

# 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)

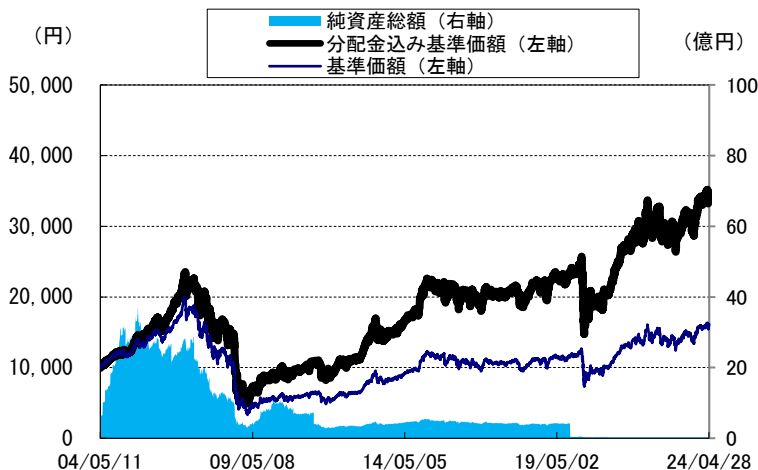
## ファンドの特色

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することをめざします。
2. 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。
3. 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>



基準価額 : 16,132円  
 純資産総額 : 0.23億円

### <資産構成比>

不動産投信	96.4%
現金その他	3.6%

※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ないません。

※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。  
 ※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。

### <基準価額の騰落率>

1カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	設定来
-1.05%	3.62%	20.88%	19.43%	38.56%	247.32%

※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。  
 ※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	22・2・21	22・8・22	23・2・21	23・8・21	24・2・21
8,000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。

### <基準価額騰落の要因分解 (月次)>

前月末基準価額	16,304円	
当月お支払いした分配金	0円	
要	不動産投信	-656円
	アメリカ	(-628円)
	カナダ	(-19円)
	オーストラリア	(-51円)
	欧州	(40円)
	イギリス	(-16円)
	その他	(18円)
為替		503円
因	米ドル	(407円)
	加ドル	(17円)
	豪ドル	(22円)
	ユーロ	(23円)
	ポンド	(29円)
	その他	(5円)
	その他	-20円
	小計	-172円
当月末基準価額	16,132円	

※上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高め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	73.5%
2	日本	6.9%
3	イギリス	6.3%
4	カナダ	4.1%
5	オーストラリア	3.1%
6	ベルギー	2.0%
7	フランス	1.8%
8	スペイン	1.0%
9	香港	0.8%
10	シンガポール	0.4%

※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	73.9%
2	日本円	6.9%
3	イギリスポンド	6.3%
4	ユーロ	4.9%
5	カナダドル	4.1%
6	オーストラリアドル	3.1%
7	香港ドル	0.8%
8		
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>

セクター名	比率
特化型	24.6%
小売（商業施設等）	16.6%
産業施設（工場等）	16.0%
住宅（マンション等）	14.4%
ヘルスケア	10.2%
オフィス（ビル等）	7.0%
分散型	6.9%
ホテル&リゾート	2.0%

※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		4.78%
地域別	アメリカ	4.69%
	カナダ	5.13%
	オーストラリア	5.29%
	欧州	7.53%
	イギリス	4.65%
	その他	4.30%

※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 組入上位10銘柄>（銘柄数 72銘柄）

	銘柄名	国	セクター	比率
1	PROLOGIS INC	アメリカ	産業施設（工場等）	7.29%
2	EQUINIX INC	アメリカ	特化型	4.21%
3	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅（マンション等）	4.11%
4	PUBLIC STORAGE	アメリカ	特化型	3.91%
5	REALTY INCOME CORP	アメリカ	小売（商業施設等）	3.68%
6	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	特化型	3.57%
7	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売（商業施設等）	2.81%
8	VICI PROPERTIES INC	アメリカ	特化型	2.70%
9	AMERICAN TOWER CORP	アメリカ	特化型	2.52%
10	INVITATION HOMES INC	アメリカ	住宅（マンション等）	2.48%

※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、投資者の皆様にご理解を高め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

4月のグローバルREIT市場およびその他リスク資産市場は下落しました。

予想を上回る経済データやインフレ率の上振れを背景に利下げ開始時期が先送りされました。長期金利は上昇基調となり、特に米国市場において利下げ観測が後退しました。

セクターおよび地域別パフォーマンスは、一部で堅調な動きも見られたものの、政策金利引き下げ時期の後退観測を背景に多くのセクターで下落しました。多くのREIT企業が予想通りあるいは予想を上回る決算を発表し、業績予想は保守的な見方が織り込まれた前四半期からいくらか引き上げられました。セクター別のパフォーマンスを見ると、住宅セクター（集合賃貸住宅）およびヘルスケアセクターが上昇しました。住宅セクターでは、引き続き湾岸地域に特化したREITの業績が市場予想を上回ったことが支援材料となりました。またApartment Income REIT Corpの買収が報道されると同銘柄の株価は大幅に上昇しました。ヘルスケアセクターは好業績を背景に上昇しました。中でも高齢者住宅は入居率の上昇を背景に引き続き好調推移となりました。住宅セクター（戸建て賃貸住宅）およびトリプルネットリースセクターは下落しましたが、グローバルREIT市場全体を上回りました。戸建て賃貸住宅は、旺盛な需要がある一方で新規供給が限定的なことが引き続き支援材料となりました。トリプルネットリースセクターは、キャップレートの上昇を背景に外部成長見通しの改善が期待されました。特化型セクターの個人向け倉庫およびデータセンターセクターは、グローバルREIT市場全体を下回りました。個人向け倉庫セクターは、転居需要が引き続き落ち着いていることなどからファンダメンタルズの更なる悪化が懸念されました。データセンターセクターは、空売り投資家の標的となったEquinixの更なる弱含みが下落要因となりました。産業施設セクターは最も大幅に下落しました。業績の低迷に加え、セクター大手のPrologisが株価の大幅下落を背景に2024年の業績予想を下方修正したことなども下押し要因となりました。

米国REIT市場は下落しました。市場予想を上回るインフレ圧力や底堅い経済データを背景に利下げ観測が後退したことが下落要因となりました。大手REITの2社、EquinixおよびPrologisの低迷も大きなマイナスの影響となりました。

カナダREIT市場は下落しました。

大陸欧州REIT市場は上昇しました。インフレ圧力が引き続き鈍化傾向となったことを背景に米国およびその他の主要中央銀行に先行する利下げ観測が強まりました。英国REIT市場はほぼ横ばいとなりました。

豪州REIT市場は大幅に下落しました。米国と同様に、域内のインフレ率の上振れを背景に利下げ観測が後退すると長期金利が上昇してREIT市場の下落要因となりました。

J-REIT市場は上昇しました。日銀が3月にマイナス金利政策を撤廃したものの、4月の会合では現行の政策維持を決定すると、緩和的な金融環境が好材料となり上昇しました。

香港REIT市場は上昇しました。市場活性化策への期待の高まりなどが支援材料となり、前四半期の大幅下落から反発しました。シンガポールREIT市場はほぼ横ばいとなりました。

## ◎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への達成を目指しています。

地域配分については以下の変更を行いました。カナダの強気幅を増やしました。日本を中立に変更しました。香港は若干の弱気から中立に変更しました。米国、大陸欧州、および英国の強気を維持し、豪州とシンガポールの弱気を維持しました。

## ◎今後の見通し

景気の「ソフトランディング」または「ノーランディング」シナリオが現実味を帯びる中、グローバルREITおよびその他リスク資産市場の見通しは引き続き改善しました。主要中央銀行が次なるアクションとして利下げを検討している状況に変わりはないものの、市場予想を上回る高インフレにより最終的な利下げのタイミングやペースは遅れる可能性があり、概ね明るい見通しに不透明感を加えるものとなっています。

インフレ率が引き続き高水準で推移していることや市場の大胆な政策調整期待に正常化が見られたことなどに伴い、金融環境は年初来4か月でタイト化が進みました。金利およびインフレ率の最終的な水準に関し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。

不動産ファンダメンタルズの見通しは、最近のピーク時からはいくらか緩やかになっているものの、引き続き堅調推移が見込まれます。REIT各社の経営陣によるコメントや見通しは年初より前向きになっているものの、依然として慎重姿勢を維持しています。弊社では引き続き不動産ファンダメンタルズの緩やかな軟化を見込んでいますが、REIT市場全体としては大幅な賃料成長、物件の新規供給の減少や外部成長率の改善期待などを背景に持続的な成長を実現すると予想しています。

バリュエーションの観点から見ると、グローバルREITは純資産価値（NAV）に対してディスカウント水準となり、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。不動産価格の推移を予想することは困難ながら、不動産取引活動の活発化に伴いビッドアスクスプレッドが縮小するとより明確になるものと考えます。グローバルREITは株式対比では引き続き長期平均に対して割安、債券対比ではいくらか改善がみられるものの同等水準またはいくらか割高であると見ています。

金融引き締めの影響が既に株価に反映されていることや、堅調な経済成長が見込まれること、多くのREITが強固な財務基盤を維持していることから、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期待されます。また、今後金融環境の更なる緩和が進んだ折には、REIT市場および不動産価格を支える追い風になるものと見込んでいます。

**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ることを目的として、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。 ・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、少額投資非課税制度(NISA)の適用対象です。 ※2024年1月1日以降、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の適用対象となります。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。 ※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1.43%(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)の皆様は帰属します。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、投資者の皆様へ「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、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
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	○	○	○	○

※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。