



## ニッセイ世界リートオープン (毎月決算型) / (年2回決算型) 追加型投信 / 海外 / 不動産投信

### 世界リーートの運用責任者が語る当ファンドの魅力(1)

- ✓ 2019年5月、「ニッセイ世界リートオープン (毎月決算型) / (年2回決算型)」(以下、当ファンド)のリーートの運用を担当しているアライアンス・バーンスタイン(以下AB)のポートフォリオ・マネージャー、エリック・フランコ氏(右写真)が来日しました。ニッセイアセットマネジメントが同氏にインタビューした内容を、2回にわたりご紹介します。
- ✓ 第1回は、当ファンドの特徴と世界リート市場の見通しについてご説明します。



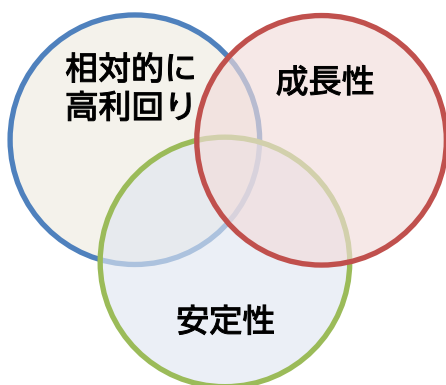
## 当ファンドの特徴について

- 「相対的に高利回り」、「成長性」、「安定性」の特性を併せ持つファンド

当ファンドの最大の特徴は「相対的に高利回り」、「成長性」、「安定性」を併せ持っていることです(図表1)。

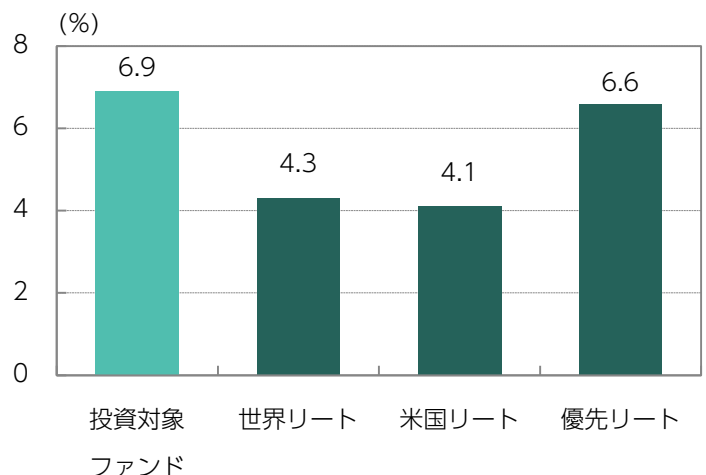
当ファンドの投資対象ファンドの配当利回りは、割安で魅力的な銘柄や優先リートを組み入れることで、世界リートや米国リーートの市場平均を上回る配当利回りとなっています(図表2)。

図表1：ABの世界リート運用の特徴(イメージ)



2019年3月末現在

図表2：配当利回りの比較



2019年3月末現在  
投資対象ファンドは当ファンドが主に投資対象とする「適格機関投資家私募 アライアンス・バーンスタイン・コクサイ・リート・ファンド」の組入銘柄の予想配当利回り(加重平均)、世界リートはS&P世界リート指数(除く日本)、米国リートはS&P米国リート指数、優先リートはウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数。  
出所)ブルームバーグ等

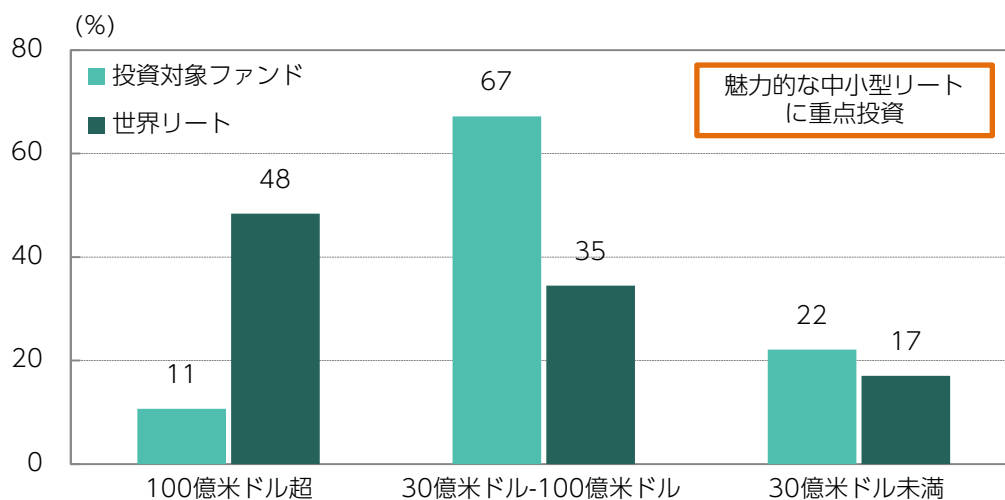
また「成長性」ですが、特に高い成長が期待できる割安で魅力的な中小型リート銘柄に厳選投資を行っています。当ファンドの投資対象ファンドのポートフォリオを見ると、世界リーートの市場平均に対して時価総額が大きいリーートの組み入れは少なく、時価総額が相対的に小さい中小型リーートの組み入れが多くなっています(図表3)。

一般的に、中小型リートは時価総額の大きいリートに比べ、リサーチしているアナリスト数が少なく、成長性がありながら割安に放置されている「ダイヤの原石」のような銘柄が存在していると考えられます(図表4)。ABでは、グローバルなリサーチ体制を駆使し、このような「ダイヤの原石」を発掘する調査活動を行っています。

最後の「安定性」ですが、1) 債券の性格も有し、普通リートと比較して相対的に値動きが安定している優先リーートの組み入れ、2) 市場の下落局面でも株価の下支え効果が期待できる高配当銘柄の組み入れ、の2つの観点で銘柄選択を行っています。

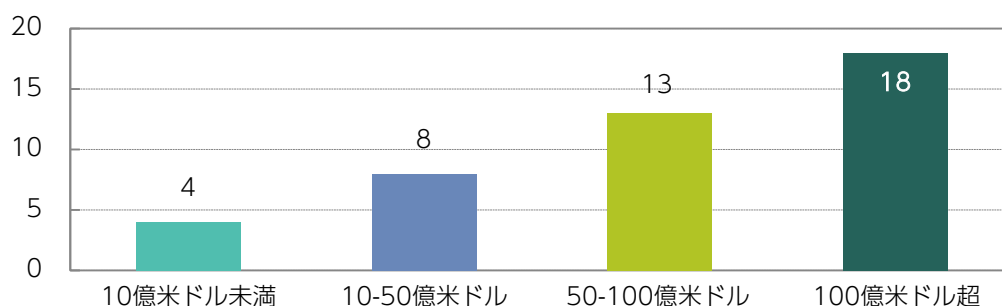
これらの特徴を併せ持つことで、結果として「リスクを抑えながら安定的なリターンをめざす」ことが期待できるポートフォリオとなっています。

図表3：当ファンドの投資対象ファンドと世界リーートの時価総額分布



2019年3月末現在。投資対象ファンドは当ファンドが主に投資対象とする「適格機関投資家私募 アライアンス・バースタイン・コクサイ・リート・ファンド」、普通リート部分を100%として算出。世界リートはS&P世界リート指数(除く日本)。出所)S&P

図表4：時価総額別セルサイド・アナリスト・レーティング数



2018年12月末現在。FTSE EPRA/NAREIT先進国指数をもとに算出。出所)FactSet等

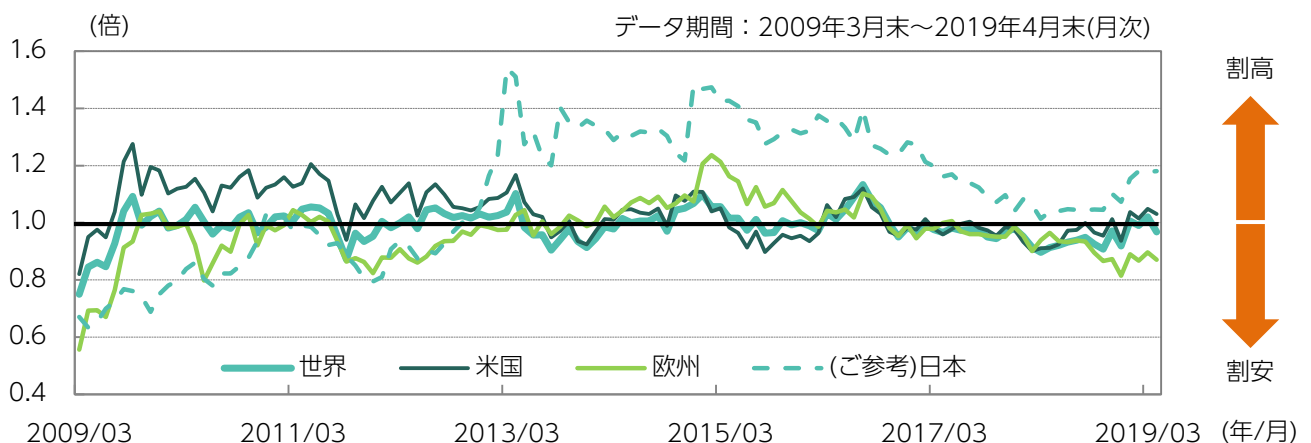
## 世界リート市場の見通しについて

➤ 経済環境は引き続き堅調、株価水準に割高感は無く他資産と比較して魅力的な水準

世界リーートの市場環境は引き続き良好であると見ています。その理由は、1)世界経済は米国を中心に引き続き堅調であり、金利環境についても安定的に推移する見込みであること、2)リーートの株価水準は、リートが保有する物件の資産価値から見て依然割高感はなく、加えて株式や債券など他資産と比較しても魅力的な水準にあること、によります。

リーートの株価水準を保有物件の資産価値から分析する際に一般的な指標であるNAV倍率(株価純資産倍率)を見ると、足元で世界リート全体のNAV倍率は1倍を若干下回る水準、つまり純資産の価値とほぼ同水準またはそれ以下で株価は取引されているということを示しています(図表5)。このように世界リーートの株価水準は、過去数年の堅調な値上がりを受けても、引き続き魅力的な水準にあると考えています。

図表5：リーートの地域別株価水準(NAV倍率)



### (ご参考)NAV倍率とは・・・

- NAV倍率とは、リーートの純資産価値と市場価格を比較した指標で、リーートの価格が割高なのか割安なのかを指し示す指標です。
- 一般的にNAV倍率が1倍以上の場合は、そのリーートの市場価格は割高、一方1倍未満の場合は、そのリーートの市場価格は割安と考えられます。
- 純資産価値の算出には、リートが保有する不動産の価値を時価評価した値から、借入など負債を差し引いて算出されるため、リーートの本来価値を表す指標として注目されています。

## ファンドの特色

- ①海外のリート(不動産投資信託)を実質的な主要投資対象とします。
  - ファンドは、「適格機関投資家私募 アライアンス・バーンスタイン・コクサイ・リート・ファンド」および「ニッセイマネーストックマザーファンド」を投資対象とするファンド・オブ・ファンズ<sup>※</sup>方式により運用を行います。
    - ※ ファンド・オブ・ファンズとは、投資対象を投資信託証券とするファンドです。
  - 海外のリートの実質的な運用は、アライアンス・バーンスタインが行います。
- ②原則として、対円での為替ヘッジ<sup>※</sup>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。
    - ・ 基準価額は、為替変動の影響を直接的に受けます。
- ③「毎月決算型」と「年2回決算型」の2つのファンドから選択いただけます。
  - 「毎月決算型」は、毎月25日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行います。
  - 「年2回決算型」は年2回(4・10月の各25日。休業日の場合は翌営業日)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。**

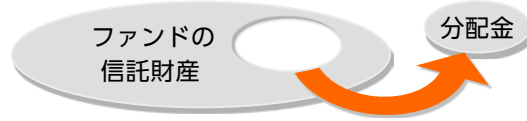
### 主な変動要因

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。	

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

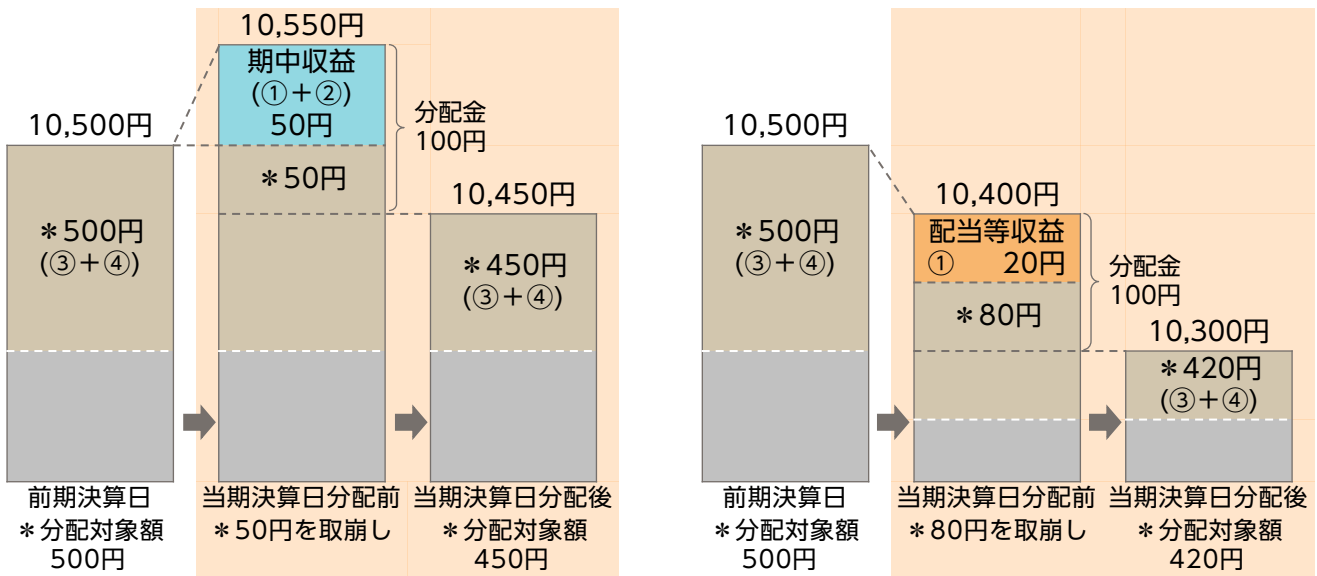


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



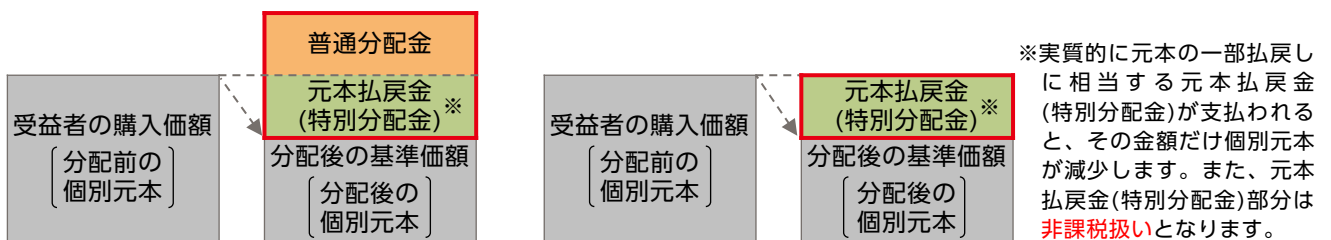
- 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。  
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができません。  
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

⚠ 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



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 <b>3.24%(税抜3.0%)</b> 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)	<p>各ファンド(「毎月決算型」「年2回決算型」)の純資産総額に信託報酬率をかけた額とし、各ファンドからご負担いただきます。信託報酬率は以下の通り各ファンドの純資産総額に応じて定まり、その上限料率は年率1.1124%(税抜1.03%)となります。また、各ファンドが投資対象とする「適格機関投資家私募 アライアンス・バーンスタイン・コクサイ・リート・ファンド」(以下「コクサイ・リート・ファンド」ということがあります)では、以下の通りコクサイ・リート・ファンドの純資産総額に応じて信託報酬率が定まり、運用管理費用(信託報酬)がかかります(ニッセイマネーストックマザーファンドには、運用管理費用(信託報酬)はかかりません)。</p> <p>投資対象とするコクサイ・リート・ファンドの運用管理費用(信託報酬)を含めた各ファンドの実質的な運用管理費用(信託報酬)<sup>※1</sup>は、各ファンドの純資産総額に最大で<b>年率1.62%(税抜1.5%)</b>程度をかけた額となります。</p> <p>※1 各ファンドの信託報酬率は、毎月決算型および年2回決算型の各々の純資産総額に応じて変動します。また、各ファンドが投資するコクサイ・リート・ファンドの信託報酬率は、コクサイ・リート・ファンドの純資産総額に応じて変動するため、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。</p> <p>信託報酬率および各ファンドの信託報酬率の配分(年率・税抜)</p>																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">純資産総額<sup>※2</sup></th> <th colspan="4">各ファンドの信託報酬率</th> <th rowspan="2">コクサイ・リート・ファンドの信託報酬率</th> <th rowspan="2">実質的な信託報酬率</th> </tr> <tr> <th>委託会社</th> <th>販売会社</th> <th>受託会社</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>1.03%</td> <td>0.25%</td> <td>0.75%</td> <td rowspan="4">0.03%</td> <td>0.47%</td> <td rowspan="4">最大で1.50%程度</td> </tr> <tr> <td>500億円超 1,000億円以下の部分</td> <td>0.98%</td> <td>0.25%</td> <td>0.70%</td> </tr> <tr> <td>100億円超 500億円以下の部分</td> <td>0.90%</td> <td>0.27%</td> <td>0.60%</td> </tr> <tr> <td>100億円以下の部分</td> <td>0.88%</td> <td>0.27%</td> <td>0.58%</td> </tr> </tbody> </table>	純資産総額 <sup>※2</sup>	各ファンドの信託報酬率				コクサイ・リート・ファンドの信託報酬率	実質的な信託報酬率	委託会社	販売会社	受託会社		1,000億円超の部分	1.03%	0.25%	0.75%	0.03%	0.47%	最大で1.50%程度	500億円超 1,000億円以下の部分	0.98%	0.25%	0.70%	100億円超 500億円以下の部分	0.90%	0.27%	0.60%	100億円以下の部分	0.88%
純資産総額 <sup>※2</sup>	各ファンドの信託報酬率				コクサイ・リート・ファンドの信託報酬率	実質的な信託報酬率																								
	委託会社	販売会社	受託会社																											
1,000億円超の部分	1.03%	0.25%	0.75%	0.03%	0.47%	最大で1.50%程度																								
500億円超 1,000億円以下の部分	0.98%	0.25%	0.70%																											
100億円超 500億円以下の部分	0.90%	0.27%	0.60%																											
100億円以下の部分	0.88%	0.27%	0.58%																											
費用監査		<p>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。</p>																												
随時	その他の費用・手数料	<p>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。また、ファンドが投資対象とする「適格機関投資家私募 アライアンス・バーンスタイン・コクサイ・リート・ファンド」において、実質的に投資するリートには運用報酬等の費用がかかり、ファンドから実質的にご負担いただきますが、銘柄等が固定されていないため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。</p>																												

⚠ 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。

**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、アライアンス・バーンスタインの情報をもとに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の説明>**

- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- S&P各種指数に関する著作権、知的所有権その他一切の権利はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックスに帰属します。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスは同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータの正確性あるいは完全性を保証するものではなく、また同社が公表する各指数またはそれに含まれるデータを利用した結果生じた事項に関して保証等の責任を負う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
あかつき証券株式会社(※)	○		関東財務局長(金商)第67号	○	○	○	
株式会社SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
高木証券株式会社	○		近畿財務局長(金商)第20号	○			
松井証券株式会社(※)	○		関東財務局長(金商)第164号	○		○	
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
株式会社関西みらい銀行		○	近畿財務局長(登金)第7号	○		○	
株式会社埼玉りそな銀行		○	関東財務局長(登金)第593号	○		○	
株式会社長崎銀行(※)		○	福岡財務支局長(登金)第11号	○			
株式会社ゆうちょ銀行		○	関東財務局長(登金)第611号	○			
株式会社りそな銀行		○	近畿財務局長(登金)第3号	○		○	

(※)「毎月決算型」のみのお取扱いとなります。

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： <a href="https://www.nam.co.jp/">https://www.nam.co.jp/</a>
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
株式会社りそな銀行	