



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

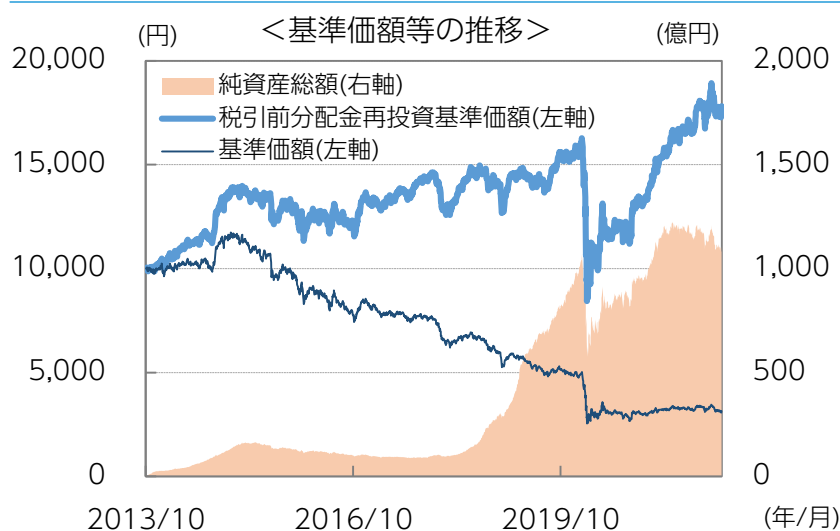
足もとの運用状況と今後の見通しについて

新型コロナウイルスの感染拡大の影響から足もとの世界リート市場は値動きが大きくなっていますが、投資対象ファンドのパフォーマンスは過去1年、概ね堅調に推移しています。

当レポートでは、足もとの運用状況や今後の見通しなどについて、ご紹介いたします。

設定来の運用状況 (2022年2月28日現在)

【毎月決算型】



＜分配の推移(1万口当り、税引前)＞

第96期	2021年10月	50円
第97期	2021年11月	50円
第98期	2021年12月	50円
第99期	2022年1月	50円
第100期	2022年2月	50円
設定来累計額		10,750円

【年2回決算型】



＜分配の推移(1万口当り、税引前)＞

第12期	2019年10月	0円
第13期	2020年4月	0円
第14期	2020年10月	0円
第15期	2021年4月	0円
第16期	2021年10月	0円
設定来累計額		0円

データ期間：2013年10月31日<設定日>～2022年2月28日(日次)

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、1万口当りの値です。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。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)。

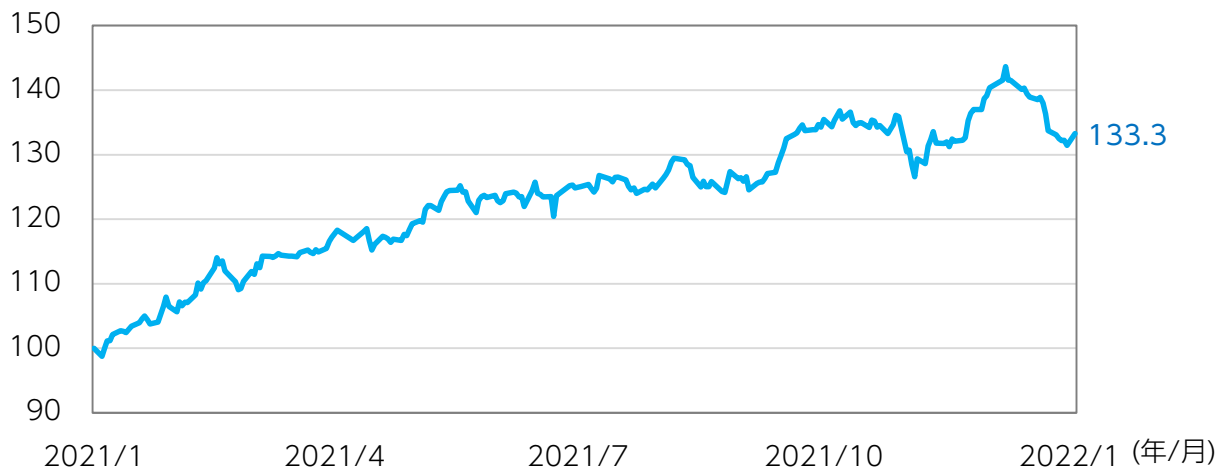
足もとの運用状況について教えてください。

過去1年、新型コロナウイルスの感染状況や各国の金融政策の方針により相場が不安定になる場面もみられましたが、投資対象ファンドのパフォーマンスは堅調に推移しています。

投資対象ファンドでは、高水準の利回りが期待でき、かつ中長期的な収益力からみて割安であると判断される銘柄を選別して投資を行っています。リート価格は日々変動しますが、相対的に高い配当収益がパフォーマンスを下支えしているものと考えられます。

投資対象ファンドのパフォーマンス推移

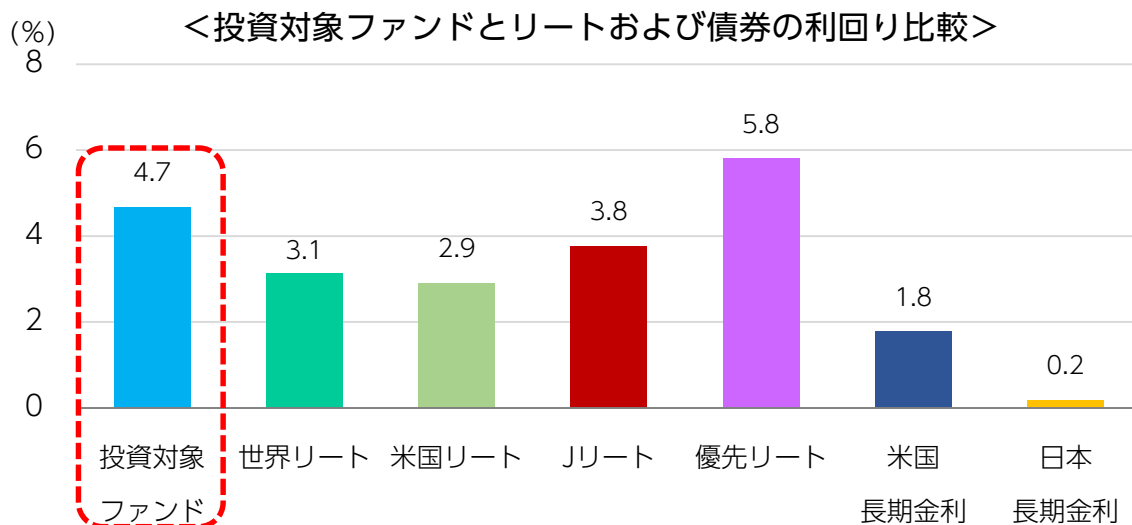
投資対象ファンドは過去1年において、大幅に下落する局面もなく堅調なパフォーマンスを示しています。



出所)アライアンス・バーンスタイン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：2021年1月29日～2022年1月31日(日次) 2021年1月29日を100として指数化
 上記は、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」のマザーファンド(信託報酬等コスト控除前)の運用実績であり、当ファンドの運用実績ではありません。また、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。

相対的に高い利回り

投資対象ファンドが組入れているリートは相対的に高い利回りとなっています。今後、FRB(米連邦準備理事会)による政策金利の引き上げなどの影響から長期金利の上昇が見込まれますが、世界経済が堅調であると考えられることからリーートの収益力も上向くことで引き続き高い利回りが期待されます。



2022年1月末時点
 出所)アライアンス・バーンスタインのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成
 投資対象ファンド：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」のマザーファンド組入銘柄の予想配当利回り(加重平均)を示しており、当ファンドの利回りではありません。
 世界リート：S&P世界リート指数(除く日本)、米国リート：S&P米国リート指数、Jリート：東証リート指数、優先リート：ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数、米国長期金利と日本長期金利は各国の10年物国債利回り

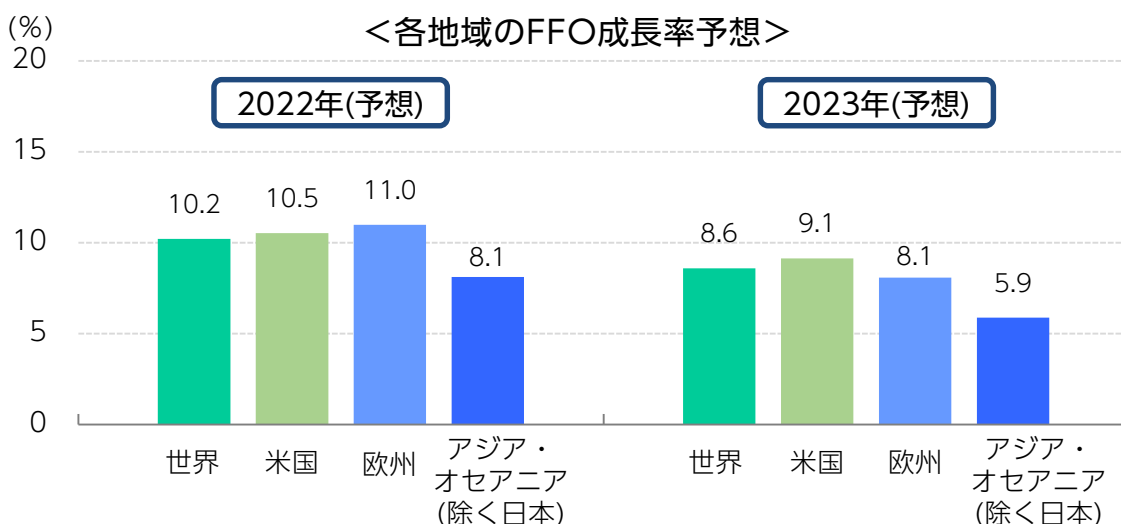
パフォーマンスの回復が期待されるリート市場

世界各国で金融緩和の縮小が行われるとの見方から、足もとではリートに限らず世界的に不安定な相場となっています。特に米国ではインフレ率の上昇が著しいことからインフレ抑制のための早期利上げ観測が浮上し、景気の先行きに対する警戒感も高まっています。

一方で、政策金利が引き上げられるということは景気が良好であることの裏返しとも考えられ、リートの収益力が上向くことで引き続き高い利回りで推移していくことが期待できます。過去の米国のインフレ時や利上げ局面における米国リートのパフォーマンスは良好であり、今後リートのパフォーマンスは収益力の回復を背景に上向いていくものと期待されます。

回復が見込まれるリートの収益力

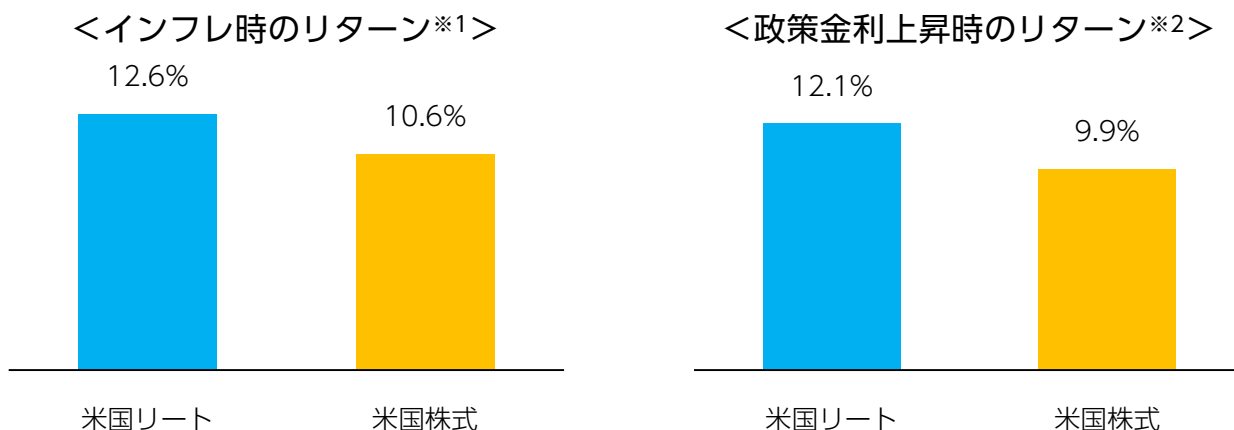
2022年から2023年にかけて、FFO(ファンズ・フロム・オペレーション)をみても各地域ともリートの収益力は回復が継続する見通しです。FFOとは、リートが営業活動(不動産賃貸事業)でどれくらいの現金収入があるかを示しており、投資家に配分することが可能な金額に相当します。収益力が成長すること、リートが引き続き相対的に高い利回りを期待できるということを意味しています。



出所)アライアンス・バーンスタイン、FactSet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：2022年～2023年(年次、2022年2月時点のFactSet予測値) S&P世界リート指数(除く日本)構成銘柄を対象として算出。

インフレ・政策金利上昇時の平均リターン

インフレ・政策金利上昇時における米国株式と米国リートの平均リターンは、ともにプラスとなっています。特に、堅調な経済を背景に米国リートのリターンが大きくなっています。



※1 各年の平均インフレ率が2%以上の年の平均リターン ※2 政策金利が前年末比で引き上げされた年の平均リターン
出所)アライアンス・バーンスタイン、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作成
データ期間：1990年～2021年(年次)
米国リート：S&P米国リート指数(配当込み、米ドルベース)、米国株式：S&P500種指数(配当込み、米ドルベース)
上記は過去の実績であり、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。

投資比率の変化と今後の見通し

2022年1月末時点における今後の見通しと足もとで投資比率を変化させたセクターは以下の通りです。今後も、高水準の利回りが期待でき、かつ中長期的な収益力からみて割安であると判断される銘柄を選別して組み入れていく方針です。

投資比率を引き上げたセクター

セクター	背景と見通し
住宅用	<ul style="list-style-type: none"> ここ数年、<u>住宅の供給不足により賃貸需要が堅調</u> 足もとの物価上昇や高入居率を受けた<u>賃料単価の上昇はポジティブな見通し</u> 在宅勤務の普及を受けて都心部から郊外のガーデン型アパート※へシフト
産業用施設	<ul style="list-style-type: none"> <u>サプライチェーンの回復により物流施設の需要が増加</u> 更なる回復が期待でき、ファンダメンタルズは堅調に推移する見込み
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 長期賃貸契約や大手テナントの信用力を背景に、<u>コロナショックの影響は限定的</u> 新型コロナウイルスの影響が残りつつも徐々に稼働率が上昇する見通し

※ 庭などの緑地に囲まれた低層アパートやマンション

投資比率を引き下げたセクター

セクター	背景と見通し
小売	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスの影響で、<u>大型モールなどの空きスペース増加が深刻</u> 立地条件が良好な食料品・薬局チェーン物件から順に売上回復
ホテル・リゾート	<ul style="list-style-type: none"> ワクチンの接種拡大を背景にレジャー関連需要は回復傾向 一方、通信技術の進展により<u>出張需要は減少</u>か ホテルの稼働率回復期待に伴う<u>リート価格の反転局面で一部売却</u>
ヘルスケア	<ul style="list-style-type: none"> 中長期的な需要は継続するものの、ワクチン接種の進捗後も<u>稼働率の回復が期待しにくい高齢者向け住宅リート</u>を売却 医者など医療関係者が入居するメディカルオフィスや政府支援が続く高度医療看護施設は安定的に推移する見通し

出所)アライアンス・バーンスタインの資料をもとにニッセイアセットマネジメント作成
 上記の見通しは今後変更される可能性があります。セクターはアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの分類によるものです。

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*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*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。
- ・ 資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

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(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	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。

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

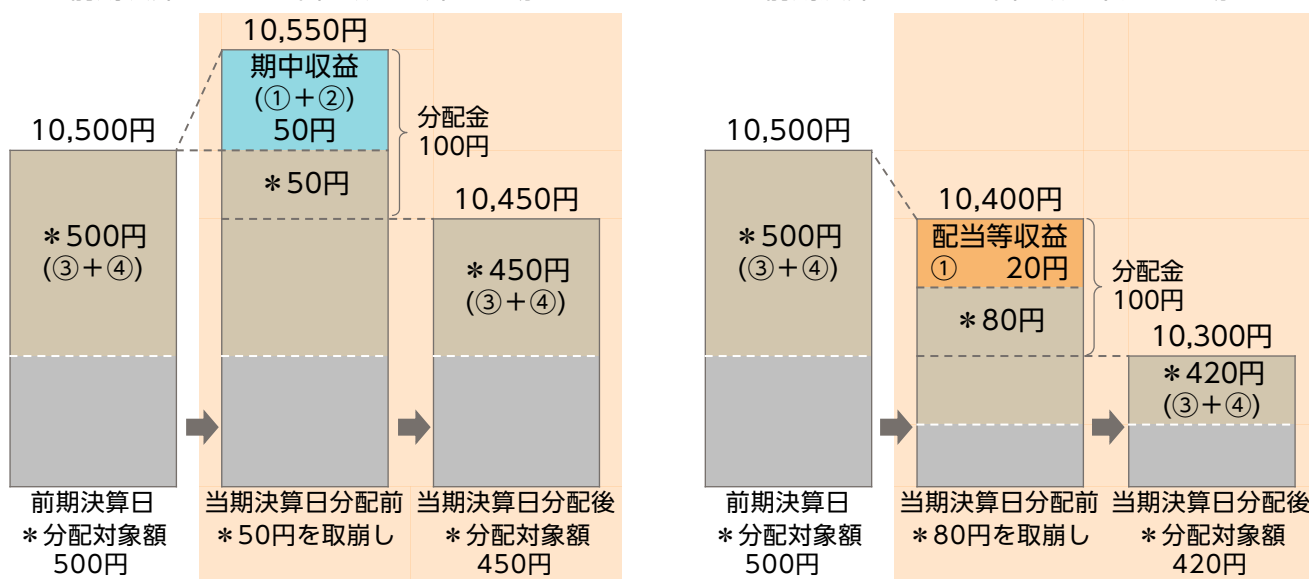


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



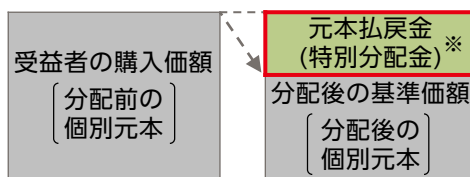
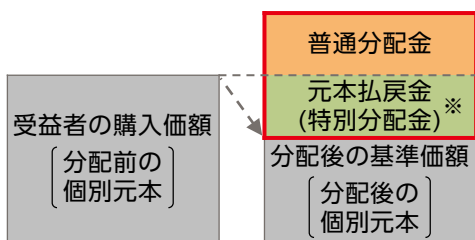
- 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

⚠ 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。

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	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 3.3%(税抜3.0%) 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)	<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1.133%(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)^{※1}は、各ファンドの純資産総額に最大で年率1.65%(税抜1.5%)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^{※2}</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> <td>0.52%</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> <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> <td>0.62%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2 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定まります。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定まります。</p>	純資産総額 ^{※2}	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%	0.52%	100億円超 500億円以下の部分	0.90%	0.27%	0.60%	0.60%	100億円以下の部分	0.88%	0.27%
純資産総額 ^{※2}	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%		0.52%																												
100億円超 500億円以下の部分	0.90%	0.27%	0.60%		0.60%																												
100億円以下の部分	0.88%	0.27%	0.58%		0.62%																												
	費用監査	<p>ファンドの純資産総額に年率0.011%(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>																															

- 1 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。
- 1 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

- 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ある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を中止する、また既に受付けた換金の申込みの受付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。
- 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。
- 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。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なしに変更されることがあります。
- 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(※1)	○		関東財務局長(金商)第67号	○	○	○	
auカブコム証券株式会社(※1)	○		関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
株式会社SBI証券	○		関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
岡三証券株式会社(※1)(※2)	○		関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○
大熊本証券株式会社(※1)	○		九州財務局長(金商)第1号	○			
東海東京証券株式会社	○		東海財務局長(金商)第140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(※1)		○	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	○	○	○	
全国信用協同組合連合会(※1)		○	関東財務局長(登金)第300号				

(※1)「毎月決算型」のみのお取扱いとなります。(※2)一般社団法人日本暗号資産取引業協会にも加入しております。

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 (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/
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	