

日興グローバルREITファンド(6カ月決算型)

(マザーファンドの投資一任先：ノムラ・インベストメント・マネジメント・アドバイザーズ)

ファンドの概要

設定日 2004年7月1日
償還日 無期限
決算日 原則1月5日、7月5日
(休業日の場合は翌営業日)
分配時期 決算日毎

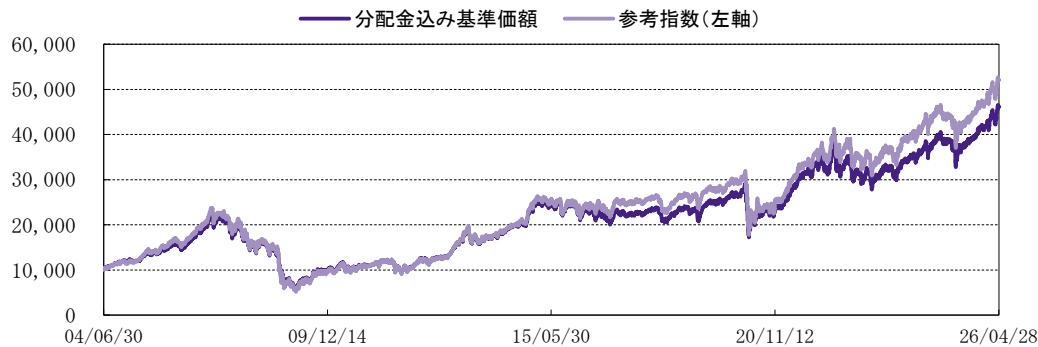
ファンドの特色

1. 世界各国の上場不動産投信（REIT）を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
 2. 原則として、年2回の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
 3. ノムラ・インベストメント・マネジメント・アドバイザーズ*が運用を担当します。
- *当ファンドの運用委託先は、野村グループによる買収に伴ない事業譲渡され、「マッコーリー・インベストメント・マネジメント・グローバル・リミテッド」から変更いたしました。

運用実績

※当レポートでは基準価額および分配金を1万円当たりで表示しています。
 ※当レポートのグラフ、数値等は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。
 ※当レポート中の各数値は四捨五入して表示している場合がありますので、それを用いて計算すると誤差が生じることがあります。

<分配金込み基準価額の推移>



※分配金込み基準価額は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を再投資したものと計算した理論上のものである点にご留意下さい。
 ※基準価額は、信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）控除後の値です。
 ※基準価額および参考指数は、設定日の前営業日を10,000として指数化しています。
 ※参考指数は、「S & P 先進国REIT指数（税引後配当込み、ヘッジなし・円ベース）」です。
 参考指数は、ベンチマークではありません。
 ※当参考指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はS & P社に帰属します。

<分配金込み基準価額のパフォーマンス>

	1カ月	3カ月	6カ月	1年	3年	5年	10年	設定来
当ファンド	9.37%	11.46%	12.81%	29.41%	52.58%	60.51%	98.93%	362.18%
参考指数	8.79%	9.87%	13.01%	29.71%	54.43%	68.53%	115.68%	420.95%

※基準価額の騰落率は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金（税引前）を再投資したものと計算した理論上のものにご留意下さい。

<基準価額騰落の要因分解（月次ベース）>

前月末基準価額	6,491円
当月お支払いした分配金	0円
要	不動産投信 566円
	アメリカ (462円)
	カナダ (6円)
	オーストラリア (47円)
	欧州 (21円)
	イギリス (5円)
	その他 (25円)
為替	51円
	米ドル (19円)
	加ドル (1円)
	豪ドル (18円)
	ユーロ (6円)
	英ポンド (4円)
	その他 (3円)
その他	-9円
小計	608円
当月末基準価額	7,099円

<分配金実績(税引前)>

設定来合計	24・1・5	24・7・5	25・1・6	25・7・7	26・1・5
13,070円	90円	90円	90円	90円	90円

基準価額 : 7,099円

純資産総額 : 5.75億円

為替ヘッジ : 原則として為替ヘッジは行ないません。

※右記の要因分解は、概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。
 傾向を知るための参考値としてご覧ください。

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、アモーヴァ・アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。



<資産構成比>

不動産投信	95.2%
現金その他	4.8%

※マザーファンドの投資状況を反映した
実質の組入比率です。

<組入不動産投信の予想分配金利回り(年率換算)>

ファンド全体	3.46%	
地域別	アメリカ	3.34%
	カナダ	3.87%
	オーストラリア	1.99%
	欧州	4.92%
	イギリス	5.86%
	その他	5.04%

※予想分配金利回りは、当社が信頼できると判断したデータに基づき、月末時点での各組入不動産投信の予想分配金利回りを、マザーファンドの純資産総額、または地域別の純資産額に対する各組入不動産投信のウェイトで加重平均した概算値です。信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)等は考慮されておらず、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものでも、将来得られる期待利回りを示すものでもありません。

<不動産投信 国別上位投資比率>

	国名	比率
1	アメリカ	75.0%
2	オーストラリア	7.3%
3	日本	4.6%
4	シンガポール	4.3%
5	イギリス	3.0%
6	フランス	2.4%
7	香港	1.3%
8	ベルギー	0.9%
9	スペイン	0.8%
10	カナダ	0.4%

※マザーファンドの状況です。
※比率は、対組入不動産投信時価総額比です。

<不動産投信 セクター別構成比率>

セクター	比率
特化型	22.4%
産業施設(工場等)	20.8%
ヘルスケア	19.0%
小売(商業施設等)	16.3%
住宅(マンション等)	8.2%
分散型	5.1%
オフィス(ビル等)	3.5%
ホテル&リゾート	2.3%

※マザーファンドの状況です。
※比率は、対純資産総額比です。

<不動産投信 組入上位10銘柄> (銘柄数 45銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	8.99%
2	EQUINIX INC エクイニクス	アメリカ	特化型	8.86%
3	VENTAS INC ベントラス	アメリカ	ヘルスケア	7.28%
4	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設(工場等)	6.93%
5	SIMON PROPERTY GROUP INC サイモン・プロパティーズ・グループ	アメリカ	小売(商業施設等)	4.91%
6	PUBLIC STORAGE パブリック・ストレージ	アメリカ	特化型	4.72%
7	GOODMAN GROUP グッドマン・グループ	オーストラリア	産業施設(工場等)	4.58%
8	VICI PROPERTIES INC VICIプロパティーズ	アメリカ	特化型	4.33%
9	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	3.23%
10	AGREE REALTY CORPORATION アグリー・リアルティ	アメリカ	小売(商業施設等)	2.69%

※マザーファンドの状況です。「比率」は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※銘柄名はアモーヴァ・アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

※参考指標の変更に伴い、<不動産投信 組入上位10銘柄>のセクター分類につきまして、2015年6月30日現在のレポートから<不動産投信 セクター別構成比率>に合わせた分類に変更しました。なお、それ以前は、従来の参考指標のセクター分類を使用していました。

投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を高めていただくことを目的として、アモーヴァ・アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。



運用コメント

※運用方針等は作成基準日現在のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

◎市場環境

4月のグローバルREIT市場は上昇しました。

中東情勢の地政学的不確実性やインフレ圧力の高まりがみられたものの、先進国市場全体ではファンダメンタルズが改善し、変動が激しい環境下でも4月のグローバル上場不動産市場は回復しました。4月は商業用不動産にとって重要な転換点となり、オフィス及び産業用不動産の空室率が2020年以来で初めて同時に改善しました。一方、住宅市場は予想外の強さをみせ、過去数年間の供給減の要因だった住宅ローン金利の「ロックイン効果」も緩和傾向にあります。また、REITの堅調な業績と健全な需給バランスが相まって、金利の高止まりと継続的なマクロ経済の不透明感という逆風に晒されながらも、上場不動産は引き続き魅力的なリスク調整後リターンとなっています。産業用不動産の空室率低下は、持続的なeコマース需要とニアショアリング（近隣国への生産移転）トレンドを反映しています。建設費の高騰が現在の不動産サイクルにおける主要な特徴としてあらわれています。この動向は、不動産セクター全般において再調達コストの経済性を根本的に変え、「新規建設よりも既存物件の取得が経済合理的」な市場環境を形成しています。この結果、安定稼働資産の相対的価値が向上する一方、新規供給は抑制されています。

米連邦準備制度理事会（FRB）は4月下旬の会合で、フェデラル・ファンド（FF）金利の目標レンジを3.50～3.75%に維持しました。経済活動が「堅調なペース」で拡大していることを理由とする一方、最近のエネルギー価格の上昇を一部反映してインフレが高止まりしていることが示されました。米連邦公開市場委員会（FOMC）の声明では「中東の動向が経済見通しを不透明にしている」と明示的に言及し、様子見の姿勢を維持しました。

構造的トレンドは、景気循環とは独立した不動産ファンダメンタルズを形成しています。データセンターは最も急成長している資産クラスで、主要な機関投資家がプライムデータセンター資産への投資を競い合っています。プロップテック（不動産テクノロジー）の採用は劇的に加速しており、2026年までに企業不動産機能の90%以上がAI（人工知能）を採用するとの予想も出ています。

香港、日本、シンガポールを含むアジア太平洋地域のトレンドは、都市化動向、政府住宅イニシアティブ、拡大するスマートシティプロジェクトに牽引されています。日本の都市部は安定した賃料上昇と長期低金利住宅ローンの供給から取引の安定性が維持されている一方、高齢化により、高齢者層のニーズに対応したシニア向け住宅及びヘルスケア関連不動産分野において継続的に投資機会が創出されています。

北米地域は、最も高い成長率の市場として、豊富な機関投資家資金、eコマースによる物流需要の急増、革新的なプロップテックインフラ等に牽引されています。ニューヨーク、ロサンゼルス、トロントを含む主要なゲートウェイ都市は、地域的なばらつきがあるものの、グローバル資本の流入が続いています。

欧州地域は、金利高止まり及びESG（環境、社会、ガバナンス）対応に伴うコストの重圧に晒されています。一方で、専門的な運営管理による賃貸住宅の提供が構造的な供給不足の緩和に寄与し、大陸全体で低下傾向にある住宅所有率を支えています。また、規制の複雑性が取引コストを押し上げるものの、環境基準の厳格化が改修・低炭素開発投資を促進しています。

◎運用概況

英国の産業施設REITとオーストラリアの小売REITを、当月、バリュエーションの観点から購入しました。

一方で、オーストラリアの分散型REITと英国の小売REITを、他の投資に振り向けるため売却しました。

◎今後の見通し

建設費の高騰は不動産セクター全体で新規供給を制約する主因となり、これにより賃貸事業者の価格決定力が強化される見通しです。デジタル化への対応力と景気への耐性を併せ持つ資産クラスである物流、データセンター、集合住宅、生活必需品小売等へのシフトは、不動産投資判断基準のファンダメンタルズの再評価を示しています。

北米市場（米国・カナダ）においては、上場REITが純資産価値を下回る水準で取引される状況が継続し、この割安感がM&A活動及び非公開化取引の活発化を後押ししています。

米国REIT市場において、全銘柄の60%以上がFFO（ファンズ・フロム・オペレーションズ）ベースでコンセンサス予想を上回る堅調な実績を記録していますが、REITの中央値は純資産価値を下回る水準での取引が続いています。この優良な業績と割安な市場価格のギャップは、長期投資を志向する投資家にとって魅力的な投資機会を提供しています。

2026年後半の主な懸念点として、中東発の地政学的不安定、実質所得と購買力を圧迫する持続的なインフレ、成熟市場における景気後退の可能性、国際資本規制の変更等が挙げられます。しかしながら、不動産セクターが良質でキャッシュフローを創出する資産を重視している点を踏まえると、経済の先行き不透明感が長期化しても、株式市場全体に対して相対的に防御的な位置づけになると考えます。

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を高めていただくことを目的として、アモーヴァ・アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。



■お申込みメモ

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
購入単位	販売会社が定める単位 ※販売会社の照会先にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
信託期間	無期限(2004年7月1日設定)
決算日	毎年1月5日、7月5日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に、分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して決定します。 ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないこともあります。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
購入・換金申込不可日	販売会社の営業日であっても、下記のいずれかに該当する場合は、購入・換金の申込みの受付は行いません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行休業日 ・オーストラリア証券取引所の休業日
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
課税関係	原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。 ※課税上は、株式投資信託として取り扱われます。 ※公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 ※当ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ※配当控除の適用はありません。 ※益金不算入制度は適用されません。

■手数料等の概要

投資者の皆様には、以下の費用をご負担いただきます。

<申込時、換金時にご負担いただく費用>

購入時手数料 購入時の基準価額に対し**3.3%(税抜3%)以内**
※購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
※収益分配金の再投資により取得する口数については、購入時手数料はかかりません。

換金手数料 ありません。

信託財産留保額 ありません。

<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>

運用管理費用(信託報酬) ファンドの日々の純資産総額に対し**年率1.65%(税抜1.5%)**

その他の費用・手数料 監査費用、組入有価証券の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用、借入金の利息および立替金の利息などがその都度、信託財産から支払われます。

※運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。

※投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

■委託会社、その他関係法人

委託会社 : アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社
 投資顧問会社 : ノムラ・インベストメント・マネジメント・アドバイザーズ
 受託会社 : みずほ信託銀行株式会社
 販売会社 : 販売会社については下記にお問い合わせください。
 アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社
 [ホームページ] www.amova-am.com
 [コールセンター] 0120-25-1404 (午前9時~午後5時。土、日、祝・休日は除く。)

■お申込みに際しての留意事項

○リスク情報

- ・ 投資者の皆様は投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者(受益者)の皆様には帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。
- ・ 当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

投資対象とする投資信託証券の主なリスクは以下の通りです。

価格変動リスク

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

流動性リスク

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

信用リスク

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

為替変動リスク

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※ファンドが投資対象とする投資信託証券は、これらの影響を受けて価格が変動しますので、ファンド自身にもこれらのリスクがあります。

※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。

○その他の留意事項

- ・当資料は、投資者の皆様にご理解を求めていただくことを目的として、アモーヴァ・アセットマネジメントが作成した販売用資料です。
- ・当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- ・投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。
- ・分配金は、投資信託の純資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。分配金は、計算期間中に発生した運用収益を超えて支払われる場合があります。投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。
- ・投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様にご帰属します。当ファンドをお申込みの際は、投資信託説明書（交付目論見書）などを販売会社よりお渡ししますので、内容を必ずご確認くださいのうえ、お客様ご自身でご判断ください。

設定・運用は アモーヴァ・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368号
加入協会：一般社団法人資産運用業協会

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

金融商品取引業者等の名称	登録番号	加入協会				
		日本証券業協会	一般社団法人資産運用業協会	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	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第67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）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第633号	○			
SMB C日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○
株式会社SBI証券 ※右の他に一般社団法人日本STO協会、 ※右の他に一般社団法人日本暗号資産等取引業協会、 ※右の他に日本商品先物取引協会にも加入	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○	○	○	○
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券） （委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第10号	○		○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第164号	○		○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	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	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第61号	○	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。

※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。