

ダイワ・グローバルREIT・オープン 〈愛称：世界の街並み〉  
(毎月分配型) (為替ヘッジあり/毎月分配型)  
(為替ヘッジなし/資産成長型) (為替ヘッジあり/資産成長型)

## 2023年1-3月の振り返りと今後の見通し 金融不安のリートへの影響について

※当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。  
2023年4月28日

### 👉 お伝えしたいポイント

- 金融不安から3月に急落も、年初来でリートはプラスリターンを確保
- 金融不安が上場リーートの資金繰りや業績に与える影響は限定的と考える
- センチメント悪化に注意が必要だが、中長期の視点で投資することが重要

### 金融不安から3月に急落も、年初来ではプラスリターンを確保

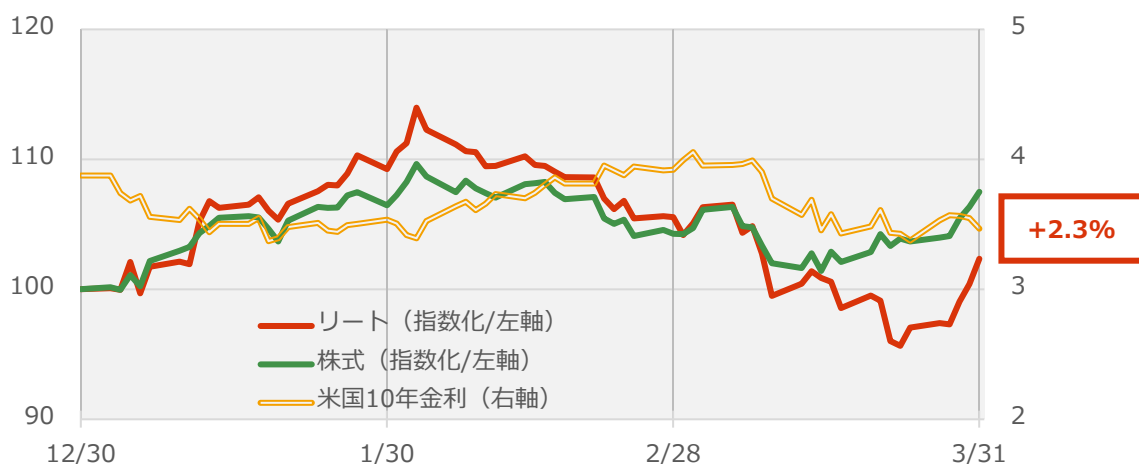
#### 金融政策に対する思惑や欧米の金融不安に左右され荒い値動きに

1-3月のグローバルリート（以下、リート）は、値動きの荒い展開となったものの、年初来では米ドルベースで小幅な上昇となりました。

リートは年初から、インフレ圧力の緩和期待や長期金利低下などを支援材料に大きく上昇しました。しかし、その後は好調な経済指標の発表を受け、利上げが長期化するとの観測が広まったことが嫌気され、軟調に推移しました。3月には米銀行の破綻や欧州金融機関の経営不安など金融システムへの警戒感が高まる中、景気の先行き不透明感や銀行による貸出態度の厳格化を背景に不動産市況が悪化すると懸念などを理由に大きく下落しました。3月末にかけては、米当局が必要に応じて支援を拡充する構えを示したことを受けて、金融システムへの警戒感が後退する中、やや値を戻しました。

#### リートおよび株式のパフォーマンスと米国金利の推移

(現地：2022年12月30日～2023年3月31日)  
(%)



※2022年12月30日を100として指数化

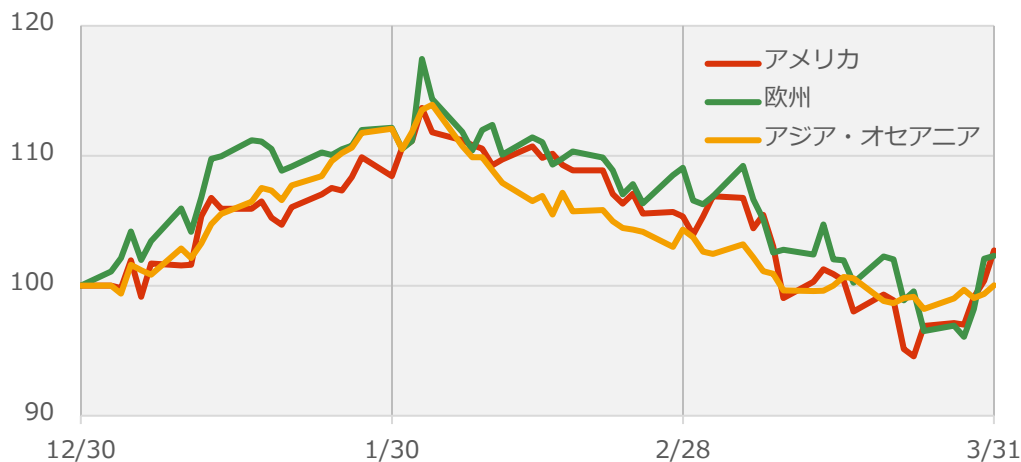
※リート：S&P Developed ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）

※株式：MSCI ACWI ex Japan指数（トータル・リターン、米ドルベース）

(出所) ブルームバーグ

## リートの国・地域別パフォーマンス（米ドルベース）

（現地：2022年12月30日～2023年3月31日）



※2022年12月30日を100として指数化

※国・地域別指数：

S&P USA REIT/Europe REIT/Asia Pacific ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）

（出所）ブルームバーグ

## 3月のリートは株式に大幅に劣後

3月に欧米金融機関の破綻や経営不安から金融システムへの警戒感が高まった時期以降、株式とリートのパフォーマンスにかい離がみられました。銀行からの預金流出や金融規制強化の可能性により、銀行が融資を厳格化し商業用不動産市場やリート市場に影響するとの見方が広まったことが、リートにマイナスに寄与したとみています。

一方の株式はこの間、ネット企業の上昇が全体をけん引しました。金融システムが不安視される中、強固な財務基盤に対する安心感が評価されたことや、Chat GPTなど対話型AIへの期待感が高まった時期だったことから関連銘柄の上昇がプラスに寄与しました。やや特殊な相場環境であったと考えています。

## セクター別ではオフィスが大きく下落

国・地域別は、総じて似通った値動きで推移しました。

セクター別では、米国を中心にオフィスが大きく下落しました。在宅勤務の浸透という構造的要因に加え、景気減速に伴う需要の停滞などファンダメンタルズが従前より悪化していた中、相対的に債務比率が高く、銀行の融資厳格化の影響を最も受けやすいと判断され、大きく下落しました。また、2022年10-12月期の良好なパフォーマンスを受けた売りに加え、入居するテナントの経営不安などから商業施設も相対的に軟調に推移しました。

一方、貸倉庫は健全な財務状況が評価されたほか、米国のセクター内のM&Aをきっかけに一部銘柄の評価が見直されたことが上昇要因になりました。また、産業施設やデータセンターも、需給環境の良好さや賃料決定力の高さを支援材料に上昇しました。

## 1-3月期の運用のポイント

成長性やバリュエーションなど投資魅力度の観点から個別銘柄の売買を行いました。

期中の主な投資行動としては、米国では、需給環境の良好さや賃料決定力の高さを評価しデータセンターや産業施設などを買い付けた一方、コロナ特需の剥落などから成長の減速が見込まれた貸倉庫などを売却しました。

欧州では、バリュエーションが魅力的だと判断したベルギーのヘルスケアを買い付けた一方、今後の業績への懸念から英国のヘルスケアなどを売却しました。また、英国の産業施設において、銘柄の入替を行いました。

アジア・オセアニアにおいては、シンガポールで銘柄の入替を行いました。利益確定の売りから産業施設を売却した資金で、バリュエーションが魅力的だと判断したデータセンターや中国人による旅行需要への期待からホテルなどを買い付けました。

### 国・地域別/セクター別/個別銘柄寄与度

国・地域別		
上位	寄与度	
シンガポール	+0.2%	ファンダメンタルズが良好な産業施設やヘルスケア、ポンド高などが貢献。
イギリス	+0.1%	
米国	+0.1%	
下位	寄与度	
オーストラリア	-0.4%	今後の業績への懸念からオーストラリアの銘柄、増資が嫌気された香港の商業施設などが下落。
香港	-0.3%	
スペイン	-0.1%	

セクター別		
上位	寄与度	
産業施設	+1.2%	良好な需給環境を背景に産業施設、ファンダメンタルズが改善している高齢者向け住宅などのヘルスケアが堅調に推移。
ヘルスケア	+0.5%	
集合住宅	+0.3%	
下位	寄与度	
商業施設	-1.0%	増資が嫌気された香港の銘柄の大幅下落や入居テナントの経営不安などから商業施設、今後の業績が懸念された銘柄を中心に住宅が下落。
住宅	-0.9%	
各種不動産	-0.4%	

### 個別銘柄

上位	国・地域	平均ウエート	寄与度
WELLTOWER INC	アメリカ	4.8%	+0.4%
PROLOGIS INC	アメリカ	4.9%	+0.4%
GOODMAN GROUP	オーストラリア	5.0%	+0.3%
PARKWAY LIFE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	シンガポール	2.5%	+0.2%
CAPITALAND ASCENDAS REIT	シンガポール	2.0%	+0.2%

下位	国・地域	平均ウエート	寄与度
LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	香港	3.5%	-0.3%
CHARTER HALL GROUP	オーストラリア	3.2%	-0.3%
INGENIA COMMUNITIES GROUP	オーストラリア	1.5%	-0.3%
Digital Core REIT	シンガポール	0.9%	-0.3%
DIGITAL REALTY TRUST INC	米国	3.7%	-0.3%

※各表内のウエート、および寄与度の数値はマザーファンド(現金除く) ベース。

※セクター別はGICS産業サブグループ基準。なお、2023年3月よりGICS構成に変更あり。

## 金融不安が上場リートへの資金繰りや業績に与える影響は限定的と考える

シリコンバレー銀行（SVB）破綻やクレディスイスの経営不安などをきっかけとする金融不安により、商業用不動産への影響が懸念されています。商業用不動産とは、テナントが物件所有者に賃料を支払う「収益不動産」と一般的に定義されており、その範囲はかなり広がっています。今回、当局も早急な対応を取ったことから、商業用不動産に投資する主体の中では財務健全性の高い上場リートへの資金繰りや業績への影響は限定的だと考えています。

### ■ 米国の大手銀行は健全。金融危機に陥るリスク低い

今回のSVB破綻の要因に、総資産2,500億ドル以下の銀行への規制を米当局が緩和していたことも影響しているとみられています。一方で厳格に管理されていた大手銀行25行は健全だとみています。

大手銀行25行による商業用不動産向けローンのシェアは全体の30%に及びますが、大手銀行の総資産に占める商業用不動産向けローンの比率は4.3%に過ぎません。大手銀行が不動産融資に過度に傾斜した形跡はなく、不動産をきっかけにリーマンショックのような金融危機に陥るリスクは低いとみています。

一方、その他の地方銀行・中小銀行などでは18.6%と商業用不動産向けローンの比率が相対的に高く、4,690行のうち貸し出しを厳格化する銀行もいるでしょう。商業用不動産の一部が影響を受けると思われますが、多様な地域、用途に分散された不動産市場における局地的な現象であり、全体に波及するものではないと考えています。

欧州に関しても、クレディスイスの個別の要因によるものが大きく、金融危機に陥るリスクは限定的だと考えています。

### ■ 上場リートへの資本構造は強固

上場リートへの資本構造も強固です。例えば米国では、負債比率は2013年以降、30%台に抑えられています。オフィス・リートのように財務状況の課題を抱えるセクターもありますが、総じて資金繰りに問題はありませぬ。

### ■ 米銀行の抱える商業用不動産向けローン

大手銀行の商業用不動産向けローンの比率は抑えられている

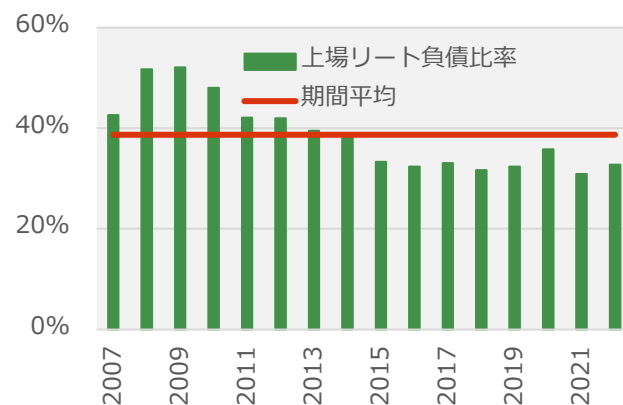
	上位25行	その他 地方銀行・中小銀行など
銀行数	25	4,690
総資産に占める 商業用不動産向けローンの割合 (%)	<b>4.3</b>	18.6
全銀行の 商業用不動産向けローンにおけるシェア (%)	<b>30</b>	70

2023年3月23日時点

(出所) 連邦預金保険公社 (FDIC)、コーペン&ステアーズ

### ■ 米国上場リートへの平均負債比率

リーマンショック以降、負債比率は抑制されている



2022年12月31日現在

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーペン&ステアーズ

※平均負債比率はLTV（ローン・トゥー・バリュー）を使用。LTVは負債額を保有不動産の時価で割って算出。優先株を含めた負債額が対象。また、グリーンストリート・アドバイザーズの取り扱う全てのセクターの不動産時価価値を用いて算出しています。

## 不動産市況の悪化を先に織り込んだ上場リート

不動産の価格は一般的には景気に遅行する傾向があるとされています。不動産は売買の成立までに時間がかかり、需給の状況などが価格に反映されるまでに時間を要するためだと言われます。

例えば米国では、実物不動産は2022年10-12月期に下落に転じていますが、それまでは堅調に推移していました。一方の米国上場リートは、実物不動産より先んじて下落しています。上場リートは、毎日市場で取引されるため、実物不動産よりも先に景気減速や不動産市況の悪化を反映しているためだと言えます。

実物不動産に関しては、さらに下落することが予想されます。一方で先んじて下落した上場リートについては、不動産市況の想定以上の悪化や景気減速の度合い次第ではさらに下落する可能性があります。少なくとも実物不動産より下落余地は小さいとみています。

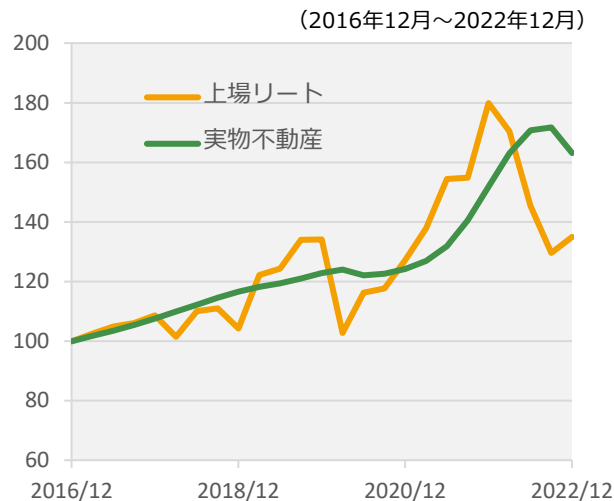
## 安定したキャッシュフロー成長率は続く

上場リートの業績の見通しはこの3カ月で大きく変わっていません。景気悪化や金利上昇の影響などを反映して、随時業績予想を見直していますが、見通しは大きく変化しておらず、安定したキャッシュフロー成長が続くとみています。安定した賃料収益が見込め、通常の株式と比べて業績の振れ幅が小さいことが上場リートの魅力のひとつであります。

また、上場リートの保有する不動産の価値（コーヘン&スティアーズ社による推定値）との比較では、上場リートの価格が投資妙味のある水準になってます。

## 米国上場リートと実物不動産の価格差

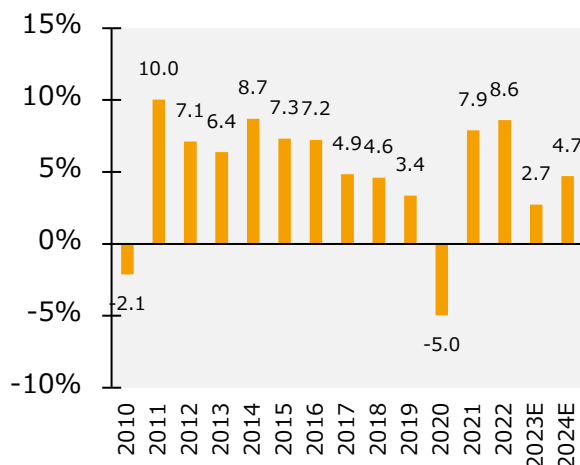
米国上場リートは景気悪化や金利上昇への懸念から2022年に大きく下落。実物不動産は2022年10-12月期に下落に転じる。



※2016年12月末で指数化。上場リートはFTSE Nareit All Equity REITs指数（トータルリターン）。実物不動産はNCREIF NFI ODCE 指数。

(出所) ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ、NCREIF、NAREIT

## グローバルリート：FFO\*成長率の推移



※FFOは、Funds From Operationの略。営業活動（不動産賃貸事業）から発生するキャッシュフローを示しています。

※2023年、2024年の数値はコーヘン&スティアーズ社の2023年3月末時点の予想値です。FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate Index ベース。不動産開発会社等を含みます。

(出所) コーヘン&スティアーズ

## センチメント悪化に注意必要だが、中長期の視点で投資することが重要

### ■ 成長性やバリュエーションなどを勘案して投資

成長性やバリュエーションなどの観点から魅力的な国・地域やセクター、銘柄に投資していく方針です。

実物不動産市場が今後値下がりする可能性や、金融不安や商業用不動産をめぐる報道などが投資家のセンチメントにどう影響するのか注意深く見守っています。一方で上場リートのファンダメンタルズは総じて安定しており、リート価格もすでに不安材料の大部分を反映していると考えています。世界的に利上げの停止局面が近いとされる中、投資機会をしっかりと見極めていきたいと考えています。

#### <北米>

「構造的に需要増加が見込める分野」「リート側の賃料決定力の高い分野」などに着目しているほか、景気悪化を見込んでいるため「景気感応度が低く業績を見通しやすい分野」に注目しています。具体的には、高齢者住宅などのヘルスケアや戸建住宅、データセンターなどの分野でファンダメンタルズが堅調で、投資妙味のある銘柄が多いと考えています。

#### <欧州>

構造的な成長が期待でき、高い賃料決定力を持つ貸倉庫や産業施設に注目しています。また、バリュエーションに割安感があり、ファンダメンタルズが改善傾向にある大陸欧州の商業施設もポジティブにみえています。

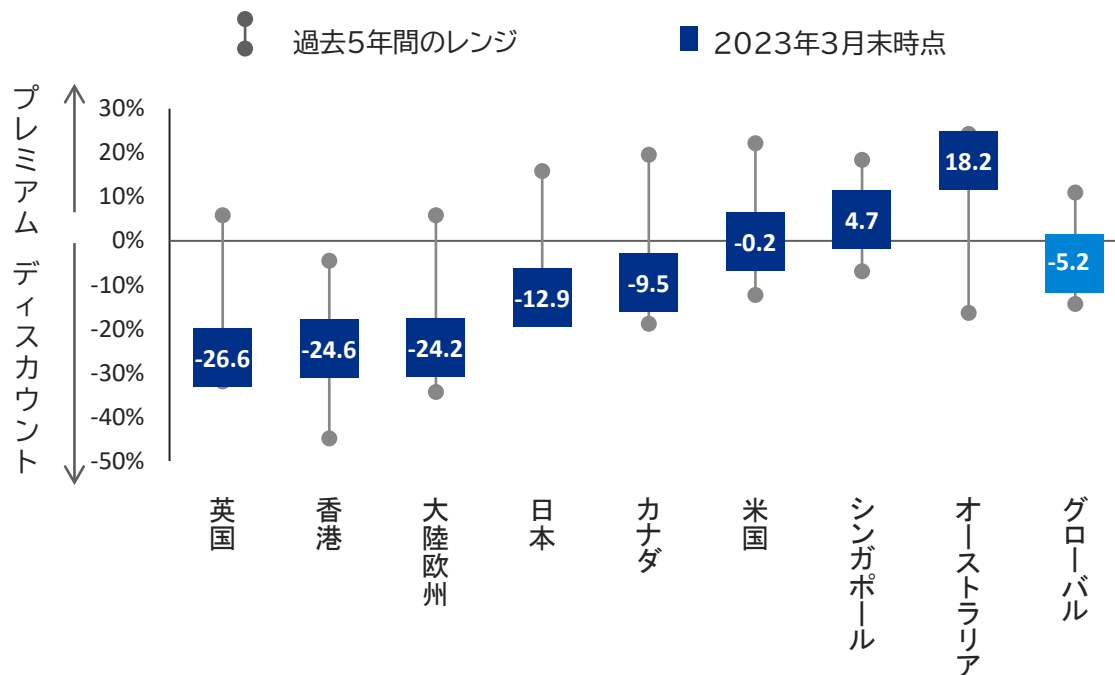
#### <アジア・オセアニア>

オーストラリアにおいては、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業施設などに、シンガポールでは、ファンダメンタルズが良好な病院などのヘルスケアに注目しています。

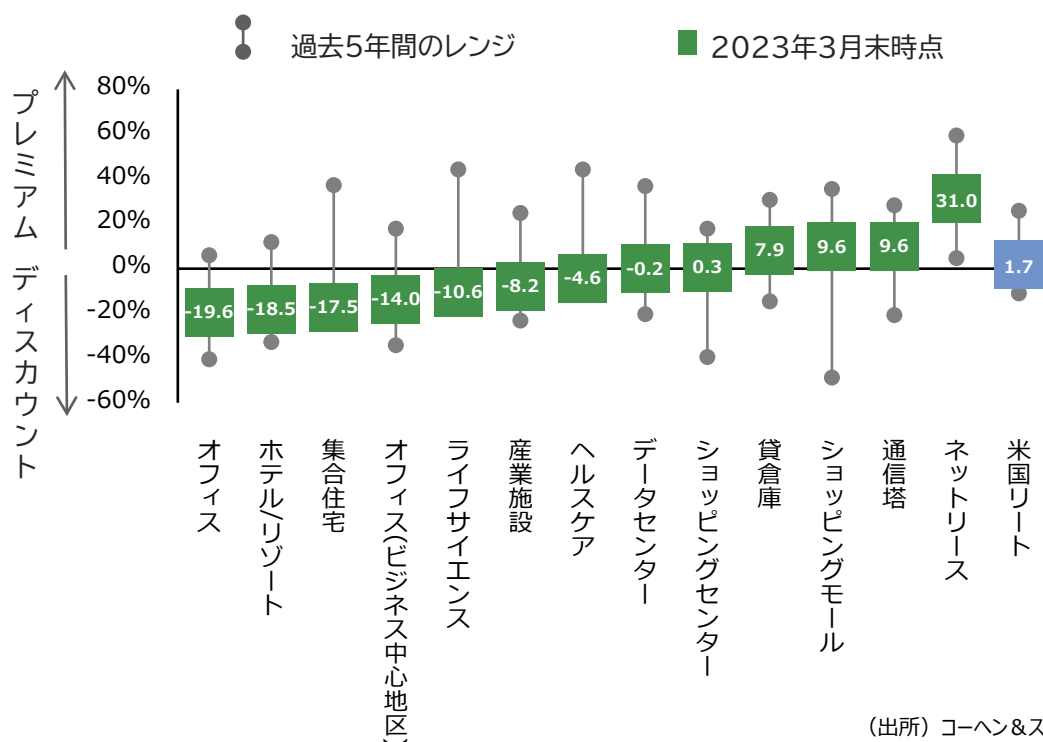


## ご参考資料：バリュエーション（純資産倍率）

### ■ 国・地域別 純資産倍率



### ■ 米国主要セクター別 純資産倍率



※コーヘン&スティアーズによるリートの保有物件価値の推定値をもとに算出。

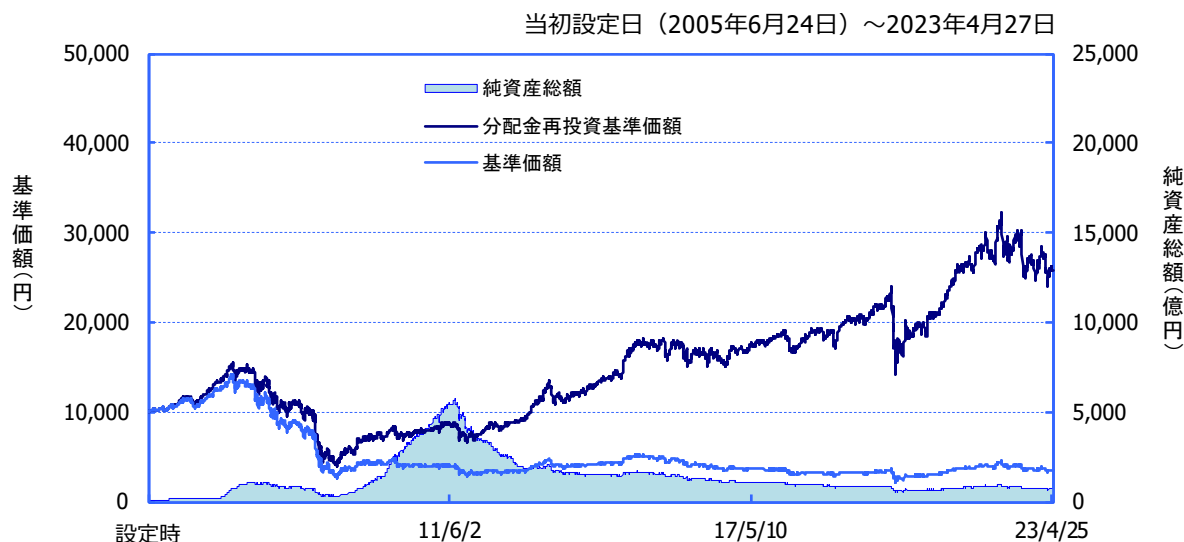
※国・地域別：FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate指数構成銘柄のうち、コーヘン&スティアーズの調査対象銘柄ベース。不動産開発会社等を含みます。

※米国主要セクター別：FTSE Nareit All Equity REITs指数構成銘柄のうち、コーヘン&スティアーズの調査対象銘柄ベース。

## 基準価額および純資産の推移 (2023年4月27日現在)

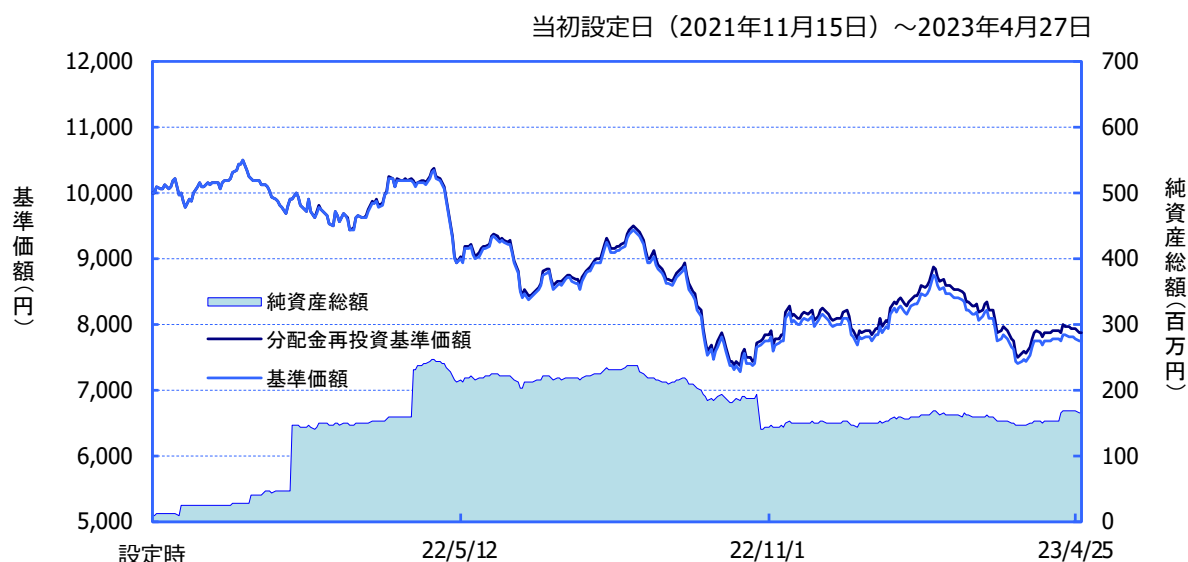
### ■ ダイワ・グローバルREIT・オープン (毎月分配型)

基準価額	3,476 円
純資産総額	685億円



### ■ ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジあり/毎月分配型)

基準価額	7,733 円
純資産総額	166百万円



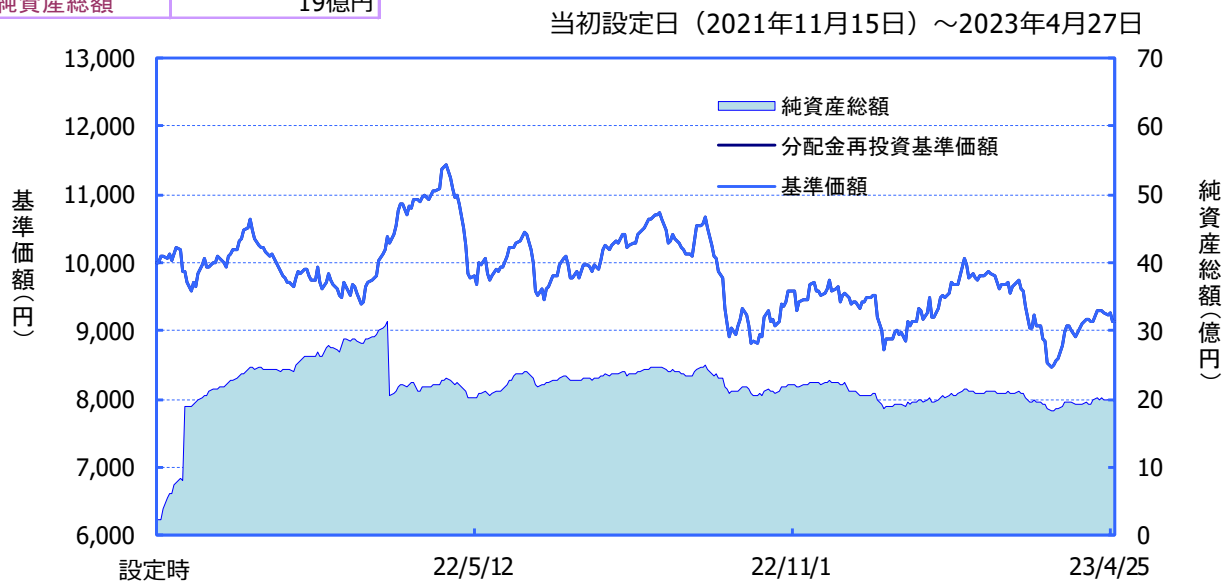
※ 「分配金再投資基準価額」は、分配金(税引前)を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。  
 ※ 基準価額の計算において、運用管理費用(信託報酬)は控除しています(後述のファンドの費用をご覧ください)。  
 ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。



## 基準価額および純資産の推移 (2023年4月27日現在)

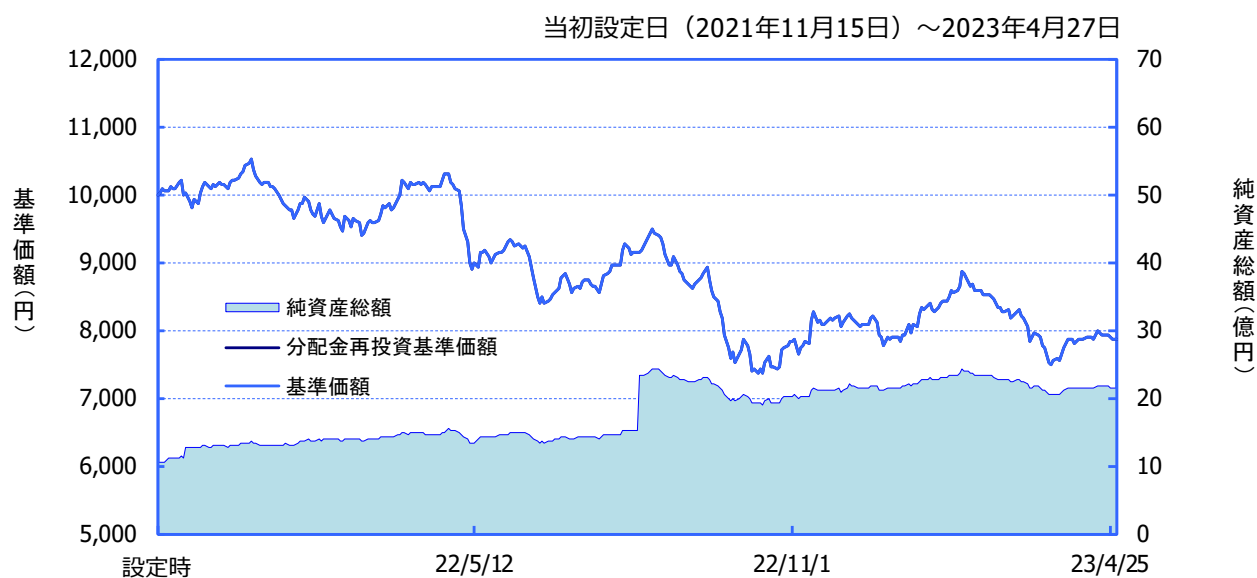
### Ⅰ ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジなし/資産成長型)

基準価額	9,130 円
純資産総額	19億円



### Ⅱ ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジあり/資産成長型)

基準価額	7,856 円
純資産総額	21億円



※ 「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。  
 ※ 基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。  
 ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

## ポートフォリオの状況（マザーファンドベース、2023年3月末時点）

### 資産別構成

資産別構成	資産	銘柄数	比率
	外国リート	68	97.7%
	コール・ローン、その他		2.3%
合計		68	100.0%

### ポートフォリオ特性値

配当利回り：4.3%

### 国・地域別構成

国・地域別構成	国・地域名	比率
	アメリカ	48.8%
	オーストラリア	14.7%
	イギリス	10.0%
	シンガポール	7.9%
	フランス	5.4%
	香港	3.5%
	ベルギー	2.2%
	カナダ	1.8%
	スペイン	1.3%
	その他	2.0%

### リート用途別構成

リート用途別構成	用途名	比率
	産業施設	21.2%
	商業施設	18.9%
	住宅	15.0%
	各種不動産	13.7%
	ヘルスケア	9.6%
	特殊用途施設	9.0%
	貸倉庫	5.7%
	オフィス	3.5%
	ホテル/リゾート	1.0%
	その他	0.2%

### 組入上位10銘柄

組入上位10銘柄	銘柄名	用途名	国・地域名	比率
	PROLOGIS INC	プロロジス	アメリカ	5.0%
	GOODMAN GROUP	グッドマン・グループ	オーストラリア	4.9%
	WELLTOWER INC	ウェルタワー	アメリカ	4.6%
	INVITATION HOMES INC	インビテーション・ホームズ	アメリカ	3.7%
	REALTY INCOME CORP	リアルティ・インカム	アメリカ	3.7%
	DIGITAL REALTY TRUST INC	デジタル・リアルティ・トラスト	アメリカ	3.7%
	LINK REIT	リンクREIT	香港	3.5%
	SIMON PROPERTY GROUP INC	サイモン・プロパティ・グループ	アメリカ	3.0%
	CHARTER HALL GROUP	チャーター・ホール・グループ	オーストラリア	2.7%
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	パークウェイ・ライフREIT	シンガポール	2.6%

※比率は、純資産総額に対するものです。

※「配当利回り」は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクによるもの（課税前）であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※種別名は、原則としてS&P Global Property Index の分類によるものです。※四捨五入の関係で合計の数値が一致しない場合があります。

※当ファンドは、実質的な運用を「ダイワ・グローバルREIT・マザーファンド」を通じて行ないます。

※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・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。

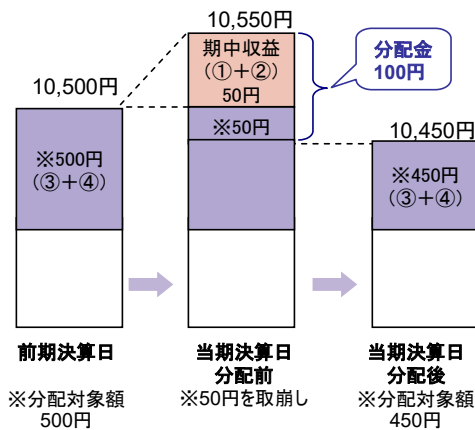
投資信託で分配金が支払われるイメージ



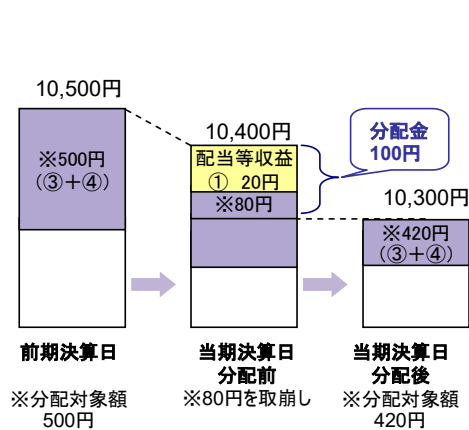
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



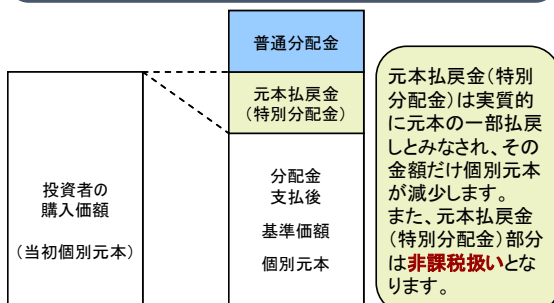
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



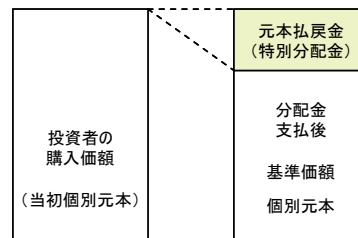
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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



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、元本払戻金(特別分配金)の(特別分配金)額だけ減少します。

※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。

## ■ ファンドの目的・特色

### ファンドの目的

- 海外のリート（不動産投資信託）に分散投資し、安定的な配当利回りの確保と信託財産の中長期的な成長をめざします。

### ファンドの特色

1. 海外のリートに分散投資します。
  - ◆ 投資にあたっては、以下の方針に従って行なうことを基本とします。
    - イ. 個別銘柄の投資価値を分析して、銘柄ごとの配当利回り、期待される成長性、相対的な割安度などを勘案し投資銘柄を選定します。
    - ロ. 組入れる銘柄の業種および国・地域配分の分散を考慮します。
2. リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
3. 「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）」は、為替ヘッジを行ないません。
  - ※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。
  - ※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。
  - 「ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）」は、為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。
  - ※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。
4. 「ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）」は、毎月15日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。
  - （注）「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）」の第1および第2計算期末には、収益の分配は行ないません。第1計算期間は、2021年12月15日（休業日の場合翌営業日）までとします。分配開始は、2022年2月の決算からになります。
  - 「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）」は、毎年3月15日および9月15日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。
  - （注）第1計算期間は、2022年3月15日（休業日の場合翌営業日）までとします。
5. 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行ないます。
  - ◆ マザーファンドは、「ダイワ・グローバルREIT・マザーファンド」です。
  - ※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

## 投資リスク

- 当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

「リークの価格変動（価格変動リスク・信用リスク）」、「為替変動リスク」、「カントリー・リスク」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）」は、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。為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

※「ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）」「ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）」の外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に変動した場合には、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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご覧ください。

## ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
購入時手数料	販売会社が別に定める率 〈上限〉2.75%（税抜2.5%）	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。
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		
	料率等	費用の内容
運用管理費用 （信託報酬）	年率1.628% （税抜1.48%）	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。
その他の費用・ 手数料	（注）	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。

（注）「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせください。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご覧ください。

設定・運用:

**大和アセットマネジメント**

Daiwa Asset Management

商号等

大和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352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

## 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和アセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- 当ファンドのお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。記載する投資判断は現時点のものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、あくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。
- 分配金は収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。



ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）（愛称：世界の街並み）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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
株式会社イオン銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社香川銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○	○		
株式会社熊本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第6号	○			
株式会社十八親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3号	○			
株式会社十六銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第7号	○	○		
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
ソニー銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第578号	○	○		○
株式会社第四北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第47号	○	○		
株式会社大東銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第17号	○			
株式会社筑波銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第44号	○			
株式会社東北銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第8号	○			
株式会社栃木銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第57号	○			
株式会社富山銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第1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	○			
株式会社福岡銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第7号	○	○		
株式会社福邦銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第8号	○			
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○	○		
株式会社北都銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第10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	○	○	○	
三井住友信託銀行株式会社 (委託金融商品取引業者 UBS SuMi TRUSTウェルス・マネジメント株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 (委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3283号	○		○	
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	○	○	○	
安藤証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第1号	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61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	○	○		○
岡三証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○
寿証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第7号	○			
静岡東海証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第8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	○			
大和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第108号	○	○	○	○
立花証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第110号	○	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○		○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24号	○			○
中原証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第126号	○			
南都まほろば証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第25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	○	○		○

上記の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、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）（愛称：世界の街並み）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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
ニュース証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第138号	○		○	
野村証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○
ばんせい証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第148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	○		○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○	○	○	○
三田証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第175号	○			
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	○
むさし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第105号	○			○
UBS SuMi TRUSTウェルス・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3233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	○	○	○	○
リーディング証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第78号	○			
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			

上記の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、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）（愛称：世界の街並み）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）	登録番号	加入協会				
		日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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	
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 （委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
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	○	○	○	
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	○	○		○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164号	○	○		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336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	○	○	○	○

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）（愛称：世界の街並み）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）	登録番号	加入協会				
		日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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	
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 （委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
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	○	○	○	
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	○	○		○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336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	○	○	○	○

上記の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、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）（愛称：世界の街並み）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 (委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
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	○	○	○	
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	○	○		○
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336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	○	○	○	○

上記の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、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。