

レポートの
ポイント

今回のレポートでは、2022年1月のリート／不動産株式市場の振り返りと今後の見通しをご紹介します。金利上昇やインフレの進行が懸念される2022年においても、賃料の決定力に着目することが重要であると考えます。



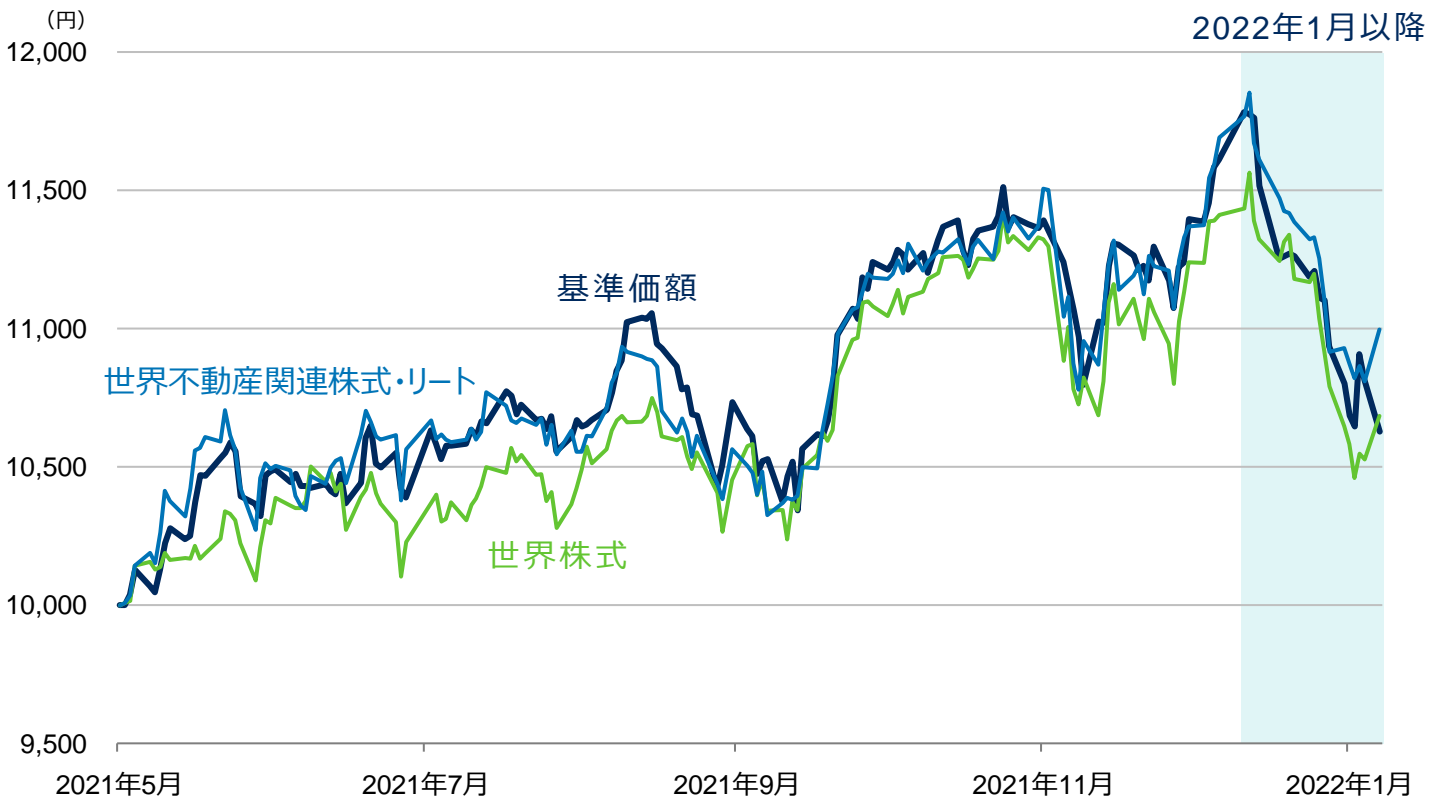
2022年1月のリート／不動産株式市場

米国の利上げ懸念により、市場は大幅下落

- 2022年1月の月間のパフォーマンスをみると、米国の利上げ懸念等により世界的に株価が下落しました。こうした中、ファンドの基準価額も2022年1月を通して下落基調で推移しました。

ファンドの基準価額の推移と世界不動産関連株式・リートと世界株式のパフォーマンス推移

(2021年5月25日(設定日)～2021年1月31日、資産成長型の基準価額、円ベース)



2022年1月世界株式市場の下落

2021年12月の米国の消費者物価指数(CPI)が高水準を維持(前年同月比7.0%)したことや、米連邦公開市場委員会(FOMC)が、2022年中に迅速な政策金利の引き上げを行うという懸念を受けて、世界的に株式市場は下落しました。

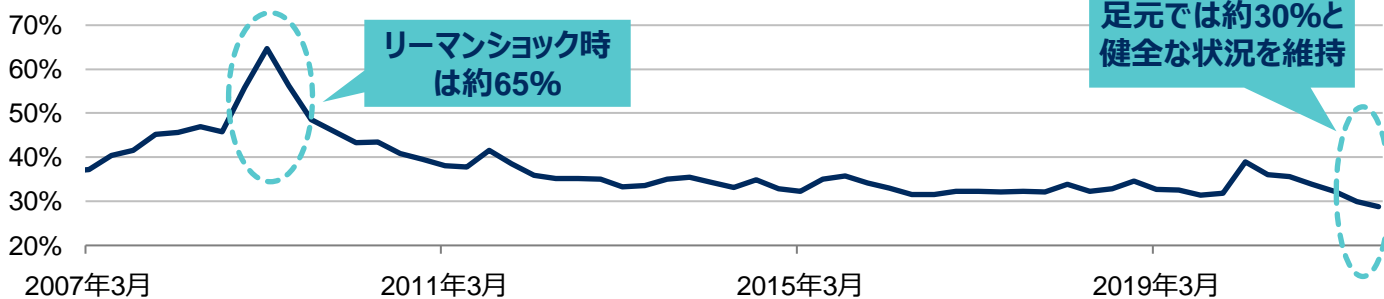
足元の環境がリート／不動産株式に与える影響

- 足元の株式市場においては、リート運営会社や不動産関連会社が**金利上昇による中長期的な金利負担の増加、インフレ環境下でのコスト上昇に対応可能かどうか**が問われています。
- ファンドでは、**強靱なバランスシート**を持ち、魅力的な立地に物件を持つ企業は**賃料の決定力**を持つことから、**インフレ率を上回る収益の増加**が期待できると考えます。

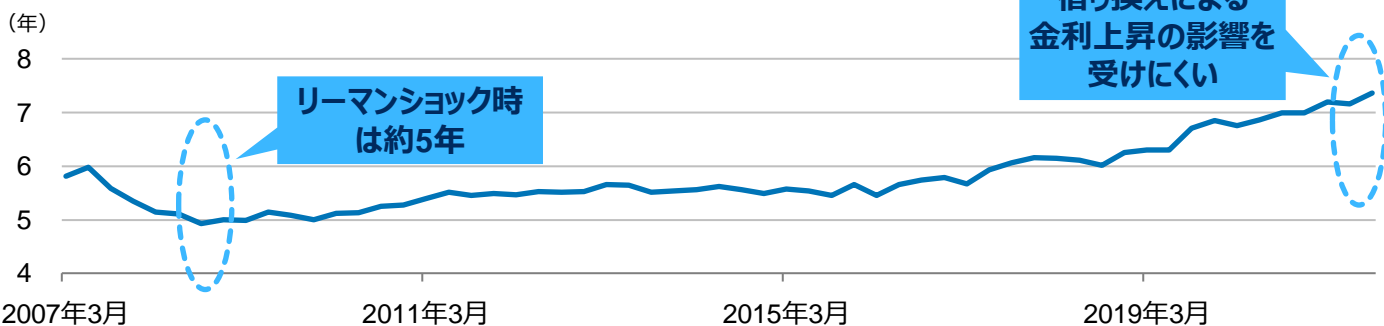
米国リートの金利上昇の影響

今後、一部の債務においては借換え時に金利上昇によるコストが増加する可能性があります。米国リートの平均的な債務状況は**過去の危機時と比較しても健全な状況を維持**しています。米国リートのバランスシートは強固であることから、**金利上昇の影響は限定的**であると考えます。

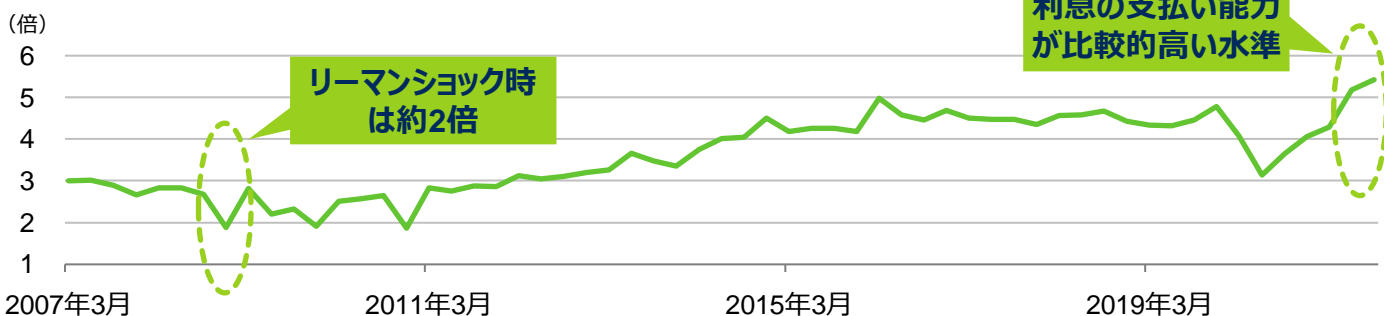
米国リートの債務比率の推移 (2007年3月～2021年9月、時価ベース)



米国リートが発行する債券の平均残存期間の推移 (2007年3月～2021年9月)



米国リートの金利カバレッジレシオ*の推移 (2007年3月～2021年9月)

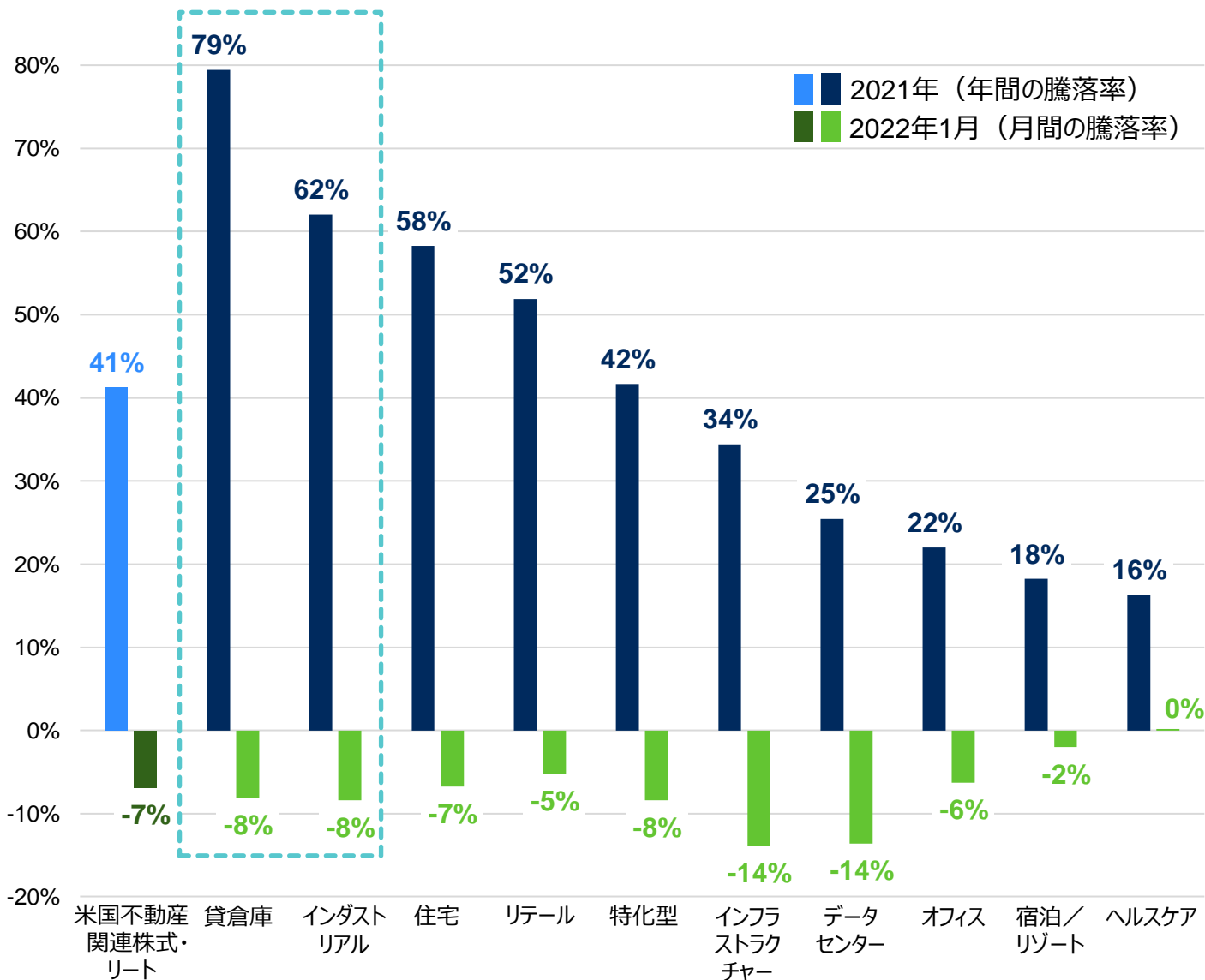


出所：シュローダー、NAREITのデータを基にシュローダー作成。* 年間の事業利益（営業利益・受取利息・配当金）が金融費用（支払利息・割引料）の何倍であるかを示し、企業の借入金等の利息の支払能力をはかる指標。一般的に、倍率が高いほど金利負担の支払能力が高く財務的に余裕があるとされる。

2022年1月の米国リートのセクター別の株価動向

- 2022年1月の米国リートのセクター別の月間騰落率を見ると、**2021年に株価が堅調だったセクターの下落**が目立ちました。
- 宿泊／リゾートや小売施設などオミクロン株の感染拡大による影響を受けやすいセクターが相対的に下落幅が小さくなりました。
- ファンドでは、今後も**中長期的な魅力が高いと考えられるセクターへの投資**を継続します。

米国リートのセクター別の株価騰落率 (2021年、2022年1月、米ドルベース)



出所：シュローダー、ブルームバーグのデータを基にシュローダー作成。※米国不動産関連株式・リート：FTSE EPRA NAREIT米国インデックス、トータルリターン。インフラストラクチャーには、通信タワーリートなどデジタル関連セクターが含まれます。

注目する不動産セクター

貸倉庫

強力な賃料決定力による 高い賃料の実現



貸倉庫の供給が低水準なことや賃料の決定力が強力であること、また、運営も優れていることから、多くの貸倉庫は**コストをかけずにより高い賃料を設定**することが可能です。

物流施設

インターネットショッピングによる 宅配需要の継続



インターネットショッピングなどのEコマースは、売上高の40%以上を占めており、**迅速な宅配を可能にする都市部の物流施設は、特に施設数が不足**しています。

デジタル・ インフラ ストラクチャー

世界経済のデジタル化による 需要の継続



あらゆるモノがインターネットに接続するなど、**世界経済のデジタル化による需要の継続**が期待されます。通信タワーや大規模データセンターの建設には、周辺地域のインフラ制約や許認可が必要となるため、**競争優位性のある物件の価格決定力が維持**される見込みです。

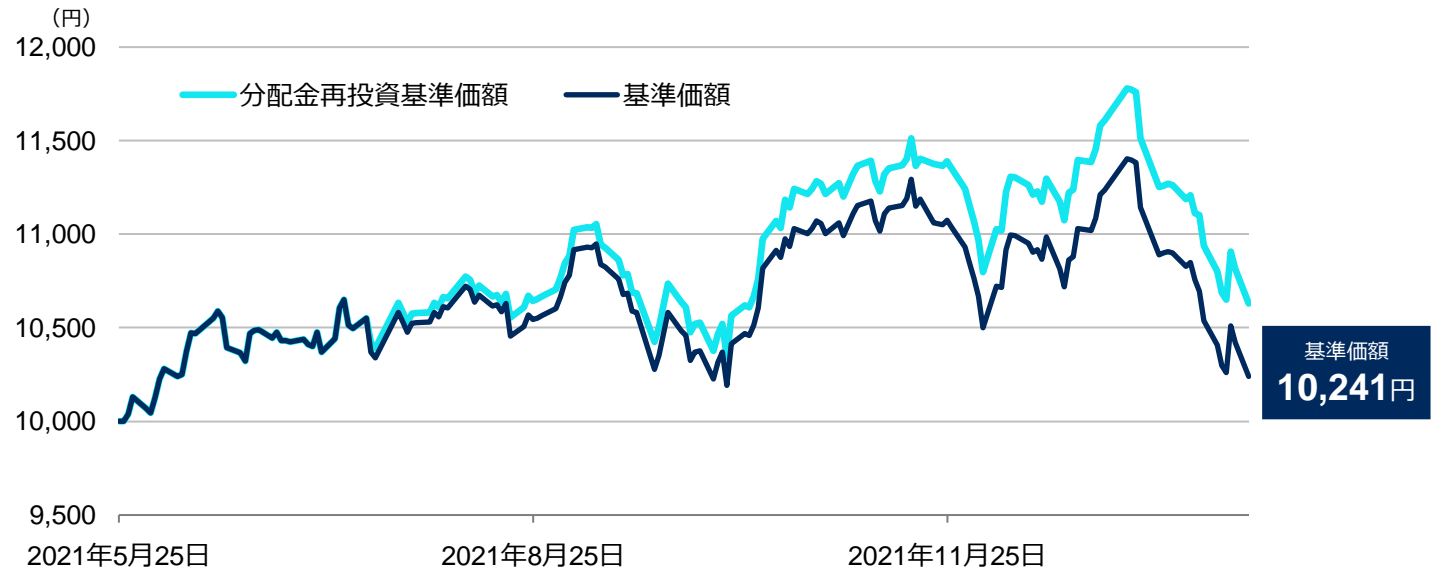
2022年1月の振り返りと今後の見通し

基準価額の推移 (2021年5月25日 (設定日) ~2022年1月31日)

資産成長型



予想分配金提示型



分配実績 (予想分配金提示型)

第1期 (2021年6月)	第2期~第5期 (2021年7月~10月)	第6期 (2021年11月)	第7期~第8期 (2021年12月~ 2021年1月)	分配金累計
0円	毎月50円	100円	毎月50円	400円

出所：シュローダー。※分配金再投資基準価額は税引前分配金を再投資したものと計算しています。基準価額は信託報酬控除後の価額です。分配金はすべて1万口当たり、税引前。分配金累計は設定来。分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。

ファンドのポイント

“新たな不動産投資”誕生

「不動産投資」×「ESG」

不動産投資においては、**ESGの観点を加味した運用を行うことで投資収益の増加**が期待できます。また、ファンドでは、**ビッグデータ**を活用することで日々変化する不動産市場を的確に捉え、**さらなる付加価値を追求**します。

投資収益を高めるポイント



ESG



ビッグデータ

【予想分配金提示型】分配方針

原則毎月20日の決算時（休業日の場合は翌営業日。）に、以下の方針に基づき収益分配を行います。

- ・ 分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子・配当収入と売買益等の全額とします。
- ・ 分配金額は、委託会社が分配対象額の範囲内で、基準価額水準、市場動向等を勘案し決定します。なお、分配を行わないことがあります。
- ・ 毎決算日の前営業日の基準価額に応じ、以下の金額の分配をめざします。ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないことがあります。

決算日の前営業日の基準価額	分配金額（1万口当たり、税引前）
10,500円未満	基準価額の水準等を勘案して決定
10,500円以上11,000円未満	50円
11,000円以上12,000円未満	100円
12,000円以上13,000円未満	150円
13,000円以上14,000円未満	200円
14,000円以上15,000円未満	250円
15,000円以上	300円

※毎決算日の前営業日までの短期間において基準価額が急騰した場合や、毎決算日の前営業日から当該決算日までに基準価額が急落した場合等、基準価額水準や市場動向等によっては、分配金や分配原資を予め準備できないこと等から上記とは異なる少ない分配金額となる場合や分配金が支払われない場合があります。基準価額が予め定めた上記の各水準に一度到達したとしても、それ以降当該水準に応じた分配を継続するものではありません。分配により基準価額は下がるため、次回決算以降の分配金額が変動する場合があります。上記表は、一定の基準価額水準になった場合に予想される分配金額を提示したものであり、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。

※イラストはイメージです。

シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド (資産成長型) / (予想分配金提示型)

2022年1月の振り返りと今後の見通し

ファンドの主な投資リスク

基準価額の変動要因

- ファンドは組入有価証券等の価格下落、発行体の倒産および財務状況の悪化、為替変動等の影響により、ファンドの基準価額が下落し、損失を被ることがあります。
したがって、投資者の皆様は投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。ファンドは預貯金と異なります。ファンドの運用による損益はすべて投資者に帰属します。
- 分配金は、ファンド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。また、必ず支払われるものではなく、金額も確定しているものではありません。

価格変動リスク

ファンドが実質的に投資を行う不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、株式の価格は、政治・経済情勢、発行企業の業績、市場の需給関係等を反映し、下落することがあります。それらにより組み入れた不動産投資信託証券や株式の価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割り込むことがあります。

為替変動リスク

ファンドが実質的に投資を行う外貨建て資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割り込むことがあります。

デリバティブ取引のリスク

ファンドが実質的に投資を行う外貨建て資産においてはデリバティブ（先物、オプション、スワップ等の金融派生商品）を用いることがあります。デリバティブの価格は市場動向などの影響を受け、デリバティブが参照する原資産（証券、金利、通貨、指数等）の価格変動に伴い変動しますが、原資産の価格変動と比べてより大きく価格変動・下落することがあります。また、取引先リスク（取引相手の倒産などにより取引が実行されないこと）により損失を被る可能性があります。デリバティブの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となり投資元本を割り込むことがあります。

信用リスク

組入有価証券等の発行体の財務状況の悪化、経営不振、またはそれが予想された場合、その他、信用度に関する外部評価が悪化した場合、組入有価証券等の下落要因となります。組入有価証券等の発行体が債務不履行に陥った場合、投資元本が回収できなくなる可能性が高くなります。これらの要因により組入有価証券等の価格が下落した場合には、基準価額の下落要因となり、投資元本を割り込むことがあります。

カントリーリスク

実質的な投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制等が設けられた場合には、基準価額が下落したり、運用方針に沿った運用が困難となる場合があります。

流動性に関するリスク

証券やその他の投資対象商品を売買する際、その市場規模や取引量が小さい場合は、流動性が低下し、本来想定される投資価値とは乖離した価格水準による取引が行われたり、価格の変動性が大きくなる傾向があると考えられます。また、政治・経済情勢の急変時等においては、流動性が極端に低下し、より一層、価格変動が大きくなることも想定されます。このように流動性が低下した場合には、基準価額が下落する要因となり投資元本を割り込むことがあります。

※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。

その他の留意点

- 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。

【繰上償還に関する留意事項】

主要投資対象ファンドが存続しないこととなる場合には、ファンドを繰上償還させることがあります。

【ファミリーファンド方式に関する留意事項】

投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの設定・解約等に伴う組入有価証券等の売買が行われた場合等には、組入有価証券等の価格変化や売買手数料の負担等により、ファンドの基準価額に影響を与える場合があります。

【現金等の組入に関する留意事項】

市場動向等によっては、短期金融資産や現金の実質的な組入比率が高まり、その他の投資対象資産の実質的な組入比率が低下する場合があります。

シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド (資産成長型) / (予想分配金提示型)

2022年1月の振り返りと今後の見通し

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。

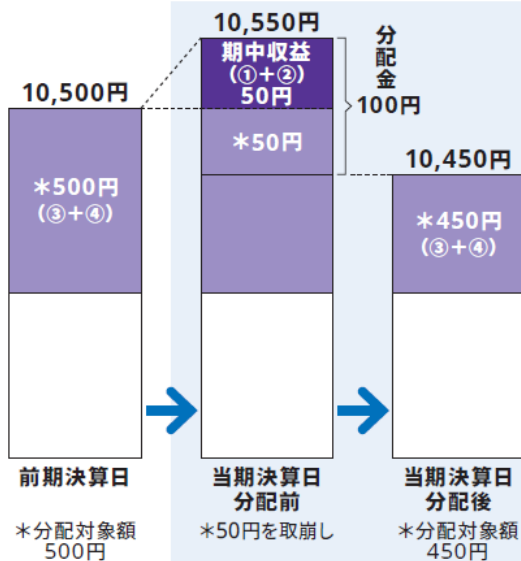
投資信託で分配金が支払われるイメージ



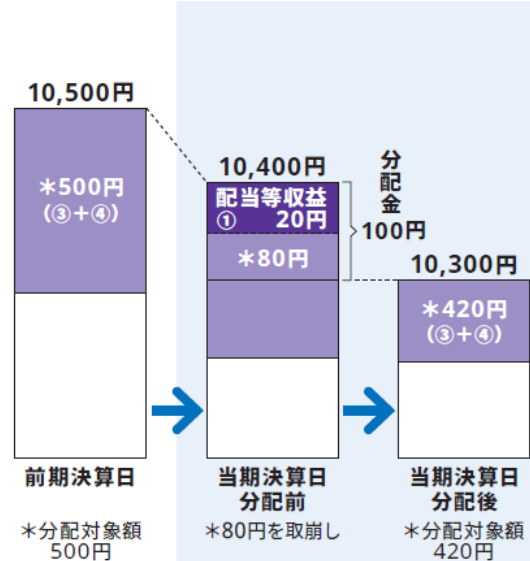
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

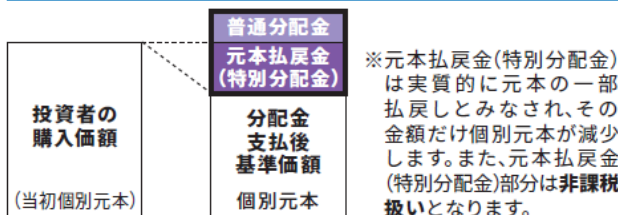
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金: 期ごとに分配可能額を計算し、分配可能額から実際に分配した額を引いた額はそのまま信託財産に組み入れられます。この額のことを分配準備積立金といいます。

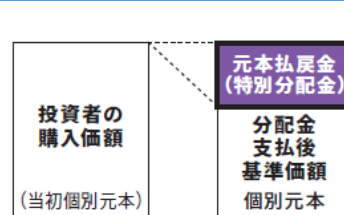
収益調整金: 新規の投資者がファンドを購入したことによって、既存の投資者が受け取れる分配金の額が薄まることのないよう、投資信託財産を計理処理する際に使う特有の勘定科目のことです。

- 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。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



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。

シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド (資産成長型) / (予想分配金提示型)

2022年1月の振り返りと今後の見通し

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
購入価額	購入申込日の翌営業日の基準価額。基準価額は1万口当たりとします。
購入代金	販売会社が指定する期日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
換金価額	換金申込日の翌営業日の基準価額とします。
換金代金	原則として換金申込日から起算して6営業日目から販売会社にてお支払いします。
申込締切時間	原則として午後3時までに販売会社所定の事務手続きが完了した分とします。
購入・換金申込日	申込日当日が次のいずれかの場合には、購入・換金の申込みは受付けません。 ■国内の休業日 ■グッド・フライデー、イースター・マンデー ■12月24日、25日および26日 また、投資対象ファンドの管理会社が指定する日においては購入・換金の申込みは受付けません。
換金制限	大口解約は、解約金額および受付時間に制限を設けさせていただく場合があります。 別途、投資対象ファンドの解約制限の影響を受ける場合があります。
購入・換金申込み及び取消	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止その他合理的な事情*が生じた場合には、ファンドの購入・換金の各申込みの受け付けを中止すること、あるいは、すでに受け付けた各申込みの受け付けを取り消すことがあります。 * 投資対象国・地域における非常事態（金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等）による市場の閉鎖もしくは流動性の極端な減少等
信託期間	2031年9月22日まで（2021年5月25日設定）
繰上償還	資産成長型、予想分配金提示型それぞれ受益権口数が25億口を下回った場合等には繰上償還となる場合があります。
決算日	(資産成長型) 原則、毎年9月20日（休業日の場合は翌営業日） (予想分配金提示型) 原則、毎月20日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	(資産成長型) 年1回、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 (予想分配金提示型) 年12回、収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 販売会社との契約によっては、再投資が可能です。なお、分配を行わない場合があります。
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、NISA（少額投資非課税制度）およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）の適用対象です。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。
スイッチング	シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド（資産成長型）、シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド（予想分配金提示型）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がかかる場合があります。※スイッチングの取扱いの有無や内容等は販売会社によって異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	購入申込日の翌営業日の基準価額に 3.30% (税抜3.00%) を上限として販売会社が独自に定める率を乗じて得た額を購入時にご負担いただけます。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

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て 年率1.65% (税抜1.50%) 。 運用管理費用（信託報酬）は、ファンドの計算期間を通じて毎日計上されることで、ファンドの基準価額に反映され、（資産成長型）は毎計算期間の最初の6か月終了日（当該日が休業日の場合は翌営業日）および毎計算期末または信託終了のとき、（予想分配金提示型）は毎計算期末または信託終了のときファンドから支払われます。												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">配分（年率/税抜）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委託会社</td> <td>0.75%</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>0.72%</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>0.03%</td> </tr> <tr> <td>投資対象ファンド（投資運用会社）</td> <td>ありません。</td> </tr> <tr> <td>実質的な運用管理費用（信託報酬）</td> <td>年率1.65% (税抜1.50%)</td> </tr> </tbody> </table>		配分（年率/税抜）		委託会社	0.75%	販売会社	0.72%	受託会社	0.03%	投資対象ファンド（投資運用会社）	ありません。	実質的な運用管理費用（信託報酬）
配分（年率/税抜）													
委託会社	0.75%												
販売会社	0.72%												
受託会社	0.03%												
投資対象ファンド（投資運用会社）	ありません。												
実質的な運用管理費用（信託報酬）	年率1.65% (税抜1.50%)												
その他の費用・料	当ファンド	<p>法定書類の作成等に要する費用、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用等 ファンドの純資産総額に対して年率0.11% (税抜0.10%)を上限とする額がファンドの計算期間を通じて毎日計上されることで、ファンドの基準価額に反映され、（資産成長型）は毎計算期間の最初の6か月終了日（当該日が休業日の場合は翌営業日）および毎計算期末または信託終了のとき、（予想分配金提示型）は毎計算期末または信託終了のときにファンドから支払われます。</p> <p>組入の有価証券の売買委託手数料、外貨建資産の保管等に関する費用等 ファンドからその都度支払われます。 ※運用状況等により変動しますので、事前に料率、上限額等を示すことができません。</p>											
	投資対象ファンド	外貨建資産の保管等に関する費用、弁護士費用および監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用等 ファンドの純資産総額に対して 年率0.06%程度 (実績値) を上記の費用・手数料の精算にあてております。この料率は運用・管理状況等によって変動することがあります。											

※上記の合計額は、投資者の皆様がファンドを保有する期間等に応じて異なりますので、事前に示すことができません。

販売会社によってお取り扱いファンドが異なります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

シュローダー・グローバル・リートESGフォーカス・ファンド (資産成長型) / (予想分配金提示型)

2022年1月の振り返りと今後の見通し

ファンドの関係法人

委託会社：シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社 [設定・運用等]

金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第90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、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

受託会社：三井住友信託銀行株式会社 [信託財産の管理等]

販売会社：販売会社については以下ご参照 (五十音順) [募集の取扱い等]

販売会社一覧 (2022年1月末現在)

資産成長型	予想分配金提示型	金融商品取引業者等の名称	登録番号	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
○	○	岡三にいかた証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第169号	○			
○		株式会社清水銀行	登録金融機関 東海財務局長 (登金) 第6号	○			
○	○	第四北越証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第128号	○			
○		株式会社東邦銀行	登録金融機関 東北財務局長 (登金) 第7号	○			
○	○	株式会社鳥取銀行	登録金融機関 中国財務局長 (登金) 第3号	○			
○	○	株式会社富山第一銀行	登録金融機関 北陸財務局長 (登金) 第7号	○			
○	○	三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関 関東財務局長 (登金) 第649号	○	○	○	
○	○	株式会社横浜銀行	登録金融機関 関東財務局長 (登金) 第36号	○		○	

ファンドの特色

1. 世界の不動産投資信託証券および不動産関連株式等に投資します。
2. 経済・社会の変化を見越し、成長性を重視した投資アプローチをとります。
3. 不動産投資信託や不動産関連企業の物件所有状況やESGに関する豊富なデータを活用したポートフォリオ構築を実施します。
4. 世界の不動産投資信託証券および不動産関連株式等の運用において確かな実績を持つシュローダー・グループの運用力とグローバル・ネットワークを最大限に活用します。
5. 実質外貨建資産については、為替ヘッジを行いません。

※上記1~4については、ファンドが実質的に投資する投資信託証券 (投資対象ファンド) の内容を含みます。資金動向、市場動向、信託財産の規模等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

お申し込みの際のご注意等

本資料は、シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社 (以下「弊社」といいます。) が設定した投資信託に関する商品説明資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元金および利息が保証されている商品ではありません。投資信託は、預金または保険契約ではなく、預金保険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。投資信託は、銀行等登録金融機関でお申込みいただいた場合は、投資者保護基金の支払対象ではありません。**お申し込みの際は、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書 (交付目論見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。**

本資料に示されている運用実績、データ等は過去のものであり、将来の投資成果等を示唆あるいは保証するものではありません。投資資産および投資によりもたらされる収益の価値は上方にも下方にも変動し、投資元本を毀損する場合があります。また外貨建て資産の場合は、為替レートの変動により投資価値が変動します。本資料は、作成時点において弊社が信頼できると判断した情報に基づいて作成されておりますが、弊社はその内容の正確性あるいは完全性について、これを保証するものではありません。本資料中に記載されたシュローダーの見解は、策定時点で知らる範囲内の妥当な前提に基づく所見や展望を示すものであり、将来の動向や予測の実現を保証するものではありません。市場環境やその他の状況等によって将来予告なく変更する場合があります。本資料中に個別銘柄についての言及がある場合は例示を目的とするものであり、当該個別銘柄等の購入、売却等いかなる投資推奨を目的とするものではありません。また当該銘柄の株価の上昇または下落等を示唆するものでもありません。本資料中に含まれる第三者機関提供のデータは、データ提供者の同意なく複製、抽出、あるいは使用することが禁じられている場合があります。第三者機関提供データはいかなる保証も提供いたしません。第三者提供データに関して、本資料の作成者あるいは提供者はいかなる責任を負うものではありません。シュローダー/Schrodersとは、シュローダー-plcおよびシュローダー・グループに属する同社の子会社および関連会社等を意味します。本資料を弊社の許諾なく複製、転用、配布することを禁じます。