

# 日興ワールドREITファンド

(マザーファンドの投資一任先：ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー)

## ファンドの概要

設定日 2004年5月11日  
 償還日 無期限  
 決算日 2月21日、8月21日  
 (休業日の場合は翌営業日)

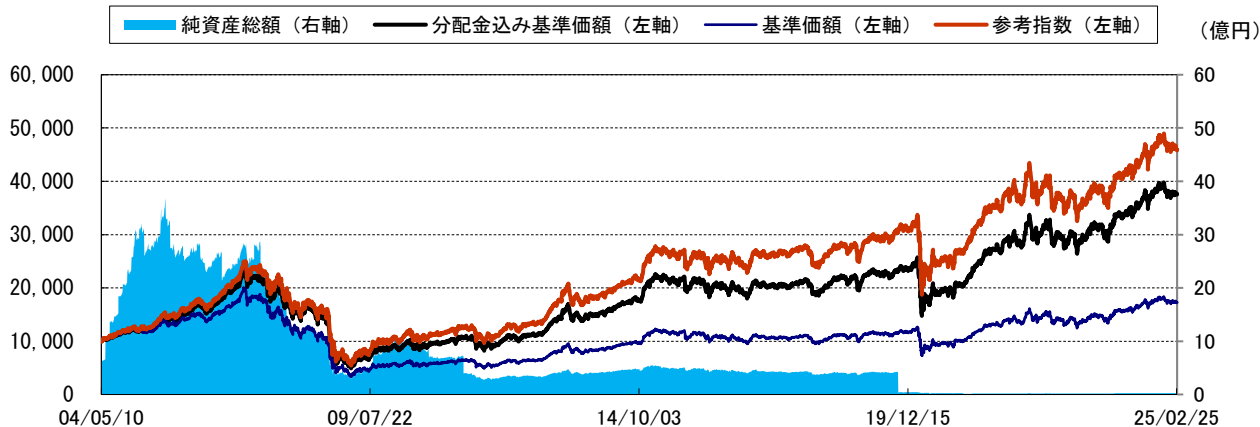
## ファンドの特色

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することをめざします。
2. 原則として、年2回、2月、8月の各21日 (休業日の場合は翌営業日) の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
3. ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーが運用を担当します。

## 運用実績

※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。  
 ※このレポートでは基準価額を1口当たりで表示しています。

### <基準価額の推移グラフ>



※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。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。  
 ※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。

### <基準価額の騰落率>

|       | 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 | -0.11% | -4.13% | 1.49% | 11.56% | 32.08% | 64.60% | 73.42% | 276.72% |
| 参考指数  | -1.12% | -5.02% | 1.57% | 10.97% | 24.70% | 52.79% | 72.03% | 359.90% |

※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である点にご留意下さい。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

### <分配金実績 (税引前・1口当たり)>

| 設定来合計  | 23・2・21 | 23・8・21 | 24・2・21 | 24・8・21 | 25・2・21 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 8,200円 | 100円    | 100円    | 100円    | 100円    | 100円    |

※当該実績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。

基準価額 : 17,294円  
 純資産総額 : 0.25億円

### <資産構成比>

|       |       |
|-------|-------|
| 不動産投信 | 96.7% |
| 現金その他 | 3.3%  |

※マザーファンドの投資状況を反映した実質の投資比率です。

### <為替ヘッジ率>

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。

### <基準価額騰落の要因分解 (月次)>

|             |         |
|-------------|---------|
| 前月末基準価額     | 17,414円 |
| 当月お支払いした分配金 | -100円   |
| 要           |         |
| 不動産投信       | 473円    |
| アメリカ        | (393円)  |
| カナダ         | (18円)   |
| オーストラリア     | (12円)   |
| 欧州          | (27円)   |
| イギリス        | (-4円)   |
| その他         | (27円)   |
| 為替          | -474円   |
| 米ドル         | (-383円) |
| 加ドル         | (-22円)  |
| 豪ドル         | (-16円)  |
| ユーロ         | (-29円)  |
| ポンド         | (-20円)  |
| その他         | (-4円)   |
| その他         | -19円    |
| 小計          | -20円    |
| 当月末基準価額     | 17,294円 |

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、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

<不動産投信 国別上位投資比率>

|    | 国名      | 比率    |
|----|---------|-------|
| 1  | アメリカ    | 73.2% |
| 2  | イギリス    | 7.2%  |
| 3  | 日本      | 5.0%  |
| 4  | カナダ     | 4.6%  |
| 5  | オーストラリア | 3.4%  |
| 6  | ベルギー    | 2.9%  |
| 7  | フランス    | 1.5%  |
| 8  | スペイン    | 1.3%  |
| 9  | シンガポール  | 0.7%  |
| 10 | 香港      | 0.3%  |

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

<不動産投信 通貨別上位投資比率>

|    | 通貨名       | 比率    |
|----|-----------|-------|
| 1  | アメリカドル    | 73.5% |
| 2  | イギリスポンド   | 7.2%  |
| 3  | ユーロ       | 5.7%  |
| 4  | 日本円       | 5.0%  |
| 5  | カナダドル     | 4.6%  |
| 6  | オーストラリアドル | 3.4%  |
| 7  | シンガポールドル  | 0.4%  |
| 8  | 香港ドル      | 0.3%  |
| 9  |           |       |
| 10 |           |       |

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

<不動産投信 セクター別構成比>

| セクター名      | 比率    |
|------------|-------|
| 特化型        | 24.9% |
| 産業施設（工場等）  | 17.7% |
| 小売（商業施設等）  | 15.5% |
| 住宅（マンション等） | 13.4% |
| ヘルスケア      | 12.9% |
| 分散型        | 6.2%  |
| オフィス（ビル等）  | 5.6%  |
| ホテル&リゾート   | 1.5%  |

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、純資産総額に対する比率です。  
※分散型とは、複数のセクターの物件を併せ持つ不動産投信のことです。

<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 |         | 4.33% |
| 地域別    | アメリカ    | 3.97% |
|        | カナダ     | 4.83% |
|        | オーストラリア | 5.25% |
|        | 欧州      | 6.88% |
|        | イギリス    | 5.34% |
|        | その他     | 5.17% |

※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 組入上位10銘柄>（銘柄数 66銘柄）

|    | 銘柄名                      | 国    | セクター       | 比率    |
|----|--------------------------|------|------------|-------|
| 1  | WELLTOWER INC            | アメリカ | ヘルスケア      | 6.63% |
| 2  | EQUINIX INC              | アメリカ | 特化型        | 6.45% |
| 3  | PROLOGIS INC             | アメリカ | 産業施設（工場等）  | 6.17% |
| 4  | REALTY INCOME CORP       | アメリカ | 小売（商業施設等）  | 3.90% |
| 5  | EQUITY RESIDENTIAL-REIT  | アメリカ | 住宅（マンション等） | 3.31% |
| 6  | SIMON PROPERTY GROUP INC | アメリカ | 小売（商業施設等）  | 3.15% |
| 7  | PUBLIC STORAGE           | アメリカ | 特化型        | 3.00% |
| 8  | VICI PROPERTIES INC      | アメリカ | 特化型        | 2.63% |
| 9  | UDR INC                  | アメリカ | 住宅（マンション等） | 2.35% |
| 10 | AMERICAN TOWER CORP      | アメリカ | 特化型        | 2.28% |

※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。

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

2月のグローバルREIT市場は上昇しました。

1月中旬以降続くトランプ米政権による成長促進政策を巡る楽観姿勢の後退や、インフレ懸念の後退が市場を下支えしました。各種経済データがまちまちとなる中、長期金利の低下および金融環境の緩和が大幅に進みました。株式市場全体のバリュエーションが上昇する中、よりディフェンシブ性の高い資産クラスが選好されました。月末には、トランプ政権による追加関税が発動され貿易戦争の可能性が再浮上したほか、米国とウクライナ的首脳会談が決裂するなど、市場に不確実性が増しボラティリティの高い展開となりました。

セクター別パフォーマンスはまちまちで、相対的に長期的な成長トレンドの追い風を受けると見込まれる非伝統セクターが景気感応度の高いセクターをわずかに上回る傾向となりました。地域別パフォーマンスは、地域個別の要因を背景に強弱まちまちとなりました。特化型セクター（セルタワー）は、好調なリーシング活動、市場予想を上回る業績予想、長期金利の低下や自社株買いの可能性などが意識されセンチメントが改善すると、最も大幅にグローバルREIT市場全体を上回りました。ヘルスケアセクターは引き続き高齢者向け住宅の需要の高さが好材料となりました。住宅セクターもほぼ全てのサブセクターにおいてグローバルREIT市場全体を上回りました。戸建賃貸住宅セクターは昨年来のファンダメンタルズの悪化が懸念される中、業績および業績見通しが市場予想を上回ったことが上昇要因となりました。集合賃貸住宅セクターは今年後半に市場賃料の再加速が期待されることが支援材料となりました。マニュファクチャードホームセクターは、一部企業による物件売却が市場に好感されたことなどを背景に引き続き上昇しました。トリプルネットリースセクターは、2025年の物件売買事例の増加が期待されることなどが支援材料となり引き続き上昇しました。特化型セクター（データセンター）、オフィスセクターおよびホテルセクターは下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。特化型セクター（データセンター）はハイテク株の低迷に加え、先月から続くDeepSeekショックを巡る不透明感が重石となりました。オフィスセクターおよびホテルセクターは、好決算の一方で先行きに対する慎重な見通しが下押し要因となりました。

米国REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました（以下、地域別パフォーマンスは円ベース）。トランプ政権による政策を巡る楽観姿勢が後退したことや長期金利が低下したこと、また堅調な決算により健全なファンダメンタルズが浮き彫りになったことなどが好材料となりました。

カナダREIT市場はわずかに下落し、グローバルREIT市場全体と同等水準となりました。

大陸欧州REIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。英国REIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。いずれの地域も中央銀行がハト派色をいくらか弱めたことが下落要因となる中、英国では政策および財政赤字を巡る懸念が再浮上しました。また、ロシアとウクライナの停戦を巡る不透明感も引き続き市場の重石となりました。

豪州REIT市場は下落し、大幅にグローバルREIT市場全体を下回りました。オーストラリア準備銀行が利下げを決定したものの追加利下げに慎重な姿勢を示したことが下落要因となりました。豪州REIT最大手のGoodman Groupが大幅増資の報道後に大幅下落となったことも重石となりました。

J-REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。日銀による金融政策の正常化が一段と進むとの観測から円高が進みました。

香港REIT市場は上昇し、最も大幅にグローバルREIT市場全体を上回りました。米国による対カナダ・メキシコ関税の延期、DeepSeekショックを機とした投資への関心の高まりや中国政府による景気刺激策が市場を下支えしました。シンガポールREIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。

## ◎運用概況

当ファンドでは、投資対象国とセクターの分散投資に努めポートフォリオのリスクをコントロールしつつ、より高いトータルリターンへの達成を目指しています。

地域配分については調整を行いました。豪州の弱気幅を小幅に減らし、香港の弱気を小幅に増やしました。英国、大陸欧州およびカナダの強気を維持しました。米国、日本およびシンガポールの弱気も維持しました。

## ◎今後の見通し

グローバルREIT市場の見通しは、2024年末の反落も踏まえ、引き続き明るいものとなっています。ディスインフレ傾向や緩やかな経済成長の継続が予想される中、現在進行中の金融緩和サイクルの継続が見込まれますが、政治的不安などを背景に今後の道筋への不透明感は増えています。

金融環境は2024年第4四半期の大半にわたり引き締め傾向となりましたが、足元では良好なインフレデータやハト派的な政策見通しを背景に緩和傾向となっています。金利の短期的な方向性や最終的な水準については不透明感があるものの、REIT市場においては金融引き締めの影響が既に株価に反映されていることから向かい風は近年の水準と比較して弱まるものと見込んでいます。また金融環境の緩和進行はREITにとって潜在的な追い風になりうると考えます。

内部成長の観点から見ると、不動産ファンダメンタルズの見通しはヘルスケアセクターや特化型セクター（データセンター）などを中心とした長期的な成長トレンドが追い風となり堅調推移が見込まれます。また新規供給の減少も多くのセクターの好調推移を下支えするものと期待されます。外部成長の見通しも足元で改善が見られ、多くの企業が高い成長を遂げられる体制を維持しているものと見込まれます。

バリュエーションの観点から見ると、グローバルREITは平均すると純資産価値（NAV）に近い水準で取引されており、また米国以外の一部特定のセクターや地域では引き続き大幅な割安感を維持しています。取引活動は2024年第4四半期の小康状態を経て過去数週間にわたり増加傾向であり、実物不動産価格は昨年後半の底打ちからの回復が見られます。グローバルREITは株式の長期平均対比において依然として割安であると考えます。

まとめると、金融環境の緩和傾向や魅力的なバリュエーション、堅調な成長見通しなどを背景に、グローバルREITは引き続き魅力的なリターンを生み出すことが期待されます。また今後金融環境の更なる緩和が進んだ折には、REIT市場を支える追い風になるものと見込んでいます。

**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<br>※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5月11日設定)  |
| 決算日     | 毎年2月21日、8月21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。<br>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。<br>※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<br>・各月最終営業日から起算して5営業日目を換金申込受付日とします。<br>・換金申込受付日の属する月の前月20日(休業日の場合は翌営業日)から前月最終営業日の午後3時30分までを換金申込受付期間として、販売会社所定の事務手続きが完了したものを当月の受付分とします。   |
| 購入申込不可日 | 販売会社の営業日であっても、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またはオーストラリア証券取引所の休業日に該当する場合は、購入の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。   |
| 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。<br>※課税上は、株式投資信託として取り扱われます。<br>※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。<br>※当ファンドは、NISAの対象ではありません。<br>※配当控除の適用はありません。<br>※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2.75%(税抜2.5%)以内<br>※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。<br>※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1.43%(税抜1.3%)

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   | : 日興アセットマネジメント株式会社  |
| 投資顧問会社 | : ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー   |
| 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。<br>日興アセットマネジメント株式会社<br>[ホームページ] <a href="http://www.nikkoam.com/">www.nikkoam.com/</a><br>[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

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、投資者の皆様へ「日興ワールドREITファンド」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。
- ・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。

設定・運用は 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

## 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 |
| 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 | ○       | ○               | ○               | ○                  |

※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。