

日興・AMPグローバルREITファンド（6ヵ月決算型）

（マザーファンドの投資一任先：AMPキャピタル・インベスターズ・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

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しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
2. 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。

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は、分配金（税引前）を再投資したものを表示しています。  
 ※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 : 4,969円  
 純資産総額 : 7.42億円  
 為替ヘッジ : 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のパフォーマンス＞

1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
2.71%	1.00%	8.43%	9.56%	10.49%	154.19%

※基準価額の騰落率は、分配金（税引前）を再投資し計算しています。

＜分配金実績（税引前）＞

設定来合計	17・7・5	18・1・5	18・7・5	19・1・7	19・7・5
11,780円	270円	270円	150円	150円	150円

＜基準価額騰落の要因分解（月次ベース）＞

前月末基準価額	4,983円
当月お支払いした分配金	-150円
要	不動産投信 133円
	アメリカ (91円)
	カナダ (1円)
	オーストラリア (1円)
	欧州 (16円)
	イギリス (8円)
	その他 (16円)
為	替 11円
因	米ドル (24円)
	加ドル (1円)
	豪ドル (-4円)
	ユーロ (-3円)
	英ポンド (-7円)
	その他 (0円)
	その他 -7円
	小計 136円
当月末基準価額	4,969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深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。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	95.8%
現金その他	4.2%

※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	3.44%	
地域別	アメリカ	3.42%
	カナダ	4.42%
	オーストラリア	2.76%
	欧州	4.32%
	イギリス	3.45%
	その他	3.82%

※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。

## &lt;不動産投信 国別上位投資比率&gt;

	国名	比率
1	アメリカ	65.6%
2	日本	9.4%
3	オーストラリア	6.9%
4	イギリス	4.1%
5	カナダ	3.1%
6	シンガポール	3.0%
7	フランス	2.9%
8	香港	2.4%
9	スペイン	2.0%
10	ドイツ	0.7%

※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
分散型	19.1%
産業施設(工場等)	18.8%
住宅(マンション等)	17.2%
オフィス(ビル等)	15.5%
小売(商業施設等)	10.1%
ヘルスケア	8.3%
特化型	5.4%
ホテル&リゾート	3.7%

※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 62銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設(工場等)	5.91%
2	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	4.25%
3	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)	3.82%
4	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.62%
5	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)	3.57%
6	SUN COMMUNITIES INC サン・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	3.12%
7	FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST-REIT フェデラル・リアルティ・インベストメント・トラスト	アメリカ	小売(商業施設等)	2.75%
8	BOSTON PROPERTIES INC ボストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	2.74%
9	LINK REIT リンク・リート	香港	小売(商業施設等)	2.33%
10	VENTAS INC ベンタス	アメリカ	ヘルスケア	2.29%

※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。

※銘柄名は日興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。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

2019年7月のグローバルREIT市場は米国の利下げと予想を上回る業績発表シーズンを投資家が楽観的に見込んでいたことなどから上昇しました。米連邦公開市場委員会（FOMC）は7月31日の会合で10年以上ぶりとなる0.25%の利下げを行いました。米国10年債の利回りは引き続き長期的な低位水準に留まっています。一方で香港の上場不動産証券市場は進行中の政治問題や貿易・経済面への懸念などから2ヶ月連続で不安定な展開となるなど地域毎の上場不動産証券市場のリターンは強弱混合でした。産業施設セクターやオフィスセクターは魅力的なリターンを出した一方で小売セクターは大幅に調整しました。一般的に産業施設セクターは引き続き循環的や長期的な観点から健全なファンダメンタルズの恩恵を受けています。米国ではプロロジスが2019年第2四半期の1株当たりコアFF0が前年同期比8.5%増と事前予想を上回る結果を公表しました。一方でイーストグループ・プロパティーズも事前予想に沿い1株当たりFF0が前年同期比5.2%増となりました。英国ではセグロがポートフォリオの評価額が3.5%増加したことにより1株当たりの純資産価値が3.5%増加し堅固な2019年上半期の業績を達成しました。オフィスセクターは緩やかな経済成長とともにハト派寄りの金融政策、賃料増加、利回り低下の見込みに支えられました。フランスのオフィスREITのジュシナは堅固な2019年上半期の業績を発表し、純資産価値は事前予想を上回る5%増となりました。同社はさらに2019年度の調整済み1株当たり収益成長のガイダンスを2%から3%へ引き上げたほか、オフィスの既存店賃料の伸びのガイダンスを1.7% - 2%から2%以上に上方修正しました。

豪州では分散型REITのチャーター・ホール・グループが2019-2020年度の業績ガイダンスで1株当たり当期純利益を前回の14-17%増から24%以上に上方修正しました。同社はさらにパートナーシップを組成してメルボルンのビジネス中心区に位置するテルストラ・コーポレーションの本社ビルを4.5%のキャップレートで8億3千万豪ドルで取得することを発表しました。日本では特段業績発表が見られませんでした。三鬼商事が発表した東京都心5区の6月のオフィス空室率は依然として非常に低い水準であるものの前月比僅かに上昇し1.72%でした。一方で東京都心5区のオフィス平均賃料は66ヶ月連続で上昇し1坪当たり2万1,518円でした。対照的に米国のショッピング・モールは引き続き低迷しています。ショッピング・モールへの逆風は広く知られているものの、バリュエーション面で非常に割安となっていることから、何名かのアナリストは業績見通しを維持するだけで株価上昇のきっかけになると考えています。しかしながら、今年に入り倒産や店舗閉鎖が増加していることから、特に低品質のモールにとっては長い道のりが続く可能性が高いといえます。小売セクター全般で依然として明白な点はより強固で立地条件の良い物件は、悪い物件を犠牲にしても引き続き利益を享受しており小売業者は引き続き質の高い物件へ移っています。結果として、今年の不動産小売業者は物件の処分が購入を上回る状態となっています。一方で上場不動産企業では強固なパフォーマンスと緩和姿勢の中央銀行によって良好な資本コスト環境を利用し購入が処分を上回っています。

## ◎運用概況

日本の主要都市におけるオフィス物件を有するオフィスREITを、保守的なバランスシート戦略およびバリュエーションの観点から新規に購入しました。米国で単一テナント物件の所有・管理を行う2016年に設立したネット・リースに特化した分散型REITを経営陣によるネット・リースセクターへの投資が奏功していることから追加購入しました。豪州でリタイアメント向けおよび観光客向けの居住施設の運営、開発、投資に従事している住宅REITを高齢化が進む中、供給が限定的なことからディフェンシブ性を評価した海外投資家からの投資が増えていることを受け、成長性を評価して新規に購入しました。シンガポールでオフィス物件に注力している最大のオフィスREITを期中、当社がフランクフルトでの物件購入のために実施した直接引受を通じて追加購入しました。日本の証券化商品に投資を行い、主な投資対象が賃貸住宅と商業施設の分散型REITを、商業施設の投資のキャピタル・ゲインに依存度が高まっている中、市場では一般的にまだ大規模な統合や株式売り出しに対する準備が出来ていない点を懸念して全売却しました。エンパイア・ステート・ビルなどを含む米国のマンハッタンの一等地にオフィス資産を保有する分散型REITを、パフォーマンスは良好ながらテナントの特性を鑑みると今後の賃料成長の水準に限られると考えること、2019年5月に当社の最高財務責任者が辞任したこと等を受け、引き続き一部売却を行いました。主にヒューストン、ダラス、アトランタ、シャーロットといったサンベルト地帯において主に集合住宅を運営、管理する住宅REITを、バリュエーションの観点から一部売却しました。

東京を中心にオフィス物件や商業施設への投資を行う分散型REITをバリュエーションの観点から一部売却しました。豪州、ニュージーランド、アジア、欧州で事業を展開する産業施設REITを、リバランスの目的から一部売却しました。

## ◎今後の見通し

グローバルREIT市場は全ての資産クラスに影響を及ぼす短期的なボラティリティの影響をより受ける可能性があります。一方で、投資家は引き続き米中貿易問題、政策金利の引き上げの方向性や景気減速懸念といった点に引き続き注視しています。しかしながら、グローバルREIT市場はポートフォリオにおいてディフェンシブな役割を發揮し、ボラティリティの高い状況下で底堅く推移することが期待されます。歴史的な低金利環境に支えられた緩やかな経済成長が見られる環境下ではグローバルREIT市場は中期的に堅調なリターンをあげることが見込まれます。各国の中央銀行が金融緩和政策を行っているため、リスクフリーレートが低下する局面においては、投資家は頼れる代替資産として利回りやディフェンシブ性の観点から上場不動産に流れる傾向がしばしば見られます。地政学リスクの高まりにより、ボラティリティが高まり株価に乖離が生じることで2019年はバリュエーションが魅力的な水準となった個別企業の投資機会を創出する可能性があります。欧州、東京、シドニー、メルボルンといった主要な商業地区におけるオフィス市場は引き続き賃料の伸びや活発な取引が見られる一方で特にその周辺地域で日用品などを取扱う小売REITにとってはさらなる店舗閉鎖などの厳しい状況が続くことが見込まれます。Eコマースや接続性、人口動態といった構造変化の長期的な成長トレンドは景気サイクルに関わらず物流倉庫やデータセンター、ヘルスクア施設を有するREITにとって引き続き良好な成長機会を提供する可能性があります。

**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、少額投資非課税制度の適用対象です。 ※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 $3.24\%*$ ( <u>税抜3%</u> )以内 *消費税率が10%になった場合は、 $3.3\%$ となります。 ※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 $1.62\%*$ ( <u>税抜1.5%</u> ) *消費税率が10%になった場合は、 $1.65\%$ となります。
その他の費用・手数料	監査費用、組入価証券の売買委託手数料、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	: AMPキャピタル・インベスターズ・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。 日興アセットマネジメント株式会社 [ホームページ] <a href="http://www.nikkoam.com/">www.nikkoam.com/</a> [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)の皆様へ帰属します。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。
- ・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ご帰属します。当ファンドをお申込みの際は、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、内容を必ずご確認くださいのうえ、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
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	○	○	○	
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	○	○	○	○
株式会社SBI証券	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第44号	○		○	○
高木証券株式会社	金融商品取引業者 近畿財務局長（金商）第20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	○	○	○	
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。