



NISSAY
ASSET MANAGEMENT

ニッセイ／A E W・米国リートオープン

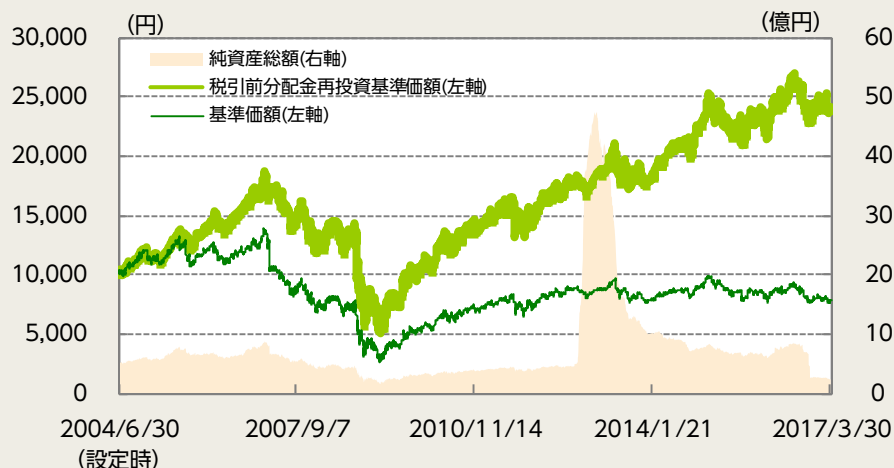
Aコース (為替ヘッジあり)
Bコース (為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

マンスリーレポート
2017年3月末現在



運用実績 Aコース (為替ヘッジあり)

基準価額・純資産の推移



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	-4.3%	-0.5%	-5.5%	-2.8%	24.1%	141.6%

基準価額および純資産総額

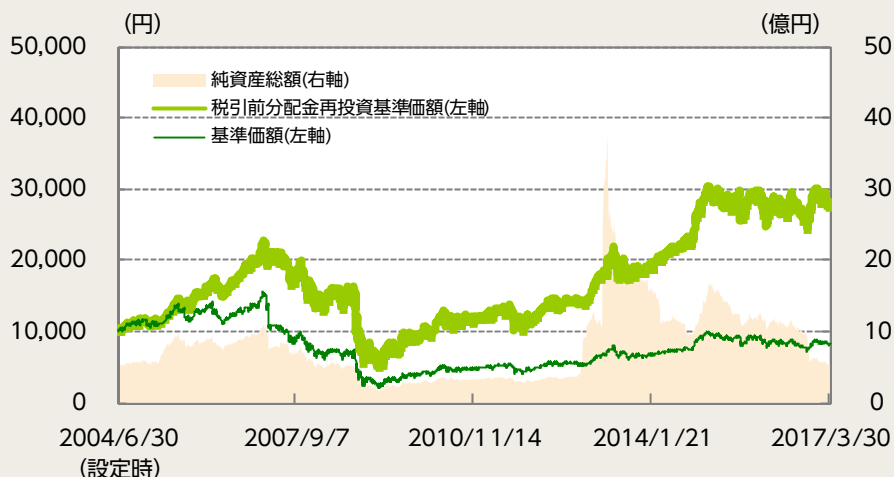
基準価額	7,784円
前月末比	- 357円
純資産総額	234百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第147期	2016年9月	65円
第148期	2016年10月	65円
第149期	2016年11月	65円
第150期	2016年12月	65円
第151期	2017年1月	65円
第152期	2017年2月	65円
第153期	2017年3月	65円
直近1年間累計		780円
設定来累計額		10,920円

運用実績 Bコース (為替ヘッジなし)

基準価額・純資産の推移



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	-4.3%	-3.5%	5.2%	-1.8%	38.4%	182.3%

基準価額および純資産総額

基準価額	8,189円
前月末比	- 373円
純資産総額	534百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第147期	2016年9月	40円
第148期	2016年10月	40円
第149期	2016年11月	40円
第150期	2016年12月	40円
第151期	2017年1月	40円
第152期	2017年2月	40円
第153期	2017年3月	40円
直近1年間累計		480円
設定来累計額		12,120円

※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。

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

1 / 8

マーケットの状況

<ご参考> FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックス※の推移



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

※FTSE NAREITエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、FTSEにより算出されている米国の代表的なリート指数です。インデックスに関するすべての権利は、FTSEに帰属します。

<ご参考> 為替（米ドル・円レート）の推移 <当月末現在 112.19円>



※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。

（満期償還のお知らせ）

「ニッセイ／A E W・米国リートオープン Aコース（為替ヘッジあり）」および「ニッセイ／A E W・米国リートオープン Bコース（為替ヘッジなし）」は、当初予定通り平成29年4月17日をもって信託期間が満了し償還いたします。

マザーファンドの状況

ポートフォリオ情報

組入銘柄配当利回り	3.66%
配当課税控除後配当利回り	3.30%
銘柄数	37

※組入銘柄配当利回りは、各組入銘柄の配当利回りを加重平均して算出した値です。また、税金、信託報酬等控除前のもので実際の分配金利回りとは異なります。

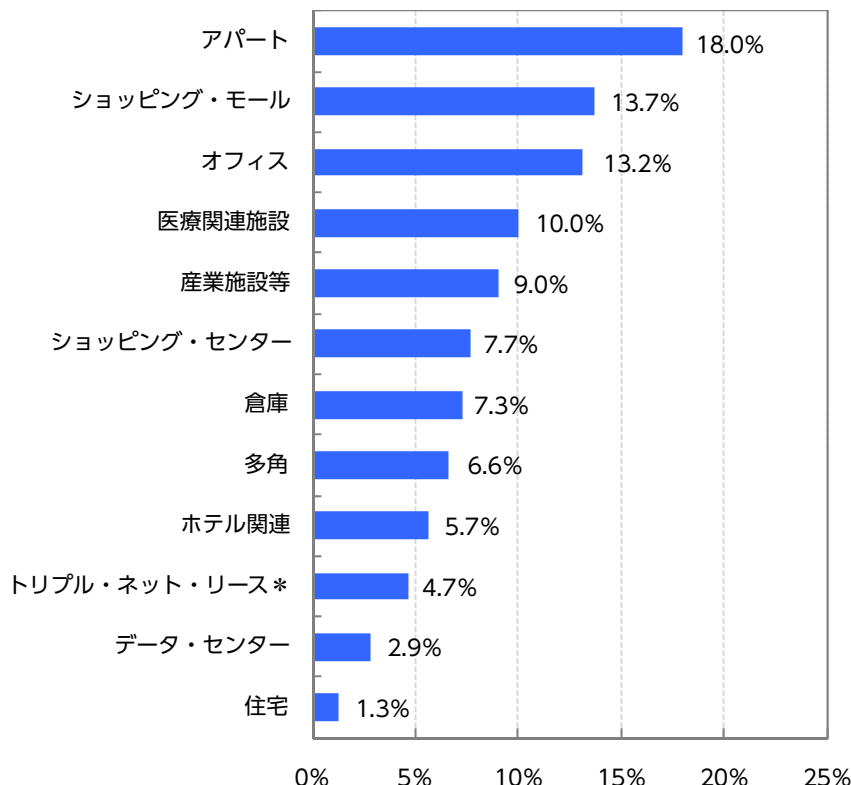
※米国株式（含むREIT）への投資においては、配当金に対して米国国内で課税（注）されます。
（注）当レポート発行時点において適用される源泉税率は10%となっております。

組入比率

米国リート	97.0%
キャッシュ等	3.0%

※対純資産総額比

セクター別組入比率



※対組入銘柄評価額比

※セクターはA E W社独自の分類によるものです。以下同じです。

*トリプル・ネット・リース：1棟貸しに多く見られる賃貸形態です。

組入上位10銘柄

	銘柄	セクター	比率
1	SIMON PROPERTY GROUP INC	ショッピング・モール	9.6%
2	PROLOGIS INC	産業施設等	6.5%
3	EQUITY RESIDENTIAL	アパート	5.9%
4	BOSTON PROPERTIES INC	オフィス	5.9%
5	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アパート	5.6%
6	WELLTOWER INC	医療関連施設	5.5%
7	PUBLIC STORAGE	倉庫	4.8%
8	VENTAS INC	医療関連施設	4.5%
9	HOST HOTELS AND RESORTS INC	ホテル関連	3.5%
10	PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	オフィス	2.9%

※対組入銘柄評価額比

当月の市況動向

米国リート市場は、月前半は、事前予想を上回る経済指標等やイエレン米連邦準備制度理事会（F R B）議長の発言により、早期利上げが強く意識されたこと等を背景に金利が上昇したことから、下落しました。当月の米連邦公開市場委員会（F O M C）で、市場予想通り政策金利の引き上げが決定され金利上昇の警戒感が高まる場面も見られたものの、政策金利見通しが据え置かれたことが安心材料となり、リート市場は上昇しました。月後半にかけては、トランプ政権の政策実行性に対する不透明感が高まり、金利が低下したことが好感され、リート市場は上昇基調で推移しました。

代表的な米国リート指数であるF T S E N A R E I Tエクイティリート・トータルリターン・インデックスは、前月末比－2.29%となりました。

A E W社分類によるセクター別の騰落率では、ショッピング・センター、多角などが下落しました。

当月の米ドル・円相場は小幅に下落しました。月前半は、F R B高官より当月の利上げ実施を示唆する発言が相次いだことからドル・円は上昇しました。月後半は、F O M Cの結果が市場参加者の利上げペース加速に対する期待感を後退させる内容となり、ドル・円は下落しました。結局、月末は112.19円（東京市場）と前月末比0.37円の円高・ドル安となりました。

ファンドの状況

当月の運用については、参考指数対比で多角やショッピング・モールなどを多めとし、トリプル・ネット・リースやデータ・センターなどを少なめとしました。

当月末の基準価額は、リート市場の下落により、分配金[税引前]を含めて、Aコース（為替ヘッジあり）は前月末比－357円、Bコース（為替ヘッジなし）は前月末比－373円となりました。

今後の見通しと運用方針

米国商業用不動産のファンダメンタルズ（賃料水準や物件稼働率）は、不動産物件の良好な需給環境を主因に、改善基調が継続しています。

都市別では、新規供給が拡大しているサンフランシスコの一部において、軟調な推移が見られるものの、ボストンやニューヨーク、フロリダといった大都市やリゾート地を中心に、おおむね良好な推移が見られます。なお、原油価格の反発を受けて、エネルギー関連企業が多いヒューストンは緩やかな回復基調にあります。この良好な需給環境を受けたリート各社の増配等を背景に、リーートの配当利回りは相対的に投資魅力が感じられる水準で推移しています。一部のセクター（アパート等）では賃料の上昇を背景に供給の拡大が見られますが、他のほとんどのセクターにおいて新規供給が限定的な状態が当面継続すると見込みます。他方、雇用の改善を受け不動産物件に対する需要は引き続き堅調に推移するものと考えます。

今後、米国リート市場は、短期的にはトランプ政権の政策動向や金利動向、原油価格の動向等をにらみ上下する動きが続く可能性があるものの、中長期的には良好なファンダメンタルズを反映し、底堅く推移することが期待されます。

当ファンドは今後もマザーファンドへの投資を通じて、不動産と有価証券の両面から調査・分析を行うボトムアップ・アプローチ（個別リーートの調査・分析からリート価格の相対的位置を見極めて投資判断を下す運用手法）を用いたバリュエーションに基づき、相対的に割安なリート銘柄の組み入れを継続します。

ファンドの特色

- ①主に米国のリートへ投資を行い、信託財産の長期的な成長を図ることを目標とした運用を行います。
- ②米国不動産投資顧問会社のA E WキャピタルマネジメントL.P.に運用を委託します。
- ③原則として、毎月収益分配を行うことをめざします。
- ※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。
- ④為替ヘッジあり・なしの2コースを選択いただけます。
- 為替ヘッジを行うAコースと為替ヘッジを行わないBコースがあります。2コースの間ではいつでも無手数料でスイッチング（乗換え）※ができます。
- ※スイッチングとは、保有しているファンドの換金と同時に乗換えるファンドを購入する取引です。なお、換金するファンドの解約金の差益に対しては税金がかかります。

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（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。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、リーートの経営や財務状況が悪化した場合、リー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		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「Bコース（為替ヘッジなし）」では、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。「Aコース（為替ヘッジあり）」では、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、為替ヘッジを行うにあたりヘッジコストがかかります）。
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。

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。

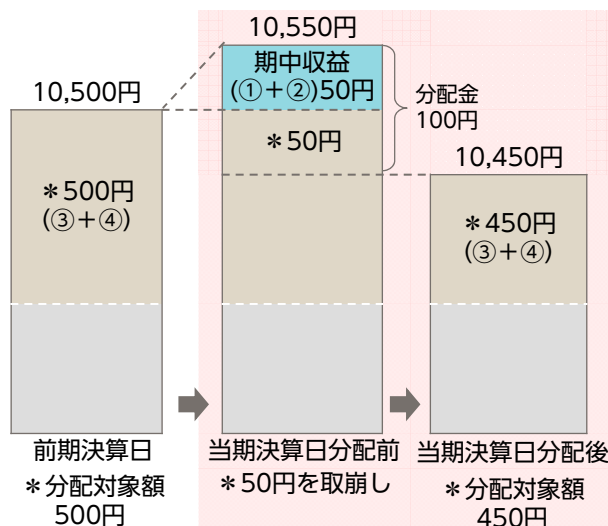
ファンドで分配金が支払われるイメージ



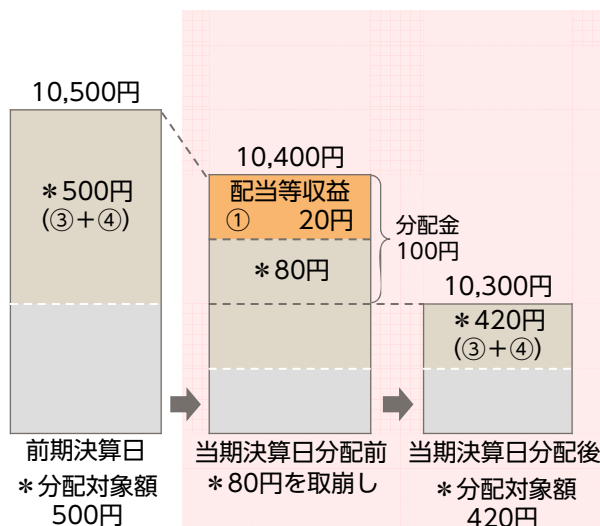
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



※分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

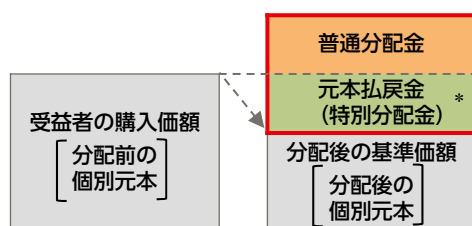
分配準備積立金：期中収益（①および②）のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

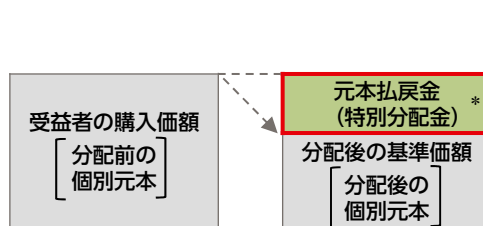
❗ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



* 実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金（特別分配金）が支払われると、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金（特別分配金）部分は非課税扱いとなります。

普通分配金：個別元本（受益者のファンドの購入価額）を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

手続・手数料等

お申込みメモ ※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。	
購入単位	各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5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時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。
申込不可日	ニューヨーク証券取引所またはニューヨークの銀行等の休業日と同日の場合は、購入・換金の申込みの受け付けを行いません。
信託期間	平成29年4月17日まで（設定日：平成16年6月30日）
繰上償還	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。
決算日	毎月15日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年12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。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象です。NISAをご利用の場合、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一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。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 （1万口当り）	・ 購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 2.7%（税抜2.5%）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。 ・ スイッチングの場合、購入時手数料は無料です。 ※ 料率は変更となる場合があります。また、販売会社によっては、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。
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1.7604%（税抜1.63%） 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	ファンドの純資産総額に年率0.0108%（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。

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 （午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます） ホームページ： http://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。

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 S B I 証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
岡三証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
高木証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第20号	○			
内藤証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第24号	○			
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	○
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○