一部事業にかかる株式の取得が公表されました。当該買収は、各金融当局等からの承認などを前提に2025年12月末までに完了する予定となっていますが、目論見書作成日(2025年7月末)時点において詳細は未定です。

※これに伴ない、「グローバルREITマザーファンド」の運用指図権限の委託先およびその名称等が変更となる可能性があります。

## ■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ます。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「日興グローバルR E I T ファンド（6ヶ月決算型）」へのご理解を高めていただくことを目的として、アモーヴァ・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 アモーヴァ・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	○			
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	○	○	○	○
株式会社S B I 証券 ※右の他に一般社団法人日本S T O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S B I 新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社S B I 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。