

投資信託説明書(交付目論見書)



使用開始日 2025.12.16

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



本書は金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。

ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む詳細な情報は、下記の委託会社のホームページで閲覧またはダウンロードすることができます。また、本書には約款の主な内容が含まれてありますが、約款の全文は投資信託説明書(請求目論見書)に添付されています。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

委託会社 [ファンドの運用の指図を行います]

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

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

お問合せ 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/>



本書においては、各ファンドの名称について下記の正式名称または略称のいずれかで記載します。

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)…為替ヘッジあり

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(年2回決算型・為替ヘッジなし)…為替ヘッジなし

●委託会社の情報 (2025年9月末現在)

委託会社名	ニッセイアセットマネジメント株式会社	資本金	100億円
設立年月日	1995年4月4日	運用する 投資信託財産の 合計純資産総額	9兆9,650億円

●商品分類等

ファンド名	商品分類			属性区分				
	単位型 ・ 追加型	投資 対象 地域	投資対象 資産 (収益の源泉)	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
為替ヘッジ あり	追加型	海外	債券	その他資産 (投資信託証券 (債券(社債)))	年2回	北米	ファンド・ オブ・ ファンズ	あり (フルヘッジ)
為替ヘッジ なし								なし

・属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、為替変動リスクに対する対円でのヘッジの有無を記載しております。

商品分類および属性区分の内容については、一般社団法人投資信託協会ホームページ

<https://www.toushin.or.jp/> にてご確認いただけます。

- 本書により行う「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)」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2025年12月15日に関東財務局長に提出しており、2025年12月16日にその届出の効力が生じております。
- ファンドは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づいて組成された金融商品であり、同法では商品内容の重大な変更に際しては、事前に受益者(既にファンドをお持ちの投資者)の意向を確認する手続きが規定されています。また、ファンドの信託財産は、受託会社により保管されますが、信託法によって受託会社の固有財産との分別管理等が義務付けられています。
- 商品内容・販売会社に関するお問合せは、委託会社のコールセンターで承っております。
- 基準価額(便宜上1万口当たりに換算した価額で表示されます)については、原則として計算日の翌日付の日本経済新聞朝刊(ファンド掲載名 為替ヘッジあり:リトボン2有／為替ヘッジなし:リトボン2無)および委託会社のコールセンター・ホームページにてご確認いただけます。
- 投資信託説明書(請求目論見書)は、投資者のご請求により販売会社から交付されます。ご請求された場合には、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

1. ファンドの目的・特色

ファンドの運用責任者はこちらです。
(同一の運用責任者が各ファンドを担当します)
https://www.nam.co.jp/fundinfo/nbfthf2_a/main.html



ファンドの目的

投資対象とする「AB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)」を通じ、米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。

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。

- 当ファンドにおいて、米国の不動産投資法人債とは、米国の金融商品取引所に上場している不動産投資法人または不動産投資信託等が発行する債券をいいます。
- 原則として、取得時においてBBB格相当以上の格付を得ている不動産投資法人債に投資します。
- 当ファンドは、ファンド・オブ・ファンズ方式により運用を行います。米国の不動産投資法人債の実質的な運用は、アライアンス・バーンスタインが行います。
・ファンド・オブ・ファンズとは、投資対象を投資信託証券とするファンドです。詳細は、後記「ファンドの仕組み」をご覧ください。

アライアンス・バーンスタイン(以下「AB」)について (2025年9月末現在)

AB*は、米国をはじめ世界27の国・地域、53都市に拠点を有する世界有数の資産運用会社です。運用サービスには、株式、債券、マルチアセット、オルタナティブ等があり、それぞれのサービスに特化したチームが調査・運用を行います。

*ABには、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーとその傘下の関連会社を含みます。

ポートフォリオ構築プロセスイメージ

米国の不動産投資法人債

金利、クレジット等に関する計量分析とファンダメンタルズ分析

ポートフォリオ

発行体の信用力、利回り、セクター分散、デュレーション、流動性等を考慮し、組入銘柄および組入比率を決定

リスク管理

多面的にモニタリング

・上記ポートフォリオ構築プロセスは、今後変更となる場合があります。

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。

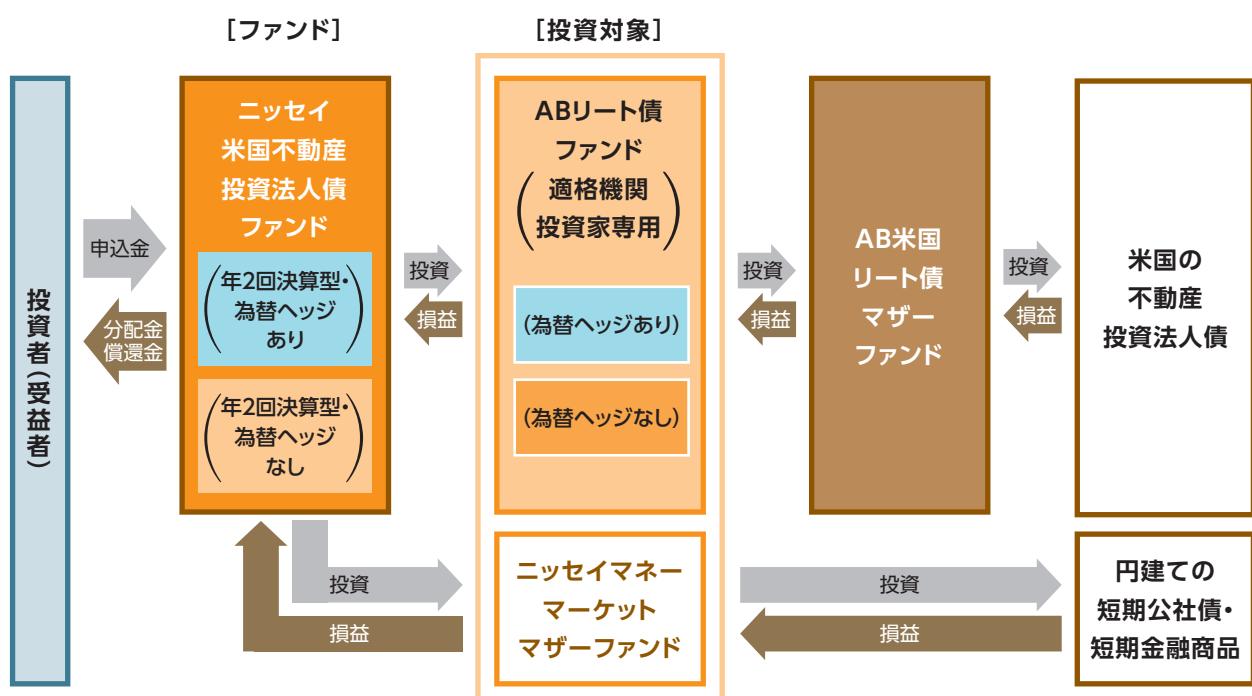
- 「為替ヘッジあり」は、実質的な組入外貨建資産について、原則として対円での為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図ります。
 - 「為替ヘッジなし」は、実質的な組入外貨建資産について、原則として対円での為替ヘッジを行わないため、為替変動の影響を直接的に受けます。
- ・為替ヘッジとは、為替変動による資産価値の変動を回避する取引のことをいいます。

3 年2回決算を行います。

- 毎年3・9月の各15日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行います。

● ファンドの仕組み

- ファンドは、ファンド・オブ・ファンズ*方式により運用を行います。
※ファンド・オブ・ファンズとは、投資対象を投資信託証券とするファンドです。



- ・ニッセイ米国不動産投資法人債ファンドの「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。
- ・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。

1. ファンドの目的・特色

●投資対象とする投資信託証券の概要

以下のそれぞれの投資信託証券を「指定投資信託証券」ということがあります。

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)

投 資 対 象	AB米国リート債マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます)を主要投資対象とします。
運 用 方 針	<p>〈各ファンド共通〉</p> <ul style="list-style-type: none">●マザーファンドを通じ、米国の金融商品取引所に上場している不動産投資法人または不動産投資信託等が発行する米国の不動産投資法人債を実質的な主要投資対象とし、安定したインカムゲインの確保と信託財産の着実な成長をめざして運用を行います。●マザーファンドの組入比率は、原則として高位に維持します。●マザーファンドの運用方針は、次の通りとします。 ①不動産投資法人債の組入れについては、原則として取得時においてBBB格相当以上の格付*を得ている銘柄に投資します。 ※格付は、原則としてS&P、ムーディーズのうち低位の格付(無格付を除く)を使用し、BBB格相当はBBB-/Baa3格まで含めます。②ポートフォリオの構築にあたっては、原則として利回り水準や独自の調査により判断した信用力等を考慮して投資対象銘柄を選定します。③不動産投資法人債の組入比率は、高位に維持することを基本とします。④投資環境の変化、流動性の確保やデュレーション調整等を目的に米国国債、債券先物等に投資する場合があります。 <p>〈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)〉</p> <p>実質組入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。</p> <p>〈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)〉</p> <p>実質組入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ません。 資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。</p>
主 な 投 資 制 限	<ul style="list-style-type: none">●外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。●株式等への実質投資割合は、純資産総額の10%以下とします。●投資信託証券(マザーファンドおよび上場投資信託証券等を除きます)への実質投資割合は、純資産総額の5%以下とします。
決 算 日	原則として、毎月10日
収 益 分 配	<ul style="list-style-type: none">●毎決算日を分配日とし、分配対象額は、経費控除後の利子・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。●分配金額は、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。●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。 <p>なお、上記収益分配方針は、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)の収益分配方針ではありません。</p>
信 託 報 酬	純資産総額に対し、年率0.3575%(税抜0.325%) (下記「運用委託先」に記載の運用指図権限の委託先に対する報酬は、当該信託報酬に含まれます)
そ の 他 の 費 用	組入有価証券の売買委託手数料/信託事務の諸費用/借入金の利息/信託財産に関する租税 等 ・これらの費用はファンドからご負担いただきますが、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。 受益権の管理事務費用/監査費用/法律・税務顧問費用/約款の作成・変更、印刷および監督官庁への届出等にかかる費用 等 ・これらの費用は、純資産総額に対して年率0.1%(税込)を上限として、ファンドからご負担いただく場合があります。
購 入 時 手 数 料	ありません。
信 託 財 産 留 保 額	ありません。
繰 上 償 還	各ファンドにおいて、信託元本が30億円を下回ることとなった場合等には、ファンドを繰上償還することができます。
委 託 会 社	アライアンス・バーンスタン株式会社
受 託 会 社	三菱UFJ信託銀行株式会社
運 用 委 託 先	委託会社は、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)およびマザーファンドの運用の指図に関する権限(国内余剰資金の運用の指図に関する権限を除きます)を「アライアンス・バーンスタン・エル・ピー」とその傘下の「アライアンス・バーンスタン・リミテッド」、「アライアンス・バーンスタン・オーストラリア・リミテッド」および「アライアンス・バーンスタン・香港・リミテッド」に委託することができます。ただし、委託会社が自ら当該権限を行使するときは、この限りではありません。

ニッセイマネーマーケットマザーファンド

投 資 対 象	円建ての短期公社債および短期金融商品を主要投資対象とします。
運 用 方 針	円建ての短期公社債および短期金融商品に投資し、安定した収益と流動性の確保をめざします。
主 な 投 資 制 限	<ul style="list-style-type: none"> 株式への投資は転換社債の転換等による取得に限るものとし、その投資割合は純資産総額の10%以下とします。 外貨建資産への投資は行いません。
信 託 報 酬	ありません。
そ の 他 の 費 用	組入有価証券の売買委託手数料／信託事務の諸費用 等 なお、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。
購 入 時 手 数 料	ありません。
信 託 財 産 留 保 額	ありません。
決 算 日	原則として、4・10月の各15日
委 託 会 社	ニッセイアセットマネジメント株式会社
受 託 会 社	三菱UFJ信託銀行株式会社

●主な投資制限

投 資 信 託 証 券	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。
外 貨 建 資 産	外貨建資産への直接投資は行いません。
デ リ バ テ ィ ブ	デリバティブの直接利用は行いません。
株 式	株式への直接投資は行いません。

! 上記は、「為替ヘッジあり／為替ヘッジなし」における投資制限です。各ファンドは、投資対象とする指定投資信託証券を通じ、実質的に外貨建資産への投資等を行います。

●収益分配方針

- 分配対象額は、経費控除後の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。
- 分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。

! 将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

資金動向、市況動向等によっては、前述のような運用ができない場合があります。

2. 投資リスク

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	金利変動 リス	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	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		<p>〈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るとは限らないため、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。</p> <p>〈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。</p>
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

○分配金に関しては、以下の事項にご留意ください。

- ・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。

○委託会社は2025年9月16日現在、「為替ヘッジあり」を392百万円(受益権口数400百万口、為替ヘッジあり全体の98.1%)、「為替ヘッジなし」を161百万円(受益権口数100百万口、為替ヘッジなし全体の88.2%)保有しています。当該保有分は委託会社により換金されることがあります。

○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しする可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性などがあります。

○ファンド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。

リスクの管理体制

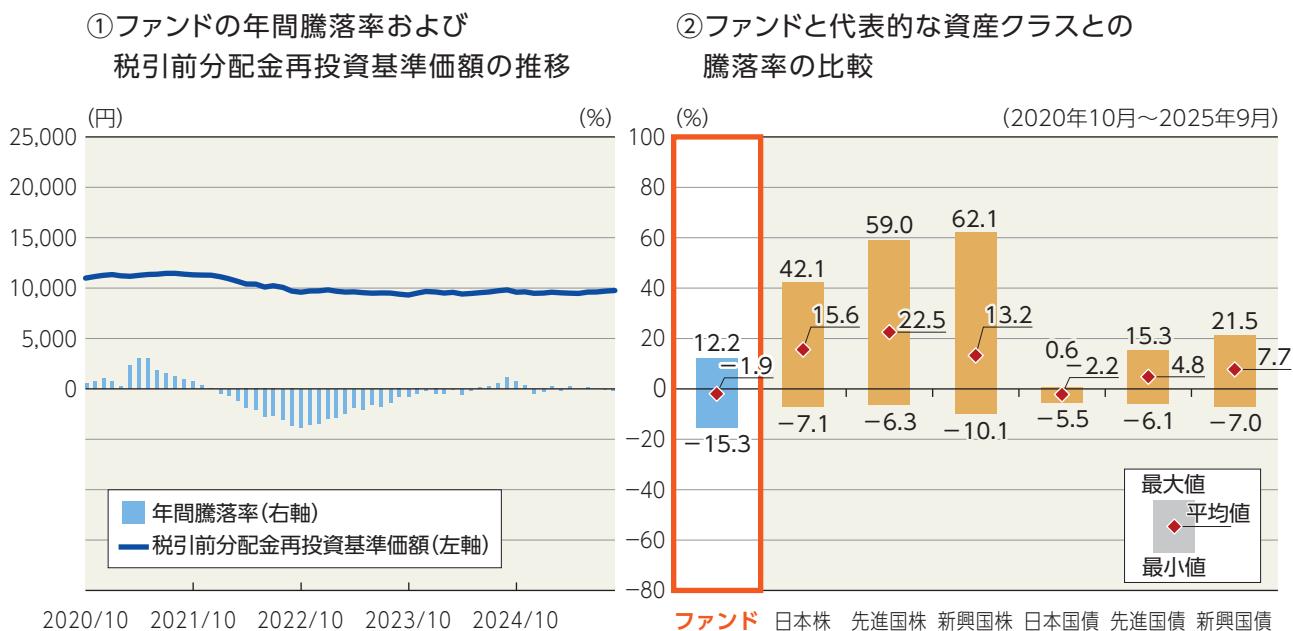
運用リスク管理担当部門が運用状況をモニタリングし、リスク、パフォーマンスの分析・評価、および投資制限等遵守状況・売買執行状況の事後チェックを行います。運用リスク管理担当部門は、そのモニタリング結果を運用担当部門に連絡するとともに社内で定期的に開催される会議で報告します。運用担当部門はその連絡・報告を受けて、必要に応じてポートフォリオの改善を行う等の投資リスクを適正に管理する体制をとっています。

また、委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行っています。そして取締役会等においては、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢などを監督しています。

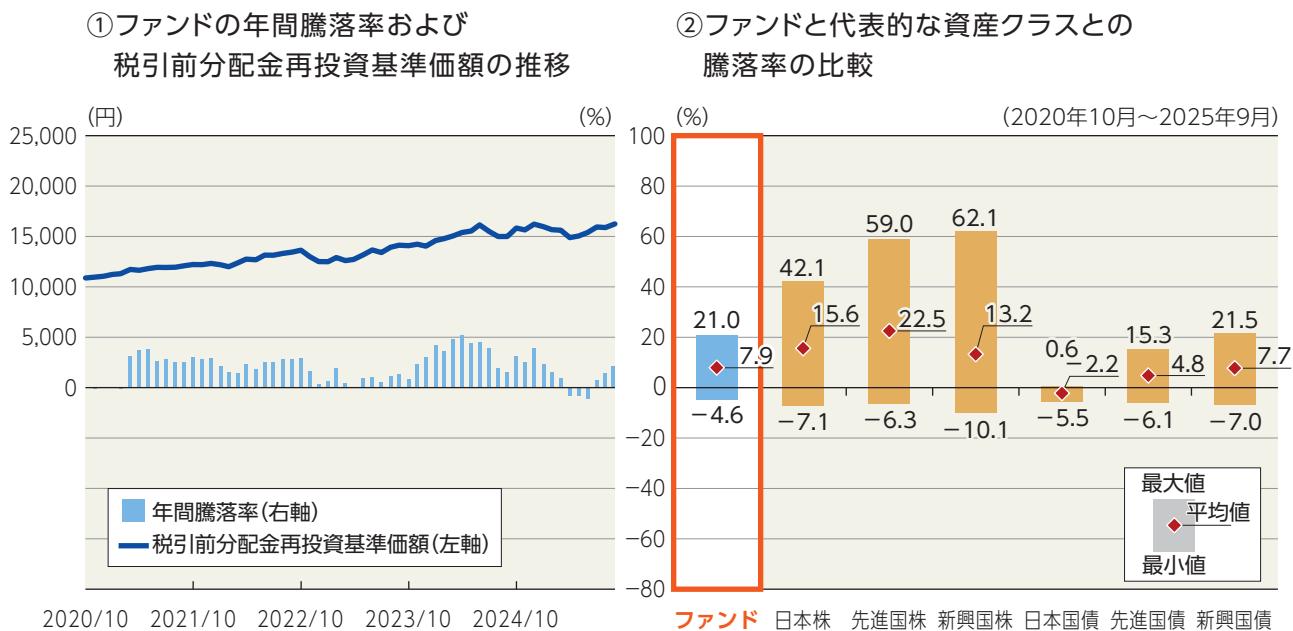
2.投資リスク

(参考情報) 投資リスクに関する参考情報として、ファンドのリスクの定量的な把握・比較を目的に下記のグラフを作成しています。

●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)



●ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(年2回決算型・為替ヘッジなし)



・グラフにおけるファンドに関する記載は、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によるものであり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率および実際の基準価額の推移とは異なる場合があります。ファンドおよび代表的な資産クラスの年間騰落率は、各月末における直近1年間の騰落率です。

・グラフ①は、過去5年間のファンドの実績です。グラフ②は、過去5年間におけるファンドおよび代表的な資産クラスの年間騰落率の最大値・最小値・平均値について表示しています。

<代表的な資産クラスにおける各資産クラスの指標>

- 日本株 … TOPIX(東証株価指数)(配当込み)
- 先進国株 … MSCIコクサイ・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 … FTSE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GBI-EMグローバル・ディバーシファイド(円ベース)
- ・すべての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。
- ・海外の指標は、「為替ヘッジなし(対円)」の指標を採用しています。

■ 前記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆、保証するものではありません。

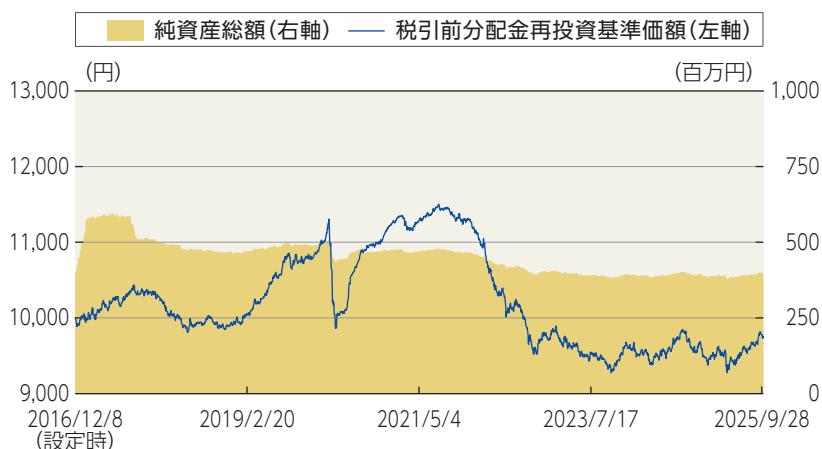
- ・TOPIX(東証株価指数)の指標値および同指標にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」といいます)の知的財産であり、指標の算出、指標値の公表、利用など同指標に関するすべての権利・ノウハウおよび同指標にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指標の指標値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ・MSCIコクサイ・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指標です。同指標に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指標の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・MSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc. が公表している指標です。同指標に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指標の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- ・NOMURA-BPI 国債とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が公表している指標で、その知的財産は同社に帰属します。なお、同社は、当ファンドの運用成果等に関し、一切責任を負いません。
- ・FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指標はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指標に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- ・JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバーシファイドは、JPモルガン社が算出する債券インデックスであり、その著作権および知的所有権は同社に帰属します。

3. 運用実績

2025年9月末現在

● 基準価額・純資産の推移

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)



- ・基準価額は実質的な運用管理費用(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して計算しております。

基準価額	9,756円
純資産額	397百万円

● 分配の推移 1万口当り(税引前)

2023年 9月	0円
2024年 3月	0円
2024年 9月	0円
2025年 3月	0円
2025年 9月	0円
直近1年間累計	0円
設定来累計	0円

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(年2回決算型・為替ヘッジなし)



- ・基準価額は実質的な運用管理費用(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して計算しております。

基準価額	16,244円
純資産額	183百万円

● 分配の推移 1万口当り(税引前)

2023年 9月	0円
2024年 3月	0円
2024年 9月	0円
2025年 3月	0円
2025年 9月	0円
直近1年間累計	0円
設定来累計	0円

● 組入比率

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)

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)	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%

・比率は対純資産総額比です。

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド (年2回決算型・為替ヘッジなし)

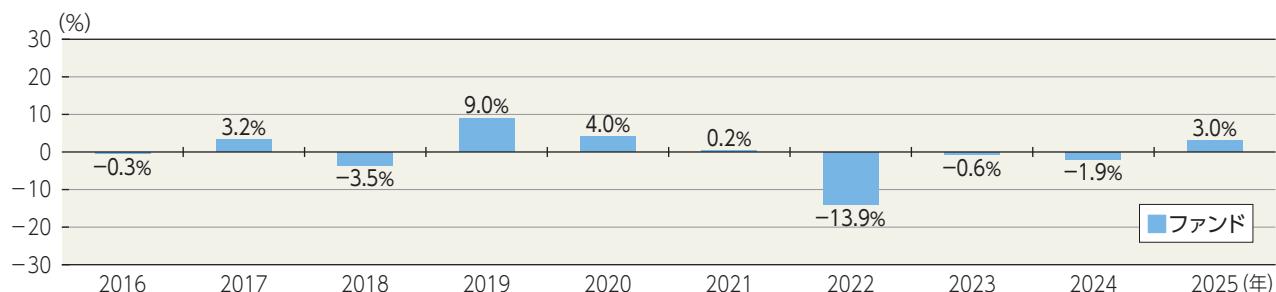
ABリート債ファンド(為替ヘッジなし) (適格機関投資家専用)	99.5%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0%
短期金融資産等	0.5%

・比率は対純資産総額比です。

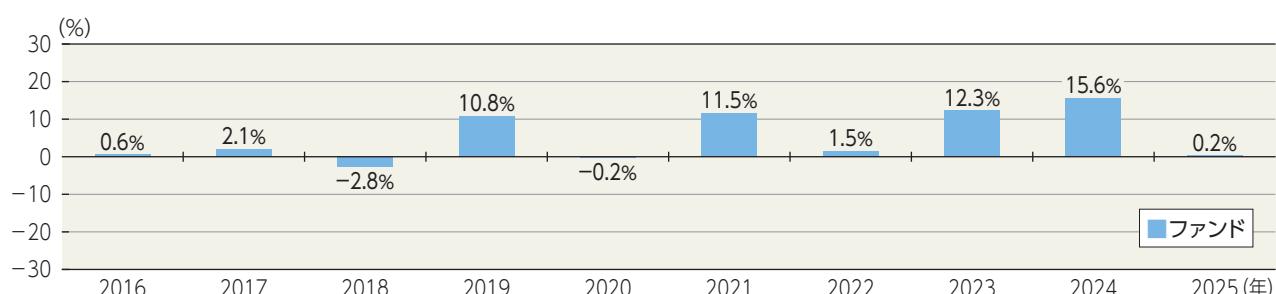
! ファンドの運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。
最新の運用実績については、委託会社のホームページでご確認いただけます。

●年間収益率の推移

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)



ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(年2回決算型・為替ヘッジなし)



・ファンドにはベンチマークはありません。

・ファンド収益率は分配金(税引前)を再投資したものとして計算しております。

・2016年はファンド設定時から年末まで、2025年は年始から上記作成基準日までの収益率です。

●投資対象ファンドにおける組入上位銘柄

ABI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)

	銘柄	セクター	償還日	クーポン	比率
1	オメガ・ヘルスケア・インベスターーズ	ヘルスケア	2026/01/15	5.250%	5.5%
2	EPRプロパティーズ	分散投資	2029/08/15	3.750%	4.9%
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%	3.7%
4	アグリー	ショッピングセンター	2032/10/01	4.800%	3.6%
5	ウェルタワー	ヘルスケア	2041/03/15	6.500%	3.2%
6	ボストン・プロパティーズ	オフィス	2033/10/01	2.450%	3.1%
7	NNN REIT	単一テナント	2027/10/15	3.500%	3.0%
8	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%	2.9%
9	サイモン・プロパティー・グループ	郊外型モール	2040/02/01	6.750%	2.8%
10	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%	2.6%

・上記2ファンドの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。なお、上記はマザーファンドの状況を表示しています。

・比率は対純資産総額比です。

ニッセイマネーマーケットマザーファンド

	銘柄	種別	比率
1	第160回 共同発行市場公募地方債	地方債	13.2%
2	第752回 東京都公募公債	地方債	9.8%
3	第158回 共同発行市場公募地方債	地方債	8.9%
4	第756回 東京都公募公債	地方債	8.9%
5	平成28年度第5回 愛知県公募公債	地方債	8.9%

・比率は対純資産総額比です。

! ファンドの運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

最新の運用実績については、委託会社のホームページでご確認いただけます。

4.手続・手数料等

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。 ●収益分配金を再投資する場合は、各計算期間終了日の基準価額とします。
	購入代金	販売会社が定める日までに、販売会社にお支払いください。
換金時	換金単位	販売会社が定める単位とします。
	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と 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。
	購入の申込期間	2025年12月16日から2026年6月15日まで ●期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。
	換金制限	ありません。
	購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所の取引の停止、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・スイッチングの申込みの受付けを中止すること、および 既に受け付けた購入・換金・スイッチングの申込みの受付けを取消すことがあります。
	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）
決算・分配	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。 分配金受取コース：税金を差引いた後、原則として決算日から起算して 5営業日目までにお支払いします。 分配金再投資コース：税金を差引いた後、自動的に無手数料で再投資されます。 ●販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合があります。

お申込みメモ

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	<p>・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。</p> <p>・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できます。</p>
	信託金の限度額	各ファンドについて2,000億円を上限とし、各ファンドならびに委託会社が別に運用する「ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(毎月決算型・為替ヘッジあり)」および「ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド(毎月決算型・為替ヘッジなし)」の4本のファンドの合計額で2,000億円を上限とします。
	公 告	電子公告により行い、委託会社のホームページ(https://www.nam.co.jp/)に掲載します。
	運用報告書	委託会社は決算後および償還後に交付運用報告書を作成し、販売会社から受益者に交付します。
	課税関係	<p>課税上は株式投資信託として取扱われます。</p> <p>配当控除、益金不算入制度の適用はありません。</p> <p>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。いずれのファンドもNISAの対象ではありません。</p>
	スイッチング	<p>「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。</p> <p>●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。</p>

ファンドの費用・税金

●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	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 料率は変更となる場合があります。 <p>詳しくは販売会社にお問合せください。</p>	<p>▶ 購入時手数料: 購入時の商品・投資環境の説明および情報提供、ならびに購入にかかる事務手続き等の対価として、販売会社にお支払いいただく手数料</p>
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)	<p>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。</p>	<p>▶ 運用管理費用(信託報酬) =保有期間中の日々の純資産総額 ×信託報酬率(年率)</p>											
		<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">信託報酬率 (年率・税抜) の配分</td> <td>支払先</td> <td>年率</td> <td>役務の内容</td> </tr> <tr> <td>委託会社</td> <td>0.300%</td> <td>ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.550%</td> <td>購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.025%</td> <td>ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価</td> </tr> </table>	信託報酬率 (年率・税抜) の配分	支払先	年率	役務の内容	委託会社	0.300%	ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価	販売会社	0.550%	購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価	受託会社	0.025%
信託報酬率 (年率・税抜) の配分	支払先	年率		役務の内容										
	委託会社	0.300%		ファンドの運用、法定書類等の作成、基準価額の算出等の対価										
	販売会社	0.550%	購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価											
受託会社	0.025%	ファンドの財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行等の対価												
<ul style="list-style-type: none"> 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) →年率0.3575% (税抜0.325%) 	<p>▶ 投資対象とする指定投資信託証券の運用・管理等にかかる信託報酬率</p>													
<ul style="list-style-type: none"> ニッセイマネーマーケットマザーファンド →ありません。 	<p>▶ ファンドが投資対象とする指定投資信託証券を含め、投資者が実質的に負担する運用管理費用(信託報酬)</p>													
実質的な負担	<p>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。</p>	<p>●上記は目安であり、各指定投資信託証券への投資比率が変動することにより、投資者が負担する実質的な運用管理費用(信託報酬)は変動します。</p>												

! 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。

●ファンドの費用

投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
毎 日	監 査 費 用	<p>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。</p> <p>▶ 監査費用:公募投資信託は、外部の監査法人等によるファンドの会計監査が義務付けられているため、当該監査にかかる監査法人等に支払う費用</p>
随 時	その他の費用・手 数 料	<p>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。</p> <p>▶ 売買委託手数料:有価証券等の売買・取引の際に仲介人に支払う手数料 ▶ 信託事務の諸費用:信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用 ▶ 借入金の利息:受託会社等から一時的に資金を借入れた場合（立替金も含む）に発生する利息</p>

! 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。

●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。

分配時		換金（解約）時および償還時	
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%	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%

- ・外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記の表における税金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。
- ・上記は有価証券届出書提出日現在の税法に基づくものであり、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。

4.手続・手数料等

(参考情報) ファンドの総経費率

為替ヘッジあり

総経費率(①+②)	① 運用管理費用の比率	② その他費用の比率
1.39%	0.96%	0.43%

為替ヘッジなし

総経費率(①+②)	① 運用管理費用の比率	② その他費用の比率
1.40%	0.96%	0.44%

・対象期間:2025年3月18日～2025年9月16日

・対象期間の運用・管理にかかった費用の総額(原則として、購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税は含みません)を対象期間の平均受益権口数に平均基準価額(1口当り)を乗じた数で除した総経費率(年率)です。

・総経費率には、購入時手数料、売買委託手数料および有価証券取引税以外にも計算に含まれない費用が存在する場合があります。
・投資対象ファンドの運用管理費用は、②その他費用の比率に含めています。また、投資対象ファンドの費用とファンドの費用は、計上された期間が異なる場合があります。

・①運用管理費用の比率、②その他費用の比率および総経費率は、表示桁数未満を四捨五入しているため、①と②の合計が総経費率の数字と一致しないことがあります。なお、前記「ファンドの費用」に記載の監査費用は、②その他費用の比率に含めています。

・費用の詳細につきましては、対象期間の運用報告書(全体版)をご覧ください。なお、新たな対象期間にかかる運用報告書が作成され、上記の総経費率が更新されている場合があります。

Memo



 ふくろう教授の投資信託説明書(交付目論見書)
かんたんガイド
https://www.nam.co.jp/news/ipdf/mokuromi_guide.pdf



ユニバーサルデザイン(UD)の考えに基づいた見やすいデザインの文字を採用しています。