



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) / (毎月決算型・為替ヘッジなし) / (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** (毎月・為替ヘッジあり) / (毎月・為替ヘッジなし) / (年2・為替ヘッジあり) / (年2・為替ヘッジなし)

米国不動産投資法人債のポイントと魅力

- 不動産投資法人債とは、不動産投資法人・不動産投資信託(リート)が発行する債券。企業(事業法人)が発行する社債に相当するもの。
- 投資適格(格付BBB以上)中心で、相対的に高い利回りが期待できる。

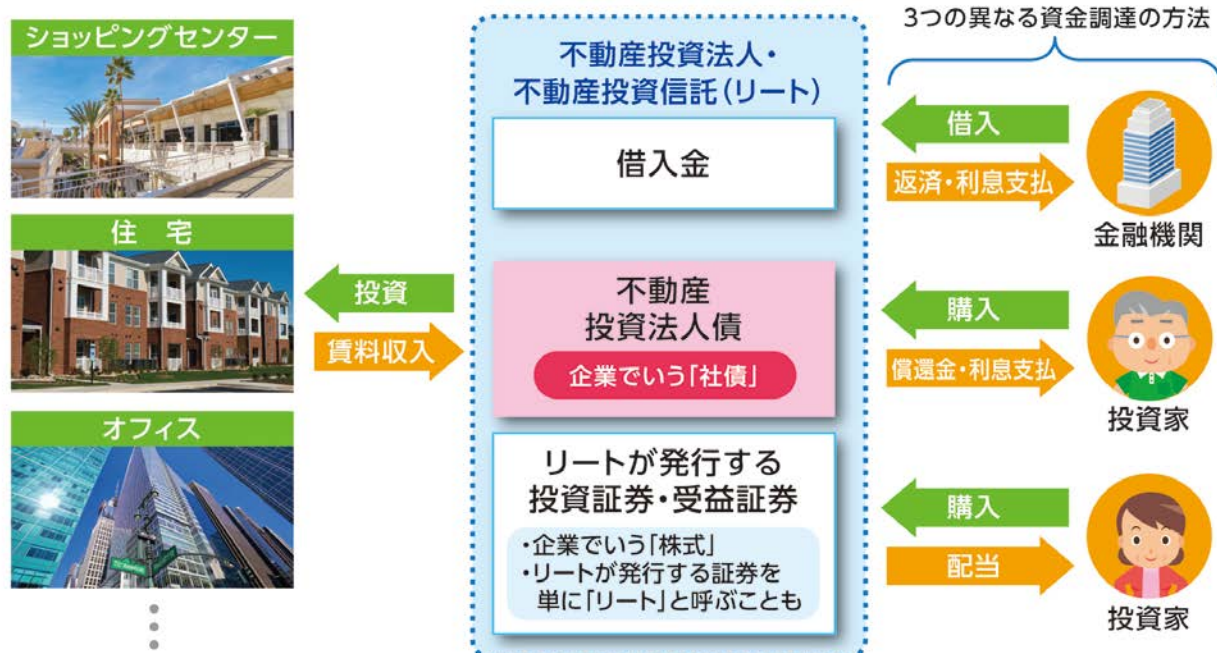
不動産投資法人債とは？

当ファンドは、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。当レポートでは、不動産投資法人債のポイントと魅力についてご説明します。

不動産投資法人債とは、企業(事業法人)が発行する社債に相当するもので、不動産投資法人・不動産投資信託(一般的に「リート」と呼ばれます)が発行する債券のことです。不動産投資法人・不動産投資信託(リート)は様々な不動産に投資するために、「借入」、「債券の発行」、「投資証券・受益証券の発行」という3つの方法で資金を調達しており、そのうちの「債券の発行」にあたるのが不動産投資法人債です。

なお、不動産投資法人・不動産投資信託(リート)が発行する投資証券・受益証券は、企業(事業法人)が発行する株式に相当するものですが、この証券を単に「リート」と呼ぶこともあります。

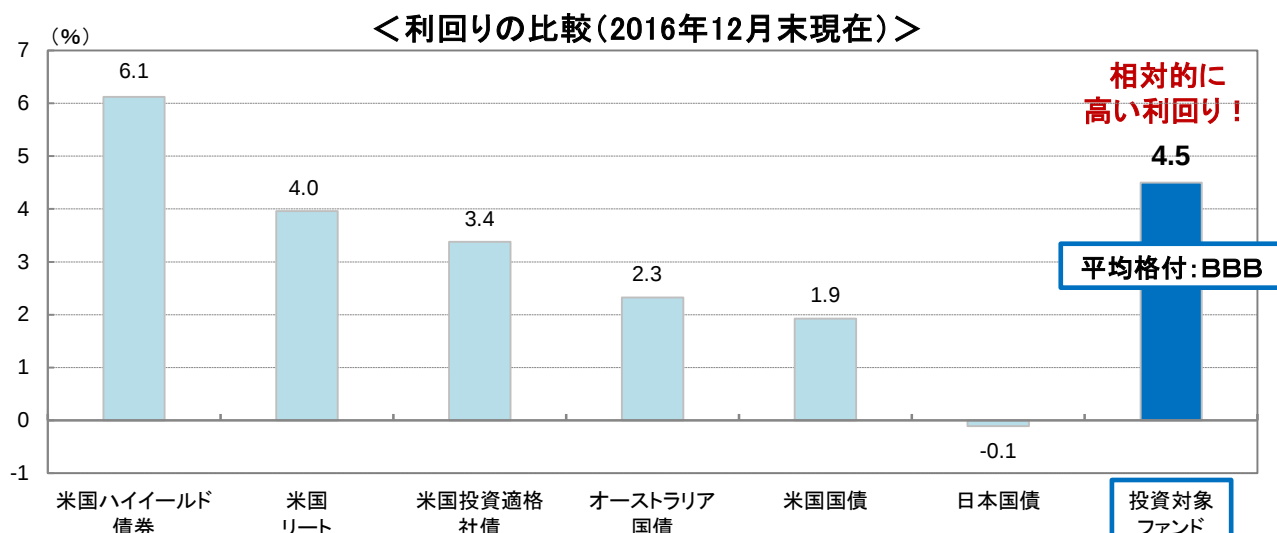
＜不動産投資法人・不動産投資信託(リート)の仕組み＞



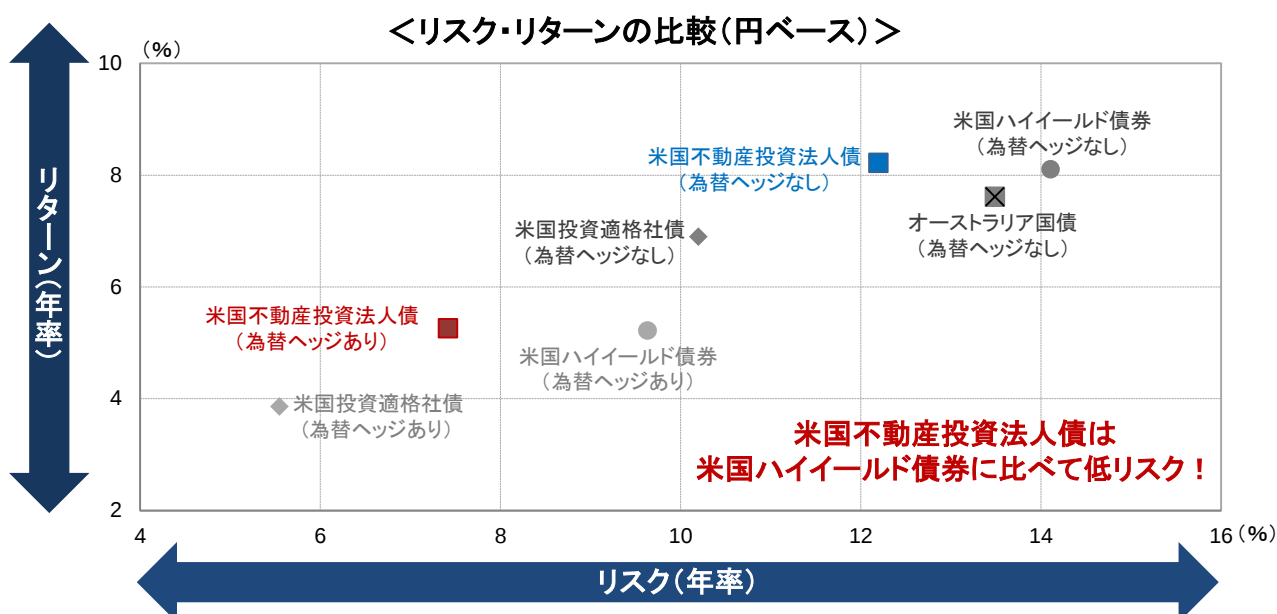
上記の図・写真はイメージです。

相対的に高い利回り

米国不動産投資法人債は格付BBB格以上の投資適格債が中心となっており、当ファンドは原則として取得時に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。2016年12月末時点で、当ファンドの債券ポートフォリオは、平均格付BBB、平均最終利回り4.5%となっています。なお、各指数のリスク・リターン水準を比較すると、米国不動産投資法人債は米国ハイイールド債券と比べてリスクが低くなっています。



出所: ブルームバーグ・バークレイズ・インデックス等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 米国ハイイールド債券: ブルームバーグ・バークレイズ米国ハイイールド債券インデックスの繰上償還考慮後ベース利回り、
 米国リート: FTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数の配当利回り、米国投資適格社債: ブルームバーグ・バークレイズ米国
 社債インデックスの最終利回り、各国国債: 5年国債の最終利回り、投資対象ファンド: 「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)」のマザーファンドの組入債券の平均最終利回り(アライアンス・バーンスタイン・エル・ビーの資料(現地
 前営業日基準)に基づきニッセイアセットマネジメント作成)
 投資対象ファンドの平均格付はムーディーズ、S&Pの上位を用いて算出。なお、平均格付とはマザーファンドが保有している債券の格付を
 加重平均したものであり、当ファンドの格付ではありません。



出所: ブルームバーグ・バークレイズ・インデックス等のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 データ期間: 1999年12月末～2016年12月末(月次)
 米国ハイイールド債券: ブルームバーグ・バークレイズ米国ハイイールド債券インデックス、米国投資適格社債: ブルームバーグ・
 バークレイズ米国社債インデックス、米国不動産投資法人債: ブルームバーグ・バークレイズ米国社債リートセクター・インデックス、
 オーストラリア国債: シティ・オーストラリア国債指数

ファンドの特色

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)/(毎月決算型・為替ヘッジなし)

- ①主に米国の不動産投資法人債に投資します。
- 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。
- ③毎月決算を行います。

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)/(年2回決算型・為替ヘッジなし)

- ①主に米国の不動産投資法人債に投資します。
- 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。
- ③年2回決算を行います。

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(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。

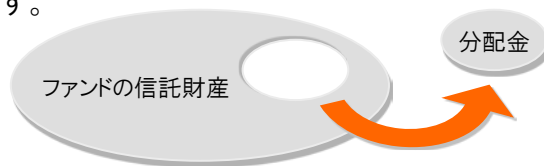
主な変動要因

債券投資 リスク	金利変動 リスク	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。
	信用リスク	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		〈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。 〈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。
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。

分配金に関する留意事項

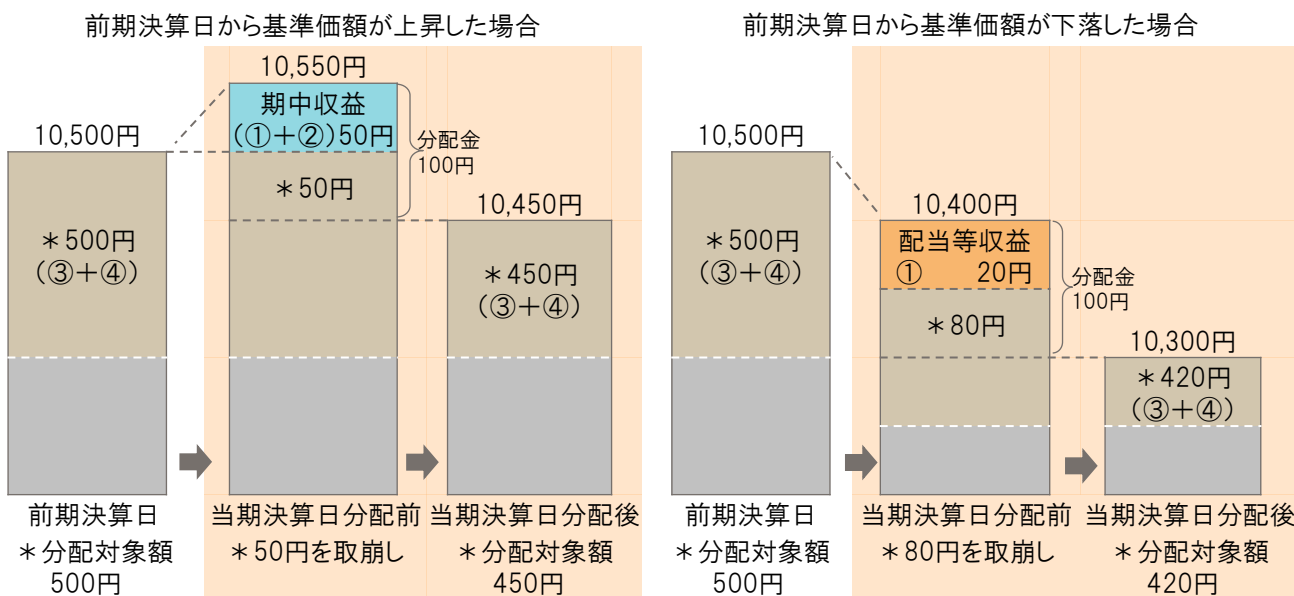
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの信託財産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

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



※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。

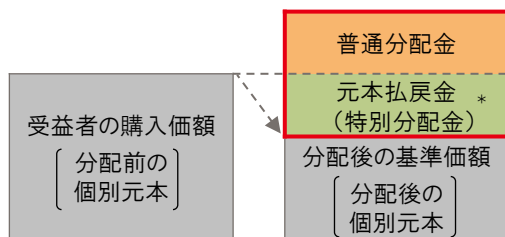
分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

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。

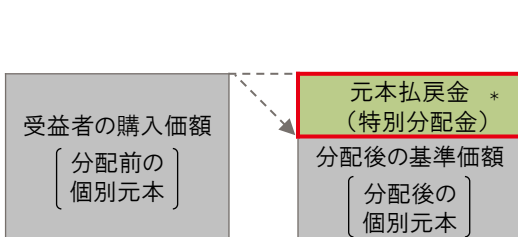
※上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 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。

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 2.16%(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。 ● 料率は変更と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。
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0.945%(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。	
		投資対象とする 指定投資信託証券	「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0.351%(税抜0.325%) ニッセイマネーマーケットマザーファンド: ありません。
		実質的な負担	ファンドの純資産総額に 年率1.296%(税抜1.2%)程度 をかけた額となります。 ● 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。
	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。なお、「ファンドの費用」に記載の消費税等相当額を付加した各種料率は、消費税率に応じて変更となる場合があります。

❗ 詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご留意いただきたい事項

- 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。
- 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、販売会社よりお渡し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。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金ではなく、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払対象にはなりません。
- 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。
- 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。

当資料において使用している指数についての説明

- ・ブルームバーグ・バークレイズ各種インデックスはブルームバーグが公表しているインデックスです。ブルームバーグは、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーの商標およびサービスマークです。バークレイズは、ライセンスに基づき使用されているバークレイズ・バンク・ピーエルシーの商標およびサービスマークです。ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーおよびその関係会社(以下「ブルームバーグ」と総称します)またはブルームバーグのライセンサーは、ブルームバーグ・バークレイズ・インデックスに対する一切の独占的権利を有しています。
- ・FTSE/NAREITオール・エクイティREIT指数は、FTSEにより算出され、インデックスに関するすべての権利はFTSEに帰属します。
- ・シティ各種インデックスは、Citigroup Index LLCが開発した債券指数で、著作権、商標権、知的財産権、その他一切の権利は、Citigroup Index LLCに帰属します。

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
株式会社横浜銀行		○	関東財務局長(登金)第36号	○		○	

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	