

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4-6月期の振り返りと今後の見通し リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

※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8月2日

お伝えしたいポイント

- ・ リート市況は、債務上限問題の解決や景気減速懸念の後退を受けて上昇
- ・ 国・地域ごとの機動的なセクター判断がリターンの源泉に
- ・ リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

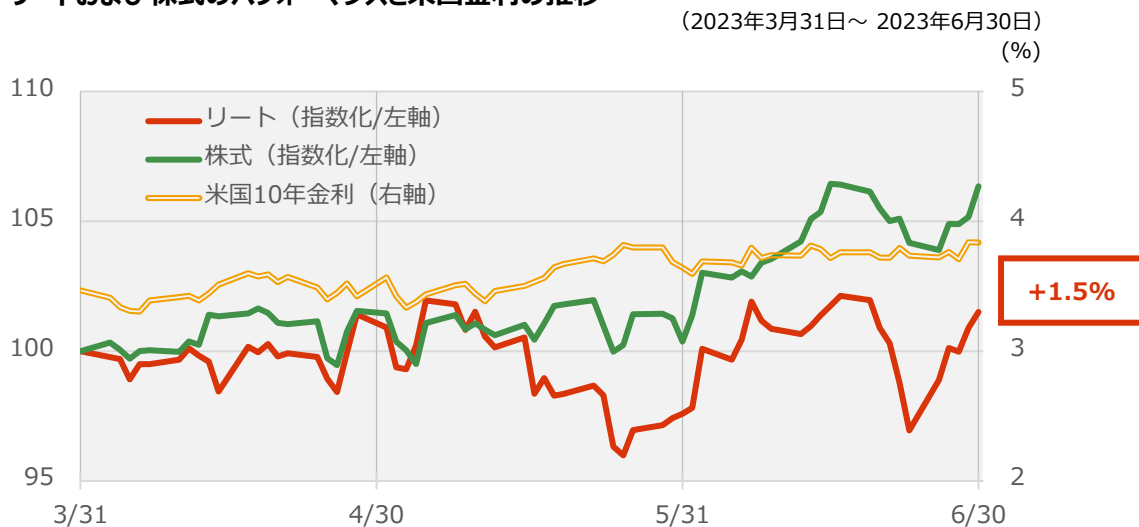
債務上限問題の解決や景気減速懸念の後退を受けて上昇

金融不安や債務上限問題などが上値抑制したが、債務上限問題解決後に上昇

グローバルリート（以下、リート）は、2023年4月から5月末にかけて、欧米の金融不安や銀行の貸出厳格化観測、米債務上限問題などが重しとなりました。しかし、その後、債務上限問題が解決すると、米国のインフレ率の低下なども好感され、上昇に転じました。6月中旬には、主要中央銀行のタカ派姿勢を嫌気し反落しましたが、その後は堅調な米経済指標を受けた景気減速懸念の後退から、米国リートをけん引役に上昇しました。

グローバル株式（以下、株式）は上昇したものの、生成AI（人工知能）関連への期待から特定のハイテク株が大きく上昇し、指数をけん引したやや特殊な相場動向でした。

リートおよび株式のパフォーマンスと米国金利の推移



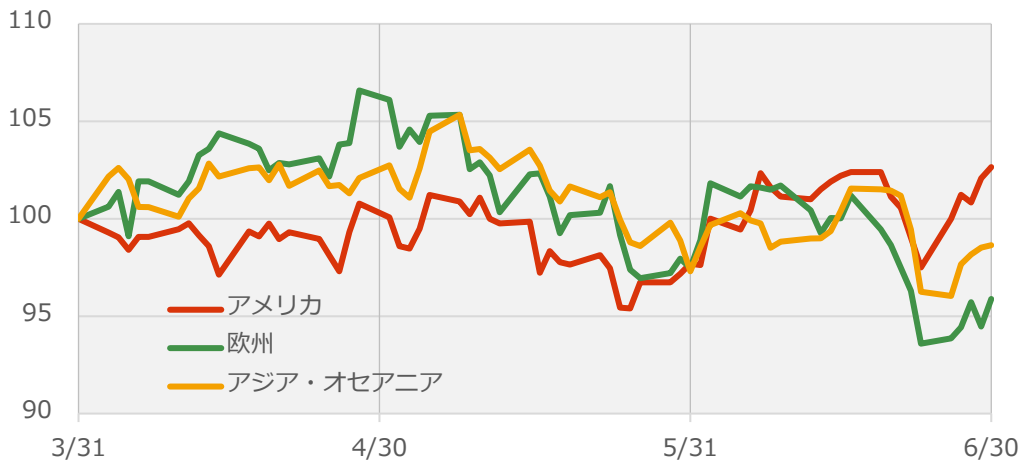
※2023年3月31日を100として指数化

※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）

リートの国・地域別パフォーマンス（米ドルベース）

（2023年3月31日～ 2023年6月30日）



※2023年3月31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

国・地域別はまちまちの展開

米国は、債務上限問題に加え、銀行による貸出厳格化観測や一部銀行における大規模な預金流出などへの警戒感から、上値の重い展開が続きましたが、6月末にかけては債務上限問題の解消やインフレへの警戒感の後退から上昇し、プラスで終わりました。一方、欧州は、上昇して始まったものの、その後、インフレ率の高止まりを背景にECB（欧州中央銀行）やBOE（イングランド銀行）がタカ派姿勢を示したことが嫌気され、マイナスのリターンとなりました。アジア・オセアニアは、オーストラリアが住宅市場やオフィス（ビジネス中心地区）市場の底打ち感から関連銘柄を中心に上昇した一方、中国経済の先行き不透明感を背景に、香港は大きく下落するなど、まちまちの展開となりました。

セクター別では、データセンターや住宅が上昇した一方、貸倉庫やオフィスが軟調

セクター別では、データセンターや、戸建住宅や集合住宅などの住宅関連が堅調に推移しました。データセンターは、タイトな需給環境に加え、生成AI関連に対する期待の高まりから、米国のリートを中心に大きく上昇しました。また、良好な需給環境が評価された戸建住宅や、堅調な労働市場を受けて集合住宅など、米国の住宅関連も上昇しました。

一方で、貸倉庫やオフィスは軟調に推移しました。米国の貸倉庫は、コロナ特需のはく落などを受けて成長の減速が意識されたことや1-3月期の良好なパフォーマンスを受けた利益確定売りなどから下落、英国の貸倉庫なども下落しました。1-3月期に大きく下落したオフィスは、米国ではやや落ち着きを取り戻しましたが、景気減速への警戒感などを背景に、欧州や香港を中心に軟調に推移しました。

米国のデータセンターや商業施設の上昇などがファンドパフォーマンスにプラスに貢献

4-6月期のファンドパフォーマンスへの寄与度は以下ようになりました。

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	
米国	+7.7%	生成AI関連に対する期待の高まりから、データセンターを中心に米国が上昇。
オーストラリア	+2.1%	
シンガポール	+0.7%	
下位	寄与度	
香港	-0.1%	中国経済の先行き不透明感を背景に香港の商業施設が下落。ベルギーのヘルスケア銘柄も軟調。
ベルギー	-0.0%	
英国	+0.1%	

セクター別		
上位	寄与度	
産業施設	+2.2%	構造的な需要増加が見込まれるオーストラリアの産業施設、米国のデータセンターなどが上昇。セルサイドアナリストによる投資判断の引き上げを好感したフランスの商業施設なども堅調。
データセンター	+1.8%	
商業施設	+1.8%	
下位	寄与度	
その他専門不動産	+0.1%	コロナ特需のはく落などを受けて成長の減速が意識されたことなどから、米国の貸倉庫などが相対的に軟調。
貸倉庫	+0.2%	
ホテル・リゾート	+0.3%	

個別銘柄

上位	国・地域	平均ウエート	寄与度
DIGITAL REALTY TRUST INC	米国	4.0%	+1.2%
WELLTOWER INC	米国	4.6%	+1.1%
GOODMAN GROUP	オーストラリア	5.1%	+0.8%
INVITATION HOMES INC	米国	3.9%	+0.8%
SIMON PROPERTY GROUP INC	米国	3.5%	+0.7%

下位	国・地域	平均ウエート	寄与度
BRITISH LAND COMPANY PLC	英国	1.3%	-0.1%
LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	香港	3.5%	-0.1%
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	米国	0.5%	-0.1%
COVIVIO SA	フランス	0.6%	-0.0%
COFINIMMO SA	ベルギー	1.2%	-0.0%

※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)、日本円ベース。

※セクター別はGICS産業サブグループ基準。

国・地域ごとの機動的なセクター判断がリターンの源泉に

経済環境や不動産の需要と供給などによって生じるリートのファンダメンタルズの差、およびバリュエーションの見方の変化によって、セクターごとのパフォーマンス差が出やすい環境になっています。ボトムアップ調査で個別のリートのファンダメンタルズは当然ながら、業績やバリュエーションを相対的に見極めることが機動的な投資判断につながっています。各国・地域において、どのようにセクターを判断しているのか一部を紹介します。

■ 米国：戸建住宅を強気継続の一方、貸倉庫を引き下げ。オフィスは弱気継続

米国の住宅市場は2022年以降の利上げにより影響を受けました。ローン金利が急騰し、住宅着工件数が落ち込みました。さらに住宅価格が一部で下落に転じたことから、住宅リートの先行きを懸念する声もありました。しかし、実際のファンダメンタルズは異なります。戸建住宅はミレニアル世代からの構造的な需要増が見込めるため、供給が追いついていません。賃料の増加傾向も続くと強気な見通しを維持しました。

一方、貸倉庫については投資比率を引き下げました。コロナ禍では引っ越しや、在宅勤務のために住宅内のスペースを確保するための貸倉庫需要が顕著に増加しました。しかし、こうした需要が一服する中、稼働率悪化、賃料成長見通しが鈍化していること、バリュエーションも業界再編期待を背景に高まっていたことから、投資比率を引き下げました。

米国のオフィスはコロナ前から組み入れを引き下げていましたが、コロナ禍でキャッシュフローの見通しが悪化したため、投資比率を大きく減らしました。最近では、3月に米地銀が破綻したことで、負債比率が高めのオフィス・リートはさらに大きく下落しました。下落したことで「そろそろ割安なのでは」と思われるかもしれませんが、稼働率は低く、需要の底が見えないため、時期尚早とみています。ただ、人口流入の恩恵を受けるサンベルト（米国南部）地域に物件を多く持つリートに投資機会を見いだすなど、選別的に投資しています。

■ 欧州：産業施設や貸倉庫を強気継続。商業施設は英国と大陸欧州で異なる見方

欧州は、他地域と比較して、賃金の継続的な上昇などを背景にインフレ率の高止まりや利上げの長期化を予想しており、景気動向についてはより慎重な見方をしています。このような中、ディフェンシブな性質（景気変動に左右されにくい）や高い賃料決定力を持ち、構造的な成長も期待できることから、産業施設や貸倉庫を引き続き選好しています。また、米国と比較し、電子商取引や貸倉庫の普及率は低く、米国の同業と比べ中長期的に高い成長可能性があると考えています。

商業施設については、英国と大陸欧州で見通しが異なります。英国は、欧州の中でもインフレ率が高水準で推移しています。また、住宅ローン金利上昇による家計負担の増加が懸念され、英国の個人消費については慎重な見方をしており、商業施設についても弱気にみえています。一方、大陸欧州は、堅調な労働市場や高い貯蓄率を背景に個人消費は底堅く推移すると想定しています。また、新たな供給も限られており、バリュエーションも魅力的との判断から、大陸欧州の商業施設については強気にみえています。

オフィスは、需要見通しが不透明であることから、慎重な見方を継続していますが、英国については、顧客のニーズに合わせた空間を提供するフレキシブルオフィスへのエクスポージャーが高いリートに投資妙味があると考えています。

■ アジア・オセアニア：オーストラリアの住宅関連やシンガポールの商業施設を引き上げ

オーストラリアでは、住宅供給が限られていることから、住宅関連へのエクスポージャーの高いリートへの投資比率を引き上げました。また、電子商取引の拡大の恩恵が期待されることから、産業施設について強気な見方を継続しています。一方、家計債務比率の高さや住宅ローン金利の上昇を受けた個人消費の減退懸念や、電子商取引への移行などを背景に、商業施設については引き続き慎重な見方をしています。

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を引き続き強気にみているほか、堅調な個人消費を背景に商業施設を買い増しました。一方で、相対的なバリュエーションの観点から、産業施設を売却しました。オフィスについては、アジア・オセアニア地域からのオフィス移転期待を背景に中長期的にはポジティブにみており、投資機会をうかがっています。

香港では、中国経済の正常化に伴う需要の拡大期待を背景に、商業施設を引き続き選好しています。一方で、オフィスは供給過多な状況の継続が予想されることから、慎重にみえています。

リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

リートの見通しについては、景気減速懸念が上値を抑える可能性がある一方で、来年に入れば、利下げが視野に入ってくると予想しています。利下げにより金利が低下すると、利回りの高い資産クラスとしてのリートの相対的な魅力が高まるほか、資金調達コストが低下し、また、その後の景気回復への期待も高まるため、リートにとっては追い風になるとみています。そのため、中長期的な視点で見れば、今は良い投資タイミングだと考えています。

また、利下げまでの期間についても、以下の3つのポイントがリートを下支えすると考えています。

ポイント① 業績が安定している

リートの業績の見通しに、景気減速懸念、金利上昇の影響などを随時反映していますが、今年に入ってから大きく変わっておらず、安定したキャッシュフロー成長が続くとみています。キャッシュフローは多くの場合、年単位におよぶ契約に基づいて得られる賃料を源泉とすることから、安定した収益が見込め、業績の振れ幅が小さいことがリートの魅力だと考えています。

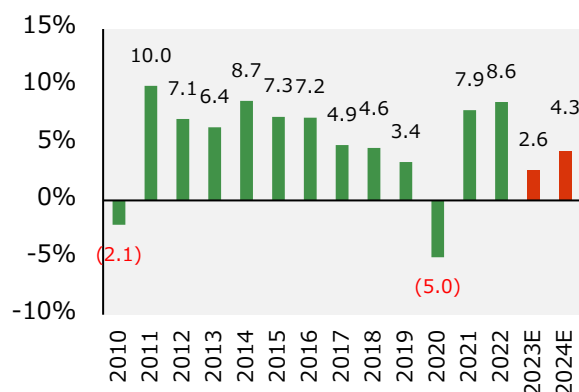
ポイント② 供給も負債比率も抑えられている

米地銀の破綻以降、商業用不動産市場に関する悲観的な報道がされています。

しかし、例えば、米国リートは、リーマンショック以降、借入りを抑制しており、負債比率は低い状態にあります。

金融機関が貸出を厳格化していると言われていますが、リートに関しては銀行からの借入りに頼らず市場で資金調達することも可能で、今のところほとんど影響を受けていません。逆に、財務の良好なリートにとっては、資金繰りに困っている不動産所有者から、優良物件を手頃な価格で仕入れる好機だと考えています。

グローバルリート：FFO※成長率の推移



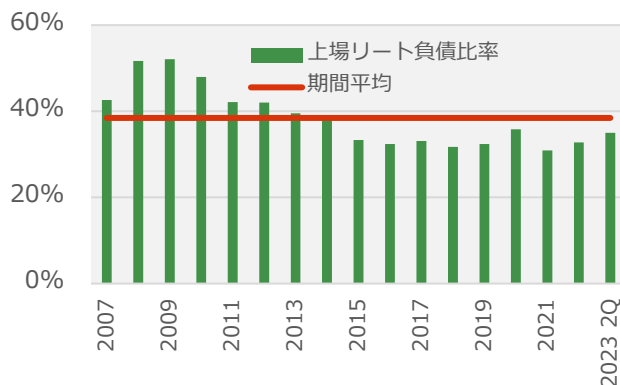
※FFOは、Funds From Operationの略。営業活動（不動産賃貸事業）から発生するキャッシュフローを示しています。

※2023年、2024年の数値はコーヘン&ステイアーズ社の2023年6月末時点の予想値です。FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate指数ベース。不動産開発会社等を含みます。

(出所) コーヘン&ステイアーズ

米国リートの平均負債比率

リーマンショック以降、負債比率は抑制されている



2023年6月30日現在

※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。

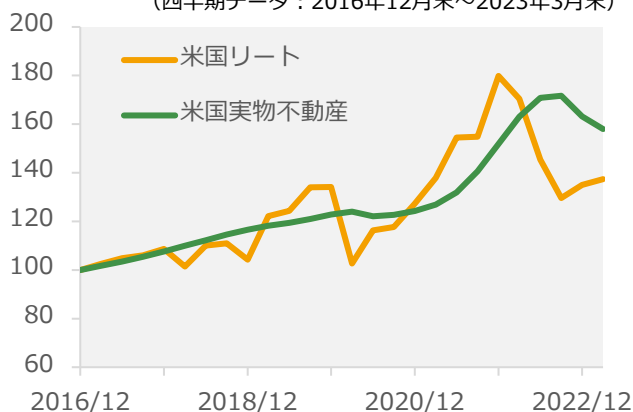
(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステイアーズ

ポイント③ 割安感のあるリート価格

昨年より下落し始めた実物不動産価格は、景気に遅行する傾向があり、今後も下落する可能性もあるとみえています。しかし、米国や欧州など、実物不動産価格に先行する傾向のある上場リートに関しては、すでに大きく下落しました。利上げ継続、金融機関の貸出厳格化など不動産市場にとって必ずしも良好な環境ではありませんが、実物不動産に先んじて大きく下落した上場リートは不安材料の大部分をすでに反映していると考えています。

■ 米国上場リートと実物不動産の価格差

(四半期データ：2016年12月末～2023年3月末)

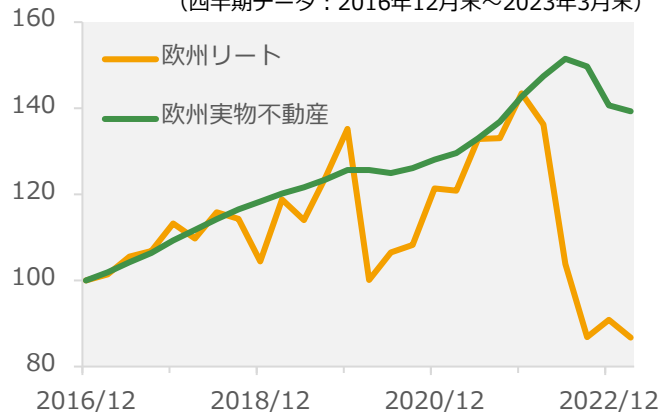


※2016年12月末で指数化。上場リートはFTSE Nareit All Equity REITs指数（トータルリターン）。実物不動産はNCREIF NFI ODCE指数。

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

■ 欧州上場リートと実物不動産の価格差

(四半期データ：2016年12月末～2023年3月末)



※2016年12月末で指数化。上場リートはFTSE EPRA Nareit Developed Europe 指数（トータルリターン）。実物不動産はInREV Total Returns指数。

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

運用方針

■ 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。

<北米>

事業構造においては「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、景気減速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、戸建住宅やヘルスケア、データセンターなどです。

住宅セクター、特に戸建住宅については、ローン金利の上昇や物件の高騰により購入を諦め、賃貸にとどまる層が増えていることから良好な需給環境が続くと考えています。ヘルスケアについては、空室率が改善傾向にある高齢者住宅を主体としたリートをポジティブにみています。また、データセンターは、データ需要が構造的に増加傾向にあることに加え、生成AIの利用拡大も追い風となり、タイトな需給環境が続くと見込んでいます。商業施設セクターは、入居テナントや保有物件の質が高く、財務が健全なリートを中心に投資していきます。在宅勤務や景気減速による需給悪化に加え、高い債務比率が懸念材料であるオフィスについては、引き続き慎重に選別していきます。

<欧州>

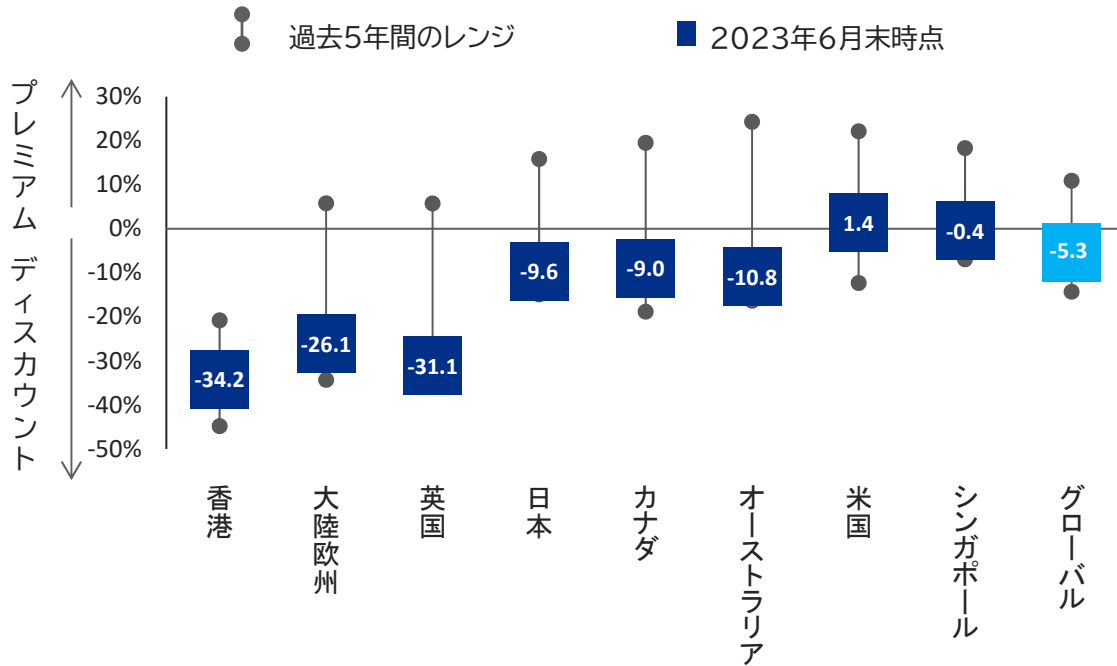
成長性やディフェンシブ性（景気変動に左右されにくい）などの観点からバランスのとれたポートフォリオを構築する方針です。構造的な成長が期待でき、高い賃料決定力を持つ貸倉庫や産業施設に注目しています。また、バリュエーションに割安感があり、ファンダメンタルズが改善傾向にある大陸欧州の商業施設もポジティブにみています。

<アジア・オセアニア>

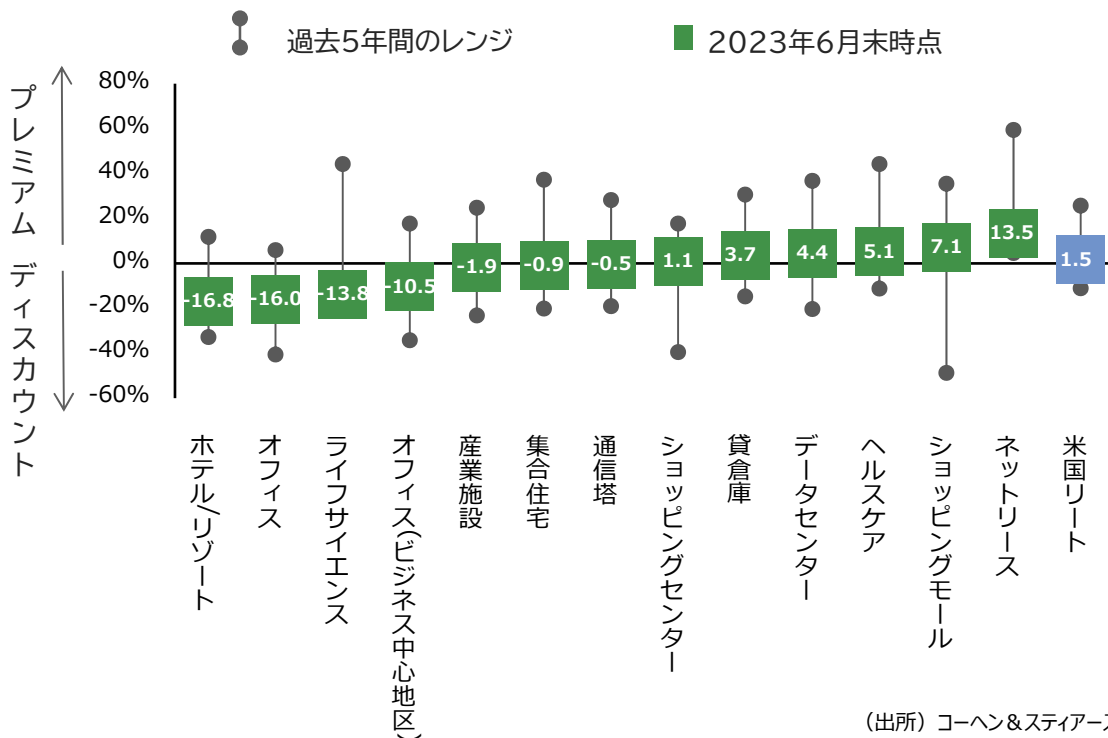
オーストラリアにおいては、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業施設や住宅市場の底打ち感から住宅関連へのエクスポージャーが高い銘柄などに、シンガポールでは、ファンダメンタルズが良好な病院などのヘルスケアに注目しています。

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



※コーベン&ステ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。

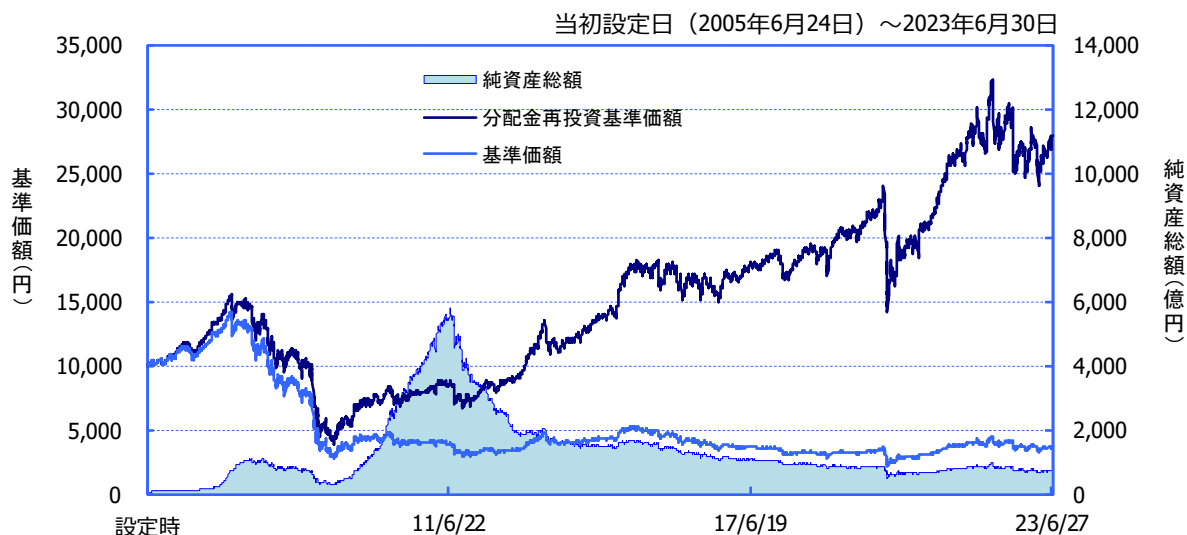
※国・地域別：FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate指数構成銘柄のうち、コーベン&ステアーズの調査対象銘柄ベース。不動産開発会社等を含みます。

※米国主要セクター別：FTSE Nareit All Equity REITs指数構成銘柄のうち、コーベン&ステ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6月30日時点)

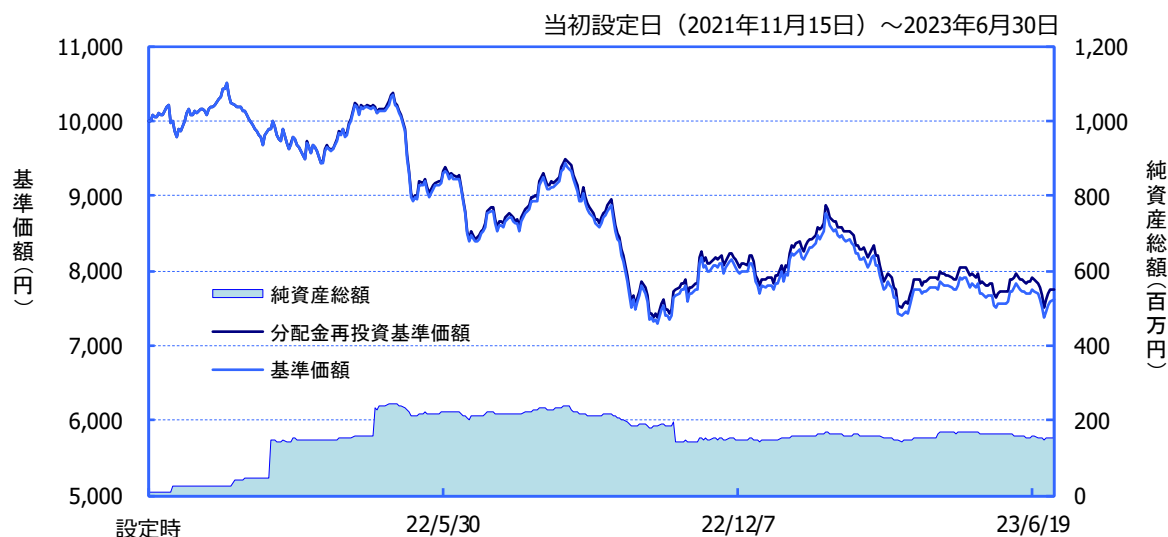
ダイワ・グローバルREIT・オープン (毎月分配型)

基準価額	3,733 円
純資産総額	718億円



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	7,601 円
純資産総額	153百万円

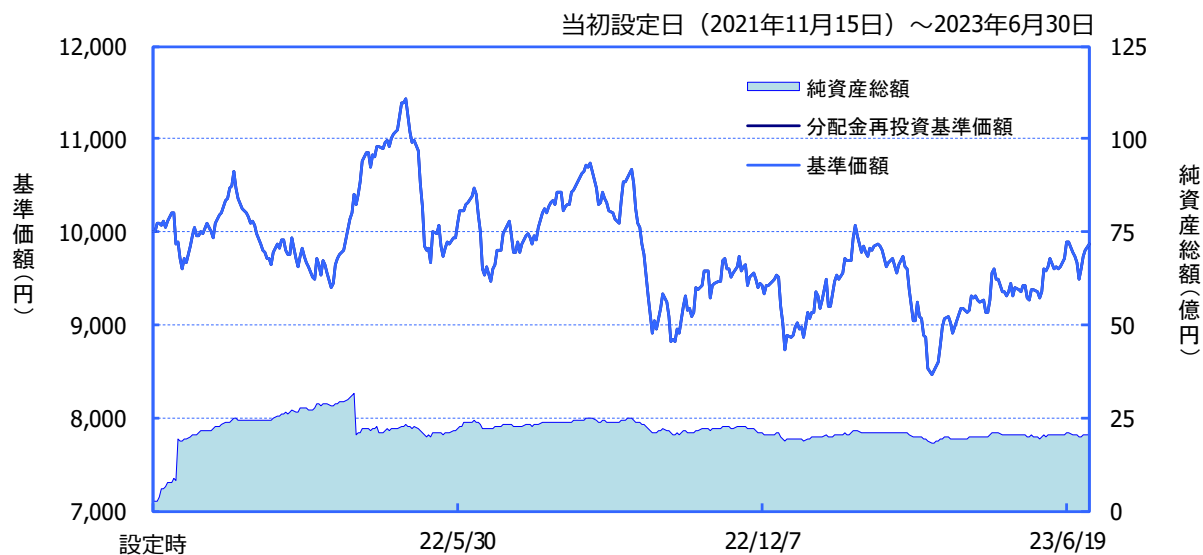


※ 「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
 ※ 基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
 ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

基準価額および純資産の推移 (2023年6月30日時点)

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	9,858 円
純資産総額	20億円



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	7,743 円
純資産総額	20億円



※ 「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6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	66	97.3%
コール・ローン、その他		2.7%
合計	66	100.0%

ポートフォリオ特性値

配当利回り：4.4%

国・地域別構成

国・地域別構成		合計97.3%
国・地域名		比率
アメリカ		49.5%
オーストラリア		15.2%
イギリス		9.7%
シンガポール		8.2%
フランス		3.9%
香港		3.1%
カナダ		2.4%
ベルギー		2.3%
スペイン		1.3%
その他		1.7%

リート用途別構成

リート用途別構成		合計97.3%
用途名		比率
商業施設		22.4%
産業施設		18.5%
住宅		16.0%
各種不動産		12.6%
ヘルスケア		9.5%
データセンター		7.2%
貸倉庫		5.9%
オフィス		3.3%
特殊用途施設		1.0%
ホテル/リゾート		0.9%

組入上位10銘柄

組入上位10銘柄				合計36.8%
銘柄名		用途名	国・地域名	比率
GOODMAN GROUP	グッドマン・グループ	産業施設	オーストラリア	5.1%
PROLOGIS INC	プロロジス	産業施設	アメリカ	4.6%
DIGITAL REALTY TRUST INC	デジタル・リアルティ・トラスト	データセンター	アメリカ	4.0%
SIMON PROPERTY GROUP INC	サイモン・プロパティ・グループ	商業施設	アメリカ	3.9%
WELLTOWER INC	ウェルタワー	ヘルスケア	アメリカ	3.9%
INVITATION HOMES INC	インビテーション・ホームズ	住宅	アメリカ	3.7%
REALTY INCOME CORP	リアルティ・インカム	商業施設	アメリカ	3.5%
LINK REIT	リンクREIT	商業施設	香港	3.1%
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	パークウェイ・ライフREIT	ヘルスケア	シンガポール	2.5%
MID-AMERICA APARTMENT COMM	ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティ	住宅	アメリカ	2.4%

※比率は、純資産総額に対するものです。

※「配当利回り」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。

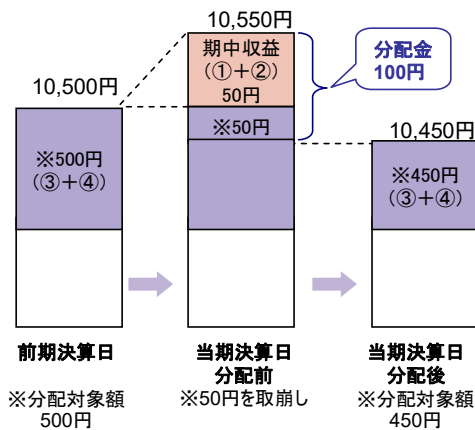
投資信託で分配金が支払われるイメージ



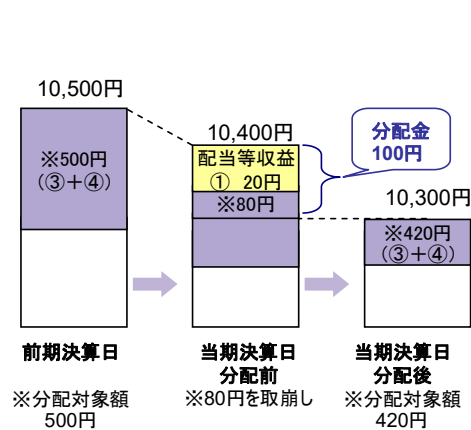
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



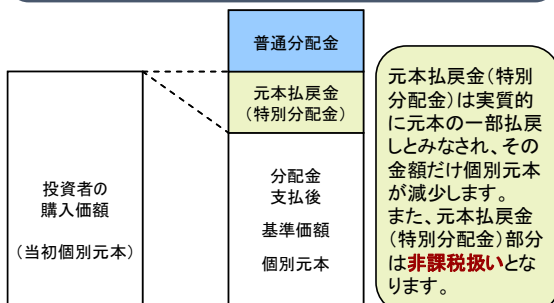
前期決算日から基準価額が下落した場合



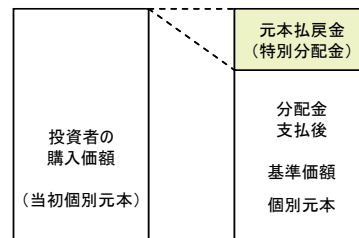
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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くださいのうえ、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ウェルズ・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。