



NISSAY
ASSET MANAGEMENT

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド

(年2回決算型・為替ヘッジあり) / (年2回決算型・為替ヘッジなし)

愛称：リートボンド (年2・為替ヘッジあり) / (年2・為替ヘッジなし)

追加型投信／海外／債券

年2回
決算型

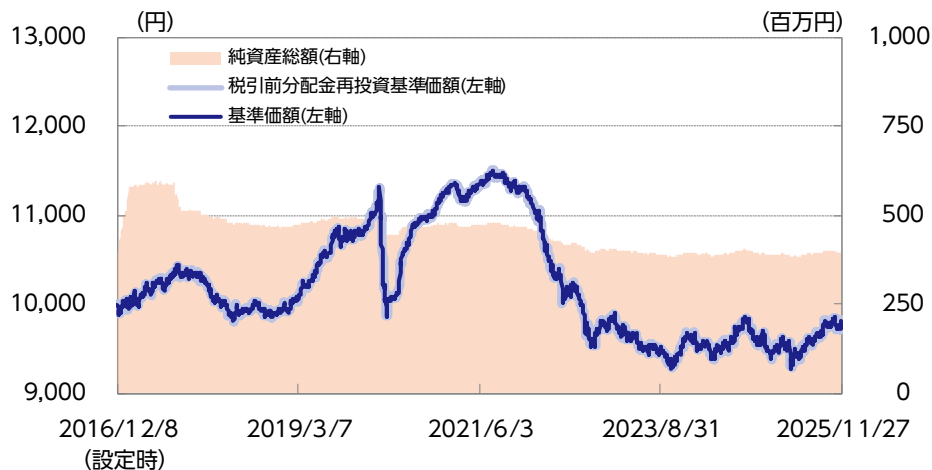


マンスリーレポート

2025年11月末現在

運用実績 年2回決算型・為替ヘッジあり

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	9,815円
前月末比	45円
純資産総額	399百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第12期	2022年09月	0円
第13期	2023年03月	0円
第14期	2023年09月	0円
第15期	2024年03月	0円
第16期	2024年09月	0円
第17期	2025年03月	0円
第18期	2025年09月	0円
直近1年間累計		0円
設定来累計額		0円

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	0.5%	1.3%	3.7%	2.0%	1.1%	- 1.9%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

※基準価額は実質的な信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金 (税引前) を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手続手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。

※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。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります (個人受益者の場合)。

※ファンド騰落率は分配金 (税引前) を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。

※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

組入比率

A Bリート債ファンド (為替ヘッジあり) (適格機関投資家専用)	99.7%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0%
短期金融資産等	0.3%

※対純資産総額比

基準価額の変動要因

債券要因	インカム	32円
	キャピタル	48円
為替ヘッジコスト (対円)		- 24円
その他 (信託報酬等)		- 11円
小計		45円
分配金		- 円
合計		45円

※要因分析は概算値であり、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。

※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、各項目の合算は必ずしも合計とは一致しません。

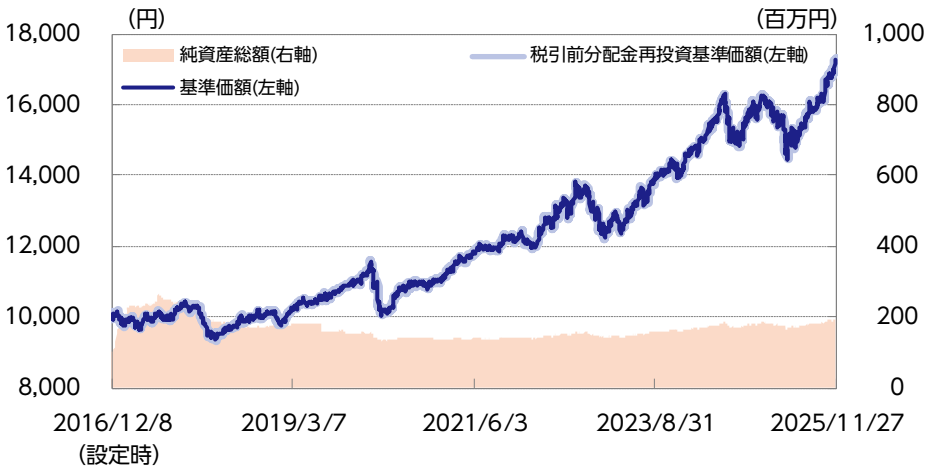
※債券要因および為替ヘッジコスト (対円) 要因は、アライアンス・パートナーズ株式会社の資料に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

(満期償還のお知らせ)

「ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド (年2回決算型・為替ヘッジあり) / (年2回決算型・為替ヘッジなし) 愛称：リートボンド (年2・為替ヘッジあり) / (年2・為替ヘッジなし)」は、当初予定通り2026年9月15日をもちまして信託期間が満了し償還いたします。

運用実績 年2回決算型・為替ヘッジなし

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	17,277円
前月末比	396円
純資産総額	192百万円

分配の推移（1万口当たり、税引前）

第12期	2022年09月	0円
第13期	2023年03月	0円
第14期	2023年09月	0円
第15期	2024年03月	0円
第16期	2024年09月	0円
第17期	2025年03月	0円
第18期	2025年09月	0円
直近1年間累計		0円
設定来累計額		0円

基準価額の騰落率（税引前分配金再投資）

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	2.4%	8.8%	14.9%	10.5%	33.0%	72.8%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
※基準価額は実質的な信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金（税引前）を再投資したものととして計算しております。なお、信託報酬率は「手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
※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。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。
収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります（個人受益者の場合）。
※ファンド騰落率は分配金（税引前）を再投資したものととして計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。
※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

組入比率

A Bリート債ファンド（為替ヘッジなし） （適格機関投資家専用）	99.6%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0%
短期金融資産等	0.4%

※対純資産総額比

基準価額の変動要因

債券要因	インカム	55円
	キャピタル	86円
為替要因		275円
その他（信託報酬等）		－ 21円
小計		396円
分配金		－円
合計		396円

※要因分析は概算値であり、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。
※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、各項目の合算は必ずしも合計とは一致しません。
※債券要因および為替要因は、アライアンス・バーンスタイン株式会社の資料に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

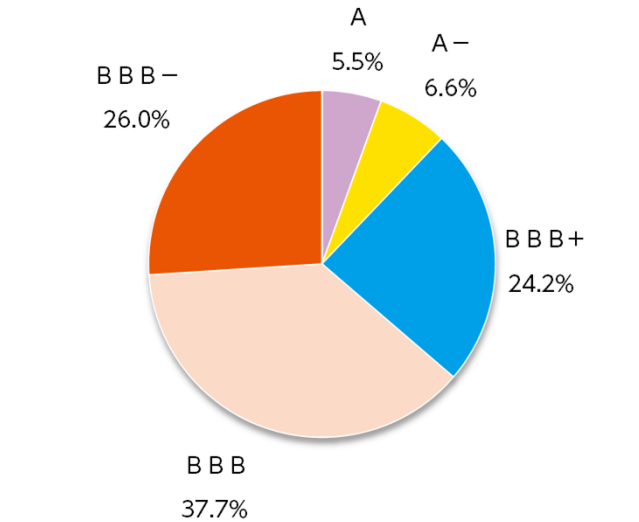
投資対象ファンドの状況

※投資対象ファンドの状況は、当ファンドが主に投資対象とする「A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり）／（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」のマザーファンドの状況を表示しており、以下の表およびグラフ中の数値は、マザーファンドの実質的な運用会社であるアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの資料（現地月末前営業日基準）に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

ポートフォリオ情報		
平均格付	※1	B B B
平均修正デュレーション	※2	6.16年
平均最終利回り	※3	4.94%
平均クーポン	※4	4.18%
平均直利	※5	4.30%
銘柄数		48

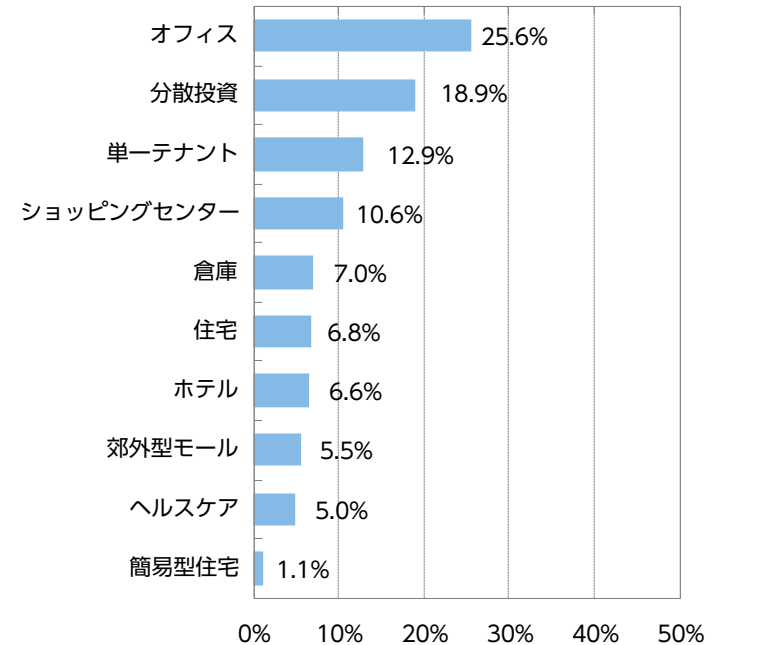
※1 格付は、ムーディーズ、S & Pのうち、上位の格付を採用しております。以下同じです。
また平均格付とは、マザーファンドが組み入れている債券にかかる格付を加重平均したものであり、当ファンドにかかる格付ではありません。
※2「デュレーション」＝債券投資におけるリスク度合いを表す指標の一つで、金利変動に対する債券価格の反応の大きさ（リスクの大きさ）を表し、デュレーションが長いほど債券価格の反応は大きくなります。
※3「最終利回り」＝満期までの保有を前提とすると、債券の購入日から償還日までに入ってくる受取利息や償還差損益(額面と購入価額の差)等の合計額が投資元本に対して1年当たりどれくらいになるかを表す指標です。
※4「クーポン」＝額面金額に対する単年の利息の割合を表します。
※5「平均直利」＝平均クーポン÷平均時価単価

格付分布



※対組入債券評価額比

セクター別構成比率



※対組入債券評価額比
※セクターはアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの分類によるものです。
以下同じです。

組入上位10銘柄

	銘柄	セクター	償還日	クーポン	比率
1	E P Rプロパティーズ	分散投資	2029/08/15	3.750%	5.0%
2	アメリカン・アセット・トラスト	分散投資	2034/10/01	6.150%	4.6%
3	エッセンシャル・プロパティーズ・リアルティ・トラスト	単一テナント	2031/07/15	2.950%	3.9%
4	ウェルタワー	ヘルスケア	2041/03/15	6.500%	3.3%
5	ボストン・プロパティーズ	オフィス	2033/10/01	2.450%	3.2%
6	フェデラル・リアルティ	ショッピングセンター	2030/06/01	3.500%	3.0%
7	サイモン・プロパティ・グループ	郊外型モール	2040/02/01	6.750%	2.9%
8	レックスフォード・インダストリアル・リアルティ	倉庫	2030/12/01	2.125%	2.7%
9	キルロイ・リアルティ	オフィス	2033/11/15	2.650%	2.6%
10	ボストン・プロパティーズ	オフィス	2028/12/01	4.500%	2.6%

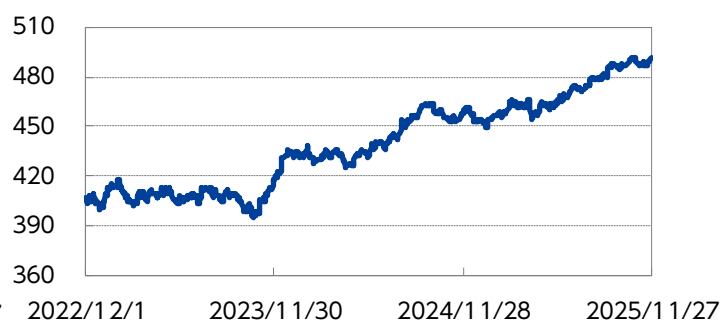
※対純資産総額比

マーケットの状況

為替（米ドル・円レート）の推移（直近3年間）



<ご参考>米国不動産投資法人債の推移（直近3年間）



※為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

※米国不動産投資法人債：ブルームバーグ米国社債リートセクター・インデックス

※ブルームバーグ・インデックスのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

※ブルームバーグ米国社債リートセクター・インデックスはブルームバーグが公表しているインデックスです。ブルームバーグは、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーの商標およびサービスマークです。ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーおよびその関係会社（以下「ブルームバーグ」と総称します）またはブルームバーグのライセンサーは、ブルームバーグ・インデックスに対する一切の独占的権利を有しています。

※「当月の市況動向」および「ファンドの状況」、「今後の見通しと運用方針」については、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの資料（現地月末前営業日基準）に基づき、ニッセイアセットマネジメントが合理的と判断した上で作成しています。

当月の市況動向

当月の米国のリート債券市場は上昇しました。米国国債金利は低下し、リートセクターの信用スプレッド（国債に対する上乗せ金利）は拡大しました。

米国国債金利は、前半は、堅調な米民間経済指標を背景に上昇したものの、雇用減速の兆しから低下に転じました。その後、米政府機関の一部閉鎖による景気減速懸念の後退や米連邦準備制度理事会（F R B）による利下げ観測の後退などから再び上昇しました。後半は、軟調な米経済指標を背景とする景気減速懸念などから利下げ観測が強まり、金利は低下しました。

リートセクターも含んだ米国社債市場の信用スプレッドは、拡大しました。中旬にかけては、米国の利下げ観測後退や人工知能（A I）関連企業の過剰投資に伴う財務悪化懸念などから信用スプレッドが拡大しましたが、その後月末にかけては、米政府機関の一部閉鎖解除や一部のF R B高官による12月の米連邦公開市場委員会（F O M C）での利下げを支持する発言を受けて、信用スプレッドはそれまでの拡大幅をやや打ち消す展開となりました。新発債発行は依然として堅調で、社債の利回りに魅力があると判断する投資家が多いことも信用スプレッドを下支えしました。また、米国投資適格社債の発行体は全体的に格上げ企業数が格下げ企業数を上回るなど、堅調なファンダメンタルズ（基礎的条件）を保っています

当月の米ドル・円相場は、米ドル高・円安になりました。中旬にかけては、高市政権の積極財政による日本の財政悪化懸念や政府・日銀による為替介入観測が後退したことから米ドル高・円安が進みました。月末にかけては、米国の利下げ観測が強まったことから、やや米ドル安・円高に振れました。

ファンドの状況
ファンドは、米国のリートが発行する不動産投資法人債に投資を行いました。ファンドの運用にあたっては、非投資適格級への格下げリスクに注意し、流動性が確保された銘柄群から、発行体の信用力水準やその見通しに応じたスプレッドが提供されているかなどを精査しながら銘柄選択を行っています。セクター別では、オフィスセクターや分散投資セクター、単一テナントセクターなどの比率が高めとなっています。
今後の見通しと運用方針
2025年の米国経済は、成長は鈍化するもののプラスを維持する見通しです。米政府機関の一部閉鎖の影響、雇用の伸びの鈍化、高水準のインフレといった下押し要因が、関税引き上げに伴う貿易赤字の縮小による押し上げ効果によって一部相殺されるとみています。2026年には財政政策がより拡張的になり、金融環境が緩和的な状態を維持する前提で、経済成長はやや回復し、雇用者数の伸びも緩やかに回復すると予想しています。 米国のリート債券市場では、金利の高止まりや不動産投資市場の停滞から負債を必要とする新規投資が伸びていないため、財務レバレッジ（借入金などを利用して多くの資金を事業に投下すること）など信用力は安定しています。相互関税による影響も一部の経済指標に現れ始めましたが、リテールやオフィスでは依然として物件需要は堅調さを保っています。発行体の保有する物件のキャッシュフローについては、インフレ環境下で賃料単価の上方修正が進んでおり、一部ではまだ強いプラス成長が維持されていますが、成長率自体は鈍化しています。2025年第3四半期のリートの主要発行体の業績は、データセンターやヘルスケアが好調、またオフィスでは業績の底打ちを示す企業もあったものの、業種によってやや強弱がみられました。 運用にあたっては、相対的に高い利回りを提供する銘柄群の中から、ボトムアップによって組入銘柄を選別しています。セクター別では、オフィスや分散投資、ショッピングセンターなどを中心に幅広く分散させています。 今後も引き続き、発行体の信用リスクに十分に配慮しながら魅力度の高い銘柄に投資することにより、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針です。

運用体制	原則作成基準日時点で入手しうる情報に基づきます。
2025年9月30日時点	
運用責任者	笹岡 洋委智※
経験年数	30年
運用担当部	外部運用部
※当ファンドの実質的な運用は、アライアンス・バーンスタインが行います。	
本資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。	
ニッセイアセットマネジメント株式会社	
5 / 9	

ファンドの特色

- ①主に米国の不動産投資法人債に投資します。
 - ②「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドから選択いただけます。
- ※為替ヘッジとは、為替変動による資産価値の変動を回避する取引のことをいいます。
- ③年2回決算を行います。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド（指定投資信託証券を含みます）は、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。

主な変動要因

債券投資 リスク	金利変動 リスク	金利は、景気や経済の状況等の影響を受け変動し、それにともない債券価格も変動します。一般に金利が上昇した場合には、債券の価格が下落します。
	信用リスク	債券の発行体が財政難・経営不振、資金繰り悪化等に陥り、債券の利息や償還金をあらかじめ定められた条件で支払うことができなくなる場合（債務不履行）、またはそれが予想される場合、債券の価格が下落することがあります。
為替変動リスク		〈為替ヘッジあり〉 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為替変動リスクの低減を図ります。ただし、為替ヘッジを完全に行うことができないとは限らないため、外貨の為替変動の影響を受ける場合があります。また、円の金利が為替ヘッジを行う当該外貨の金利より低い場合などには、ヘッジコストが発生することがあります。 〈為替ヘッジなし〉 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わないため、為替変動の影響を直接的に受けます。一般に円高局面ではファンドの資産価値が減少します。
カントリーリスク		外国の資産に投資するため、各国の政治・経済情勢、外国為替規制、資本規制等による影響を受け、ファンドの資産価値が減少する可能性があります。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。

! 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。

その他の留意点

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、ファンドの信託財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。
- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に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が小さかった場合も同様です。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短期間で手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等には、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引ができないリスク、取引量が限定されるリスク等が顕在します。
これらにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性、換金の申込みの受付けを中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付けを取消する可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	販売会社が定める単位とします。
	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。
換金時	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	換金申込受付日から起算して、原則として7営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時30分までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。ただし、申込締切時間は販売会社によって異なる場合がありますので、詳しくは販売会社にご確認ください。
	申込不可日	申込日または申込日の翌営業日がニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行のいずれかの休業日と同日の場合は、購入・換金・スイッチングの申込みの受付けを行いません。 海外休日カレンダー： https://www.nam.co.jp/fundinfo/calendar/holiday.html#hdg17
決算・分配	決算日	3・9月の各15日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年2回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	2026年9月15日まで（設定日：2016年12月8日）
	繰上償還	- 各ファンドが投資対象とする「ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）」、「ABリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」が存続しないこととなる場合には、それぞれのファンドを繰上償還します。 - 各ファンドにおいて、受益権の口数が30億口を下回っている場合等には、委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 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NISA（少額投資非課税制度）の対象となりますが、いずれのファンドもNISAの対象ではありません。
	スイッチング	「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチングが可能です。スイッチングの際には、購入時と同様に販売会社が定める購入時手数料がかかる場合があります。また、換金時と同様に税金がかかる場合があります。 ※販売会社によっては、どちらか一方のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。

❗ ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用				
購入時	購入時手数料	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 2.2%（税抜2.0%）を上限 として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。		
換金時	信託財産留保額	ありません。		
投資者が信託財産で間接的に負担する費用				
毎 日	運用管理費用 (信 託 報 酬)	ファンドの純資産総額に年率0.9625%（税抜0.875%）をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。		
		投資対象とする 指定投資信託証券	A Bリート債ファンド（為替ヘッジあり） （適格機関投資家専用）	年率0.3575% （税抜0.325%）
			A Bリート債ファンド（為替ヘッジなし） （適格機関投資家専用）	
			ニッセイマネーマーケット マザーファンド	ありません。
	実質的な負担	ファンドの純資産総額に 年率1.32%（税抜1.2%）程度 をかけた額となります。		
	監 査 費 用	ファンドの純資産総額に年率0.011%（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただきます。		
随 時	その他の費用・ 手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただきます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。		

- ❗ 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。
- ❗ 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

- ・外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が投資信託説明書（交付目論見書）の記載と異なる場合があります。
- ・法人の場合は上記とは異なります。
- ・税金の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号 関東財務局長（金商）第369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	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター 0120-762-506 9:00～17:00（土日祝日・年末年始を除く） ホームページ https://www.nam.co.jp/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱UFJ信託銀行株式会社	

ご留意いただきたい事項

- ①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- ②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- ③投資信託は、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、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
- ④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
- ⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- ⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- ⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- ⑧当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- ⑨当資料の内容は原則作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。
詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取 扱 販 売 会 社 名	金融商品 取引業者	登録金融 機関	登 録 番 号	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
株式会社横浜銀行		○	関東財務局長(登金)第36号	○		○	