NISSAY
ASSET MANAGEMENT

投資信託説明書(交付目論見書)

使用開始日 2026.08.21

ニッセイグローバルリート インデックスファンド <購入・換金手数料なし>

追加型投信／海外／不動産投信／インデックス型

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おりますが、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/

◉委託会社の情報 （2026年5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　11兆5,516億円 合計純資産総額

◉商品分類等

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）	補足分類	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	対象インデックス
追加型	海外	不動産投信	インデックス型	その他資産（投資信託証券（不動産投信））	年１回	グローバル（日本除く）	ファミリーファンド	なし	その他（S&Pグローバルリートインデックス（除く日本））

・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、一般社団法人資産運用業協会ホームページ
https://www.imaj.or.jp/ にてご確認いただけます。

- 本書により行う「ニッセイグローバルリートインデックスファンド<購入・換金手数料なし>」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2026年8月20日に関東財務局長に提出しており、2026年8月21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:手数料無Gリ）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。
https://www.nam.co.jp/fundinfo/ngrif/main.html

ファンドの目的

「ニッセイグローバルリートマザーファンド」を通じて、実質的に日本を除く世界各国の金融商品取引所に上場（これに準ずる市場で取引されているものを含みます）しているリート（不動産投資信託証券）に投資することにより、S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きに連動する投資成果を目標に運用を行います。

ファンドの特色

1 日本を除く世界各国のリート（不動産投資信託証券）に投資することにより、S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）に連動する投資成果をめざします。

- 当社独自の計量モデル等を活用し、ポートフォリオを構築します。
- 原則として、対円での為替ヘッジ※は行いません。

※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。

〈基準価額と指数の連動性に関する留意点〉

ファンドはS&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）に連動する投資成果をめざしますが、当該指数の構成銘柄すべてを組入れないこと、資金の流出入と実際の銘柄等の売買のタイミングのずれ、売買時のコストや運用管理費用（信託報酬）等の費用を負担することなどから基準価額と当該指数との動きが完全に一致しないことがあります。

2 購入時および換金時の手数料は無料です。

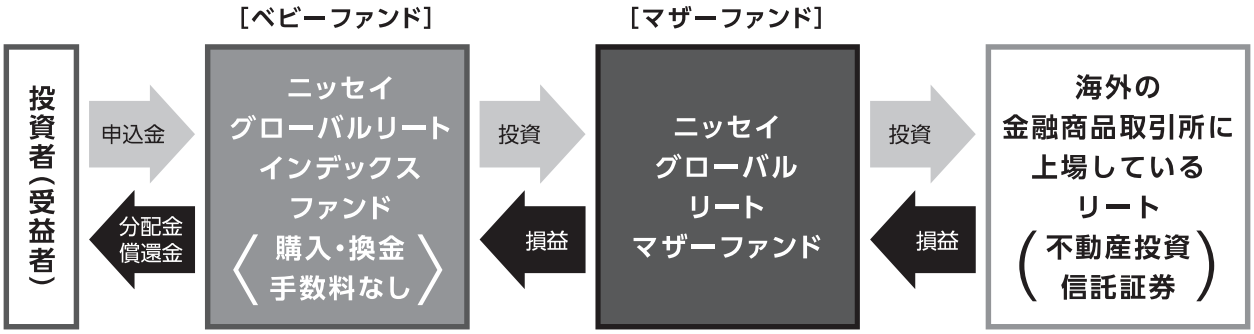
- 購入時の購入時手数料および換金時の換金時手数料、信託財産留保額はありません。
  ・保有期間中に運用管理費用（信託報酬）等をファンドからご負担いただきます。

- S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）について

S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み）（「当インデックス」）はS&P Dow Jones Indices LLC（「SPDJI」）の商品であり、これを利用するライセンスがニッセイアセットマネジメント株式会社に付与されています。Standard & Poor's®およびS&P®はStandard & Poor's Financial Services LLC（「S&P」）の登録商標で、Dow Jones®はDow Jones Trademark Holdings LLC（「Dow Jones」）の登録商標であり、これらの商標を利用するライセンスがSPDJIに、特定目的での利用を許諾するサブライセンスがニッセイアセットマネジメント株式会社にそれぞれ付与されています。当ファンドは、SPDJI、Dow Jones、S&Pまたはそれぞれの関連会社によってスポンサー、保証、販売、または販売促進されているものではなく、これら関係者のいずれも、かかる商品への投資の妥当性に関するいかなる表明も行わず、当インデックスの誤り、欠落、または中断に対して一切の責任も負いません。
なお、「円換算ベース」とは同指数をもとに、委託会社が独自に円換算したものです。

◉ファンドの仕組み

ファンドは「ファミリーファンド方式」で運用を行います。ファミリーファンド方式とは、投資者からの資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資して、その実質的な運用をマザーファンドにて行う仕組みです。



・マザーファンドは不動産投資信託証券に投資するファンド・オブ・ファンズです。

❗マザーファンドに投資する他のベビーファンドの追加設定・解約等にともない、ファンドの基準価額が影響を受けることがあります。

◉主な投資制限

投資信託証券	投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。
同一銘柄の投資信託証券	同一銘柄の投資信託証券（マザーファンドは除きます）への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の30%以下とします。ただし、S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）における時価の構成割合が30%を超える不動産投資信託証券がある場合には、当該不動産投資信託証券をS&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）における構成割合の範囲で投資することができるものとします。
株式	株式への直接投資は行いません。
外貨建資産	外貨建資産への実質投資割合には、制限を設けません。

◉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。

❗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（マザーファンドを含みます）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。また、S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きに連動することを目標に運用しますので、S&Pグローバルリートインデックス（除く日本、配当込み、円換算ベース）の動きにより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

不動産投資信託（リート）投資リスク	保有不動産に関するリスク	リートの価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。 リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。 また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リートは一般の法人と同様に倒産のリスクがあり、リートの経営や財務状況が悪化した場合、リートの価格が下落することがあります。
	リートおよび不動産等の法制度に関するリスク	リートおよび不動産等に関する法制度（税制・建築規制等）の変更により不動産の価値および収益性が低下する場合、リートの価格が下落することおよび分配金が減少することがあります。
為替変動リスク		原則として対円での為替ヘッジを行わないため、外貨建資産については、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。

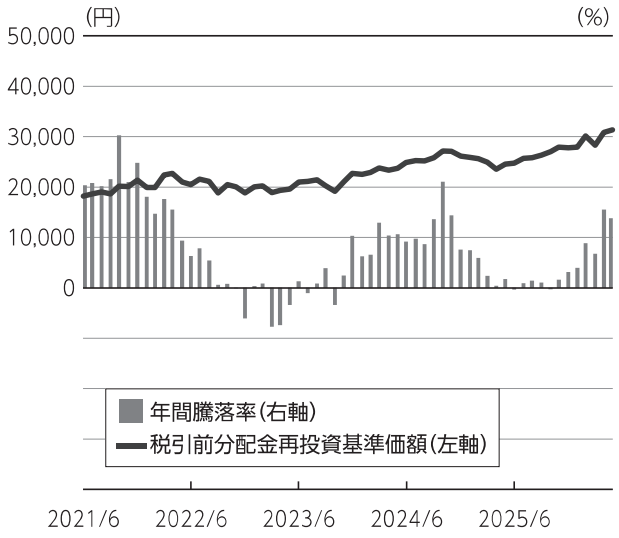
リスクの管理体制

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。

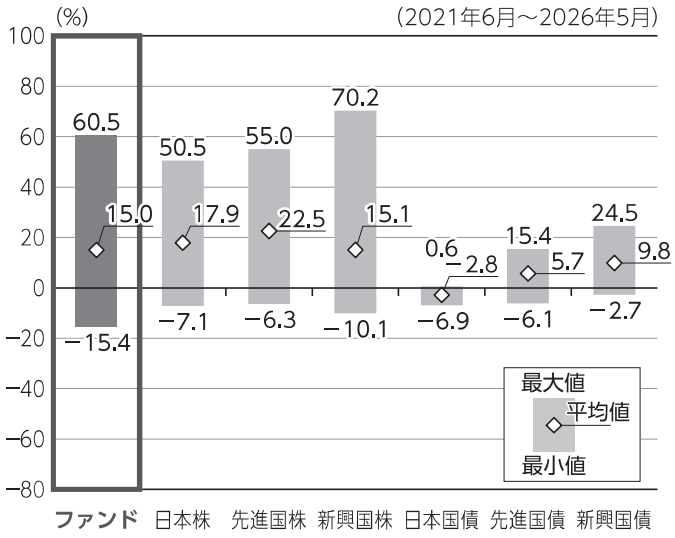
また、委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行っています。そして取締役会等においては、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢などを監督しています。

(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。

①ファンドの年間騰落率および税引前分配金再投資基準価額の推移



②ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



・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数>
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。
・海外の指数は、「為替ヘッジなし(対円)」の指数を採用しています。

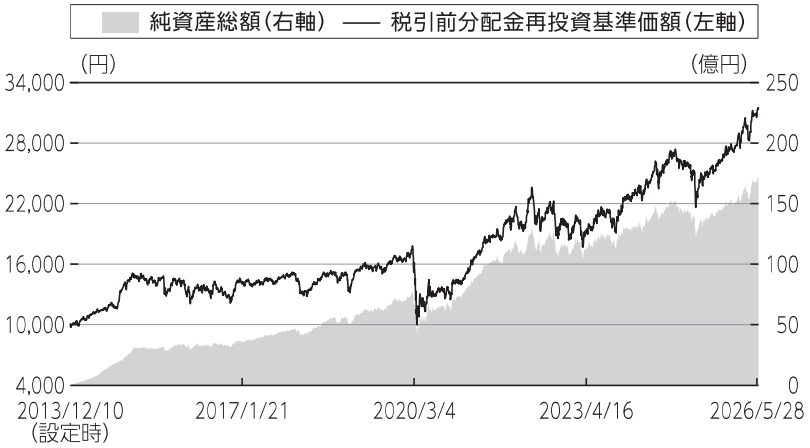
! 前記グラフは過去の実績であり、将来の運用成果等を示唆、保証するものではありません。

・TOPIX(東証株価指数)の指数値および同指数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、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数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、同指数の指数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.が公表している指数です。同指数に関する著作権、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.は同指数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.が公表している指数です。同指数に関する著作権、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.は同指数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数で、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。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数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

2026年5月末現在

●基準価額・純資産の推移



基準価額	31,356円
純資産総額	171億円

●分配の推移 1万口当り(税引前)

2021年11月	0円
2022年11月	0円
2023年11月	0円
2024年11月	0円
2025年11月	0円
直近1年間累計	0円
設定来累計	0円

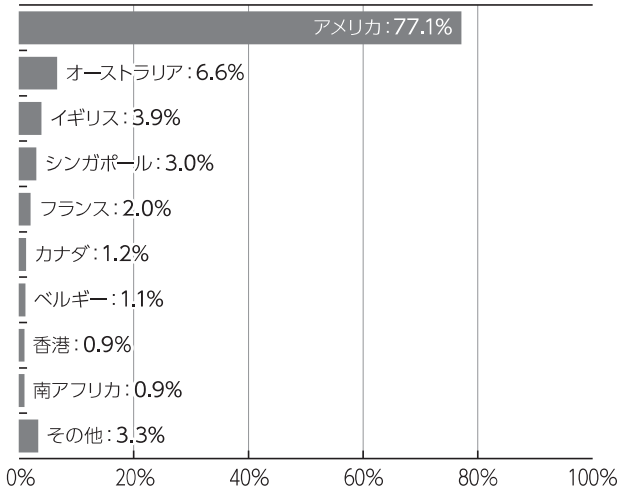
・基準価額は運用管理費用(信託報酬)控除後のものです。
・税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものとして計算しております。

●資産別投資比率(マザーファンド)

不動産投資信託証券等	100.1%
短期金融資産等	−0.1%

・比率は対純資産総額比です。

●国・地域別投資比率(マザーファンド)



・比率は対組入投資信託証券評価額比です。
・国・地域はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

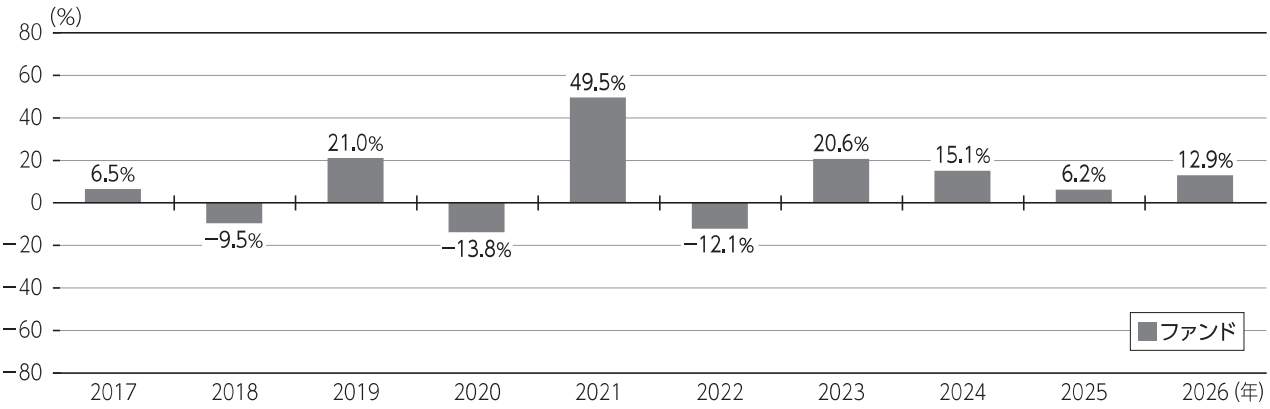
! ファンドの運用実績は、あくまで過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。
最新の運用実績については、委託会社のホームページでご確認いただけます。

●組入上位銘柄（マザーファンド）

	銘 柄	国・地域	比 率
1	WELLTOWER INC	アメリカ	8.5%
2	PROLOGIS INC	アメリカ	7.8%
3	EQUINIX INC	アメリカ	6.1%
4	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	3.9%
5	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	3.6%
6	REALTY INCOME CORP	アメリカ	3.3%
7	PUBLIC STORAGE	アメリカ	2.8%
8	GOODMAN GROUP	オーストラリア	2.6%
9	VENTAS INC	アメリカ	2.3%
10	IRON MOUNTAIN INC	アメリカ	2.2%

・比率は対組入投資信託証券評価額比です。
・国・地域はニッセイアセットマネジメントの分類によるものです。

●年間収益率の推移



・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。
・2026年は年始から上記作成基準日までの収益率です。

❗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6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	ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、オーストラリア証券取引所のいずれかの休業日と同日の場合は、購入・換金の申込みの受付けを行いません。
	購入の申込期間	2026年8月21日から2027年2月19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・換金の申込みの受付けを中止すること、および既に受付けた購入・換金の申込みの受付けを取消すことがあります。
決算・分配	決算日	11月20日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年1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	無期限（設定日:2013年12月10日）
	繰上償還	受益権の口数が10億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。
	信託金の限度額	1,000億円とします。
	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	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、当ファンドは、NISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象となります。ただし、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、販売会社にお問合せください。

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	ありません。	–
換金時	換金時手数料	ありません。	–
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0.297%（税抜0.27%）以内の率（以下「信託報酬率」といいます）をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。 なお、2026年8月21日現在の信託報酬率は**年率0.297%（税抜0.27%）**であり、その配分は次の通りとします。 ●ファンドが実質的な投資対象とするリートは、市場の需給により価格形成されるため、リートの費用は表示しておりません。	▶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）
毎日	監査費用	ファンドの純資産総額に年率0.0011%（税抜0.001%）をかけた額とし、ファンドからご負担いただきます。	▶**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
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。	▶**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

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	0.14%	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	0.11%	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	0.02%	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

・表に記載の料率には、別途消費税がかかります。

❗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	
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%

換金(解約)時および償還時	
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%

・少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」は少額上場株式等に関する非課税制度であり、NISAをご利用の場合、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たしたファンドを購入するなど、一定の条件に該当する方となります。
詳しくは、販売会社にお問合せください。
・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。
・確定拠出年金法に基づく運用として購入する加入者については、確定拠出年金の積立金の運用にかかる税制が適用され、またNISAおよび外国税額控除の適用対象外です。
・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。

(参考情報)ファンドの総経費率

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
0.35%	0.30%	0.05%

・対象期間:2024年11月21日～2025年11月20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。
・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

Memo

NISSAY
ASSET MANAGEMENT

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

UD FONT
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。