

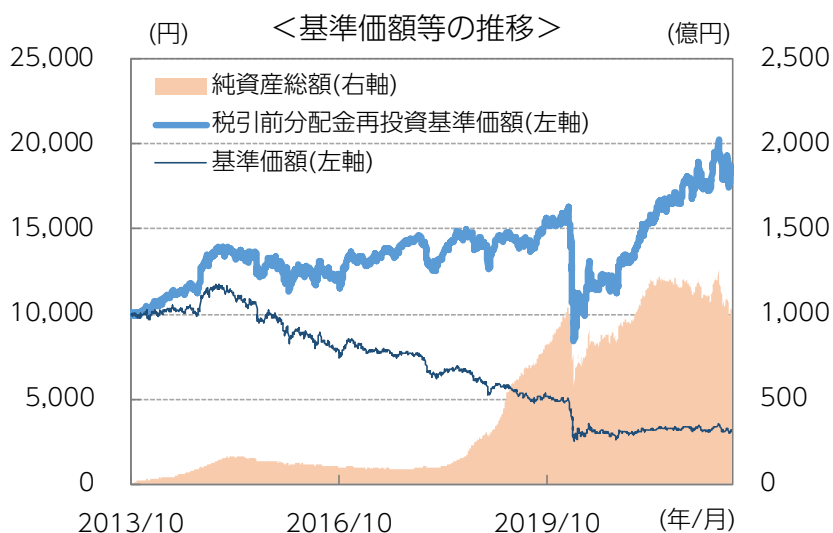
ニッセイ世界リートオープン (毎月決算型) / (年2回決算型) 追加型投信 / 海外 / 不動産投信

足もとの投資環境と当ファンドの信託期間延長について

- 世界的にインフレが加速し各国が金融引き締めになくなか、世界の株式市場は不安定な展開となっていますが、世界リートは相対的に堅調に推移しています。
- 当レポートでは、足もとの世界リートのパフォーマンスやインフレ・金利上昇の影響、為替の動向などについてご説明します。
- P6では当ファンドの信託期間延長についてお知らせいたします。

設定来の運用状況 (2022年6月30日現在)

【毎月決算型】



＜分配の推移(1万口当り、税引前)＞

第100期	2022年2月	50円
第101期	2022年3月	50円
第102期	2022年4月	30円
第103期	2022年5月	30円
第104期	2022年6月	30円
設定来累計額		10,890円

【年2回決算型】



＜分配の推移(1万口当り、税引前)＞

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
第17期	2022年4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6月30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)。

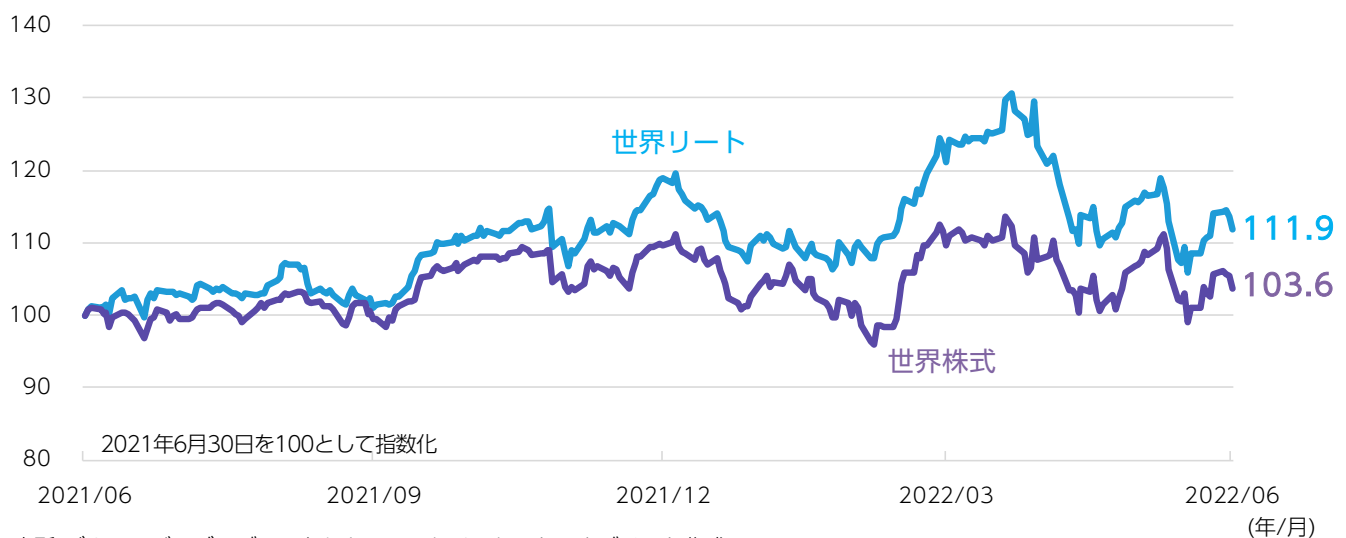
世界リートのパフォーマンス

世界株式と比較して堅調な値動きの世界リート

足もとではコロナ禍からの急速な経済活動の正常化にともなう供給制約や、ロシアのウクライナ侵攻による資源価格の高騰などを受け、世界的にインフレが加速しています。米国では、インフレ率が約40年ぶりの高水準となっていることから急ピッチな利上げが続くと予想されるなど、今後の金融政策への影響が懸念されており、引き続き不安定な相場環境が続くことが予想されます。

そのようななか、2022年4月以降は米国の政策金利引き上げの影響を受けて世界株式・世界リート共に軟調なパフォーマンスとなったものの、過去1年の世界リートのパフォーマンスは世界株式を上回る水準で推移しています。

<世界リートと世界株式のパフォーマンス推移(円ベース)>



出所)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：2021年6月30日～2022年6月30日(日次) 世界リート：S&P世界リート指数(除く日本、配当込み)、世界株式：MSCI ACワールド指数(配当込み)

世界リートとインフレ・金利上昇

インフレへの耐性が期待されるリート

一般的に、リートはインフレへの耐性が強いといわれています。**インフレによる物価上昇は、リートが保有する不動産の価格や賃料の上昇要因になると考えられます。**これらはリートの収益にプラスの影響を与えることが期待されるため、リートはインフレへの耐性が強いといわれています。一方で、インフレ時には金利が上昇する傾向にあることから、債券と比較した利回り面での魅力低下や、リートの借入れコストの上昇などがリート価格の下落要因になると考えられます。

<インフレ・金利上昇がリートに与える影響>

プラスの影響

- 物価上昇に伴う不動産価格・賃料の上昇
- 物価上昇による不動産開発コスト増加から不動産新規供給が抑制 等

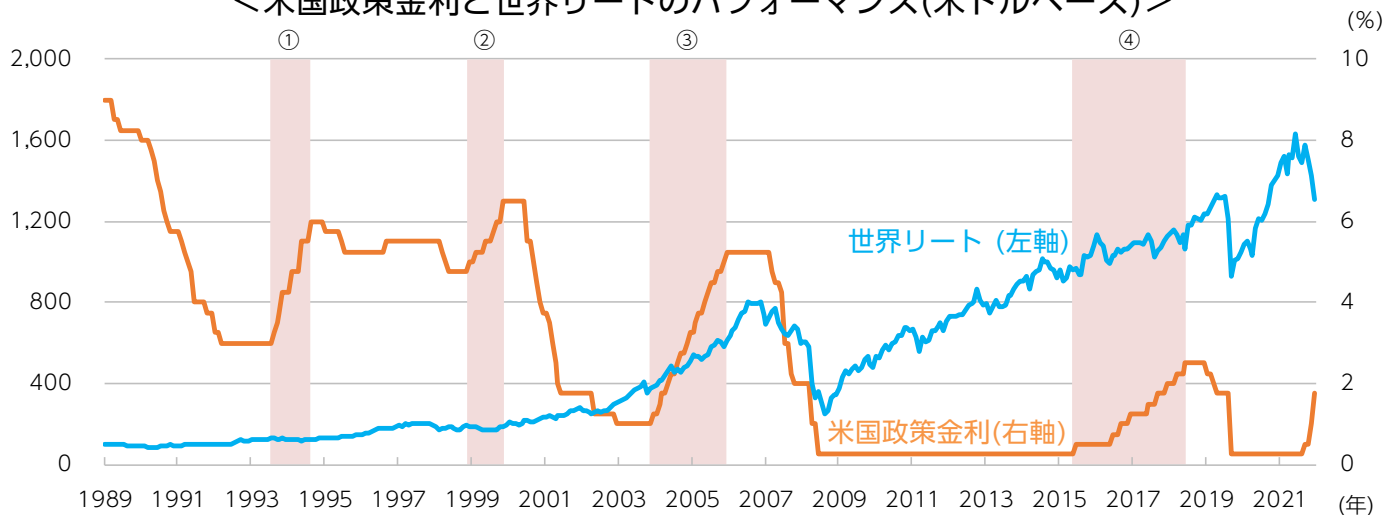
マイナスの影響

- 債券利回りの上昇に伴うリートの利回り面での魅力低下
- 金利上昇によるリートの借入コスト上昇 等

利上げ局面で良好なパフォーマンスを示す世界リート

現在、急激な物価上昇により政策金利を引き上げるなど、金融引き締めに行っている先進国が多くなっています。過去4回の米国の利上げ局面における世界リートのパフォーマンスをみると、下落するケースもありましたが、**通算では年率7.0%という良好なパフォーマンスを示しました。**

<米国政策金利と世界リートのパフォーマンス(米ドルベース)>



期間	引き上げ幅	期間 (カ月)	騰落率	期間	引き上げ幅	期間 (カ月)	騰落率
① 1994年1月末～1995年2月末	3.00%	13	-5.3%	③ 2004年5月末～2006年6月末	4.25%	25	62.1%
② 1999年5月末～2000年5月末	1.75%	12	-3.4%	④ 2015年11月末～2018年12月末	2.25%	37	10.2%

①～④の通算パフォーマンス(年率) 7.0%

出所)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：1989年7月末～2022年6月末(月次) 世界リート：S&P世界リート指数(除く日本、配当込み)・1989年7月末を100として指数化、米国政策金利：FFレート誘導目標(2008年12月末以降は誘導目標レンジの上限値を表記)

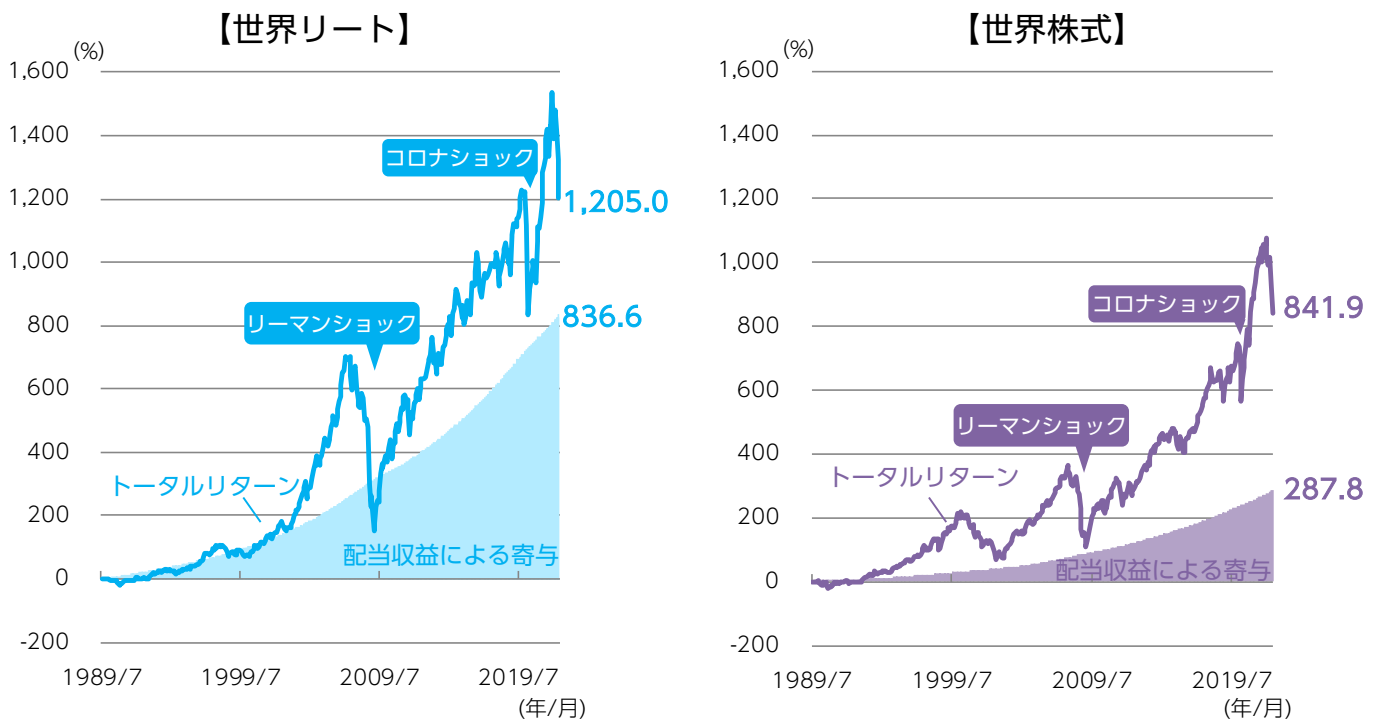
配当収益の下支え効果

不安定な相場環境でも安定的な積み上げが期待される配当収益

株価やリート価格は市場環境の影響を受け日々変動しますが、配当収益は時間の経過とともに安定的に積み上がるものと期待されます。

一般的に、リートは株式と比べて配当利回りが高い傾向があります。リーマンショックやコロナショックなど、相場が一時的に大きく下落した局面もありましたが、世界リートは安定的に積み上げた配当収益とその後の価格の回復を受けて、世界株式を上回るパフォーマンスとなっています。足もとの不安定な相場環境下においても、安定的に積み上がる配当収益が将来のパフォーマンス向上の下支えとなることが期待されます。

<世界リートと世界株式の累積リターン比較(米ドルベース)>



出所)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：1989年7月末～2022年6月末(月次) 世界リート：S&P世界リート指数(除く日本、配当込み)、世界株式：MSCI ACワールド指数(配当込み) 配当収益による寄与は、価格指数と配当込み指数をもとにニッセイアセットマネジメントが計算したものです。

<ご参考> 主要国の金融政策と為替動向

拡大する金利差は円安要因に

インフレが進むなか、各国中央銀行は金融引き締めへ政策を転換し始めています。一方で日銀は金融緩和を続ける姿勢を明確にしていることから、日本と各国の金利差が拡大すると予想され、当面金利差は円安要因になると考えられます。

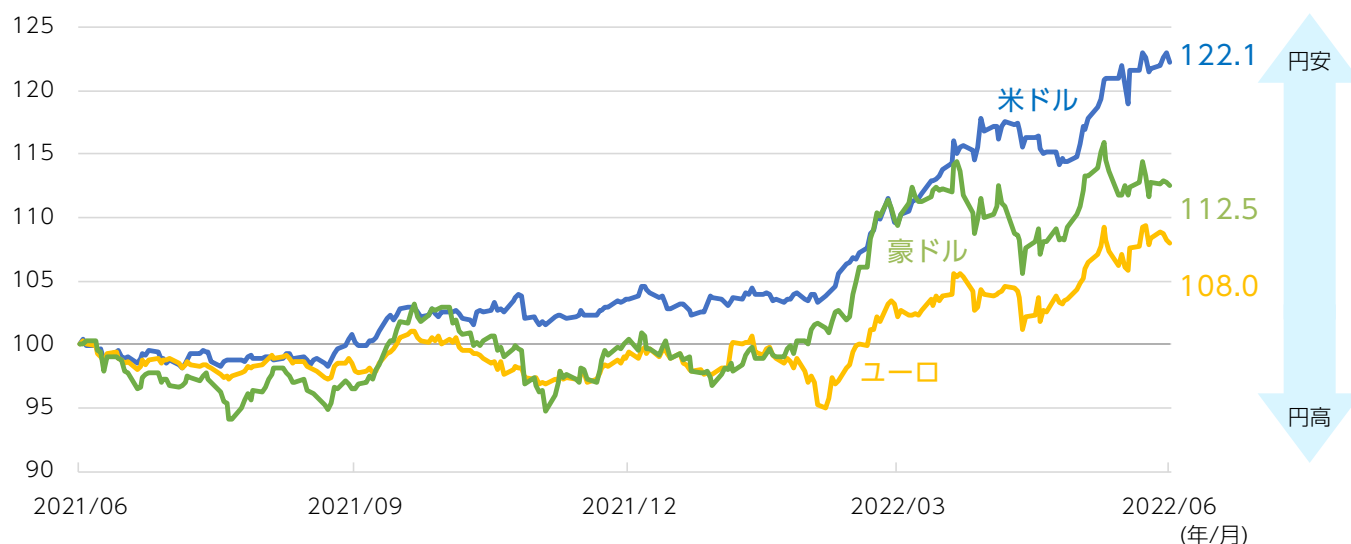
<各国中央銀行の金融政策>

金融引き締めスタンス		金融緩和スタンス	
FRB (米連邦準備制度理事会)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年3月に利上げを開始、6月には異例の0.75%の利上げを決定 ● 7月以降の会合でも早いペースで利上げを続けることを示唆 	日銀	<ul style="list-style-type: none"> ● 足もとの物価上昇は一時的とし、大規模緩和を維持する姿勢を改めて強調
ECB (欧州中央銀行)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年7月に11年ぶりの利上げに踏み切る見込み ● 9月末までにマイナス金利政策を終了する考えも示唆 		
RBA (オーストラリア準備銀行)	<ul style="list-style-type: none"> ● 2022年5月に11年ぶりに利上げを実施 ● 2022年6月・7月に0.5%の利上げを決定 		

日銀、FRB、ECB、RBAのうちマイナス金利政策を続けるのは日銀だけに

出所)各種報道をもとにニッセイアセットマネジメント作成

<主要通貨の対円レート推移> 2021年6月30日を100として指数化



出所)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：2021年6月30日～2022年6月30日(日次)

ニッセイ世界リートオープン(毎月決算型)／(年2回決算型) 信託期間延長のお知らせ

平素は当ファンドをご愛顧賜り、誠にありがとうございます。

「ニッセイ世界リートオープン(毎月決算型)／(年2回決算型)」につきまして、このたび下記のとおり、信託期間を10年間延長することをお知らせいたします。

当ファンドは2013年10月31日に運用開始し、来年で設定から10年を迎えます。今後も、当ファンドが皆様の資産形成の一助となれば幸いです。

記

1. 変更日（投資信託約款変更効力発生日） 2022年7月26日
なお、当局への投資信託約款変更の届出については、既に行っております。
2. 変更内容 ニッセイ世界リートオープン(毎月決算型)／(年2回決算型)

変更後	変更前
(信託期間) 第4条 この信託の期間は、信託契約締結日から 2033年10月25日 までとします。	(信託期間) 第4条 この信託の期間は、信託契約締結日から 2023年10月25日 までとします。

以上

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。

・ 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

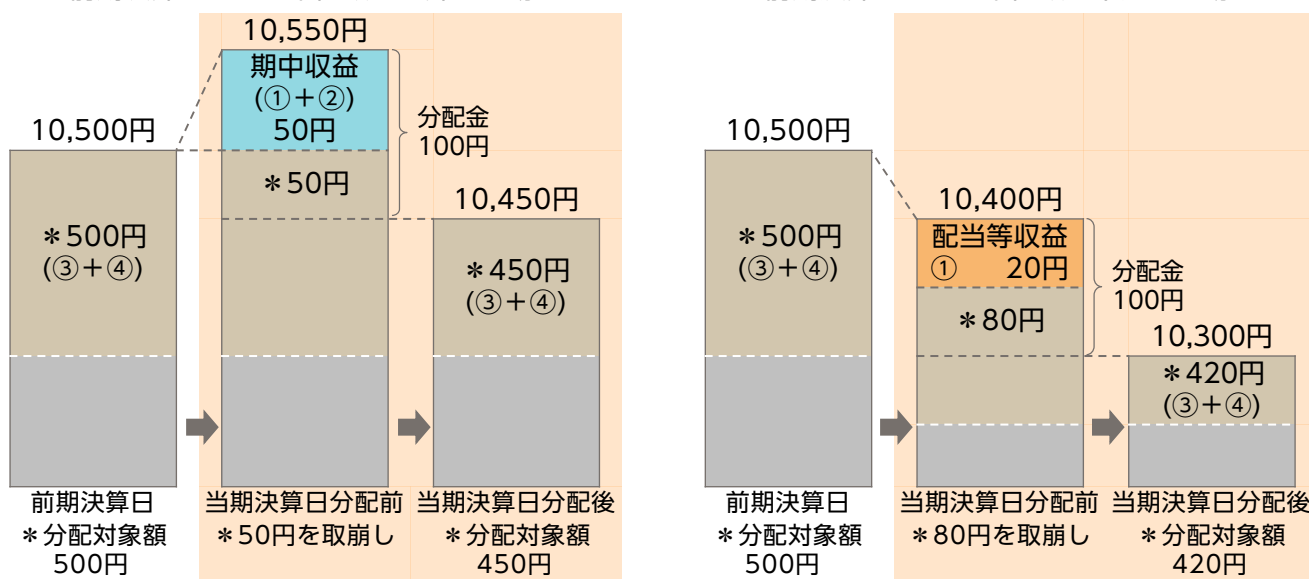


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



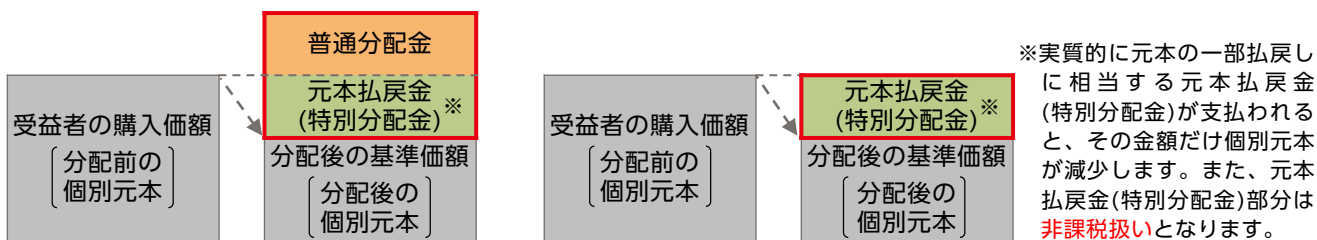
- 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 分配準備積立金：期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。
 収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

⚠ 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



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%	0.58%	0.62%
	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	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。																																		
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。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。																																	

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。

② 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。
- ファンドは、多量の換金の申込みが発生し換金代金を短時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、換金の申込みの受け付けを中止する、また既に受け付けた換金の申込みの受け付け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。
- 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。
- MSCI各種指数は、MSCI Inc. が公表している指数です。同指数に関する著作権、知的財産権、その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。

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
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	

