

日興・AMPグローバルREITファンド
毎月分配型 A（ヘッジなし）・B（ヘッジあり）
／資産成長型（ヘッジなし）

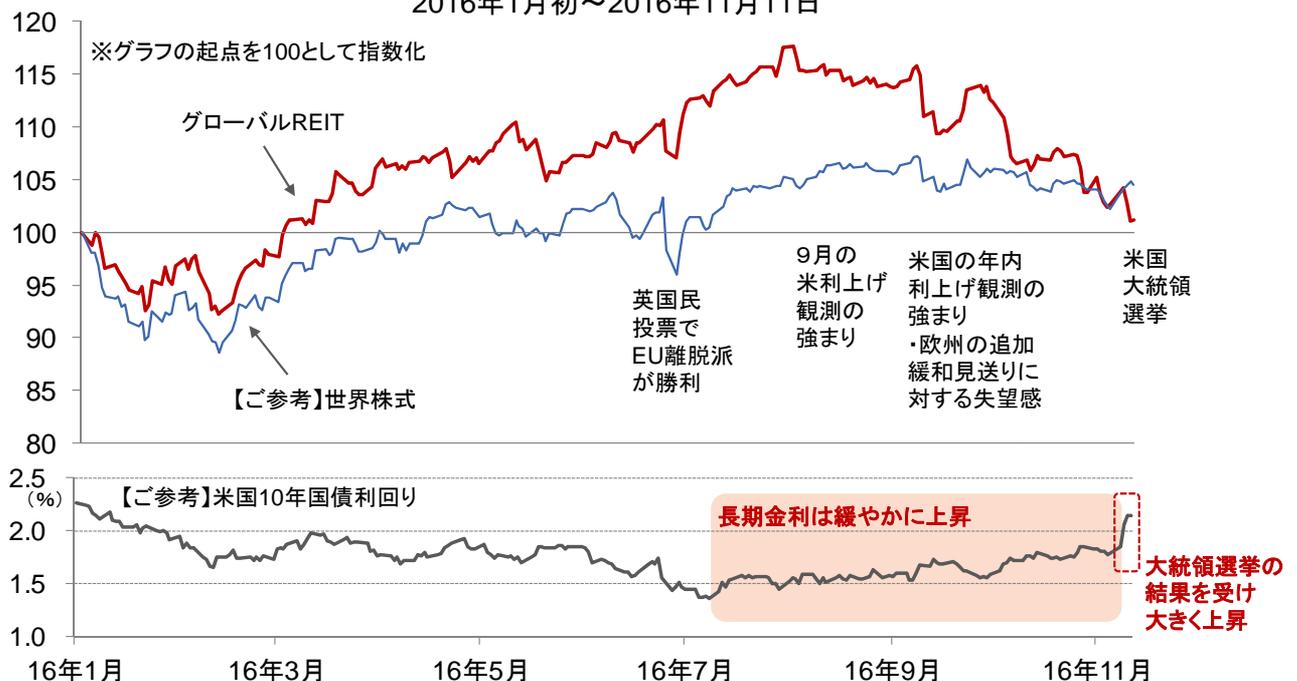
米国大統領選挙のグローバルREITへの影響と今後の見通し

当資料では、グローバルREIT市場の足元の状況や今後の見通しなどについて、当ファンドのマザーファンドを運用しているAMPキャピタル・インベスターズ・リミテッドからのコメントを基にお伝えいたします。

グローバルREITは、足元で軟調に推移

- グローバルREITは、主要先進国の金利が低水準で推移するなか、相対的に高い分配金利回りが意識され、2016年2月以降、大きく上昇しました。しかし8月以降は、米国の利上げ観測の高まりなどを背景に、軟調な推移となりました。
- その後、11月8日に行なわれた米国大統領選挙において、ドナルド・トランプ候補が勝利し、財政刺激策などの期待感から株が買われ、債券が売られたことで、長期金利が大きく上昇し、足元ではREITも売られる展開となりました。
- ただし、こうした政策が景気拡大につながれば、不動産需要の増加などを通じ、REITの収益にプラスの影響をもたらすとみられるため、長期的にみれば、グローバルREITは堅調さを取り戻すことが期待されます。

＜グローバルREITの価格推移＞
2016年1月初～2016年11月11日



* グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)
世界株式: MSCI ワールド・インデックス(米ドルベース、トータルリターン)

信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

○上記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。

■当資料は、投資者の皆様へ「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)／資産成長型(ヘッジなし)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興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、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

米国大統領選挙を受けて

トランプ米国大統領の誕生



- 11月8日に行なわれた米国大統領選挙において、共和党のドナルド・トランプ候補が勝利し、次期大統領に選出されました。
- トランプ氏が掲げている政策のうち、あまりに極端なものについては、議会の同意を得られる可能性は低いとみられ、より現実的な政策に落ち着く可能性があると考えられます。

トランプ氏の主な政策とREIT市場への影響について

政策	REIT市場への影響
米国企業の雇用促進 税制を簡素化し、法人税を35%から15%へ	→ 企業の雇用拡大により、オフィスセクターが恩恵を受ける可能性
防衛強化	→ 関連機関の多いワシントンD.C.近郊エリアのオフィスやホテル、小売り、住宅などのセクターがその恩恵を受ける可能性
移民政策の厳格化	→ 移民の雇用が多くみられる小売業や建設業にはネガティブとみられ、一部の小売REITやホテルREITに加え、新規開発物件マージンに対するマイナスの影響には注視が必要
メディケア(高齢者向け公的医療保険制度)払戻額の引き下げなどの給付金の一部削減が行なわれた場合	→ 病院や高度看護施設などのヘルスケア施設のマージンを押し下げるとみられ、これらの施設を有するヘルスケアセクターの銘柄にとってマイナスの影響

報道などの情報をもとに日興アセットマネジメントがまとめたものであり、今後、変更になることがあります。

米国の経済成長は世界のREIT市場のポジティブな材料に

- 短期的には、米国の政治に先行き不透明感は強いものの、米国経済が緩やかな改善基調にあることに加え、主要先進国で金融緩和政策が継続されていることなどが、世界のREIT市場を支える要因になると考えています。
- 米国の金融政策については、トランプ氏の勝利が金融市場にさしたる負の影響を与えなかったことから、市場の予想通り12月に利上げが実施される可能性が高いとみています。
- 足元では、トランプ氏就任後の財政刺激策などへの期待感から、米国の長期金利が上昇していますが、これはやや過剰反応であると考えています。しかし、長期的には、トランプ氏の政策により、**米国経済の成長を加速させることができれば、世界のREIT市場にとってポジティブな材料となる可能性があります。**

※上記コメントは、当資料作成時点のものであり、今後変更される可能性があります。上記コメントは「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)/資産成長型(ヘッジなし)」のマザーファンドを運用している「AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド」の見解をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

各国・地域の今後の見通しについて



米国

- 米国経済に下振れリスクは残るものの、引き続き回復基調となるとみています。
- 米国市場においては金融政策の行方を引き続き注視していきます。12月のFOMC(連邦公開市場委員会)において0.25%の利上げが決定されると予想しますが、依然として低金利の環境であることは、不動産市場にとって追い風となります。

経済成長の恩恵を受け、賃料上昇が期待されるセクターに注目

- 小売り、賃貸住宅、個人倉庫など、経済成長の恩恵を受け、賃料上昇が期待されるセクターに注目。
- 産業セクターについては、ファンダメンタルズは非常に魅力的ではあるものの足元で割高感が始めているため、注視が必要。



欧州

- ユーロ圏の経済は緩やかな回復傾向にあるものの、今後、英国のEU(欧州連合)離脱問題がユーロ圏の経済成長の鈍化を招く可能性も考えられます。
- ECB(欧州中央銀行)は、当面、金融政策面から景気の下支えを行なうとみています。
- 英国経済は、足元では良好ですが、今後、成長鈍化が予想されています。

スペインのオフィスセクターに注目

- オフィス需要が高く、クオリティの高いオフィスの不足が深刻になっていることから、マドリードや、バルセロナでは、オフィス賃料の高い成長が予想されており、魅力的な投資機会とみている。
- 英国では、ロンドン(特に金融街のシティ)を中心にオフィス需要が低下し、賃料成長が鈍化する可能性がある。



オーストラリア

- 企業景況感や小売売上高などの経済指標は良好で、比較的堅調な経済成長が続いています。
- ただし、これまで堅調だった住宅市場の失速や、インフレ率が軟調であること、また雇用統計が弱含んでいることなどを理由に、来年上半年に追加利下げが行なわれる可能性があります。

シドニーやメルボルンのオフィス市場に加え、観光客の増加を背景に小売りセクターも堅調

- シドニーやメルボルンではオフィス需要が強く、賃料成長を予想。
- 豪ドル安の影響などによる観光客の増加を背景に、小売りの売上げが伸びていることから、小売りセクターに注目。



アジア

- 日本市場において、投資家は日銀による新たな金融政策の枠組みの効果を見極める過程にあるとみられ、今後の金融および財政政策の方向性によっては短期的に変動性が高まる可能性があります。

日本のオフィスセクターは引き続き堅調

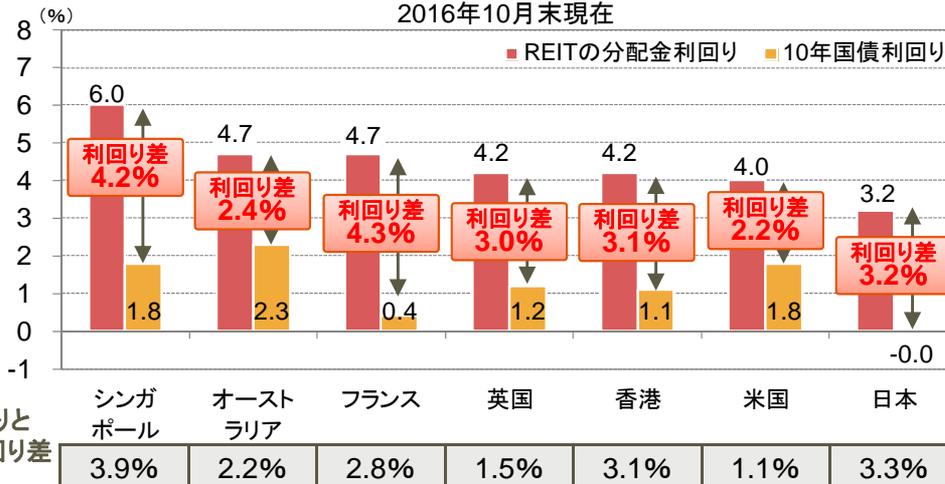
- 東京都心のオフィスの空室率は低下傾向で、賃料も緩やかに上昇を続けており、今後も引き続き改善が見込まれる。
- 香港では、観光客が減少傾向となっていることから、観光客の利用が多いショッピングモールについては、引き続き注視が必要。
- シンガポールのオフィスセクターは、供給量増加により賃料の下げ圧力が続く可能性がある。

※上記コメントは、当資料作成時点のものであり、今後変更される可能性があります。上記コメントは「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)/資産成長型(ヘッジなし)」のマザーファンドを運用している「AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド」の見解をもとに日興アセットマネジメントが作成しています。

利回り資産として注目集まるREIT

- REITは、賃料収入などからなる収益の多くを投資家に還元する仕組みを持つことなどから、分配金利回りは相対的に高い傾向があります。
- 米国の追加利上げは緩やかなペースで進むとみられることに加え、他の主要先進国の低金利環境は長引くと想定されることなどから、利回り資産としてのREITの注目度は引き続き高いとみられます。

＜各国・地域のREITの分配金利回りと国債利回り＞
2016年10月末現在



REITの分配金利回り
と
10年国債利回りの利回り差
過去5年間の平均
(2011年11月末～2016年10月末)

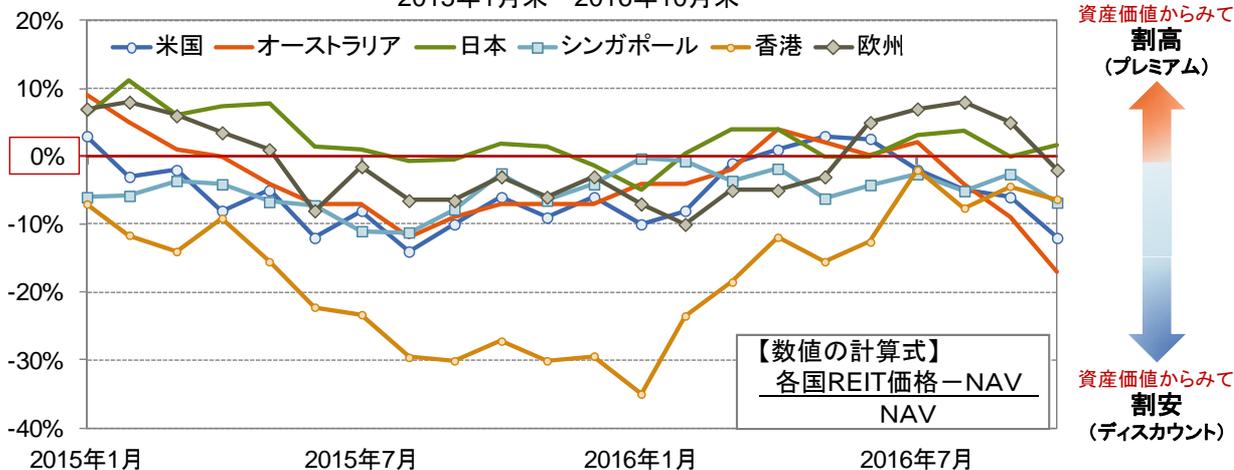
シンガポール	オーストラリア	フランス	英国	香港	米国	日本
3.9%	2.2%	2.8%	1.5%	3.1%	1.1%	3.3%

※REITの分配金利回りはS&P REIT指数の各国・地域ベース
※上記は切り捨てにて端数処理しています。
信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

魅力的な水準にあるREITのバリュエーション

- REIT価格が理論上、割高なのか、割安なのかを判断する指標の一つに、REIT価格とNAV(Net Asset Value＝純資産価値)を比較したNAVプレミアム・ディスカウントがあります。
- 足元で、多くの各国・地域のREIT価格はNAVに対してディスカウントされた状態(割安)となっています。

＜各国・地域別のREIT価格とNAVとの比較(NAVプレミアム・ディスカウント)＞
2015年1月末～2016年10月末



※NAVは、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借入れなどの負債を差し引いて算出されるため、REITの本来価値を表わす指標として使われています。 信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

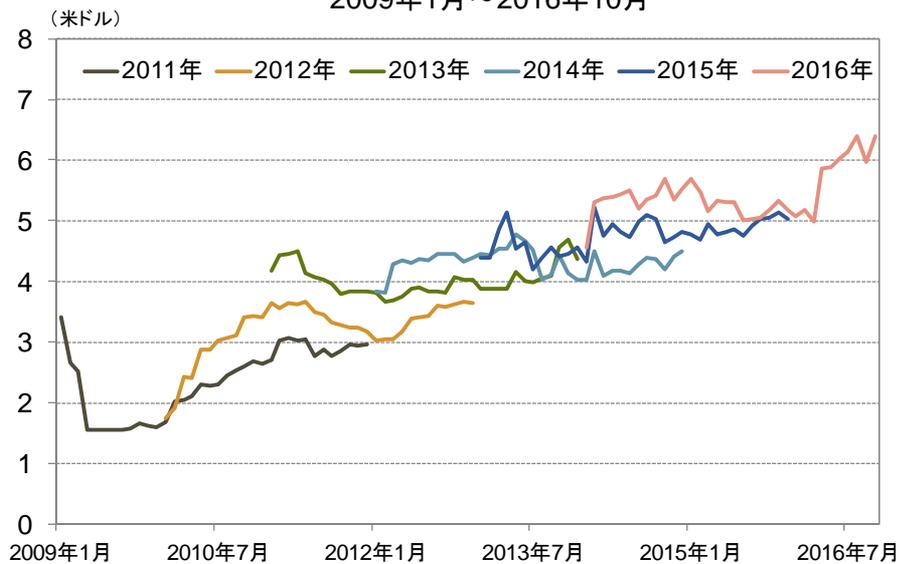
○上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

ご参考

収益予想に応え、実績を挙げてきたREIT

- REITは、金融機関や個人投資家などから調達した資金をもとに、賃貸用不動産に投資し、その保有・管理を通じて得られる賃料などを主な収益源としています。
- 通常、オフィスや商業施設などの賃貸契約は複数年にわたる契約であることが多く、**契約期間中の稼働率や賃料水準は安定する傾向**があります。そのため、REITは、製造業やサービス業など、一般的な企業と比較して、収益の見通しが立てやすくなっています。
- 米国REITの過去のEPS予想をみると、**予想にあまり大きなブレがなく、安定的に実績を上げてきた**といえます。

＜S&P500不動産指数*のEPS予想(過去36ヵ月)の推移＞
2009年1月～2016年10月

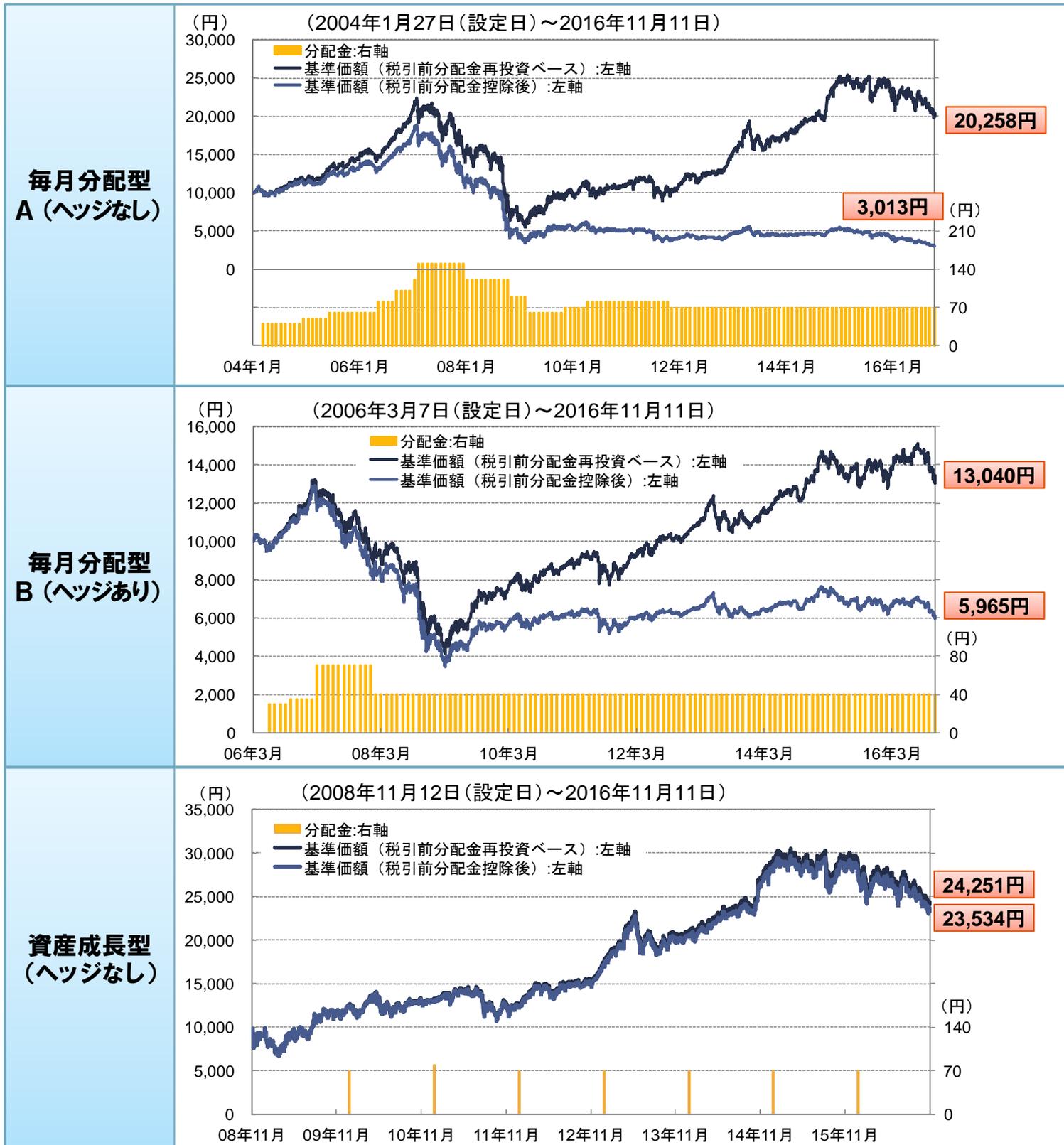


*米大手不動産投資信託(REIT)などで構成される指数
信頼できると判断した情報をもとに日興アセットマネジメントが作成

○上記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。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を高めることを目的として、日興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、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

基準価額と分配金の推移



※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、分配金は税引前のそれぞれ1万口当たりの値です。
 ※基準価額(税引前分配金再投資ベース)は、税引前分配金を再投資したもとして計算した理論上のものである点にご留意ください。
 ※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行わない場合もあります。

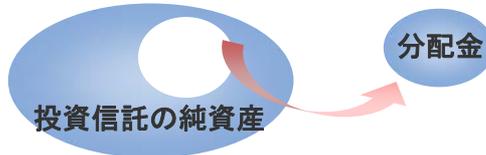
○上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■当資料は、投資者の皆様へ「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)／資産成長型(ヘッジなし)」へのご理解を深めていただくことを目的として、日興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、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

収益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、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。

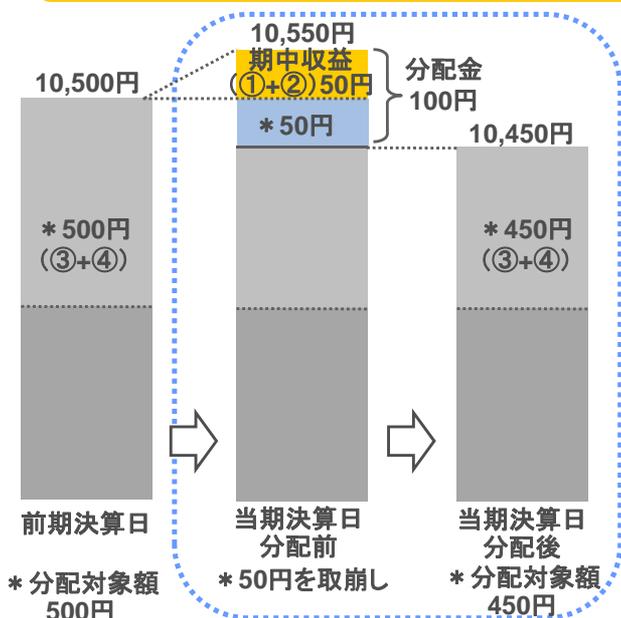
投資信託で分配金が支払われるイメージ



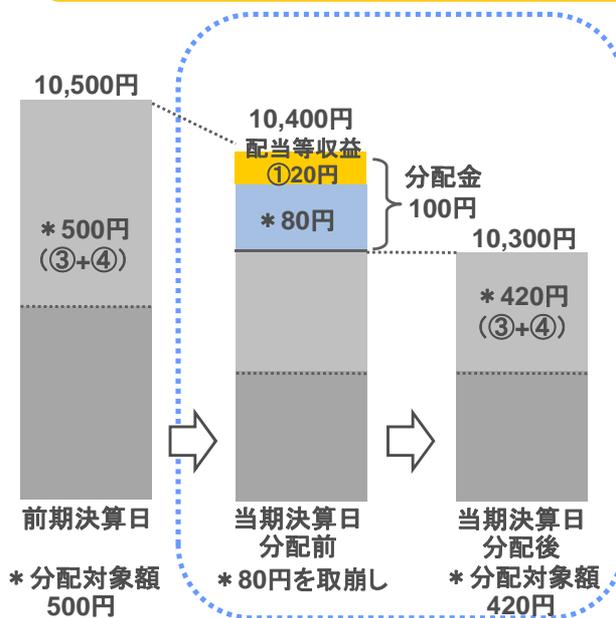
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算から基準価額が上昇した場合



前期決算から基準価額が下落した場合

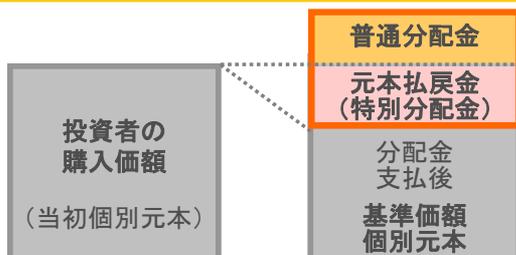


(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

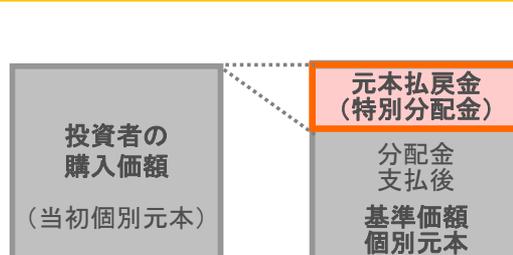
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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。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



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、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(投資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。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

お申込みに際しての留意事項

■リスク情報

投資者の皆様の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】【流動性リスク】【信用リスク】【為替変動リスク】

※詳しくは、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高めることを目的として、日興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。
- 投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様に帰属します。当ファンドをお申込みの際には、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、内容を必ずご確認の上、お客様ご自身でご判断ください。

お申込メモ

- 商品分類 : 追加型投信／内外／不動産投信
- ご購入単位 : 購入単位につきましては、販売会社または委託会社の照会先にお問い合わせください。
- ご購入価額 : 購入申込受付日の翌営業日の基準価額
- ご購入不可日 : 購入申込日が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のいずれかに当たる場合は、購入のお申込みの受付(スイッチングを含みます。)は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- 信託期間 : 【毎月分配型 A(ヘッジなし)】無期限(2004年1月27日設定)
【毎月分配型 B(ヘッジあり)】2021年4月5日まで(2006年3月7日設定)
【資産成長型(ヘッジなし)】2024年1月5日まで(2008年11月12日設定)
- 決算日 : 【毎月分配型 A(ヘッジなし)・毎月分配型 B(ヘッジあり)】毎月5日(休業日の場合は翌営業日)
【資産成長型(ヘッジなし)】毎年1月5日(休業日の場合は翌営業日)
- ご換金不可日 : 換金請求日が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のいずれかに当たる場合は、換金請求の受付(スイッチングを含みます。)は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- ご換金代金のお支払い: 原則として、換金請求日から起算して5営業日目からお支払いします。

手数料等の概要

お客様には、以下の費用をご負担いただきます。

<お申込時、ご換金時にご負担いただく費用>

- 購入時手数料 : 購入時手数料率(スイッチングの際のスイッチング手数料率を含みます。)は、3.24%(税抜3%)を上限として販売会社が定める率とします。
※分配金再投資コースの場合、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。
※販売会社によっては、スイッチングが行なえない場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- <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>
- 信託報酬 : 純資産総額に対し、年率1.62%(税抜1.5%)の率を乗じて得た額
 - その他費用 : 【毎月分配型 A(ヘッジなし)・毎月分配型 B(ヘッジあり)】
組入有価証券の売買委託手数料、監査費用、借入金の利息、立替金の利息など
※その他費用については、運用状況により変動するものであり、事前に料率、上限額等を示すことができません。
【資産成長型(ヘッジなし)】
目論見書などの作成・交付にかかる費用および監査費用などについては、ファンドの日々の純資産総額に対して年率0.1%を乗じた額の信託期間を通じた合計を上限とする額が信託財産から支払われます。
組入有価証券の売買委託手数料、借入金の利息および立替金の利息などについては、その都度、信託財産から支払われます。
※組入有価証券の売買委託手数料などは、運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを示すことはできません。
- ※当ファンドの手数料などの合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間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 : 日興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:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、日本証券業協会
- 投資顧問会社: AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド
- 受託会社 : みずほ信託銀行株式会社(再信託受託会社:資産管理サービス信託銀行株式会社)
- 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。
日興アセットマネジメント株式会社
[ホームページ]http://www.nikkoam.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。)

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

日興・AMPグローバルREITファンド 毎月分配型 A (ヘッジなし)

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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○		○	
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○	
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152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	○	○	○	
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	○	○	○	○

日興・AMPグローバルREITファンド 毎月分配型 B (ヘッジあり)

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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○		○	
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
株式会社常陽銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第45号	○		○	
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14号	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○	
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152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	○	○	○	
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	○	○	○	○

日興・AMPグローバルREITファンド 資産成長型 (ヘッジなし)

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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67号	○		○	
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6号	○			
SMBC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	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○		○	○
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○	
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152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	○	○	○	
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	○	○	○	○

(資料作成日現在、50音順)