

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)

AMPキャピタル・インベスターズに聞く グローバルREIT市場の動向と今後の見通し

2014年10月に、当ファンドのマザーファンドを運用するAMPキャピタル・インベスターズ・リミテッドの運用責任者と運用担当者が来日し、グローバルREIT市場についての講演を行ないました。当資料は、その講演内容をまとめたものです。

運用責任者が語る

グローバルREIT市場について

9月以降軟調となったものの年間ではプラスに

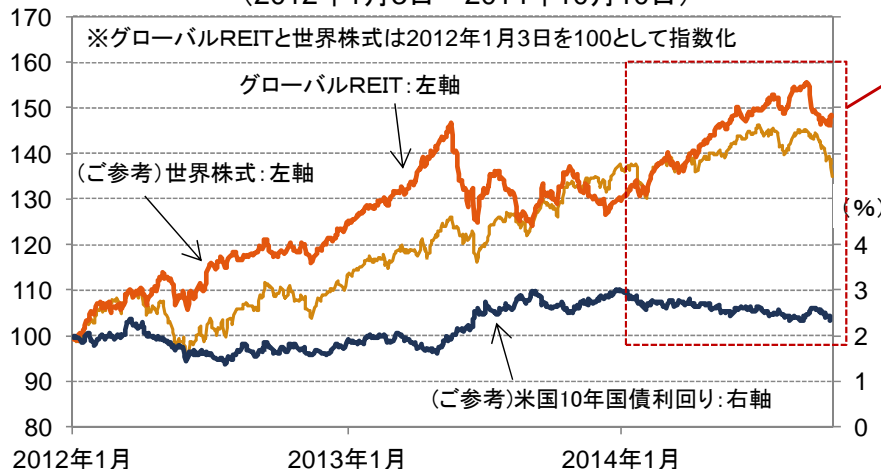
- 2014年に入り、グローバルREIT市場は世界的な景気回復傾向の強まりに加え、長期金利の低下傾向が続いていることなどが好感され堅調な推移となりました。
- しかしながら、9月以降、米国の政策金利の早期引き上げ観測の高まりに加え、欧州の景気後退への懸念が高まったことや、香港でのデモの影響などから、投資家のリスク回避姿勢が強まり、グローバルREITは下落に転じました。
- グローバルREITの2014年の騰落率は、プラス14% (2014年10月10日現在)となっています。



グローバル上場不動産証券
 運用チーム 責任者
 マシュー・ホルト氏

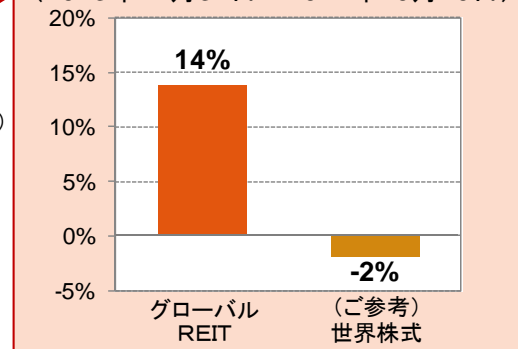
<グローバルREITの推移>

(2012年1月3日～2014年10月10日)



<2014年の騰落率>

(2013年12月31日～2014年10月10日)



* グローバルREIT: UBSグローバル・インベスターズ・インデックス(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。

運用責任者が語る

想定される今後の金利上昇について

グローバルREIT市場への影響

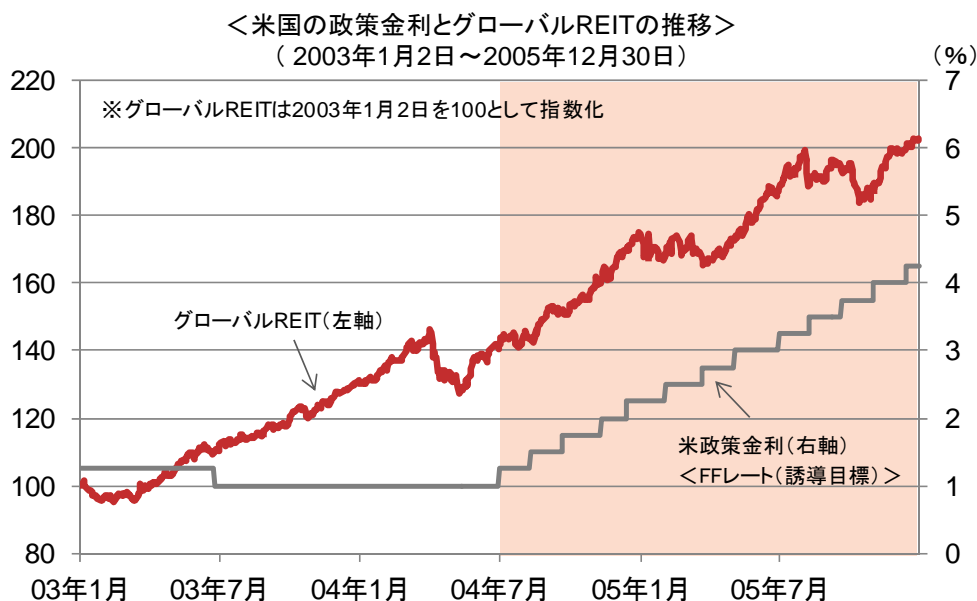
- 2015年には、米国や英国で政策金利が引き上げられるとみえています。政策金利の引き上げは段階的に進むと考えられることから、それに伴う長期金利の上昇も緩やかに進むと想定され、グローバルREIT市場への影響は限定的であると考えています。
- 長期金利の上昇は、グローバルREITにマイナスの影響をもたらすと懸念される傾向にあります。しかしながら、今後想定される長期金利の上昇は、グローバルREIT市場にとって大きな懸念材料になるとは考えていません。
- その理由は、今後想定される長期金利の上昇は、景気回復を背景としたものであるため、景気が回復するにつれ、不動産市場が活発化することが期待出来るからです。不動産市場の活発化により、保有物件の稼働率の改善や賃料上昇などを通じたREITの収益拡大が期待できると考えています。



マシュー・ホルト氏

過去には、金利上昇に合わせてグローバルREITが上昇

- 2004年～2005年の金利上昇局面では、米国の引き締め的な金融政策の先行きを市場が織り込む過程において、グローバルREIT市場は利上げに先立ち下落しました。しかしながら、その後の実際の利上げ局面においては、米国の力強い景気回復を背景に、上昇基調となりました。



* グローバルREIT: UBSグローバル・インベスターズ・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。

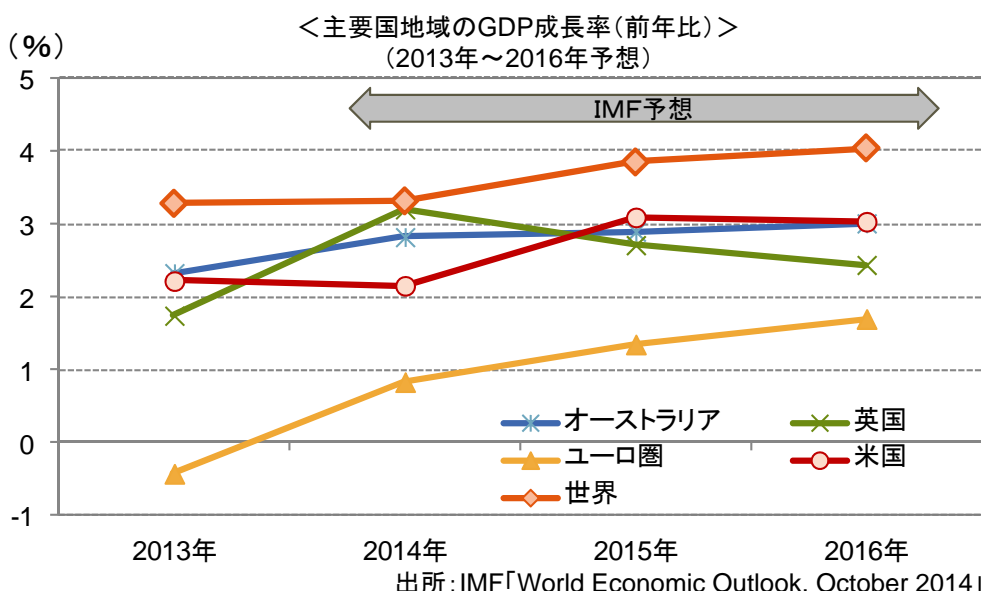
■当資料は、投資者の皆様へ「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)／資産成長型(ヘッジなし)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

運用責任者が語る

今後の見通し

世界景気の回復を背景にREIT市場も成長へ

- 今後、世界経済は、米国を中心に緩やかながらも成長を続けるものと予想しています。
- 世界景気の回復傾向を背景として、REIT市場では、不動産需要の増加やそれに伴う賃料の上昇が見込まれています。また、これまで新規の物件供給が限定的となっていたことも賃料上昇の追い風になるとみられています。
- 一方、欧州の中でも、ユーロ圏の景気動向については、注視しています。ユーロ圏の景気は、短期的には、景気後退局面に陥る可能性があるものの、中長期的には、ECBの金融緩和策などに下支えされながら回復へ向かうと考えています。
- エボラ出血熱についても注視しています。もし、感染が拡大すれば、観光への影響が大きくなり、小売りやホテルセクターなどの収益が減少する懸念があります。



＜主要国・地域の注目セクターなど＞

<p>米国 </p> <p>2015年に政策金利の引き上げを見込んでいます。景気回復が鮮明化していることから、恩恵を享受しやすいホテル、集合住宅、小売りなどのセクターに注目しています。</p>	<p>欧州 </p> <p>特に英国に注目しており、開発案件を注視しています。また、欧州全体では、中規模の都市の不動産動向にも注目しています。</p>
<p>オーストラリア </p> <p>収益性の高い開発案件に注目しています。また、相対的に分配金利回りの高いオーストラリア市場について、引き続き魅力的であるとみています。</p>	<p>アジア </p> <p>日本のオフィスセクターに注目しています。東京都心のオフィスビルは、今後、賃料の上昇圧力が強まると考えています。シンガポールと香港でも、オフィスセクターに注目しています。</p>

○上記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「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。

各地域の運用担当者が語る

米国の投資環境

米国ではホテルセクターに注目



- 景気回復が本格化している米国では、景気回復の恩恵を受けやすい小売りセクター、オフィスセクターのうちの優良物件に加え、契約期間が相対的に短く、賃料水準上昇の恩恵を受けやすい集合住宅セクター、ホテルセクターなどに注目しています。
- 特に、ホテルセクターに注目しています。相対的にリース契約が長いヘルスケアセクターとパフォーマンスを比較すると、景気の回復傾向が鮮明になった2013年以降、ホテルセクターのパフォーマンスは堅調な推移となっています。



米国REITのホテルセクターとヘルスケアセクターの推移
(2013年1月2日～2014年10月10日)



ホテルセクターはFTSE EPRA/NAREIT United States Lodging/Resorts Index (米ドルベース)
ヘルスケアセクターはFTSE EPRA/NAREIT United States Healthcare Index (米ドルベース) 出所: NAREIT

急拡大するメキシコのREIT市場に注目



- 当ファンドでは、近年急成長しているメキシコのREIT市場に注目しています。米国への輸出が多いメキシコでは、米国経済の回復に伴ない、今後も経済成長が見込まれており、その恩恵を受けて不動産市場が活発化すると考えています。9月末時点ではポートフォリオに組み入れてはいないものの、今後の組み入れを検討しています。

○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。

各地域の運用担当者が語る

欧州の投資環境

引き続き注目する英国のREIT市場



ポートフォリオ・マネジャー
兼アナリスト(欧州担当)
マシュー・ホジキンズ氏

- 欧州のREIT市場では、引き続き英国に注目しています。
- 景気が回復傾向にある英国では、ロンドンを中心として、不動産市場への資金流入が続いており、不動産価格は上昇傾向にあります。
- さらに、ロンドンに新しく出来る鉄道(クロスレール)周辺の再開発が進んでいることなどにより、今後も不動産価格の上昇は継続すると見込んでいます。
- ユーロ圏では、政策金利が歴史的に低い水準にあるため、長期金利との利回り差は拡大しており、REITの分配金利回りは魅力的となっています。

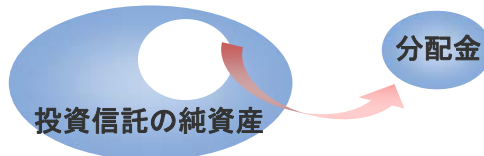
<ご参考> 「クロスレール」欧州最大級の鉄道建設プロジェクト

- 2018年に、「クロスレール」の開業が予定されています。クロスレールは、ロンドンの中心部を横断し、既存の路線と接続して東西を結ぶ100km超の都市鉄道で、年間約2億人の利用を見込んでいます。
- クロスレールの開業により、輸送力が約10%増加することに加え、移動時間が短縮するなど、ロンドンの輸送事情は大きく生まれ変わると言われています。
- また、クロスレールの沿線地域では新たに57,000戸の住宅に加え商業施設の需要が生まれ、住宅や商業用不動産の価格上昇が見込まれています。ロンドン中心部のクロスレール沿線のオフィスの資産価値は、今後10年、上昇すると見込まれています。

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。

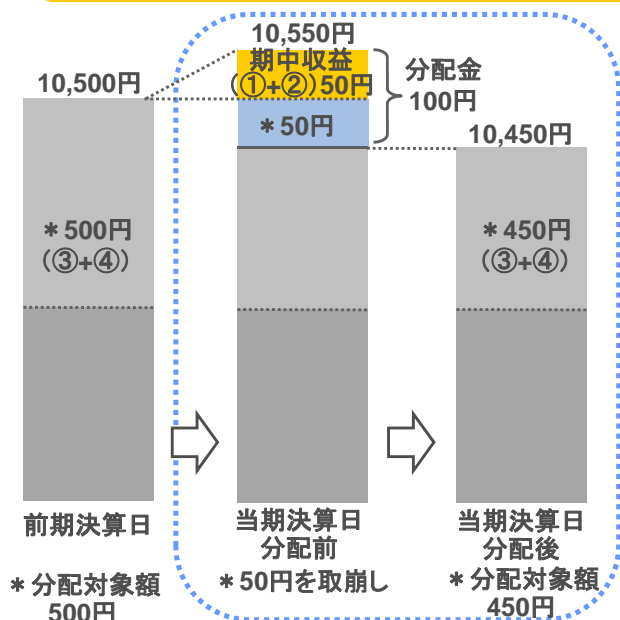
投資信託で分配金が支払われるイメージ



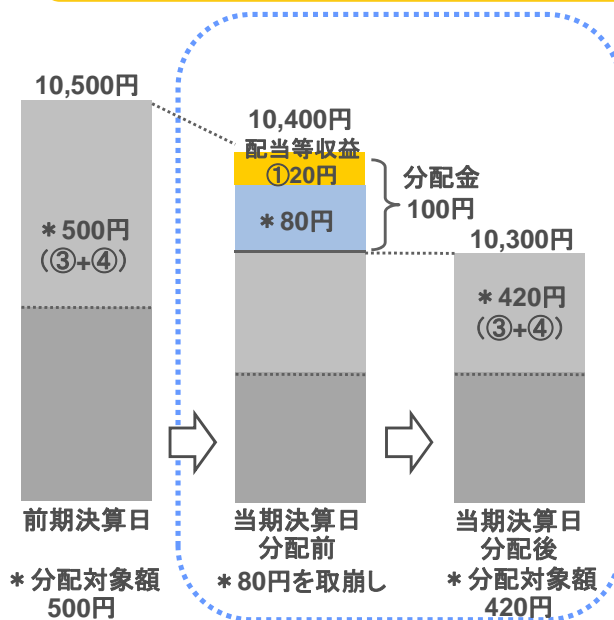
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

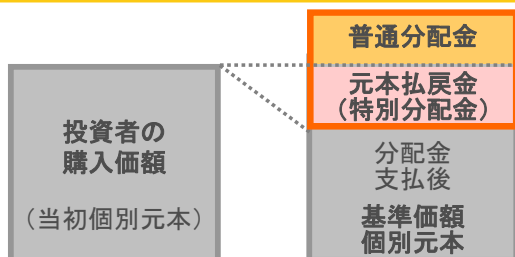


(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

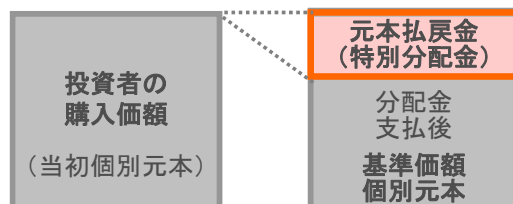
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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 : 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、(特別分配金) 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】

<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ファンド資産成長型(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。

お申込みに際しての留意事項②

■その他の留意事項

- 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。
- 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、内容を必ずご確認くださいの上、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）
- 収益分配 : 【毎月分配型 A（ヘッジなし）・毎月分配型 B（ヘッジあり）】
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。
【資産成長型（ヘッジなし）】
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場合があります。
※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。
- ご購入換金価額 : 換金請求受付日の翌営業日の基準価額
- ご購入換金不可日 : 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。
- ご購入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。
※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

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。

<<ご参考>>

(金額指定で購入する場合)

購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当ファンドの購入金額とはなりません。

(口数指定で購入する場合)

例えば、基準価額10,000円のときに、購入時手数料率3.24%(税込)で、100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。

購入金額 = (10,000円 / 1万口) × 100万口 = 100万円、

購入時手数料 = 購入金額(100万円) × 3.24%(税込) = 32,400円となり、

購入金額に購入時手数料を加えた合計額103万2,400円をお支払いいただくこととなります。

- 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)】

組入る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。

組入る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。

※組入る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
- 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	○		
日産センチュリー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○
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	○		○
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	○		
日産センチュリー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○
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	○		
日産センチュリー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○		○
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)