



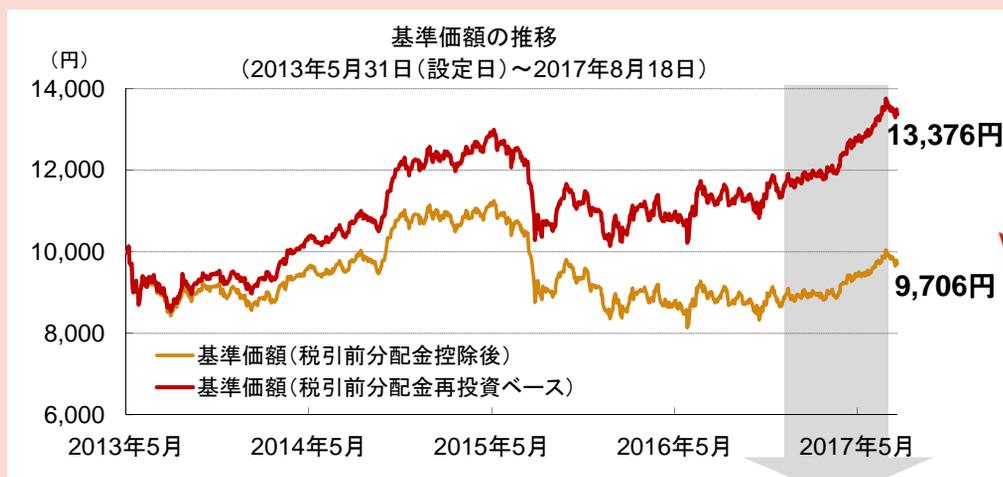
# アジアREITオープン(毎月分配型)

堅調なパフォーマンスの背景と  
今後の見通しについて

当ファンドの基準価額は、アジアのリート市場の好調さを背景に堅調な推移となっています。本資料では、アジアの主要リート市場であるシンガポールと香港の足元の状況や今後の見通しについてご紹介します。

## 運用実績

年初以降、  
当ファンドのパフォーマンスは堅調に推移



年初来騰落率

+18%

設定来騰落率

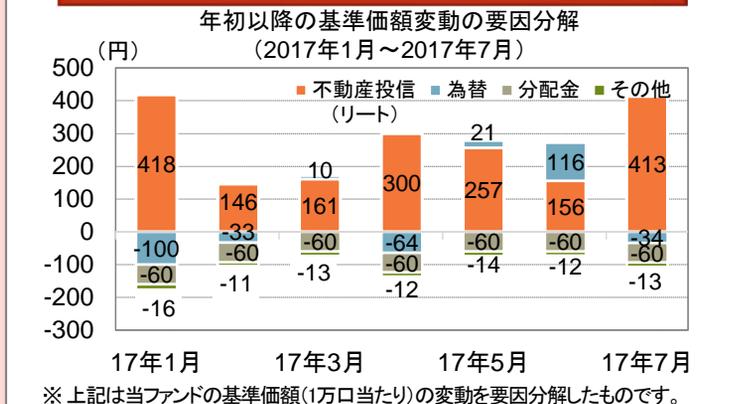
+34%

税引前分配金  
再投資ベース  
2017年8月18日現在

## 分配金実績

2017年3月	2017年4月	2017年5月
60円	60円	60円
2017年6月	2017年7月	2017年8月
60円	60円	60円
直近1年間累計		設定来累計
720円		3,000円

## リート部分のプラスが、基準価額の押し上げ要因に



※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。  
 ※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。

※グラフ・データ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。

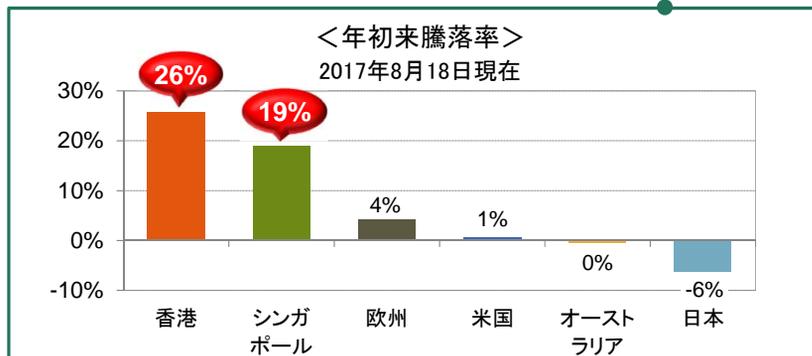
■ 当資料は、投資者の皆様様に「アジアREITオープン(毎月分配型)」へのご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。■ 掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

足元の状況

シンガポールと香港のリート市場は堅調

- ✓ 2016年以降、欧米での金融引き締め観測や政治リスクの高まりなどを背景に、主要先進国のリートは上値の重い推移となっています。そのようななか、シンガポールと香港のリートは、堅調な推移となりました。
- ✓ **シンガポール市場**は、割安感がみられたことに加え、不動産ファンダメンタルズ(空室率や賃料など)に改善の兆しが見え始めたこと、政治面でのリスクが相対的に低いことなどから選好されたとみられます。
- ✓ **香港市場**は、引き続き新規供給が限定的となるなか、オフィスや商業施設の賃料は高水準で推移しており、収益拡大期待などを背景に大きく上昇する展開となりました。

＜主要国・地域のリート市場の価格推移＞  
2016年1月初～2017年8月18日



各国・地域リート: S&P REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース、トータルリターン)

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

上記は、当ファンドの実質的な主要投資対象である「アジアリートマザーファンド」を運用する日興アセットマネジメントアジア リミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成しています。

※グラフ・データ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「アジアREITオープン(毎月分配型)」へのご理解を高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。

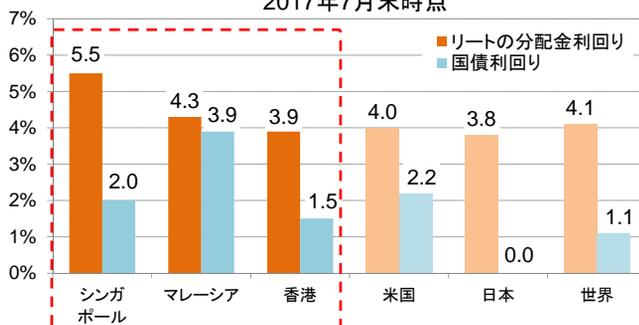
今後の見通し

アジアのリートは引き続き魅力的な投資対象

- ✓ シンガポールのリートについては、昨年末にかけての下落で生じた割安感、年初からの上昇によって薄まりつつあるものの、回復傾向にある不動産ファンダメンタルズや相対的に高い分配金利回りなどにより魅力的な状況です。
- ✓ 香港のリートについては、急激な価格上昇により、足元の分配金利回りはこれまでと比較し、低い水準となっているものの、不動産ファンダメンタルズが好調であることなどを勘案すると、引き続き魅力的な投資対象であると考えられます。

次ページ以降では、地域別にご説明いたします。

＜アジアと主要国・地域のリーートの分配金利回りと国債利回り＞  
2017年7月末時点



リーートの分配金利回り: S&P REIT 指数の各国・地域別インデックス

国債利回り: シンガポール、マレーシア、香港、日本、米国は10年国債利回り、世界はシティ世界国債インデックスの最終利回り

※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。

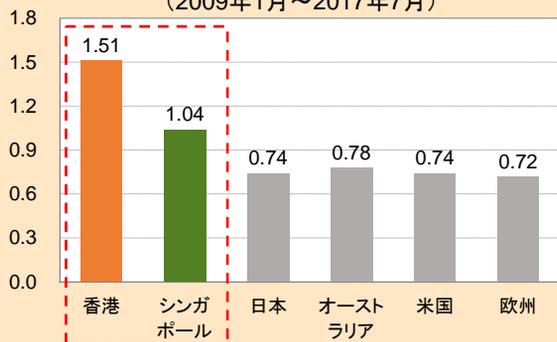
※利回りは切り捨てにて端数処理しています。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

【ご参考】 リターン/リスク比が良好なシンガポールと香港のリート市場

シンガポール、香港のリートは、分配金利回りが相対的に高いだけでなく、過去のリターン/リスク比(単位リスク当りのリターン)も他の主要国・地域のリートに比べて良好となっています。

＜アジアと主要国・地域のリーートのリターン/リスク比＞  
(2009年1月～2017年7月)



＜アジアと主要国・地域のリーートのリターンおよびリスク＞  
(2009年1月～2017年7月)



※各国・地域のS&P REIT 指数(現地通貨ベース、トータルリターン)について、リターンをリスクで除した値。

※リターンは月次騰落率の平均値、リスクは月次騰落率の標準偏差をそれぞれ年率換算した値。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

上記は、当ファンドの実質的な主要投資対象である「アジアリートマザーファンド」を運用する日興アセットマネジメントアジア リミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成しています。

※グラフ・データ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。

今後の見通し



不動産ファンダメンタルズの明るさが増す



明るさが戻った  
シンガポール経済

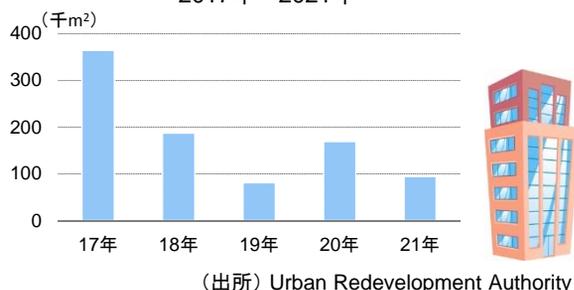
- ✓ 低下傾向となっていたシンガポールのGDP成長率は、製造業の持ち直しなどを背景として、2016年10-12月期に、回復に転じました。世界的な需要増を背景に好調となった精密機械分野などが、今後も経済を下支えするとみられます。



オフィス賃料は回復に向かう見込み OFFICE

- ✓ オフィス賃料は、重しとなっていた新規供給の増加が、今後ピークアウトを迎えることから、中長期的に回復に向かうとみられます。
- ✓ また、**ビジネスパーク**(オフィスビルが集まる地域の総称)については、**テクノロジーや医薬品企業などからの旺盛な需要がみられる**ため、注目しています。

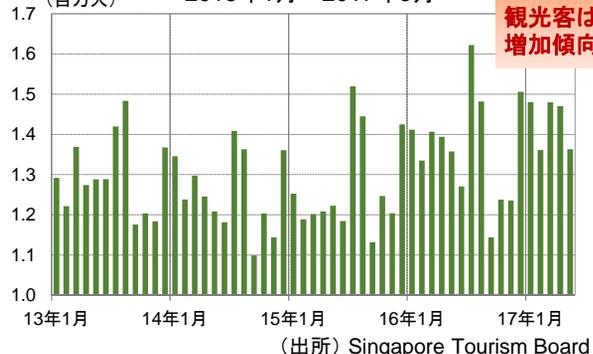
＜シンガポールのオフィス新規供給面積予想の推移＞  
2017年～2021年



観光客数の増加により、ホテルセクターは収益拡大の見込み HOTEL

- ✓ 2016年にシンガポールを訪れた外国人数が過去最高となるなど、足元で訪問外国人数が増加傾向となっていることに加え、ホテルの新規供給が落ち着く見込みであることから、**ホテルセクターの収益拡大が期待されます。**

＜シンガポールへの訪問外国人数の推移＞  
2013年1月～2017年5月



eコマース市場拡大の恩恵を受けるとみられる物流セクター INDUSTRY

- ✓ 米ネット通販大手のシンガポールでのサービス開始などにより、今後、同国においてeコマースの一層の浸透が予想されます。
- ✓ 小売セクターへのマイナスの影響が懸念されるものの、同国の所得水準は高く、ショッピングモールがターゲットとする顧客の消費力は強いことから、影響は限定的であると考えられます。
- ✓ **物流セクターは、eコマース市場拡大を背景とした、需要の高まりにより、恩恵を受けるとみられるため注目**しています。

上記は、当ファンドの実質的な主要投資対象である「アジアリートマザーファンド」を運用する日興アセットマネジメントアジアリミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成しています。

※グラフ・データは過去のものおよび予想であり、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「アジアREITオープン(毎月分配型)」へのご理解を高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。

今後の見通し

香港

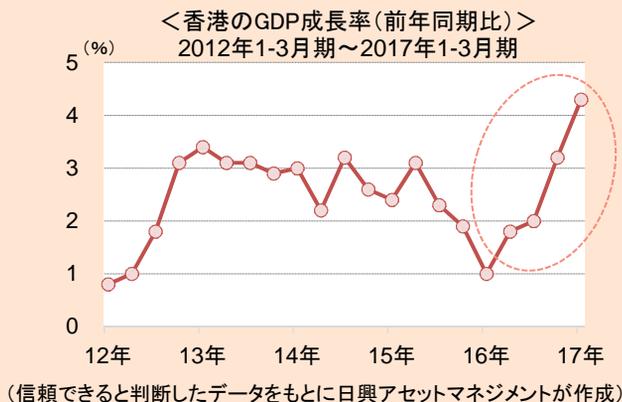


堅調な経済成長を背景に  
引き続き好調な香港の不動産市況



堅調な香港経済

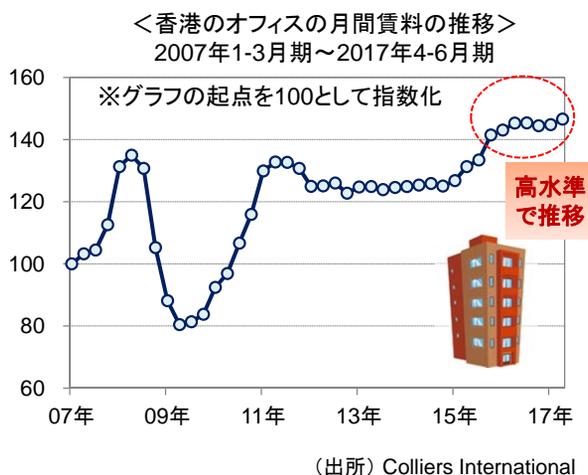
- ✓ 香港では、中国本土などのアジアや欧米向けの輸出の改善が続いているほか、固定資産投資の好調さなどを背景に、経済成長率には、大きな伸びがみられています。



引き続き高水準の賃料が  
見込まれるオフィスセクター

OFFICE

- ✓ 香港では、オフィスビルの空室率が低水準となるなか、セントラル地区のオフィスの需要は引き続き旺盛な状態です。
- ✓ ストックコネク(上海、深センと香港の証券取引所の相互接続)の導入などを受け、中国企業の香港への進出増加が予想され、**高水準のオフィス賃料の継続が見込まれることから、引き続きオフィスセクターに注目しています。**



収益拡大が期待される  
郊外のショッピングモール

RETAIL

- ✓ 香港郊外のショッピングモールにおいては、域内消費が底堅く推移するなか、テナントの入替えや物件のリニューアルによる賃料上昇などを背景に、**収益拡大が期待されます。**
- ✓ また、中国本土からの観光客数が増加に転じ、足元で、小売売上高が回復傾向となっていることは、観光客向けのショッピングモールを保有するリートの収益拡大につながると期待されます。



上記は、当ファンドの実質的な主要投資対象である「アジアリートマザーファンド」を運用する日興アセットマネジメントアジア リミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成しています。

※グラフ・データ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「アジアREITオープン(毎月分配型)」へのご理解を高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。

今後の運用について

日本を除くアジアの国・地域のリートを投資対象とする当ファンド

- ✓ 当ファンドは、日本を除くアジアの国・地域の金融商品取引所に上場しているリートに投資を行いません。足元では、各国・地域の状況を鑑み、シンガポールと香港のリートに投資を行っていますが、過去には、マレーシアのリーートの組み入れ実績もあります。
- ✓ 今後も、日興アセットマネジメント アジア リミテッドの充実した情報収集力・調査体制を活かし、アジアの国・地域の景気動向や不動産ファンダメンタルズ、各市場の成長見込み、制度整備状況などを見極め、幅広い投資機会に注目し、柔軟な銘柄選別を行なっていきます。



Eric Khaw  
日興アセットマネジメント  
アジア リミテッド  
ポートフォリオ・マネージャー

上記は、当ファンドの実質的な主要投資対象である「アジアリートマザーファンド」を運用する日興アセットマネジメントアジア リミテッドからのコメントなどをもとに、日興アセットマネジメント株式会社が作成しています。

ファンドの特色

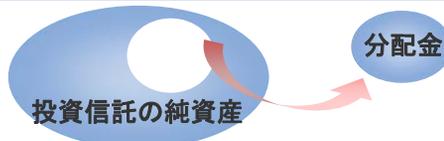
- 1 主として日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所に上場しているリート（不動産投信）に投資を行いません。
- 2 リートの比較的高い分配金収入を安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
- 3 日興アセットマネジメント アジア リミテッドが運用を行いません。



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。

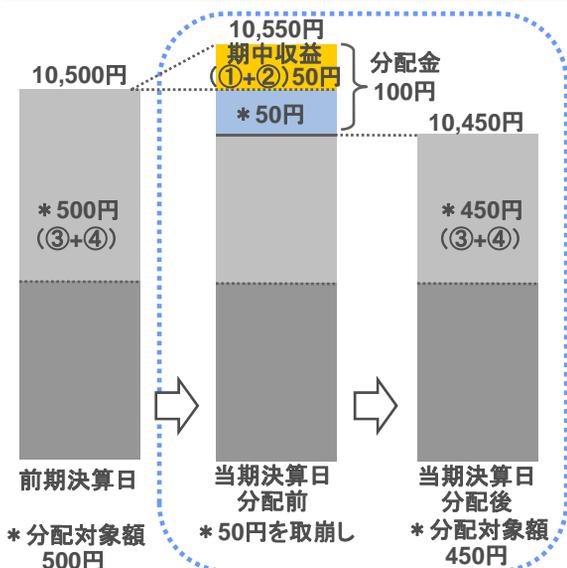
投資信託で分配金が支払われるイメージ



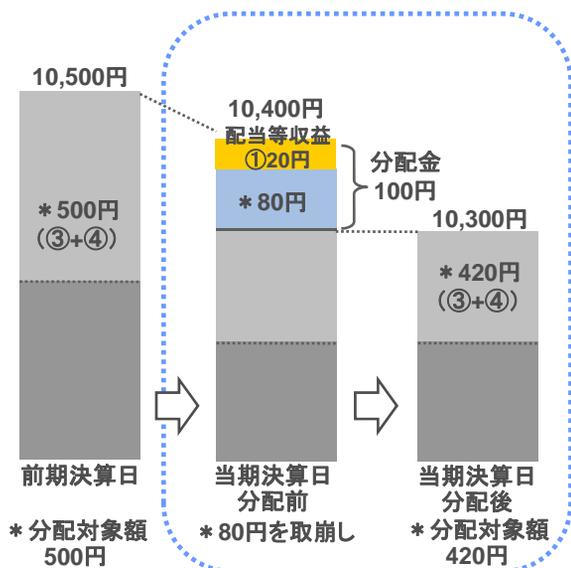
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

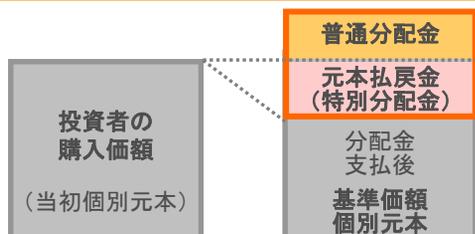


(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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



※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。

■当資料は、投資者の皆様へ「アジアREITオープン(毎月分配型)」へのご理解を高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。

## お申込メモ

- 商品分類 : 追加型投信／海外／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 : 購入申込日が香港証券取引所の休業日またはシンガポール証券取引所の休業日に当たる場合は、購入のお申込みの受付は行ないません。  
詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- 信託期間 : 2023年6月14日まで(2013年5月31日設定)
- 決算日 : 毎月14日(休業日の場合は翌営業日)
- ご換金不可日 : 換金請求日が香港証券取引所の休業日またはシンガポール証券取引所の休業日に当たる場合は、換金請求の受付は行ないません。  
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、換金請求受付日から起算して8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、ご換金時に直接ご負担いただく費用>

- 購入時手数料 : 購入時手数料率は、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 : 換金時の基準価額に0.3%の率を乗じて得た額

<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 : 純資産総額に対して年率1.62%(税抜1.5%)程度を乗じて得た額が実質的な信託報酬となります。  
信託報酬率の内訳は、当ファンドの信託報酬率が年率0.972%(税抜0.9%)、投資対象とする投資信託証券の組入れに係る信託報酬率が年率0.648%(税抜0.6%)程度となります。受益者が実質的に負担する信託報酬率(年率)は、投資対象とする投資信託証券の組入比率や当該投資信託証券の変更などにより変動します。  
詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。
- その他費用 : 目論見書などの作成・交付および計理等の業務にかかる費用(業務委託する場合の委託費用を含みます。)、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。

## 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)の皆様へ帰属します。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するファンドです。また、株式にも投資を行なう場合があります。したがって、不動産投信および株式の価格の下落や、不動産投信および株式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。  
(詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。)

### 【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】【カントリー・リスク】

※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、投資者の皆様へ「アジアREITオープン(毎月分配型)」への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へ帰属します。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うえ、お客様ご自身でご判断ください。

## 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
- 受託会社 : 三井住友信託銀行株式会社
- 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

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	
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15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	○			
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第10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	○			
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第20号	○			
株式会社横浜銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第36号	○		○	

(50音順・資料作成日現在)