



## 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）

### 今、運用責任者が注目する投資テーマについて

本資料では、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からのコメントをもとに、今、注目する投資テーマについて、ご紹介します。



AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド  
運用責任者  
ジェームズ・メイデュー

#### 世界のリート市場から、優良銘柄を選定し運用

足元の世界のリート市場では、欧米の金融政策に敏感となり、上値の重い推移を続ける国がみられます。一方で、アジアのリート市場は、賃料上昇などを背景に堅調となるなど、国・地域によってまちまちな展開となっています。

また、セクター別では、消費者のオンライン・ショッピング志向の高まり（eコマース市場の拡大）を背景とした、小売店の売り上げの伸び悩みにより、実店舗の閉店を余儀なくされるケースがみられており、小売りセクターが軟調となる一方、景気拡大の恩恵を受け、賃料上昇が見込まれるオフィスセクターは堅調となっています。

そのような環境下では、個別銘柄の選別が一層重要となっており、世界中のリートについての緻密な調査に基づいたポートフォリオの構築により、リターンの上昇をめざす当ファンドの手法が効果を発揮すると考えています。当ファンドでは、引き続き、緻密なボトムアップリサーチに、ファンダメンタルズなどの分析結果を加味して、健全な資本構造を持った持続的な収益成長が見込める優良銘柄の選定を行なっていきます。

#### 運用責任者の注目する投資テーマ

- AIやIoTの進展を背景に成長する「デジタルリート」
- 住宅の所有から賃貸志向へ 需要高まる住宅セクター
- 高齢化の進行から恩恵を受けるシニア住宅と外来診療所

※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たものです。

## AIやIoTの進展を背景に成長する「デジタルリート」

- AI（人工知能）やIoT（モノのインターネット化）、クラウドコンピューティング（クラウド）などの進展、モバイル機器の普及を受けた、世界のデータ通信量の急速な増加やeコマースの拡大を背景に、急成長する「**デジタルリート（データセンターや物流施設を保有するリート）**」は特に注目するテーマです。

### 必要不可欠な不動産、データセンター

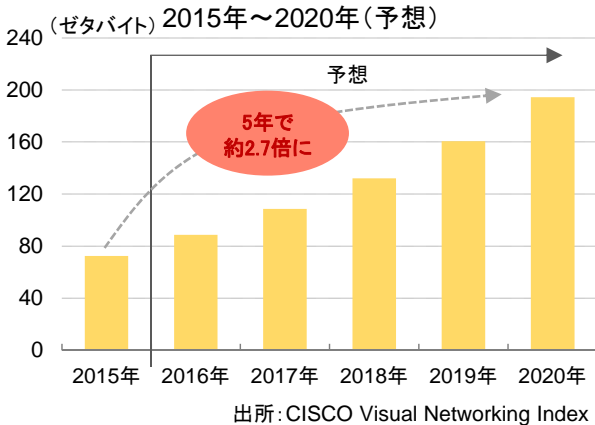
- データセンターとは、膨大なデータをサーバー機器などに蓄積・保管し、迅速に処理するクラウドサービス向けなどの設備を設置している施設で、インターネットの普及が進む現在、必要不可欠な施設となっています。
- 足元で、世界の様々な企業が、クラウドの導入を進めており、データセンターにおけるデータ通信量は、クラウドによる利用を中心に拡大を続けると見込まれています。
- データセンターでは、データ通信量の増加に伴ない、必要なスペースの拡大や設備使用量の増加が見込まれることに加え、信頼性や利便性の高いネットワーク環境の需要拡大による付加価値サービスの提供機会の増加による、賃料上昇を背景として、リートの収益拡大が期待されます。

### 需要の高まりが続く倉庫や物流施設

- 世界的なeコマース市場の拡大を背景に、倉庫や物流施設の需要が高まっています。
- ネット通信販売業者向けの倉庫は、従来の小売業者向け倉庫と比較し、約3倍のスペースが必要であるといわれており、設備が整い、効率的な運営を行なうことができる優良な倉庫や物流施設を保有するリートが選好されるとみられ、注目しています。
- また、足元で、ロボットやAIを活用した無人倉庫や物流施設を導入する企業も出てきており、今後、そういった設備を備えるリートの出現などにより、リート市場の成長が期待されます。

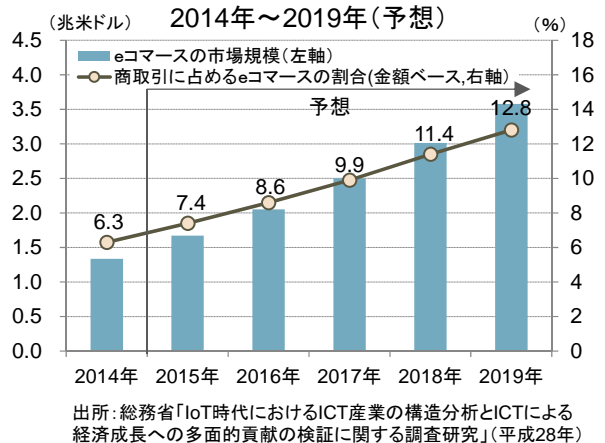
### 拡大が続く世界のデータ通信量

【世界のデータ通信量の推移】



### 世界のeコマース市場は拡大傾向

【世界のeコマース市場規模の推移】



※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たものです。

※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。

## 住宅の所有から賃貸志向へ 需要高まる住宅セクター

- 米国を中心に「住宅セクター」にも注目しています。
- 米国の住宅市場では、ここ10年で、住宅の所有から賃貸志向の高まりという、大きな転換が起きており、賃貸住宅に住む世帯が増加傾向となっています。
- 特に、ミレニアル世代\*が、都市部の賃貸住宅を選好する傾向があり、利便性が高く、エンターテイメントが充実する都市部の賃貸住宅の需要が高まっています。
- また、景気回復による住宅市場の堅調を背景に、主要都市の住宅価格が高止まりしていることも、賃貸志向を高める要因となっており、今後も、米国リート市場において住宅セクターの成長が続くとみられています。

### \*ミレニアル世代とは

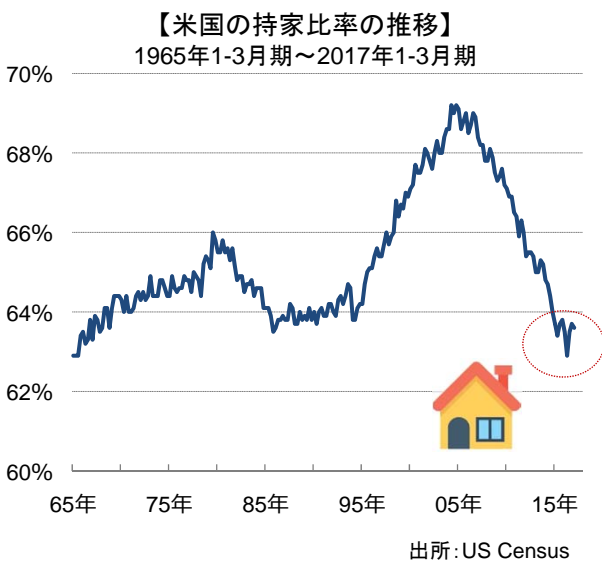
米国で生まれた造語で、一般に1980年代～2000年代に生まれた世代を指します。米国人口の約1/4を占め、消費においてモノやサービスを個人間で貸し借りしたり、企業から借りたりする生活スタイル（シェアリング・エコノミー）を牽引する世代です。ミレニアル世代は、以下のような特徴を背景に、賃貸住宅を選好する傾向にあります。

ライフスタイル	この世代にとって重要なカルチャーや人気エリアは、都市部に存在する。この世代は、これまでの世代と比較して、より容易かつ頻繁に転職をするため、新たなキャリアに進むための移住をためらわない傾向にある。
社会的観点	晩婚化により住宅所有開始時期が遅れ、若年成人期の大半を賃貸で過ごす傾向にある。
経済面	米国では、大卒者の比率が他の世代と比べて高く、大卒者の60%程度は学費関連のローンを抱えている。

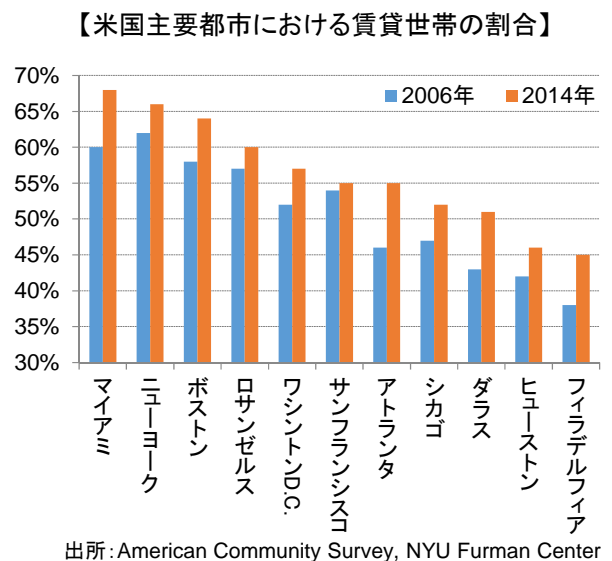
出所: AMP Capital



### 持家比率は約50年前の水準まで低下



### 都市部の賃貸世帯の割合は増加傾向に



※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たものです。

※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。



## 高齢化の進行から恩恵を受けるシニア住宅と外来診療所

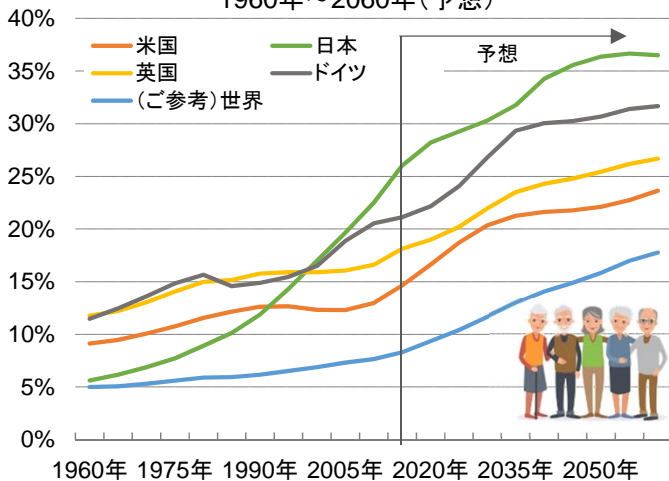
- 米国におけるベビーブーマー世代の高齢化など、主要先進国において高齢化が本格的に進むことを背景に、**シニア住宅（高齢者住宅、軽度介護付き老人ホームなど）**や**外来診療所**の需要の高まりから、それらの施設を保有するヘルスケアリートについても注目しています。
- 主に欧米では、リタイア後に、安心して居住できるシニア住宅に移り住む人が多いことから、高齢者や介護人口の増加を受け、シニア住宅を保有するリートについて成長が見込めると考えています。
- また、外来診療所については、高齢者による需要のほか、入院を伴わない外科治療の普及や在宅でのリハビリの増加による入院患者の減少に加え、オバマケア（医療保険制度改革法）の導入を受けた新規医療保険加入者の診察の増加の影響もあり、外来患者数が増加傾向となっており、今後も需要は高まるとみています。
- なお、米国において、足元で議論されているオバマケアの代替法案の行方については注視する必要があるものの、高齢化の進展など、構造的な変化を背景とした外来診療所需要の高まりが大きいと見込まれるため、リートへの影響は限定的であると考えています。



- ヘルスケアリートは、物件の契約期間が長く、景気拡大に伴う賃料上昇の恩恵を受けにくい傾向があるものの、シニア住宅や外来診療所は、高度な医療を提供する病院のように、人件費の高い専門スタッフや、高度な医療設備が必要ないことから、収益を生み出しやすく、中長期的に成長が期待できる分野であると考えています。

### 主要先進国で高齢化が加速

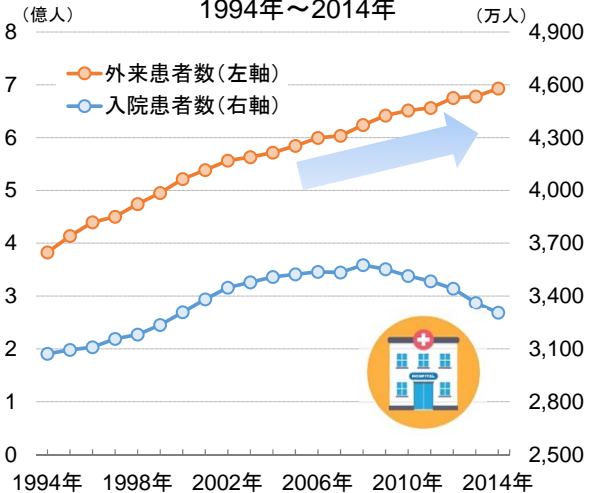
【総人口に対する65歳以上の人口の割合】  
1960年～2060年(予想)



出所: World Population Prospects: The 2017 Revision

### 米国の外来患者数は増加傾向

【米国の外来患者数と入院患者数の推移】  
1994年～2014年



出所: American Hospital Association

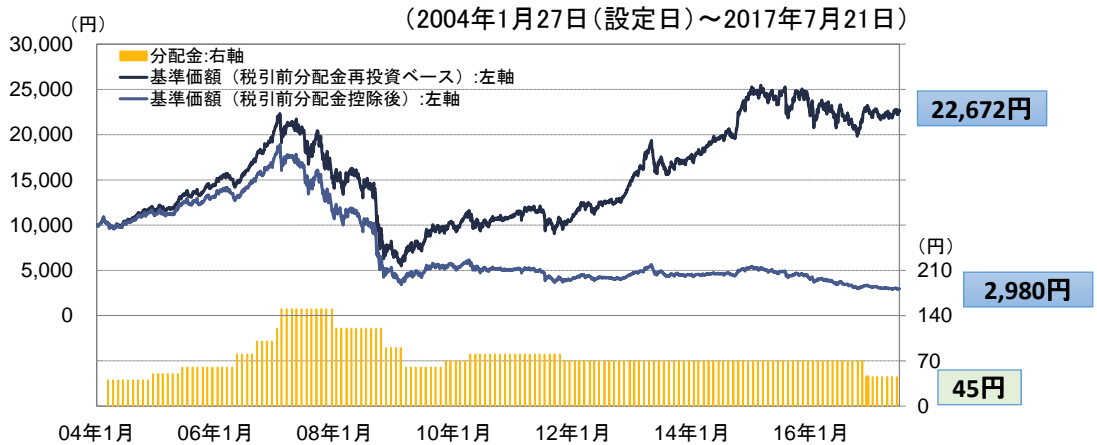
※上記コメントは、「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)/資産成長型(ヘッジなし)」のマスターファンドを運用している「AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド」の見解をもとに日興アセットマネジメントが作成したものです。

※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。

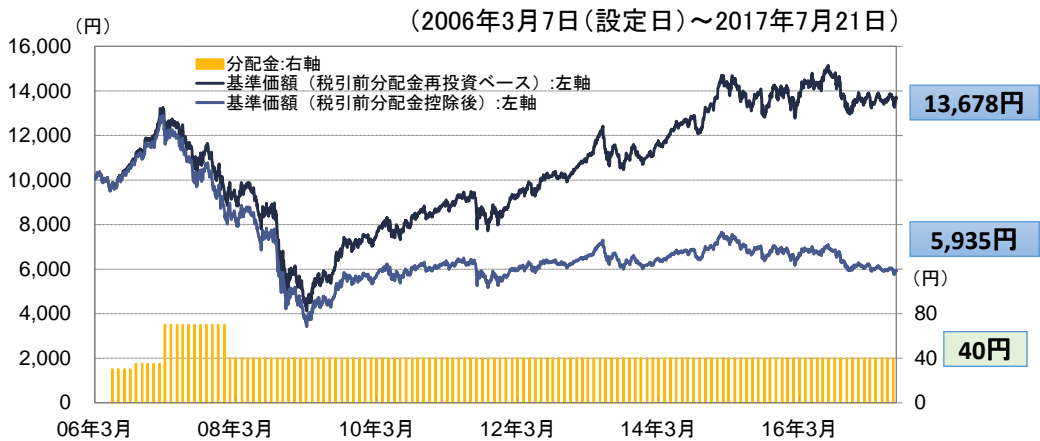
■当資料は、投資者の皆様へ「日興・AMPグローバルREITファンド毎月分配型 A(ヘッジなし)・B(ヘッジあり)/資産成長型(ヘッジなし)」へのご理解を高めたいことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。■掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動や運用成果などを保証するものではありません。

基準価額と分配金の推移

毎月分配型 A  
(ヘッジなし)



毎月分配型 B  
(ヘッジあり)



資産成長型  
(ヘッジなし)



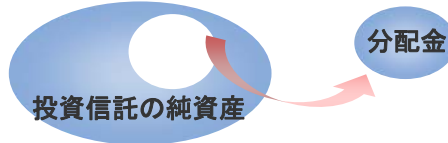
※基準価額は、信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)控除後の、分配金は税引前のそれぞれ1万口当たりの値です。  
 ※基準価額(税引前分配金再投資ベース)は、税引前分配金を再投資したものとして計算した理論上のものである点にご留意ください。  
 ※分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配金額を変更する場合や分配を行わない場合もあります。  
 ※上記は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

■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。

## 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。

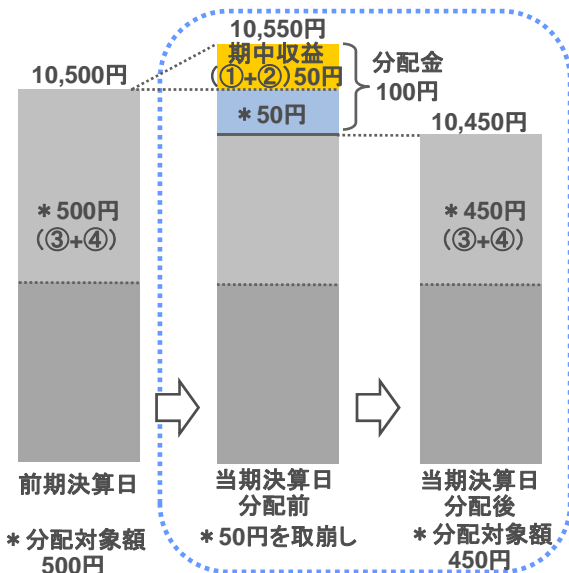
### 投資信託で分配金が支払われるイメージ



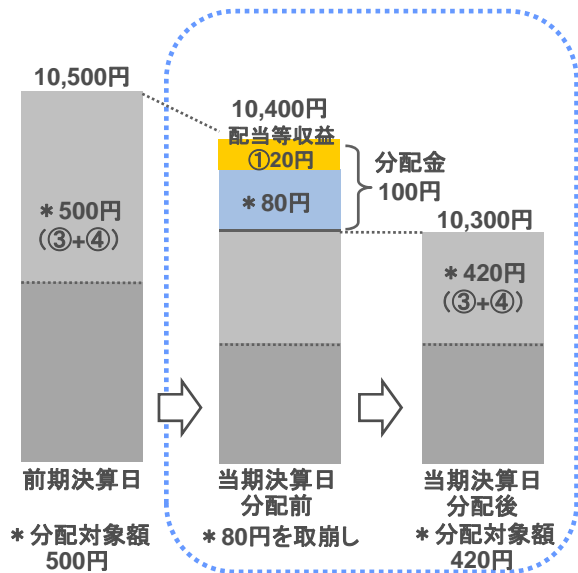
- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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

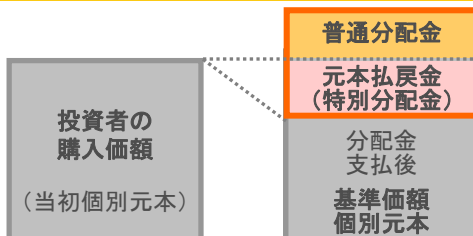


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

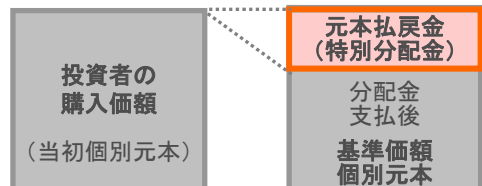
※上記はイメージであり、将来の分配金の支払いおよび金額ならびに基準価額について示唆、保証するものではありません。

- 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)」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。
- 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、換金請求受付日から起算して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)】  
組入有望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。  
組入有望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。  
※組入有望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
- 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	○			
株式会社南都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第15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	○			
株式会社南都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第15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	○			
株式会社南都銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第15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)

■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。