



NISSAY
ASSET MANAGEMENT

ニッセイ米国不動産投資法人債ファンド

(毎月決算型・為替ヘッジあり) / (毎月決算型・為替ヘッジなし)

愛称：リートボンド (毎月・為替ヘッジあり) / (毎月・為替ヘッジなし)

追加型投信 / 海外 / 債券

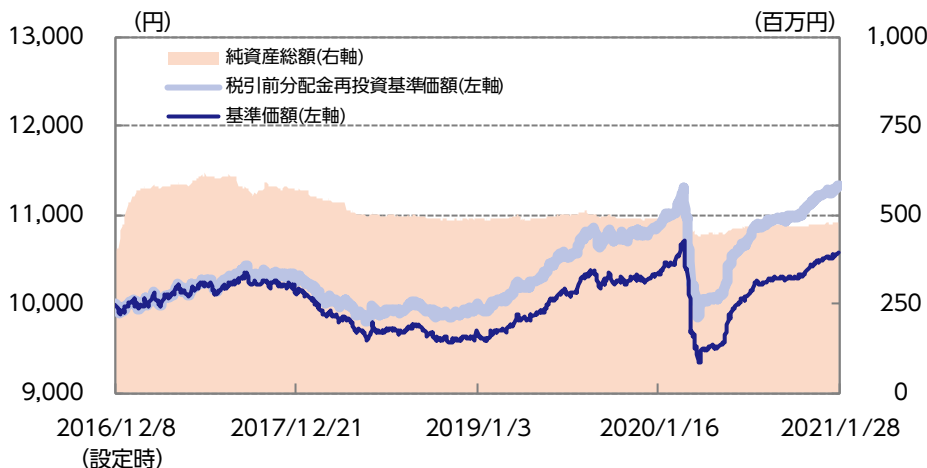


マンスリーレポート

2021年1月末現在

運用実績 毎月決算型・為替ヘッジあり

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	10,570円
前月末比	75円
純資産総額	476百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第43期	2020年07月	15円
第44期	2020年08月	15円
第45期	2020年09月	15円
第46期	2020年10月	15円
第47期	2020年11月	15円
第48期	2020年12月	15円
第49期	2021年01月	15円
直近1年間累計		180円
設定来累計額		690円

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	0.7%	3.2%	4.8%	2.9%	11.6%	13.2%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

※基準価額は実質的な信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。

※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。

※ファンド騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。

※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

組入比率

ABリート債ファンド (為替ヘッジあり) (適格機関投資家専用)	98.9%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0%
短期金融資産等	1.1%

※対純資産総額比

基準価額の変動要因

債券要因	インカム	32円
	キャピタル	60円
為替ヘッジコスト (対円)		- 2円
その他 (信託報酬等)		- 15円
小計		75円
分配金		- 15円
合計		60円

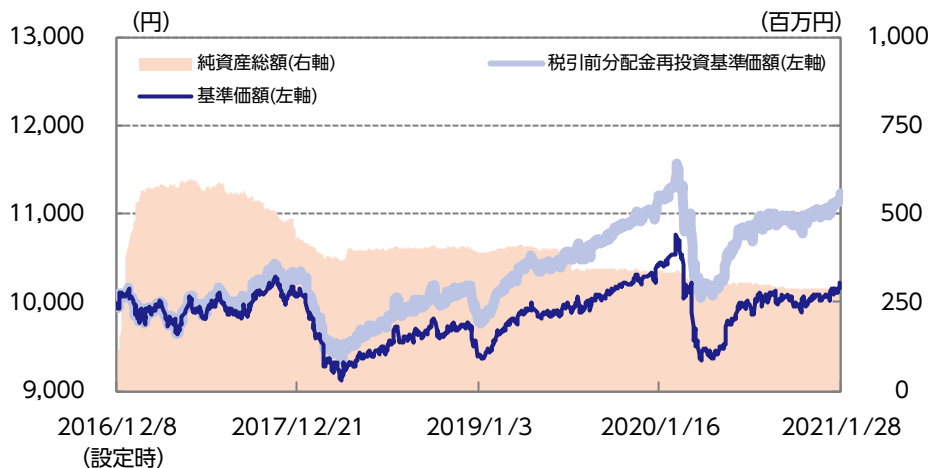
※要因分析は概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。

※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、各項目の合算は必ずしも合計とは一致しません。

※債券要因および為替ヘッジコスト(対円)要因は、アライアンス・パートナーズ株式会社の資料に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

運用実績 毎月決算型・為替ヘッジなし

基準価額・純資産の推移



基準価額および純資産総額

基準価額	10,222円
前月末比	170円
純資産総額	288百万円

分配の推移 (1万口当り、税引前)

第43期	2020年07月	20円
第44期	2020年08月	20円
第45期	2020年09月	20円
第46期	2020年10月	20円
第47期	2020年11月	20円
第48期	2020年12月	20円
第49期	2021年01月	20円
直近1年間累計		240円
設定来累計額		920円

基準価額の騰落率 (税引前分配金再投資)

	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	1.7%	3.2%	5.0%	0.1%	14.6%	12.2%

※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を保証するものではありません。
 ※基準価額は実質的な信託報酬控除後のものです。税引前分配金再投資基準価額は分配金(税引前)を再投資したものと計算しております。なお、信託報酬率は「手続・手数料等」の「ファンドの費用」をご覧ください。
 ※運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。分配金は信託財産から支払いますので、基準価額が下がる要因となります。収益分配金には普通分配金に対して所得税および地方税がかかります(個人受益者の場合)。
 ※ファンド騰落率は分配金(税引前)を再投資したものと計算しており、実際の投資家利回りとは異なります。
 ※基準価額の前月末比は、決算日到来月に分配金支払実績がある場合、分配金込みで算出しています。

組入比率

ABリート債ファンド(為替ヘッジなし) (適格機関投資家専用)	98.7%
ニッセイマネーマーケットマザーファンド	0.0%
短期金融資産等	1.3%

※対純資産総額比

基準価額の変動要因

債券要因	インカム	30円
	キャピタル	58円
為替要因		96円
その他(信託報酬等)		-15円
小計		170円
分配金		-20円
合計		150円

※要因分析は概算値であり、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。
 ※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、各項目の合算は必ずしも合計とは一致しません。
 ※債券要因および為替要因は、アライアンス・バーンスタイン株式会社の資料に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

投資対象ファンドの状況

※投資対象ファンドの状況は、当ファンドが主に投資対象とする「A Bリート債ファンド (為替ヘッジあり) / (為替ヘッジなし) (適格機関投資家専用)」のマザーファンドの状況を表示しており、以下の表およびグラフ中の数値は、マザーファンドの実質的な運用会社であるアライアンス・パーンスタイン・エル・ピーの資料 (現地月末前営業日基準) に基づき、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

ポートフォリオ情報

平均格付	※1	B B B
平均修正デュレーション	※2	4.54年
平均最終利回り	※3	2.00%
平均クーポン	※4	4.14%
平均直利	※5	3.75%
銘柄数		43

※1 格付は、ムーディーズ、S & Pのうち、上位の格付を採用しております。以下同じです。また平均格付とは、マザーファンドが組み入れている債券にかかる格付を加重平均したものであり、当ファンドにかかる格付ではありません。

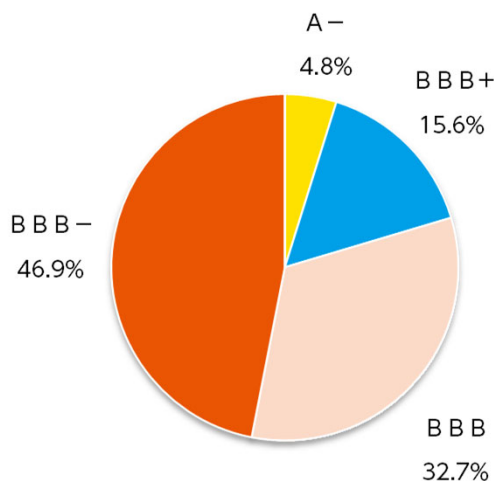
※2「デュレーション」=債券投資におけるリスク度合いを表す指標の一つで、金利変動に対する債券価格の反応の大きさ (リスクの大きさ) を表し、デュレーションが長いほど債券価格の反応は大きくなります。

※3「最終利回り」=満期までの保有を前提とすると、債券の購入日から償還日までに受取る受取利息や償還差損益 (額面と購入価額の差) 等の合計額が投資元本に対して1年当たりどれくらいになるかを表す指標です。

※4「クーポン」=額面金額に対する単年の利息の割合を表します。

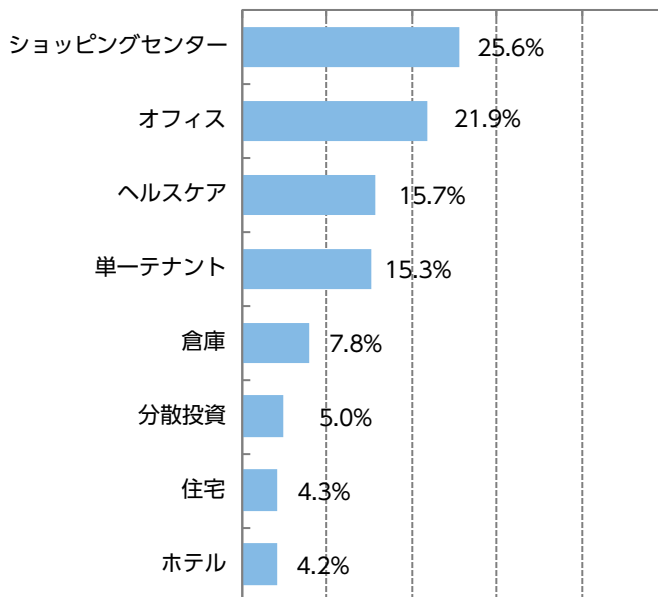
※5「平均直利」=平均クーポン÷平均時価単価

格付分布



※対組入債券評価額比

セクター別構成比率



0% 10% 20% 30% 40% 50%

※対組入債券評価額比

※セクターはアライアンス・パーンスタイン・エル・ピーの分類によるものです。以下同じです。

組入上位10銘柄

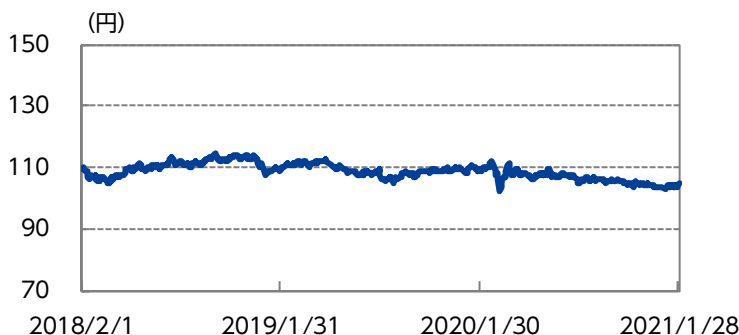
	銘柄	セクター	償還日	クーポン	比率
1	オフィス・プロパティーズ・インカム・トラスト	オフィス	2025/02/01	4.500%	5.9%
2	スピリット・リアルティ	単一テナント	2026/09/15	4.450%	5.6%
3	サブラ・ヘルスケア	ヘルスケア	2026/08/15	5.125%	5.2%
4	オメガ・ヘルスケア・インベスターズ	ヘルスケア	2026/01/15	5.250%	4.7%
5	リテール・プロパティーズ・オブ・アメリカ	ショッピングセンター	2025/03/15	4.000%	4.2%
6	ホスト・ホテルズ&リゾート	ホテル	2026/02/01	4.500%	4.2%
7	フェデラル・リアルティ・インベストメント・トラスト	ショッピングセンター	2030/06/01	3.500%	4.0%
8	WPキャリー	分散投資	2026/10/01	4.250%	3.4%
9	リージェンシー・センターズ	ショッピングセンター	2025/11/01	3.900%	3.4%
10	ブランディワインオペレーティングパートナー	オフィス	2029/10/01	4.550%	3.4%

※対純資産総額比

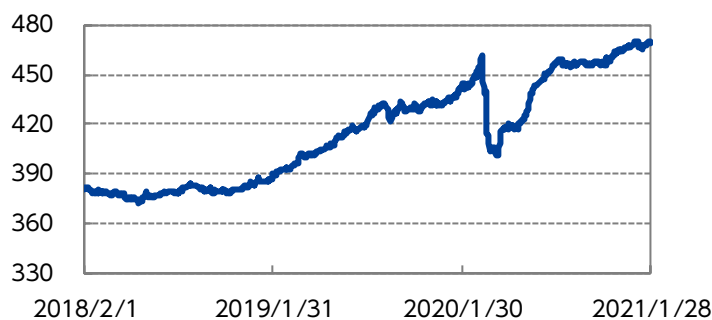
本資料に記載されている投資リスク、ファンドの費用等を必ずご覧ください。

マーケットの状況

為替（米ドル・円レート）の推移（直近3年間）



<ご参考>米国不動産投資法人債の推移（直近3年間）



※為替レートは対顧客電信売買相場仲値のデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

※米国不動産投資法人債：ブルームバーグ・パークレイズ米国社債リートセクター・インデックス

※ブルームバーグ・パークレイズ・インデックスのデータをもとに、ニッセイアセットマネジメントが作成しています。

※ブルームバーグ・パークレイズ米国社債リートセクター・インデックスはブルームバーグが公表しているインデックスです。ブルームバーグは、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーの商標およびサービスマークです。パークレイズは、ライセンスに基づき使用されているパークレイズ・バンク・ビーエルシーの商標およびサービスマークです。ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーおよびその関係会社（以下「ブルームバーグ」と総称します）またはブルームバーグのライセンサーは、ブルームバーグ・パークレイズ・インデックスに対する一切の独占的権利を有しています。

※「当月の市況動向」および「ファンドの状況」、「今後の見通しと運用方針」については、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーの資料（現地月末前営業日基準）に基づき、ニッセイアセットマネジメントが合理的と判断した上で作成しています。

当月の市況動向

当月の米国のリート債券市場は、やや下落しました。米国国債金利は上昇し、米国社債の信用スプレッド（国債に対する上乗せ金利）はほぼ横ばいとなりました。

米国国債金利は、上旬は、米ジョージア州の上院決選投票で大統領、上下院の多数派を民主党が占める「トリプルブルー」が実現したことにより、バイデン米次期政権下での追加経済対策への期待が高まった一方、国債増発の懸念から、上昇しました。その後月末にかけては、追加経済対策の行方や新型コロナウイルスワクチン供給への不透明感が根強い中、低下基調で推移しました。

米国社債市場は、月初は、ジョージア州の上院決選投票を控え株価が下落したことにつられ、信用スプレッドが一時的に拡大する局面があったものの、中旬にかけては堅調な米国株式市場の流れから縮小基調で推移しました。その後月末にかけて、信用スプレッドは再び拡大しました。リートセクターは、月初は信用スプレッドが拡大する局面があったものの、月半ばにかけては縮小基調で推移しました。その後月末にかけては横ばいで推移しました。

米ドル・円為替相場は、月初は米ドル安円高に振れたものの、その後は、米国国債金利の上昇を受け、急速に米ドルが買い戻されました。中旬以降はやや米ドル安円高基調で推移しましたが、月末には米国株式市場の混乱からリスク回避の米ドル買いにつながり米ドル高円安が進行しました。

ファンドの状況

ファンドは、米国のリート債券に投資を行いました。ファンドの運用にあたっては、利回り水準や流動性、発行体の信用力等を考慮して銘柄選定を行いました。具体的には、発行体の財務内容が安定もしくは改善傾向にある優良銘柄を中心に組み入れを行いました。セクター別では、ショッピングセンターセクターや都市部での需給環境が良好なオフィスセクター、相対的に魅力的な価格水準にあるヘルスケアセクターなどの比率が高めとなっています。

今後の見通しと運用方針

米国経済は、2020年末に可決した追加経済対策や新型コロナウイルスのワクチン接種の開始を受けて経済活動が徐々に回復するとみられる中、製造業、消費、雇用などの幅広い需要に下支えされ、2021年はプラス成長に回復すると予想しています。

米国のリート債券市場については、全体として高い賃料回収率が続いており、出遅れていたリテールセクターでも賃料回収の状況に改善が見られます。これまで発行体各社は手元流動性（すぐに支払いにあてることのできる資産）を予防的に高めてきたこともあり、当ファンドで組み入れられている発行体は今回の危機を乗り越えることができると考えています。リテールセクターについては、モール系発行体に対しては慎重な銘柄選択のもと、抑制した組み入れ方針を維持しています。一方、ショッピングセンター系の発行体では、生活必需品への安定した消費者需要を背景にコアテナントであるスーパーマーケットやディスカウントストアが堅調さを維持しており、ファンダメンタルズ（基礎的条件）の悪化は限定的と考えることから、現状の組み入れを維持する方針です。

今後も引き続き、発行体の信用リスクに十分に配慮しながら魅力度の高い銘柄に投資することにより、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行う方針です。

ファンドの特色

- ①主に米国の不動産投資法人債に投資します。
- ②「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドから選択いただけます。
※為替ヘッジとは、為替変動による資産価値の変動を回避する取引のことをいいます。
- ③毎月決算を行います。
※分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向、残存信託期間等を勘案して決定します。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。
※将来の分配金の支払いおよび水準について、保証するものではありません。

投資リスク

※ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

基準価額の変動要因

- ファンド（指定投資信託証券を含みます）は、値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本を割込むことがあります。
- ファンドは、預貯金とは異なり、投資元本および利回りの保証はありません。運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなりますので、ファンドのリスクを十分にご認識ください。

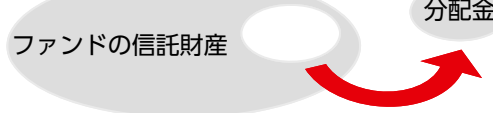
主な変動要因

債券投資 リスク	金利変動 リスク	金利は、景気や経済の状況等の影響を受け変動し、それにともない債券価格も変動します。一般に金利が上昇した場合には、債券の価格が下落します。
	信用リスク	債券の発行体が財政難・経営不振、資金繰り悪化等に陥り、債券の利息や償還金をあらかじめ定められた条件で支払うことができなくなる場合（債務不履行）、またはそれが予想される場合、債券の価格が下落することがあります。
為替変動リスク		<p>〈為替ヘッジあり〉</p> <p>外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図ります。ただし、為替ヘッジを完全に行うことができないとは限らないため、外貨の為替変動の影響を受ける場合があります。また、円の金利が為替ヘッジを行う当該外貨の金利より低い場合などには、ヘッジコストが発生することがあります。</p> <p>〈為替ヘッジなし〉</p> <p>外貨建資産については、原則として対円での為替ヘッジを行わないため、為替変動の影響を直接的に受けます。一般に円高局面ではファンドの資産価値が減少します。</p>
カントリーリスク		外国の資産に投資するため、各国の政治・経済情勢、外国為替規制、資本規制等による影響を受け、ファンドの資産価値が減少する可能性があります。
流動性リスク		市場規模が小さいまたは取引量が少ない場合、市場実勢から予期される時期または価格で取引が行えず、損失を被る可能性があります。

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、ファンドの信託財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。

ファンドで分配金が支払われるイメージ

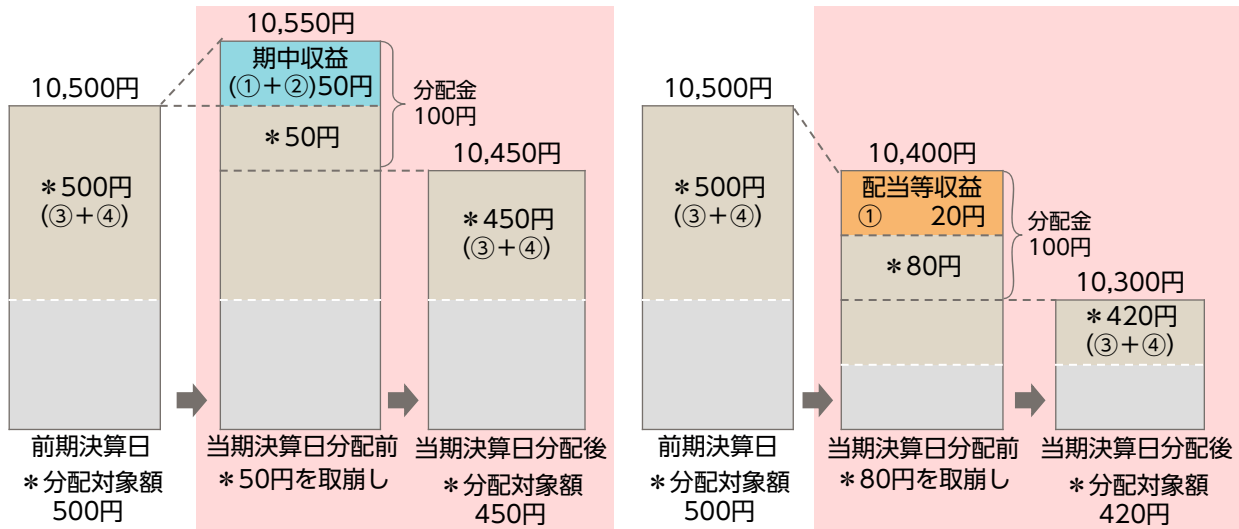


- 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合

前期決算日から基準価額が下落した場合



※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、収益分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配準備積立金：期中収益（①および②）のうち、当期の分配金として支払われず信託財産に留保された金額をいい、次期以降の分配金の支払いにあてることができます。

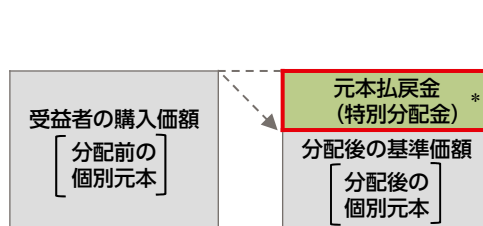
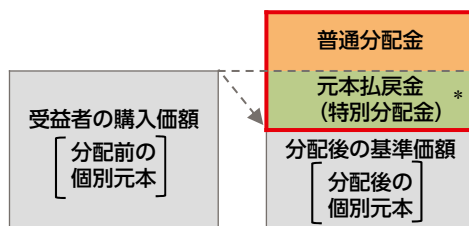
収益調整金：追加型株式投資信託において追加設定が行われることによって、既存の受益者の分配対象額が減らないようにするために設けられた勘定です。

❗ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 受益者のファンドの購入価額によっては、支払われる分配金の一部または全部が実質的に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



* 実質的に元本の一部払戻しに相当する元本払戻金（特別分配金）が支払われると、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（受益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。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

※普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

手続・手数料等

※基準価額は便宜上1万口当りに換算した価額で表示されます。

お申込みメモ

購入時	購入単位	販売会社が定める単位とします。
	購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額とします。
換金時	換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額とします。
	換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として7営業日目からお支払いします。
申込について	申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時までに販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。
	申込不可日	申込日または申込日の翌営業日がニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行のいずれかの休業日と同日の場合は、購入・換金・スイッチングの申込みの受け付けを行いません。
決算・分配	決算日	毎月15日（該当日が休業日の場合は翌営業日）
	収益分配	年12回の毎決算日に、収益分配方針に基づき収益分配を行います。
その他	信託期間	2026年9月15日まで（設定日：2016年12月8日）
	繰上償還	<ul style="list-style-type: none"> 各ファンドが投資対象とする「ABリート債ファンド（為替ヘッジあり）（適格機関投資家専用）」、「ABリート債ファンド（為替ヘッジなし）（適格機関投資家専用）」が存続しないこととなる場合には、それぞれのファンドを繰上償還します。 各ファンドにおいて、受益権の口数が30億口を下回っている場合等には、委託会社はあらかじめ受益者に書面により通知する等の手続きを経て、ファンドを繰上償還させることがあります。
	課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」の適用対象です。NISAをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問合せください。
	スイッチング	「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチングが可能です。スイッチングの際には、換金時と同様に税金および販売会社が定める購入時手数料・税金がかかります。 ※販売会社によっては、どちらか一方のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。

! ご購入に際しては、投資信託説明書（交付目論見書）の内容を十分にお読みください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時	購入時手数料	購入申込受付日の翌営業日の基準価額に 2.2%（税抜2.0%） を上限として販売会社が独自に定める率をかけた額とします。 ※ 料率は変更となる場合があります。詳しくは販売会社にお問合せください。
換金時	信託財産留保額	ありません。

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

毎日	運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの純資産総額に年率0.9625%（税抜0.875%）をかけた額とし、ファンドからご負担いただけます。		
		投資対象とする 指定投資信託証券	ABリート債ファンド（為替ヘッジあり） （適格機関投資家専用）	年率0.3575% （税抜0.325%）
			ABリート債ファンド（為替ヘッジなし） （適格機関投資家専用）	
			ニッセイマネーマーケット マザーファンド	ありません。
	実質的な負担	ファンドの純資産総額に 年率1.32%（税抜1.2%） 程度をかけた額となります。		
	監査費用	ファンドの純資産総額に年率0.011%（税抜0.01%）をかけた額を上限とし、ファンドからご負担いただけます。		
随時	その他の費用・ 手数料	組入有価証券の売買委託手数料、信託事務の諸費用および借入金の利息等はファンドからご負担いただけます。これらの費用は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を記載することはできません。		

- ❗ 当該費用の合計額、その上限額および計算方法は、運用状況および受益者の保有期間等により異なるため、事前に記載することはできません。
- ❗ 詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

税金

分配時の普通分配金、換金（解約）時および償還時の差益（譲渡益）に対して、所得税および地方税がかかります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

委託会社【ファンドの運用の指図を行います】	ファンドに関するお問合せ先
ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者登録番号 関東財務局長（金商）第369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	ニッセイアセットマネジメント株式会社 コールセンター：0120-762-506 （午前9時～午後5時 土、日、祝祭日は除きます） ホームページ： https://www.nam.co.jp/
受託会社【ファンドの財産の保管および管理を行います】	
三菱UFJ信託銀行株式会社	

ご留意いただきたい事項

- ①投資信託はリスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動し、運用成果（損益）はすべて投資者の皆様のものとなります。投資元本および利回りが保証された商品ではありません。
- ②当資料はニッセイアセットマネジメントが作成したものです。ご購入に際しては、販売会社よりお渡しする投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等（目論見書補完書面を含む）の内容を十分にお読みになり、ご自身でご判断ください。
- ③投資信託は、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、登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金による支払いの対象にはなりません。
- ④投資信託のお取引に関しては、クーリング・オフ（金融商品取引法第37条の6の規定）の適用はありません。
- ⑤当資料のいかなる内容も将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。また、資金動向、市況動向等によっては方針通りの運用ができない場合があります。
- ⑥当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- ⑦当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- ⑧当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。

取扱販売会社一覧

※販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によっては、新規のお申込みを停止している場合もあります。

詳しくは、販売会社または委託会社の照会先までお問合せください。

取扱販売会社名	登録金融機関		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人	一般社団法人	一般社団法人
	金融商品取引業者	登録金融機関			日本投資顧問業協会	金融先物取引業協会	第二種金融商品取引業協会
株式会社横浜銀行		○	関東財務局長(登金)第36号	○		○	