



日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型

不動産の売買ではなく、不動産からの賃料収入を主な収益源とする不動産投資信託（REIT）は、米国で生まれ50年を超える歴史を持つ商品です。

2001年秋に日本でもREIT市場が整備され、そのREITの黎明期とも言える2004年、「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型」は設定され、来る2014年1月、運用開始から10年を迎えることとなりました。

2008年の「リーマン・ショック」から5年が過ぎ、世界では今、いち早く景気を回復させた国の及ぼす影響が、他の国の景況感を改善に向かわせる「世界同時拡大」と呼ばれる大きな動きが顕在化しつつあると言われてしています。

世界のREIT市場は、2007年の米国のサブプライムローン問題に加え、リーマン・ショックの影響を大きく受け低迷しましたが、足元では、この「世界同時拡大」の流れを受けて、かつての堅調さを取り戻しつつあります。

この度、『2014年のグローバルREIT市場の見通し』について、当ファンドのマザーファンドの投資顧問会社であり、REITの大きな市場の一つであるオーストラリアに本拠を構える、AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド（以下、AMP社）の見解をレポートにまとめました。

《2014年のグローバルREIT市場の見通し(要約)》

AMP社では、米国経済の改善に伴ない不動産市況が良好であることに加え、投資家の商品選考の面や、「世界同時拡大」がオーストラリアやアジア、そして欧州にも好影響を伝搬させる可能性などに鑑み、2014年のグローバルREIT市場は、2013年を上回る成長が期待できると見ています。また、懸念が拭い切れない米国の量的緩和の縮小がもたらす影響についても、本質的な面や地域的な面から、悪影響を及ぼす懸念は少なく、むしろ、米国経済の回復がもたらす好影響が多くなると見ています。

『2014年のグローバルREIT市場の見通し』について、次ページ以降を是非ご覧ください。

AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッドについて

- オーストラリアを代表する総合金融グループの一つであるAMPグループの一員で、オーストラリアで最大級の規模を誇る資産運用会社です。米国、欧州、アジアと世界に拠点を有し、地域情勢を分析しています。
- 不動産投資の経験は50年を超えており、AMPグループの調査体制を活かし、特定地域で見られる現象が、他地域にも波及する可能性を探るなど、調査力に裏打ちされた独自の価値判断手法を用いて、投資判断を行なっています。

AMPCAPITAL 

総括

2014年のグローバルREIT市場の見通し

●2014年のグローバルREIT市場の見方は「非常に強気」

AMP社では、右図のように世界のGDP成長率を予想しており、堅調さが続く米国経済に加え、回復に転じる欧州経済に注目しています。欧州経済の回復は貿易などを通じ世界中にその恩恵を広げると見られます。

一方、インフレ率は緩やかな水準で推移すると見ており、FRB（連邦準備制度理事会）は量的緩和を2014年から縮小させることを決定しましたが、政策金利は引き続き低く維持されると考えています。

AMP社のGDP成長率見通し

	2013年	2014年
世界	3.0%	3.7%
米国	2.0%	3.0%
欧州	▲0.5%	1.0%
英国	1.0%	1.5%

上記はAMP社による予想値であり、将来を約束するものではありません。

【AMP社による収益率予想】
グローバルREIT市場
年6～8%（この先数年間）

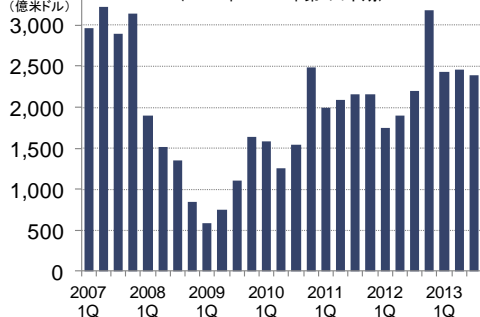
上記の好調な経済成長見通しを背景に、REITを含む不動産セクターを取り巻く環境は、好調となり、主要市場の賃料は概ね上昇すると予想しています。実際、過去においても、賃料の上昇などによるREITの業績の拡大時期と、GDP成長率の上昇には強い相関がみられました。

●不動産市場は、構造的な面でも循環的な面でも、堅調な推移を見込む

不動産の需給関係は、主要な市場で堅調となると考えています。その理由として、過去数年、経済成長率が低迷したことから新規開発案件が非常に少なくなったことが挙げられます。この結果、需給は引き締まる傾向となっており、今後期待されるテナント需要の高まりに伴ない、賃料上昇が予想されることから、REITの業績拡大が期待されます。

また、資産配分の面からもグローバルREITを強気に見ています。世界的な金融緩和により金利は総じて低く、債券投資からの収益は減少傾向にあります。一方、株式投資には相対的に大きな価格変動のリスクがあることから、大きなリスクを嫌う資金は、ある程度のリスクはあるものの、利回りが期待でき、且つ、その利回りの成長性が期待できる資産クラスに注目すると考えています。こうした資産クラスの中核にグローバルREITがあると考えています。

【世界の実物不動産取引額（四半期推移）】
(2007年～2013年第3四半期)



●土地白書など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。

実際に足元の現物不動産取引は堅調な状況が続いています。2008年から大きく減少した取引量は2012年第4四半期には減少前の水準を取り戻し、2013年についても高水準での推移となっています。

FRBによる量的緩和の縮小や、金利上昇の懸念が広がる中でも、取引量が増加傾向となったことは注目に値します。債券投資などと異なり、不動産投資は、多くの場合、経済成長に伴ない金利が上昇しても、賃料が後追いで上昇することが評価されていると考えられ、今後も高水準での推移が期待されます。

※上記はAMP社からのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成した、資料作成時点の見通しであり、将来変更となる場合があります。

地域別 1

2014年のグローバルREIT市場の見通し

- グローバルREITの中でも、経済成長のプラス転換を予想する欧州を最も強気に評価
- 米国における量的緩和縮小は経済成長の裏返しであり、大きな影響とならない

【欧州】

AMP社は、欧州を最も強気に見ています。経済回復の兆しが見え始める中で欧州中央銀行（ECB）は低金利政策を継続すると予想しており、インフレ率が低いことに加え、高まる消費動向などによってREIT市場は堅調な推移となると期待しています。

ECBは長期的にはインフレを警戒した政策に転じるとは思われますが、短期的には金融緩和策を取ると考えています。英国は経済的にも不動産の市況においても、欧州内で突出したパフォーマンスを達成できると考えます。

英国は、参入障壁が高いことと、供給が限定的で低水準であることから、商業施設やオフィスは賃料上昇の恩恵を受けると考えられます。

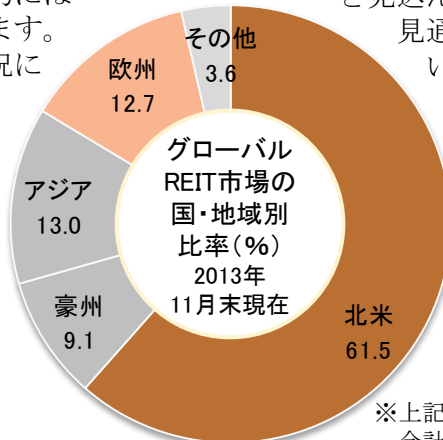
【北米】

FRBによる量的緩和縮小は、米国の経済の回復が前提であり、米国経済に与える影響は僅かであると考えます。

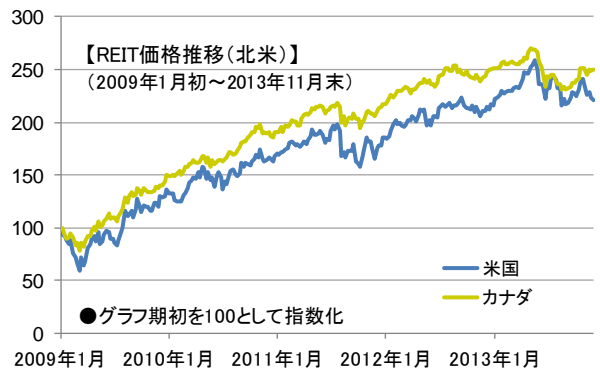
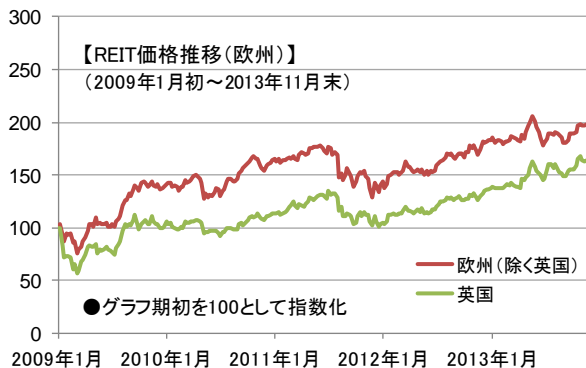
景気回復によって最も恩恵を受けられると思われるホテルや住宅、倉庫のセクターのうち、契約期間が短期な物件に着目しています。

特に倉庫の成長率は過去最大の6.5%に達すると見込んでおり、実際に市場はこの見通しを一部織り込み始めています。

倉庫に続く成長セクターとして、商業施設や住宅の成長率の4.0%、オフィスの同3.0%近辺などを想定しています。



※上記数値は四捨五入しておりますので、合計が100とならないことがあります。



※ 国・地域別比率の円グラフはS&P各国・地域REIT指数の時価総額をもとに、価格推移の折れ線グラフはUBSグローバル・インベスターズ・インデックス（現地通貨ベース）の各国・地域指数をもとに、それぞれ日興アセットマネジメントが作成した過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。また、上記指数はすべて当ファンドのベンチマークではありません。

※ 上記コメントはAMP社からのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成した、資料作成時点での見通しであり、将来変更となる場合があります。

地域別 2

2014年のグローバルREIT市場の見通し

- 「世界同時拡大」による経済成長の波及によりアジアにも恩恵が期待できる
- 低金利政策が続く豪州は、割安感が強く投資妙味があると言える

【アジア】

世界的な経済回復と貿易環境の改善がアジア市場の回復を後押しすると予想しています。

日本では消費税率引上げの影響が一時的に予想されるものの、景気回復の妨げにはならないと予想しています。シンガポールと香港については、既に米国の低金利による好影響を十分に受けており、米国の量的緩和縮小が、両国の経済成長に影響を与える可能性は否定できませんが、その度合いは極めて緩やかなものに留まると予想しています。

セクター別では、成長率は弱いものの香港の小売セクターなどを強気に見ています。仮に世界経済の回復が予想よりも強かった場合、オフィスセクターが堅調な推移となると見えています。

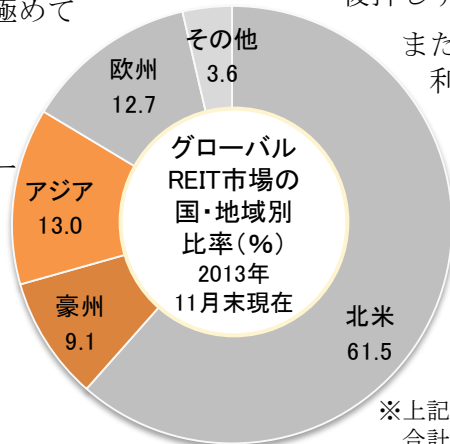
【豪州】

豪州準備銀行による金融政策が、豪州の不動産市場を後押しすると考えています。

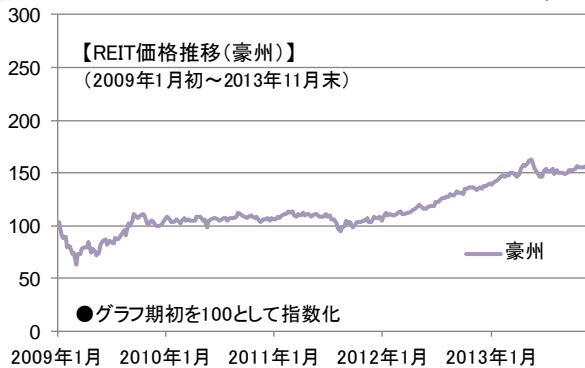
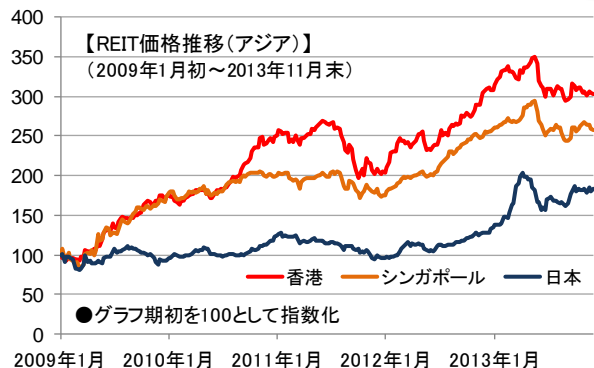
豪州では、金利引下げ効果が十分には浸透していないと見られ、来年も従来に比べて低い政策金利が継続されると予想しています。

豪ドルが足元の水準から更に割安になる可能性があり、内需拡大を通じて、不動産市場を後押しする可能性があります。

また、豪州では不動産の投資利回りが高く他市場と比べると割安とも言え、今後、不動産需要の回復を背景に市場が回復傾向を強めると考えています。こうした動きは、住宅セクターで散見されはじめており、この流れは小売セクターにも及ぶと予想しています。



※上記数値は四捨五入しておりますので、合計が100とならないことがあります。



※ 国・地域別比率の円グラフはS&P各国・地域REIT指数の時価総額をもとに、価格推移の折れ線グラフはUBSグローバル・インベスターズ・インデックス(現地通貨ベース)の各国・地域指数をもとに、それぞれ日興アセットマネジメントが作成した過去のものであり、将来の運用成果などを約束するものではありません。また、上記指数はすべて当ファンドのベンチマークではありません。

※ 上記コメントはAMP社からのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成した、資料作成時点での見通しであり、将来変更となる場合があります。

金利の影響

2014年のグローバルREIT市場の見通し

●米国における量的緩和の縮小が与える影響はさほど大きくない

AMP社では、米国における量的緩和の縮小が実施され、その結果として金利が上昇する展開が必ずしも、グローバルREIT市場に大きく悪影響を与えるとは見ていません。その理由について、以下でご説明いたします。

「理由① 本質的な要因」

米国の量的緩和の縮小に伴う金利上昇により、REITの支払金利などが増加する可能性はありますが、量的緩和の縮小は米国経済の回復が背景にあることから、REITの収入も改善すると言えます。また、REIT各社は、2008年の前には50%を超えていた借入金比率を、足元では40%以下に低下させるなどの財務体質の改善や、多様な資金調達手法の確立など、対応策を重ねており、金利上昇時に受ける影響を抑制できていると考えています。

「理由② 地域的な観点」

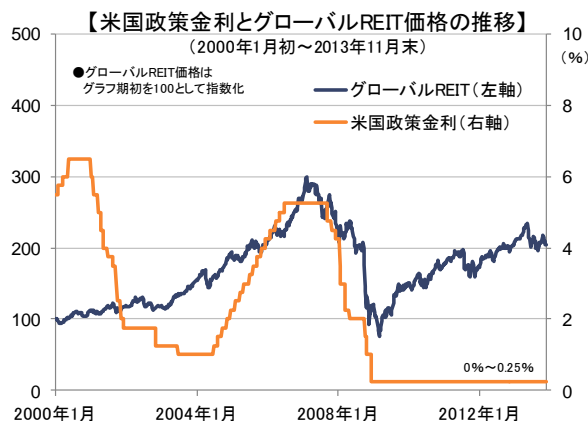
また、AMP社の運用調査により、米国の量的緩和縮小の悪影響をさほど受けない地域を十分に発掘できると考えており、こうした地域に重点的に投資することで、運用資産全体への影響を抑制できると考えていることが挙げられます。

世界的に見れば、米国の量的緩和策縮小に伴う影響を大きく受けない国・地域は幾つかあります。また国・地域によっては、金融政策が米国とは逆の方向に進むことが予想される場所もあると考えています。例えば、ECBは持続的な経済成長が確認できるまでは、金融引締ではなく寧ろ緩和を推進すると見られます。また、豪州は他の先進国と比べ、利下げ時期が遅かったこともあり、2014年は低金利政策を継続すると考えており、利下げの恩恵が拡がり、低金利政策による企業収益の改善などが不動産市場に好影響を与えると予想しています。

「理由③ 経験に基づく観点」

これまでの経験に基づく理由として、過去のパフォーマンスを分析した場合、必ずしも金利動向とREITのパフォーマンスの間に明確な相関関係は見られません。むしろ、経済成長がグローバルREIT市場の将来性に大きな影響を及ぼしたことが分かります。

インカム収入の増加（成長）が期待できるREITは、債券投資などと比較して魅力があると考えられ、REITの賃料収入は、経済成長に伴って増加する傾向にあることから、REITの成長力はGDP成長率と相関が高くなる傾向があります。



●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
●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

※上記はAMP社からのコメントをもとに日興アセットマネジメントが作成した、資料作成時点の見通しであり、将来変更となる場合があります。

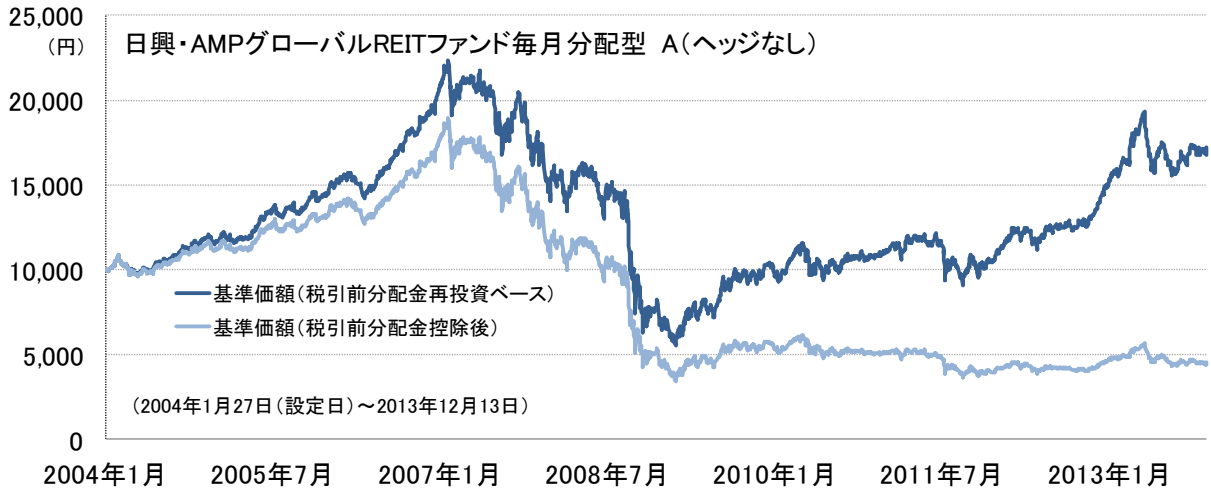
ご参考

ファンドの運用実績

「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A（ヘッジなし）」

「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 B（ヘッジあり）」

の運用実績は以下の通りです。



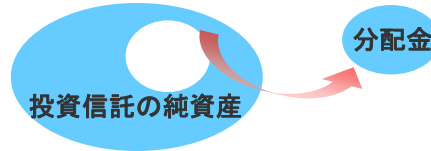
- 基準価額は信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）控除後の1万口当たりの値です。
- 税引前分配金再投資ベースとは、税引前分配金を再投資したものとして計算した理論上のものであることにご留意ください。
- 上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

当ファンドは引き続き、世界各国の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てまいります。今後とも「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型」をご愛顧くださいますよう、宜しくお願い申し上げます。

以上

- 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。

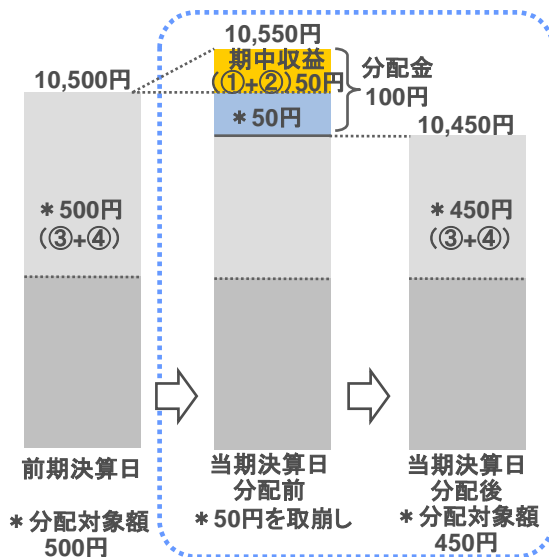
投資信託で分配金が支払われるイメージ



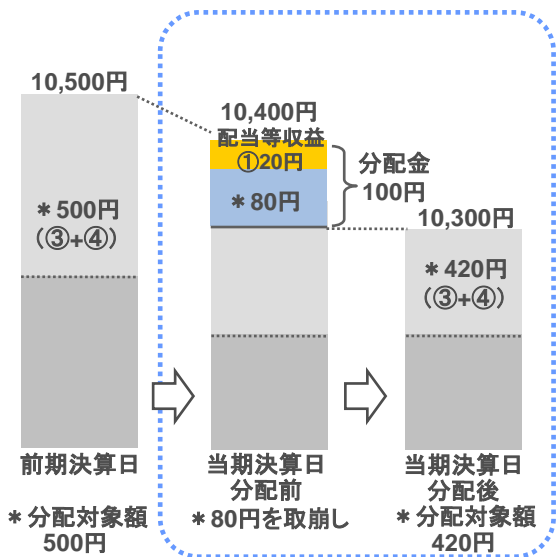
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



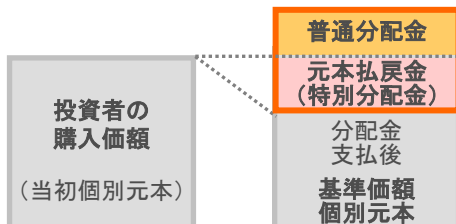
前期決算から基準価額が下落した場合



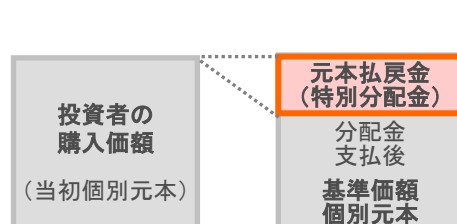
(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。
 ※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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率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。

■お申込メモ

- 商品分類： 追加型投信／内外／不動産投信
- ご購入単位： (新規購入時) 10万円以上1円単位
(追加購入時) 1万円以上1円単位
(スイッチングの場合) 1万円以上1円単位
(全額スイッチングを行なう場合) 1円以上1円単位
※別に定める場合この限りではありません。
- 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、SMB C日興証券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）】 2016年4月5日まで（2006年3月7日設定）
※2014年4月5日付で信託期間を5年更新し「2021年4月5日まで」に変更予定です。
- 決算日： 毎月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、委託会社が決定するものとし、原則として安定した分配を継続的に行なうことをめざします。
※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。
※原則として、収益分配金は税金を差し引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。再投資を停止し、分配金のお受取りをご希望される場合はお申し出ください。分配金のお受取りをご希望される場合、SMB C日興証券の定める 所定の日よりお支払いいたします。
- ご換金価額： 換金請求受付日の翌営業日の基準価額
- 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、SMB C日興証券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、少額投資非課税制度の適用対象です。
(2014年1月1日以降)
※詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

■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： 購入価額に、購入口数、購入時手数料率を乗じて得た額です。
購入時手数料率はお申込金額に応じて下記のように変わります。
(お申込金額はお申込代金に購入時手数料(税込)を加えて得た額です。)

1億円未満・・・・・・・・・・ 3.15%* (税抜3.0%)

1億円以上5億円未満・・ 1.575%* (税抜1.5%)

5億円以上10億円未満・・ 0.7875%* (税抜0.75%)

10億円以上・・・・・・・・ 0.525%* (税抜0.5%)

*消費税率が8%になった場合は、以下の通りとなります。

1億円未満・・・・ 3.24%、1億円以上5億円未満・・・・ 1.62%、

5億円以上10億円未満・・・・ 0.81%、10億円以上・・・・ 0.54%

※スイッチングによるご購入の場合の購入時手数料は無料とします。

※別に定める場合はこの限りではありません。

【ご注意ください】

購入時手数料は、購入価額に、購入口数、購入時手数料率を乗じて計算します。例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、ご指定金額(お支払いいただく金額)の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当該投資信託のご購入金額となるものではありません。

換金手数料： ありません。

信託財産留保額：ありません。

スイッチング手数料：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>

信託報酬： 純資産総額に対して年率1.575%* (税抜1.5%) を乗じて得た額
*消費税率が8%になった場合は、1.62%となります。

その他費用： 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。

※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
- 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： S M B 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
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

■お申込みに際しての留意事項①

●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、その価格に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。

(次頁へ続く)

(前頁から続く)

■お申込みに際しての留意事項②

【為替変動リスク】

＜日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型A（ヘッジなし）＞

- 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。

＜日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型B（ヘッジあり）＞

- 外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行ない、為替変動リスクの低減を図ります。ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。なお、為替ヘッジを行なうにあたっては、円の金利が為替ヘッジを行なう通貨の金利より低い場合、この金利差に相当するヘッジコストが発生します。為替および金利の動向によっては、為替ヘッジに伴なうヘッジコストが予想以上に発生する場合があります。

※ 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ご帰属します。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SMBC日興証券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。