

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

リート市場の動向と当ファンドの運用状況について

- 当ファンドは海外のリートを実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保と信託財産の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、海外リートの運用を担当するアライアンス・バーンスタインの情報をもとに、高配当かつ割安なリートを中心に組み入れる当ファンドの投資環境と運用状況についてお伝えします。

不透明な投資環境下でも配当収益による下支えが期待できる

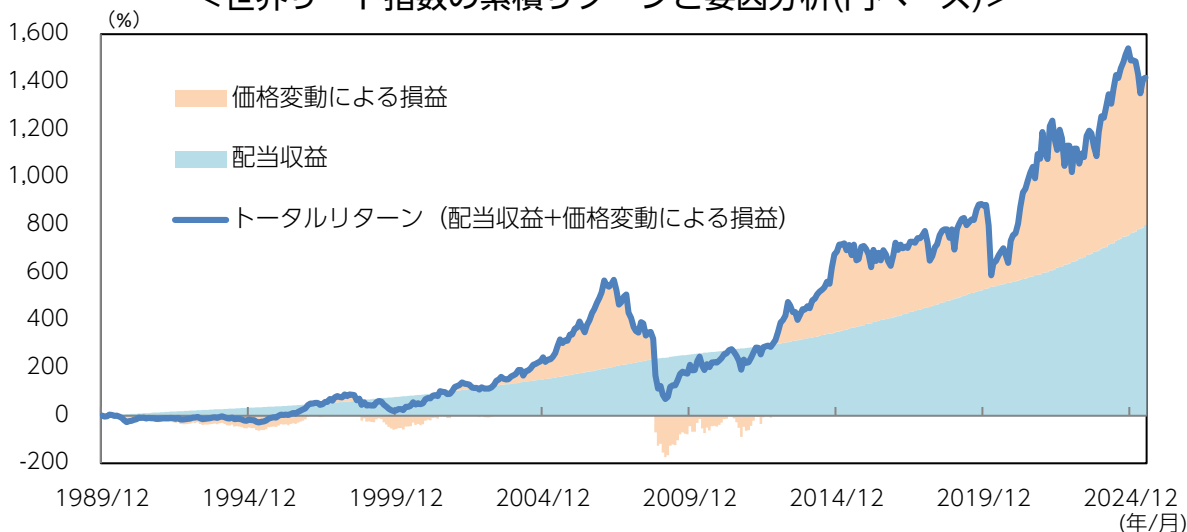
足元の投資環境は、米トランプ政権による関税政策や中東情勢の悪化により不確実性の高い状況にあります。そのような中、リートは主に国内事業から収益を得ているため、株式と比較すると関税や国際貿易の混乱の影響は相対的に小さいと考えられます。株式市場が不安定な局面でも、リートは配当収益を積み上げることで相対的に安定した収益が期待できると考えられます。

<トランプ大統領の関税政策の動向>

1月	20日	トランプ大統領就任
4月	5日	相互関税で世界一律の10%を発動。
	9日	一部対象国・地域に対する上乗せ部分を発動、直後に90日間停止を決定。
	10日	中国に対する関税率を145%に引き上げ。
5月	12日	米国と中国が相互関税率の90日間の引き下げに同意。
7月	7日	貿易相手国に8月1日から適用される新たな関税率の通知を開始。

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

<世界リート指数の累積リターンと要因分析(円ベース)>



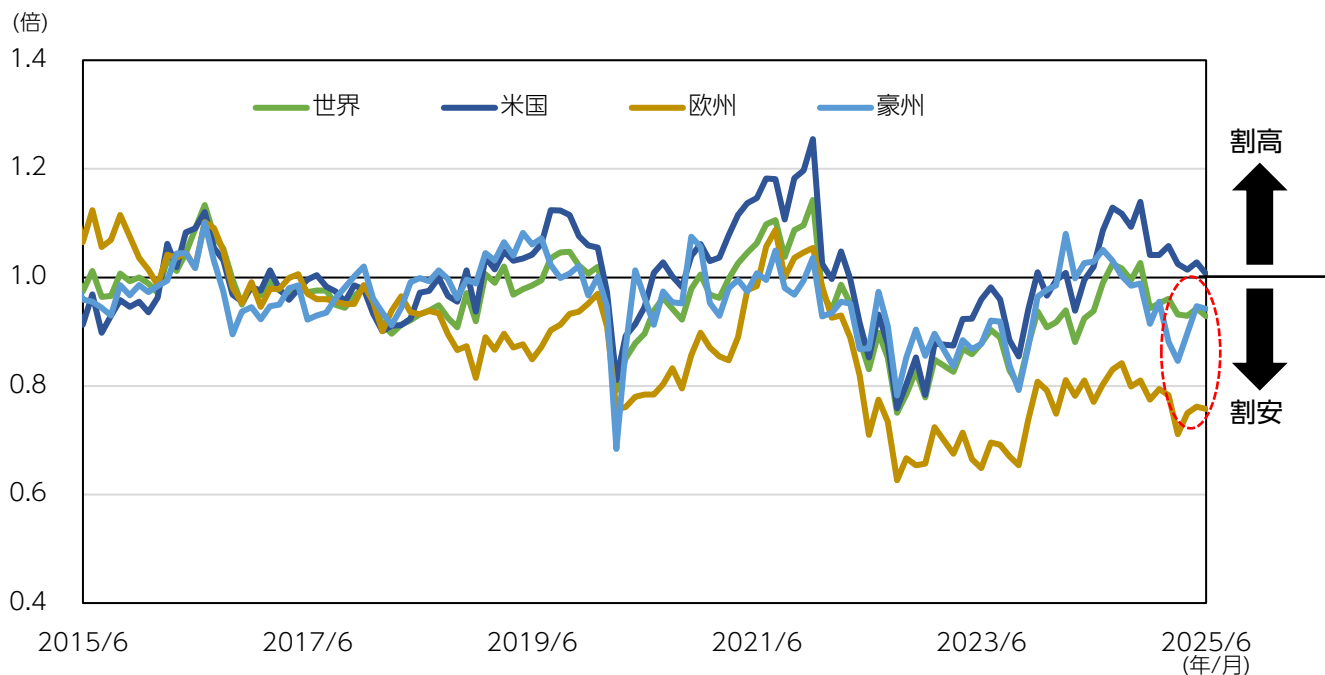
データ期間：1989年12月末～2025年6月末(月次)

出所) S&Pのデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成 世界リート指数：S&Pグローバルリート指数 (除く日本)
価格変動による損益と配当収益は、価格指数と配当込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。

足もとの世界リートは割安な水準にある

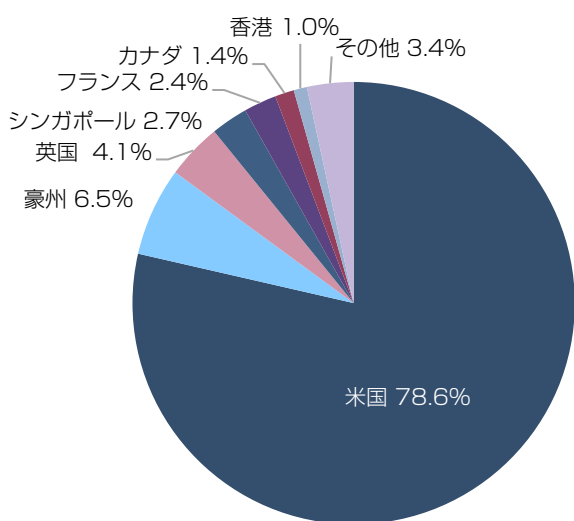
世界リートは、割高・割安度を示す指標であるNAV倍率が1倍を下回っており、割安といえる水準にあります。投資対象ファンドは米国リートのほか、相対的に割安感が強い欧州や豪州のリートも組み入れています。複数の地域に分散投資をしている世界リートは、割安な市場にも投資をできることが魅力の1つと考えられます。

<国・地域別NAV倍率の推移>



出所)UBS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：2015年6月～2025年6月(月次ベース)

<国・地域別組入比率(2025年6月末)>



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
※対組入銘柄評価額比、国・地域はアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの分類によるものです。

NAV倍率とは、リート価格の割高・割安感を示す指標の1つです。

【NAV倍率の算出方法】

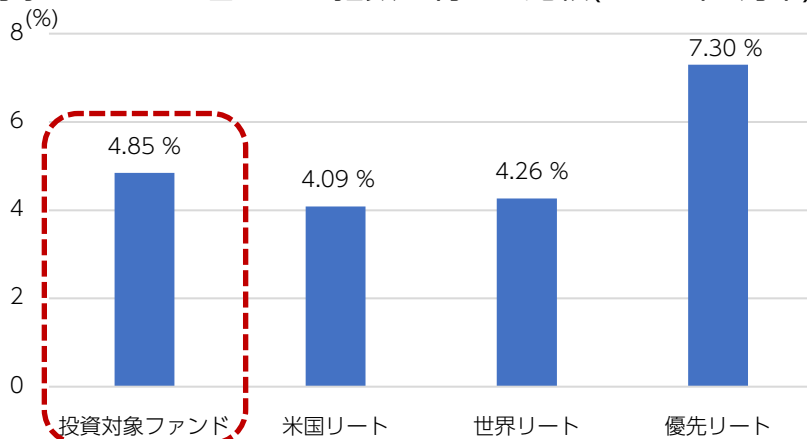
$$\frac{\text{リート価格}}{\text{1口あたりNAV}}$$

NAVとは、Net Asset Valueの略。保有する資産から負債を差し引いた実質的な価値の合計を指します。保有不動産の含み損益を反映させた時価ベースで算出します。

投資対象ファンドは相対的に利回りが高い水準

投資対象ファンドは、配当利回りが高いセクターを多く組み入れていることに加えて、相対的に利回りが高い傾向にある優先リート※を10%程度組み入れていることなどから、**組入銘柄の配当利回り(加重平均)は、世界リートなどと比べて高い水準**になっています。

＜投資対象ファンドと各リート指数の利回り比較(2025年6月末)＞



出所)S&P、ブルームバーグ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

投資対象ファンド：組入銘柄の予想配当利回り(加重平均)、世界リート：S&Pグローバルリート指数(除く日本)、米国リート：S&P米国リート指数、優先リート：FTSE Nareit Preferred Stock インデックス。各リート指数は配当利回り。

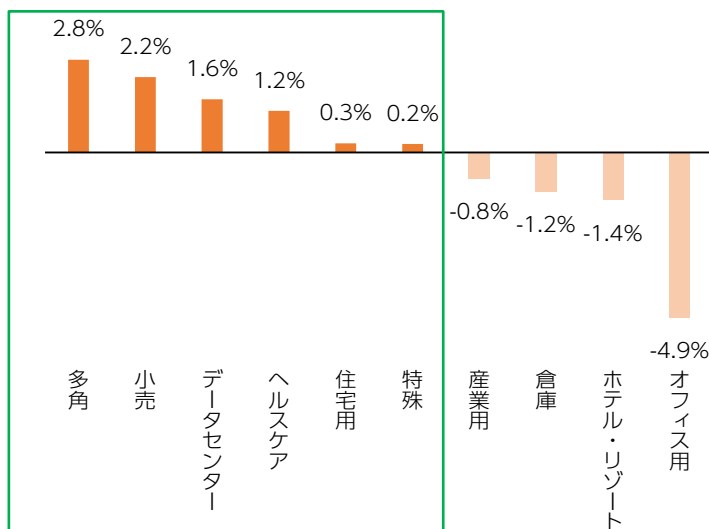
※優先リートとは、配当金を優先的に受け取ることができる代わりに、原則として議決権がないリートのことです。

セクター配分を柔軟に調整することで良好なパフォーマンスを目指す

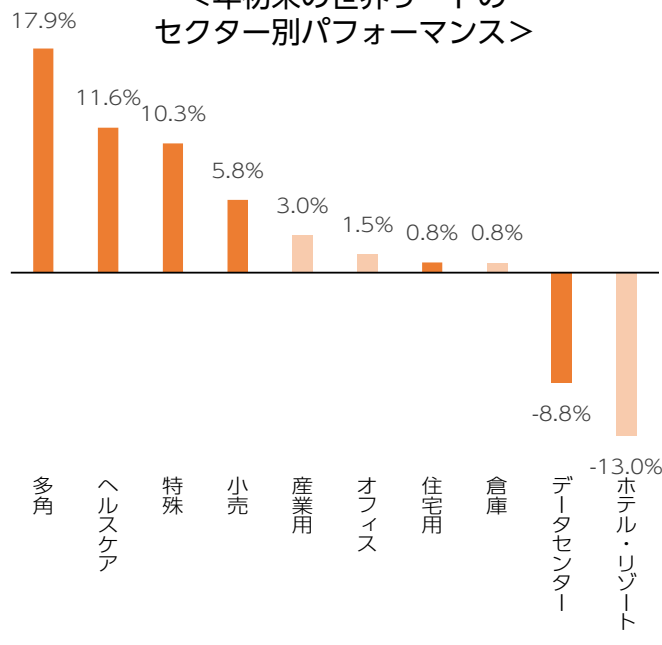
投資対象ファンドは、セクター配分を柔軟に調整しています。過去1年で配分を増やしたセクター（左グラフの枠内）のパフォーマンスは年初来で堅調に推移しています（右グラフ）。特に、多角施設やヘルスケアセクターの上昇率が高く、ディフェンシブ性が高いとされる銘柄のパフォーマンスが良好です。ヘルスケアセクターは、一般的に国内で事業を展開するためグローバルな景気変動の影響を受けにくく、高齢者人口が増加傾向にある米国や欧州で注目されており、安定した収益の確保を目指すことが可能と考えられます。

＜投資対象ファンドにおける過去1年の組入セクターの変化＞

(2025年6月末時点における2024年6月末対比の増減率)



＜年初来の世界リーートのセクター別パフォーマンス＞



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

※対組入銘柄評価額比

※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。

※多角とは複数のセクターの物件を併せ持つリートのことです。

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：2024年12月末～2025年6月末、世界リートはS&Pグローバルリート指数(除く日本)のセクター別指数(米ドルベース)

参考銘柄のご紹介

Aedifica（ベルギー/ヘルスケア）

Aedificaは、ヨーロッパ全域で介護が必要な高齢者向け住宅を提供するベルギーのリートです。

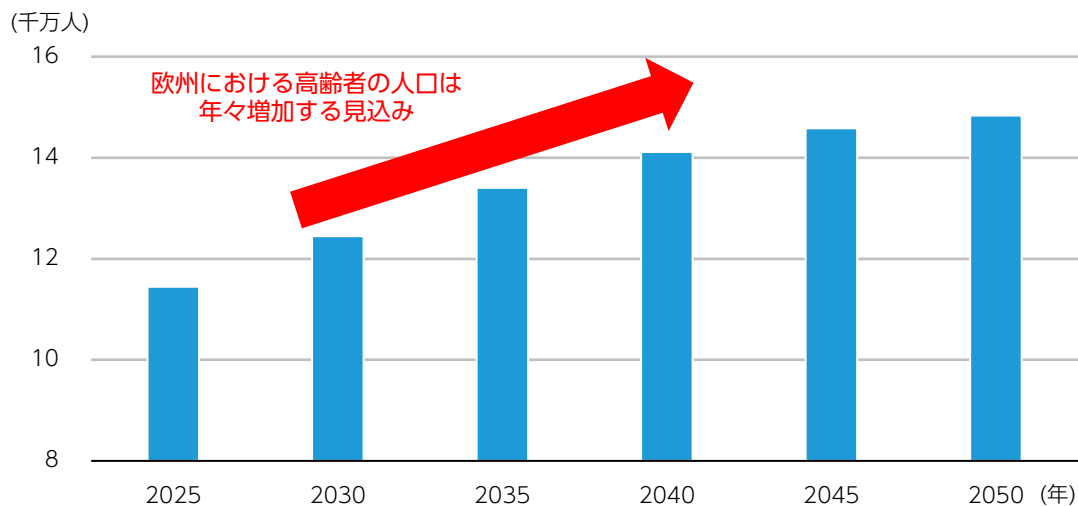
【企業概要】

- ・ベルギーの高齢者向けケア住宅を中心に運営するリート
- ・国内のみならず、ドイツ、オランダ、イギリスをはじめ欧州8カ国で事業を展開していることや、多様なテナントを有して収益源を分散化しており、集中リスクを抑制。

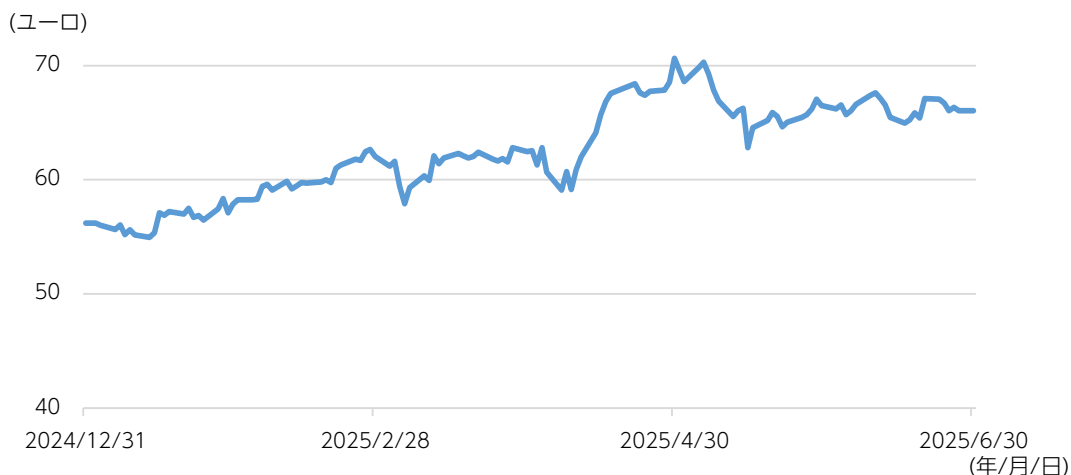
【成長ドライバー】

- ・欧州における高齢者人口は年々増加することが見込まれるなか、同社へのニーズは今後とも高まるとみられる。
- ・同社は高齢者向けケア住宅からの収益が約7割（2025年3月末時点）であり、高齢者増加という中長期的な構造変化の恩恵を受けやすい。

<欧州地域(EU加盟国+イギリス)における65歳以上の人口推移予想>

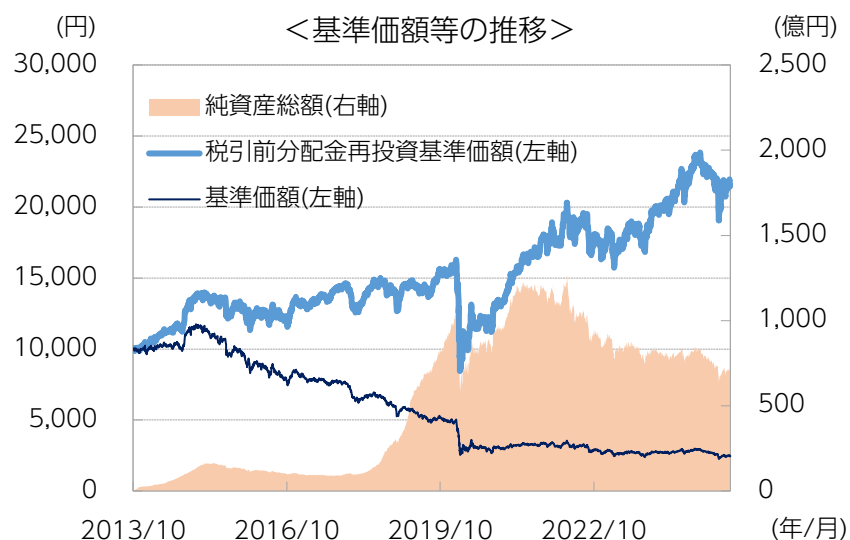


<Aedificaの年初来のリート価格の推移>



設定来の運用状況(2025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136期	2025年2月	30円
第137期	2025年3月	30円
第138期	2025年4月	30円
第139期	2025年5月	30円
第140期	2025年6月	30円
設定来累計額		11,970円

【年2回決算型】



＜分配の推移(1万口当り、税引前)＞

第19期	2023年4月	0円
第20期	2023年10月	0円
第21期	2024年4月	0円
第22期	2024年10月	0円
第23期	2025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＞～2025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して計算しております。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)。

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

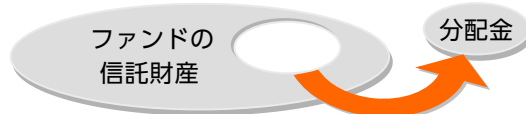
不動産投資信託(リート)投資リスク	保有不動産に関するリスク	リー트의価格は、リートが保有する不動産の価値および賃貸料収入の増減等、また不動産市況や景気動向等の影響を受け変動します。リートが保有する不動産の賃貸料や稼働率の低下、また自然災害等によって保有する不動産に損害等が生じた場合、リーートの価格が下落することがあります。
	金利変動リスク	リートは、金利が上昇する場合、他の債券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また、金融機関等から借入れを行うリートは、金利上昇時には金利負担の増加により収益性が悪化し、リーートの価格が下落することがあります。
	信用リスク	リート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

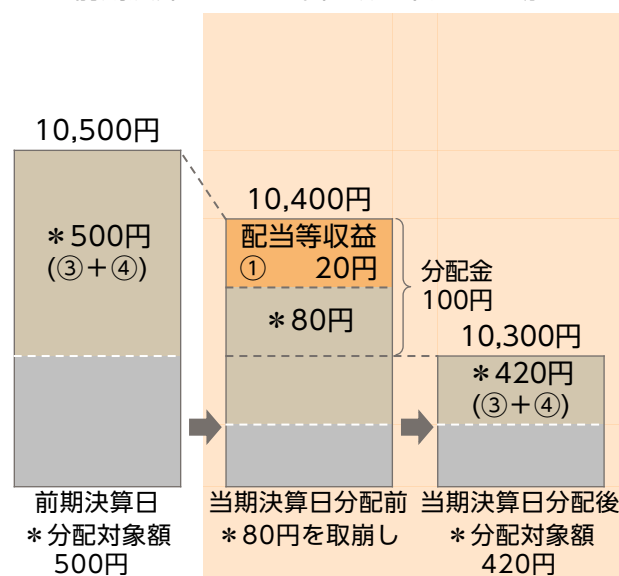
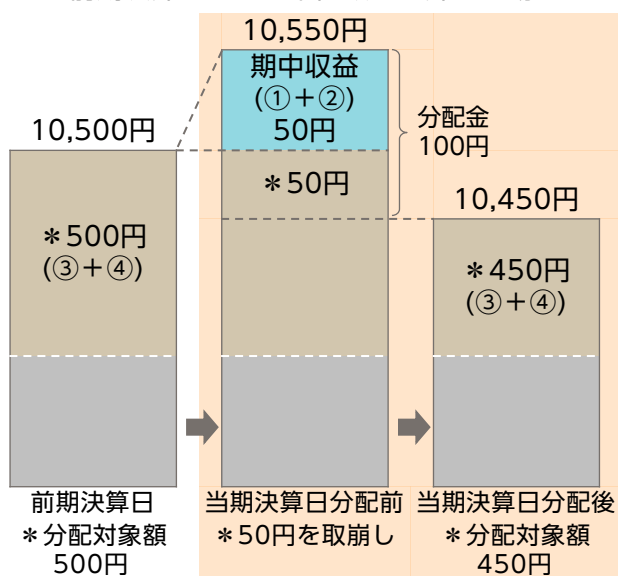


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



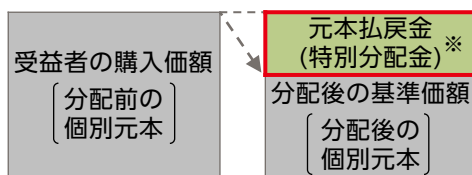
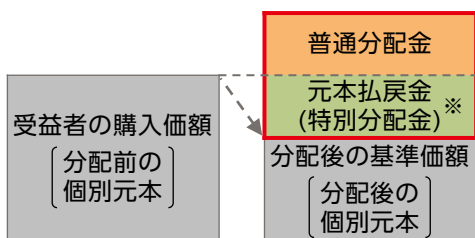
- 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
- 分配準備積立金: 期中収益(①および②)のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。
- 収益調整金: 追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

❗ 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の方が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)	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)。 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。 ※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。 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) <table><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><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></table> ※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。	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。
- 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

- 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。
- 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などがあります。
- 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。

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	○	○	○	
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(※1)(※3)	○		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(※4)	○		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	○		○	
マネックス証券株式会社(※2)	○		関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
mo o m o o証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第3335号	○	○		
楽天証券株式会社	○		関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○
株式会社イオン銀行(委託金融商品 取引業者 マネックス証券株式会 社)(※2)		○	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社 S B I 新生銀行(委託金融 商品取引業者 株式会社 S B I 証券)		○	関東財務局長(登金)第10号	○		○	
株式会社 S B I 新生銀行(委託金融 商品取引業者 マネックス証券株式 会社)(※2)		○	関東財務局長(登金)第10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	○		○	
株式会社千葉銀行(※1)(※3)		○	関東財務局長(登金)第39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				
ニッセイアセットマネジメント株式 会社(※2)(※5)	○		関東財務局長(金商)第369号		○		

(※1)「毎月決算型」のみのお取扱いとなります。(※2)「年2回決算型」のみのお取扱いとなります。
(※3)インターネットのみのお取扱いとなります。(※4)一般社団法人日本STO協会にも加入しております。
(※5)一般社団法人投資信託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 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	