

## ダイワ世界リート・ファンド（毎月分配型）

### 分配金のお知らせと足元の市場環境について

2023年12月18日

平素は、「ダイワ世界リート・ファンド（毎月分配型）」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは2023年12月15日に第198期決算を迎えました。当期の運用状況と今後の見通しについてまとめましたので、報告申し上げます。なお、基準価額の水準等を勘案した結果、継続分配相当額に付加し当期の収益分配金額を30円（1万口当たり、税引前）といたしました。

引き続きお引き立て賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

当ファンドの分配方針は以下の通りです。

①分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。

②原則として、安定した分配を継続的に行なうことをめざします。

3、6、9、12月の計算期末については、今後の安定分配を継続するための分配原資の水準を考慮し、分配対象額の中から基準価額水準に応じて委託会社が決定する額を、上記継続分配相当額に付加して分配する場合があります。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。

#### ■ 基準価額・純資産・分配の推移（2023年12月15日時点）

2023年12月15日現在

基準価額	10,938円
純資産総額	114億円

#### 《分配の推移》（1万口当たり、税引前）

決算期	（年/月/日）	分配金
第1～193期	合計:	5,110円
第194期	(23/8/15)	10円
第195期	(23/9/15)	10円
第196期	(23/10/16)	10円
第197期	(23/11/15)	10円
第198期	(23/12/15)	30円
分配金合計額	設定来:	5,180円
	直近5期:	70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。

※分配金は、決算の都度、収益分配方針に基づいて委託会社（大和アセットマネジメント）が決定しますので、将来の分配金について、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。今後の市場環境や運用状況によっては、分配金の変更あるいは分配金が支払われない場合もあります。

※基準価額の計算において、実質的な運用管理費用（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。

## お伝えしたいポイント

- ・ リート市況：11月以降、長期金利の低下を好感し大きく反発
- ・ 見通し：利下げが視野に入中、再評価されやすい環境に入りつつあるとみる
- ・ 運用方針：引き続き成長性やバリュエーションなどを勘案して投資

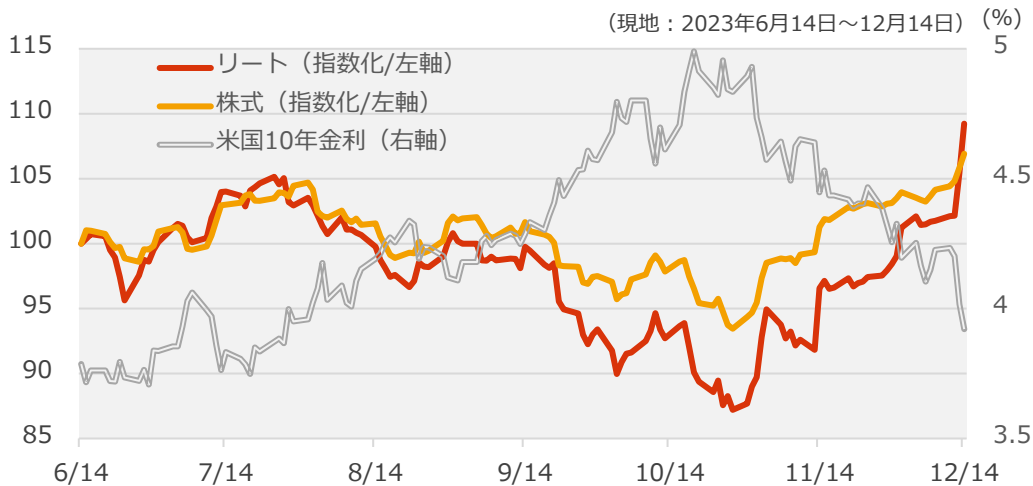
※当資料は、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

## 11月以降、長期金利の低下を好感し、リートは大きく反発

グローバルリートは、2023年6月半ばから7月は、米国におけるインフレ指標の鈍化などを好感し上昇基調で推移したものの、その後は米国の堅調な景気動向などを受けた長期金利の上昇から上値が重い展開となりました。10月末にかけては、米国における堅調な経済指標や財政の悪化懸念、利下げ開始時期の後ずれ観測などを受けた長期金利のさらなる上昇を嫌気し、軟調に推移しました。11月以降は、米国における軟調な経済指標や利上げ打ち止め・早期の利下げへの期待から長期金利が急低下したことを支援材料に、大きく反発しました。

過去半年間（2023年6月16日～12月15日）の基準価額（分配金再投資）は、保有するリートの上昇や円安がプラス要因となり、上昇しました。

### リートおよび株式のパフォーマンスと米国金利の推移



※リート/株式は、2023年6月14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

## 見通し

### ■ 利下げが視野に入る中、リートが再評価されやすい環境に入りつつあるとみる

短期的には、金融政策や長期金利の動向、商業用不動産に関するニュースなどの影響を受ける可能性があります。しかし、実物不動産に先んじて下落したリート価格は割安な水準にあると判断しています。

また、主要国の多くのセクターでコロナ禍やインフレ、金利上昇によりここ数年、不動産開発が停滞しています。開発期間を考慮すると、需給がタイトな状態が続くと予想しており、業績も賃料上昇により堅調に推移するとみています。

利下げが視野に入り、長期金利が低下に転じる中で、再評価されやすい環境に入りつつあると考えています。

#### <北米>

米国経済においては、金融引き締めや銀行による融資厳格化の動きなどを受けて、景気減速を見込んでいます。実物不動産の価格は、景気動向や上場リート指数の値動きに遅行する傾向があり、今後さらに値下がりするとみています。一方で先んじて下落したリートは割安な水準であると考えています。

#### <欧州>

他地域と比較し、景気の先行きは厳しいと判断しており、短期的にはリート価格の重荷になると考えています。一方で、バリュエーションは米国と比べより魅力的だと判断しています。

#### <アジア・オセアニア>

シンガポールは世界景気の減速や金利コストの上昇に伴う影響を、オーストラリアについては個人消費の動向を特に注視しています。香港に関しては中国の景気動向が懸念材料です。

## 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などです。

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あきらめ、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。商業施設セクター、特にショッピングモールに関しては、実店舗見直しの動きがあり業績への支援材料となっていることに加え、バリュエーションに割安感があると判断しています。また、データセンターは、データ需要は構造的に増加傾向にあることに加え、生成AI（人工知能）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。一方で、コロナ特需のはく落などを受けて業績悪化が懸念される貸倉庫や、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、保有不動産の質が高い大陸欧州の商業施設をポジティブにみています。一方、在宅勤務などによる影響が懸念されるオフィスへのエクスポージャーが高い銘柄については、慎重に選別していく方針です。

#### <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慢性的な住宅不足の恩恵を受ける住宅関連銘柄などに、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。香港では香港経済へのエクスポージャーが高い商業施設を中心に投資していく方針です。

## 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。

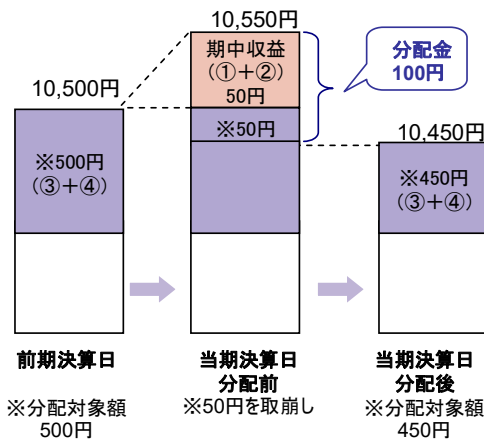
投資信託で分配金が支払われるイメージ



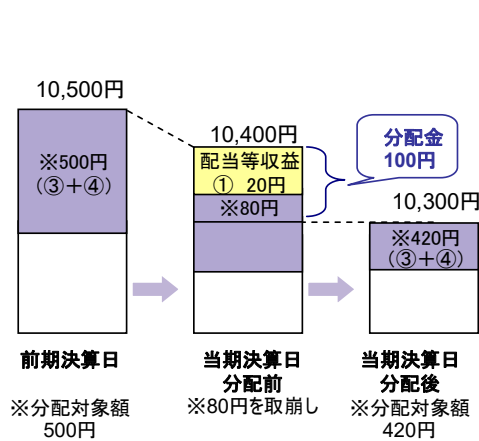
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



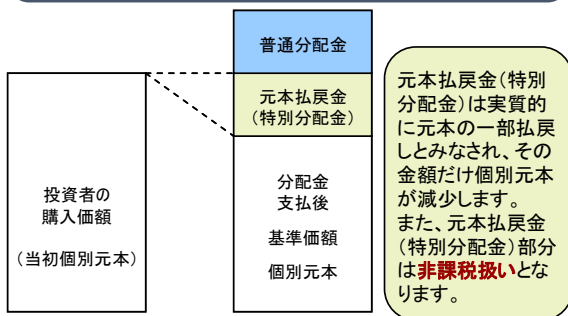
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



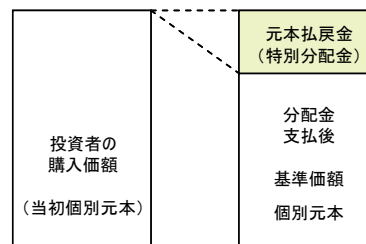
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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）に投資し、安定的な配当等収益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

- ・海外のリートに投資します。
- ・海外のリートの運用は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
- ・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。

## 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。

リート価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リート価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、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。
為替変動リスク	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、投資元本を割込むことがあります。
カントリー・リスク	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が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となる場合があります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※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

- 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。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。



## 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) <u>3.3% (税抜3.0%)</u>	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)	<u>年率1.628%</u> ( <u>税抜1.48%</u> )	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。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。		
委託会社	配分については、 下記参照	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。		
販売会社		運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。		
受託会社		運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。		
	(運用管理費用の配分) (税抜) (注1)	委託会社	販売会社	受託会社
	200億円未満の場合	年率0.80%	年率0.60%	年率0.08%
	200億円以上 500億円未満の場合	年率0.76%	年率0.65%	年率0.07%
	500億円以上 1,000億円未満の場合	年率0.71%	年率0.71%	年率0.06%
	1,000億円以上の場合	年率0.67%	年率0.76%	年率0.05%
その他の費用・ 手数料	(注2)	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1) 「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2) 「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下さい。

※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。

## お申込みメモ

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（1 万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額（1 万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して 5 営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 （注）申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。
申込締切時間	午後 3 時まで（販売会社所定の事務手続きが完了したものの）
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	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その他やむを得ない事情があるときは、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了させること（繰上償還）ができます。 ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年 12 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 （注）当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取り扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、NISA（少額投資非課税制度）の適用対象であり、2024 年 1 月 1 日以降は一定の要件を満たした場合に NISA の適用対象となります。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

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

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

Daiwa Asset Management



## 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。

ダイワ世界リート・ファンド（毎月分配型）

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
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第33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	○	○	○	○

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。