

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）

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）

〈愛称：世界の街並み〉

2023年10 - 12月期の振り返りと今後の見通し

## 市場の関心は堅調なファンダメンタルズへ

※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。

2024年1月31日

### お伝えしたいポイント

- 10-12月期のリートは、長期金利の低下を受けて大幅に上昇
- 業績はいったん踊り場も、2025年には再加速すると見込む
- 財務面の強みを成長機会に

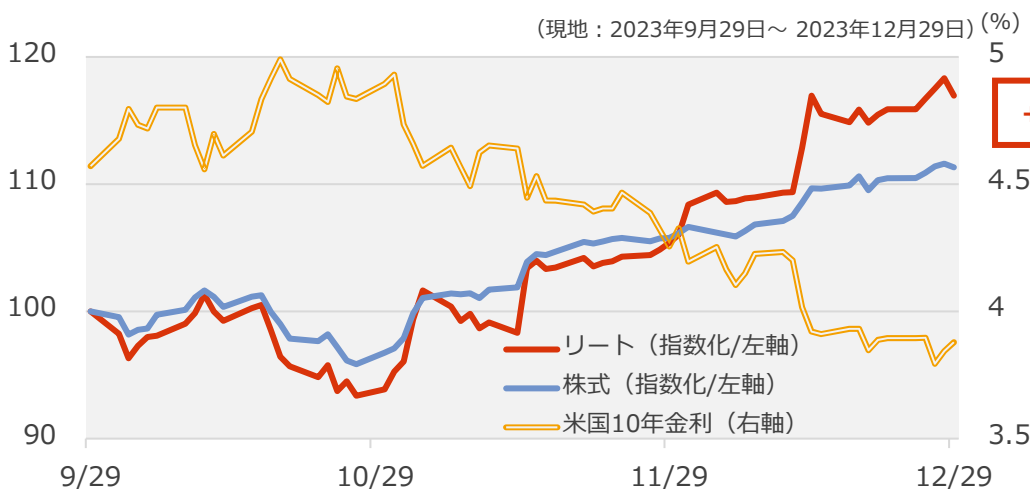
## 10-12月期のリートは、長期金利の低下を受けて大幅に上昇

### 早期利下げ期待が高まり急反発

10-12月のグローバルリート（以下、リート）は、早期利下げ期待などを受けた長期金利の低下から大きく上昇しました。

10月は、米国の堅調な経済指標を受け長期金利が上昇したことを嫌気し、軟調に推移しました。しかし、10/31-11/1開催のFOMC（米国連邦公開市場委員会）にて政策金利が据え置かれたことなどをきっかけに長期金利が低下すると、急反発しました。その後も12月のFOMCにおいて金融引き締めからの転換が示唆される中、2023年末にかけて右肩上がりの相場が続きました。

### 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：2023年9月29日を100として指数化

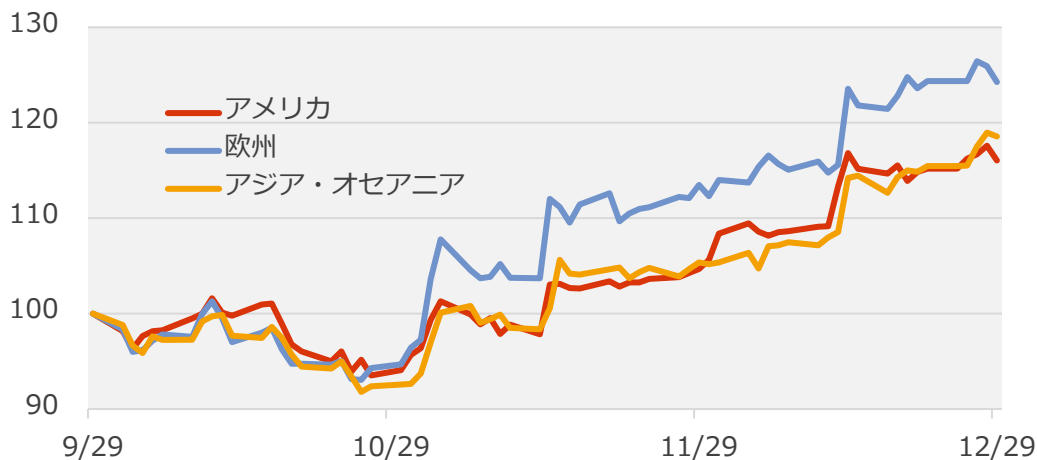
※リート：S&P Developed ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）

※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：2023年9月29日～2023年12月29日）



※2023年9月29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、全面高

国・地域別の指数は、全面高となりました。より金利敏感であるセクターが多く、バリュエーション面で特に割安感の高かった欧州が大きく上昇しました。

## 用途別では、オフィス関連や倉庫などが大きく上昇

用途別では、相対的な負債比率の高さや軟調なファンダメンタルズを背景にパフォーマンスが劣後してきたオフィス関連、金利低下に伴う引っ越し需要増加の恩恵が期待された米国などの倉庫が大きく上昇しました。また、堅調な個人消費を背景とした良好な需給環境に対して割安感の高まっていた米国のショッピングモールなど、小売も上昇しました。

一方、構造的な成長が見込まれるデータセンターやヘルスケアなどについては、市場全体がマクロ要因で急上昇する局面において相対的に劣後しました。

## バリュエーション面の調整は一巡

また、2023年11月以降の急反発を受けて、純資産価値との比較によるバリュエーションではディスカウント状態がほぼ修正されました。（ご参考資料：バリュエーション（純資産倍率））今後、徐々にリートの業績見通しや成長性に注目が集まると考えています。成長性の観点からみると、リートは依然として魅力的な投資対象だとみています。

## 10-12月期の運用状況

主な売買行動に関しては、米国の集合住宅において、地域ごとの需給バランスの観点からリバランスを行いました。また、オーストラリアにおいて、個人消費持ち直しの恩恵が見込まれる小売へのエクスポージャーが高い銘柄を買い付けた一方で、シドニーのオフィス市場への懸念から関連する銘柄を売却しました。

10-12月期における当ファンドのパフォーマンスへの寄与度上位・下位の主な国・地域/セクター/個別銘柄は以下の表のようになりました。

### 寄与度上位・下位の主な国・地域/セクター/個別銘柄

国・地域別		セクター別	
<b>上位</b>		<b>上位</b>	
米国	米国では堅調な個人消費を背景にショッピングモールが、オーストラリアではデータセンター事業からの成長も期待される産業施設が大幅高。	商業施設	米国だけではなく、ファンダメンタルズが堅調なフランスの商業施設も大幅高。
オーストラリア		産業施設	
英国		各種不動産	
<b>下位</b>		<b>下位</b>	
カナダ	カナダでは、個人消費への懸念などから商業施設の上値が重かった。	オフィス	シドニーのオフィス市場への懸念などからオーストラリアのオフィスなどが軟調推移。
オランダ		ホテル/リゾート	
ニュージーランド		その他専門不動産	
<b>個別銘柄</b>			
<b>上位</b>	<b>国・地域</b>	<b>下位</b>	<b>国・地域</b>
GOODMAN GROUP	オーストラリア	AMERICOLD REALTY TRUST INC	米国
SIMON PROPERTY GROUP INC	米国	RIOCAN REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	カナダ
PROLOGIS INC	米国	FIRST INDUSTRIAL REALTY TRUST INC	米国
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD SE	フランス	COVIVIO SA	フランス
SEGRO PLC	英国	MID-AMERICA APARTMENT COMMUNITIES INC	米国

※マザーファンド、円建てベース。セクター別はGICS産業サブグループ基準。

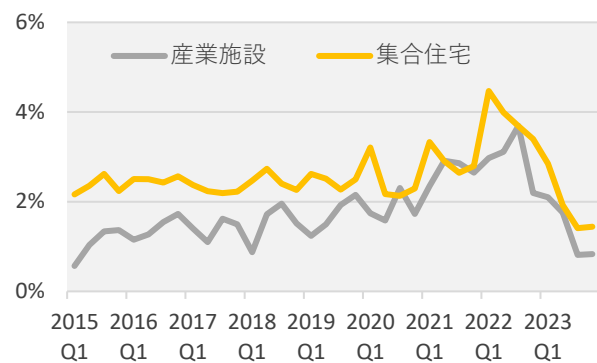
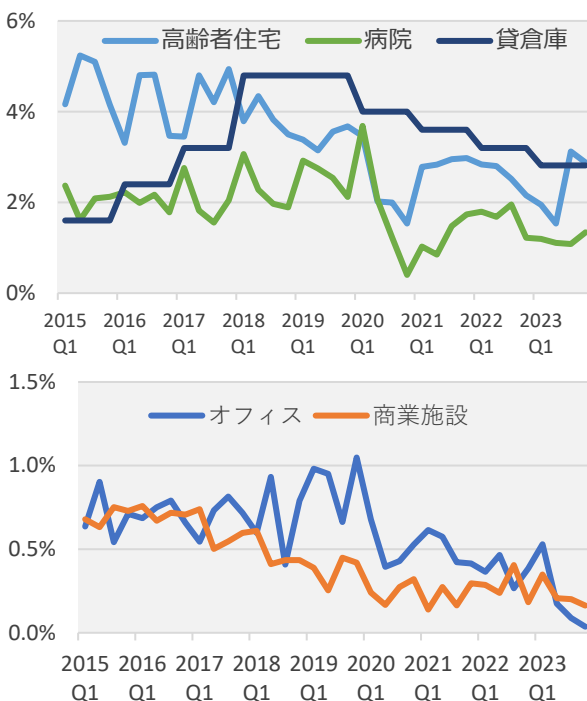
## 業績はいったん踊り場も、2025年には再加速すると見込む

コーヘン&ステイアーズでは、リートの業績は、世界景気の減速を背景に2024年はやや低調となるものの、2025年には再び加速すると考えています。その要因について以下でみていきます。

### 新規物件の供給は増えていない、急に増やせない

まず、ポイントとなるのは新規物件の供給です。主要国の多くのセクターで、コロナ禍の混乱や金利上昇、資材の高騰、労働力不足などにより、不動産の新規開発はここ数年鈍化傾向にあります。不動産の開発には数カ月から2年程度の時間を要するため、利下げや景気回復により新規開発が加速したとしても、2025年までは需給がタイトな状況が続くことが見込まれます。

### 米国セクター別 新規物件供給(※)の推移 (2015-2023年)



※物件在庫に対する新規着工件数の比率推移

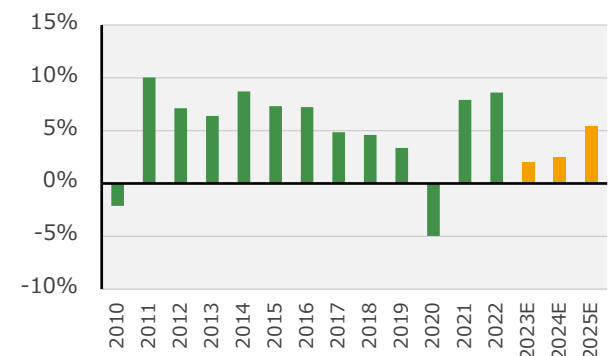
(出所) CoStar, コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

### 2025年は需要回復を受け、業績は再加速へ

一方、需要面については、2025年から回復に向かうと考えています。

2024年は緩やかな世界景気の減速による需要の鈍化、業績成長は減速を見込んでいます。しかし、2025年は利下げなどを受けた景気拡大から需要が回復し、再び業績が加速すると考えています。供給が増えにくい環境下での需要回復は、賃料上昇につながりやすく、業績の追い風になると予想しています。

### FFO成長率の推移



※2023年12月末時点。2023年以降予想値。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。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) フルームバーグ、コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、UBS

## 財務面の強みを成長機会に

また、リートの財務を活用した成長余地にも注目しています。年内に世界的に利下げに転じるとみえますが、一方で過去のような低金利環境に戻るとは想定していません。上場リートは健全な財務基盤や資金調達面における優位性を今後の成長の原資にすることができると考えています。

### 財務が健全なリートが、強みを発揮することを期待

金融危機以降、上場リートの経営陣は保守的な財務政策をとっており、財務は総じて健全です。そのため、債券や株式を発行するなど、市場で資金を調達する余地が十分あります。

一方、利上げによる長期金利上昇や銀行の貸出態度厳格化は、借入依存度の高い不動産投資家の借り換えや新規資金調達を困難にしています。

このような状況下、上場リートは物件取得やM&Aなどにおいて、財務面の強みを発揮できると考えています。

### 外部環境を逆手に物件取得を進める例も

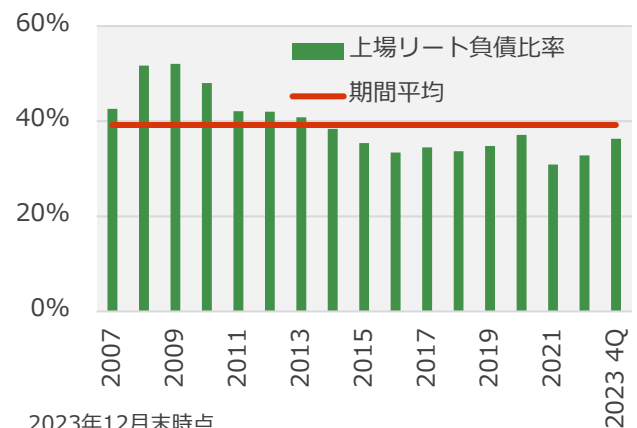
実際、攻めに転じるリートもでてきています。

ウェルタワー（高齢者住宅）は2020年10月から2023年10月にかけて、116億ドルの資金を投じ425件の物件取得を進めました。金利上昇に加え、コロナ禍で高齢者住宅の空室率が上昇し、他社が物件を手放す中、自身の健全な財務基盤を活かし割安に物件を取得し業績拡大を続けています。

また、インビテーション・ホームズ（戸建住宅）は、2023年7月に1,870件の物件を取得しています。さらに直近では新たなビジネスの試みとして、同社の管理運営ノウハウを活用して他社の戸建住宅ポートフォリオの管理業務を請け負う契約を締結しました。戸建住宅を大規模なロットで取得できる機会は限られており、将来的に管理物件を取得できる可能性があるかとみています。

### 米国上場リートの平均負債比率

金融危機以降、負債比率は抑制されている

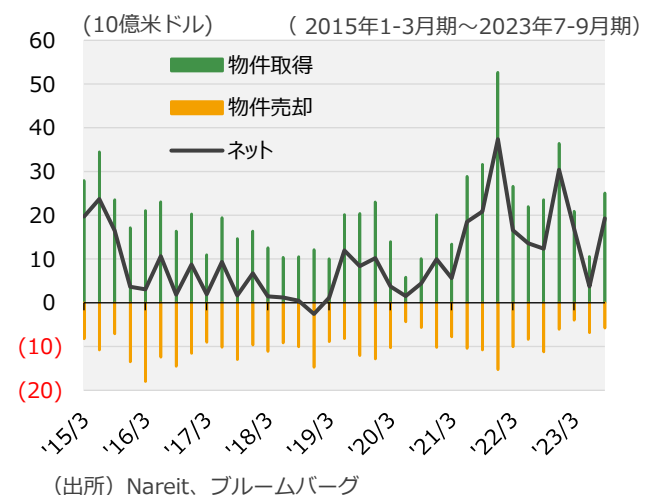


2023年12月末時点

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※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。

### 米国上場リートによる物件取得の推移



(出所) Nareit、ブルームバーグ

## 見通し・運用方針

### ■ 堅調な業績への期待が支援材料になるとみる

リート市況に関しては、短期的には引き続き金利低下という外部環境の好転が注目されそうですが、長期的にはより堅調なファンダメンタルズを持つセクターが評価されると考えています。

ここまでお伝えしてきたように、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。需給が総じてタイトな環境が続き、賃料上昇により業績は堅調に推移するとみています。また、健全な財務体質を活用して物件取得やM&Aなどが活発化すると予想されることも、業績への追い風になると考えています。

### ■ 成長性などファンダメンタルズを注視して運用

運用においては、成長性やバリュエーションなどの観点から魅力的なセクター・銘柄に注目していく方針です。

#### <北米>

住宅のうち戸建住宅については、人口動態などを背景とした構造的な需要拡大に加え、ローン金利の高止まりや物件の高騰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。小売セクター、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に加え、堅調な個人消費が業績への支援材料にな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、相対的なバリュエーションに割高感がある倉庫や、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>

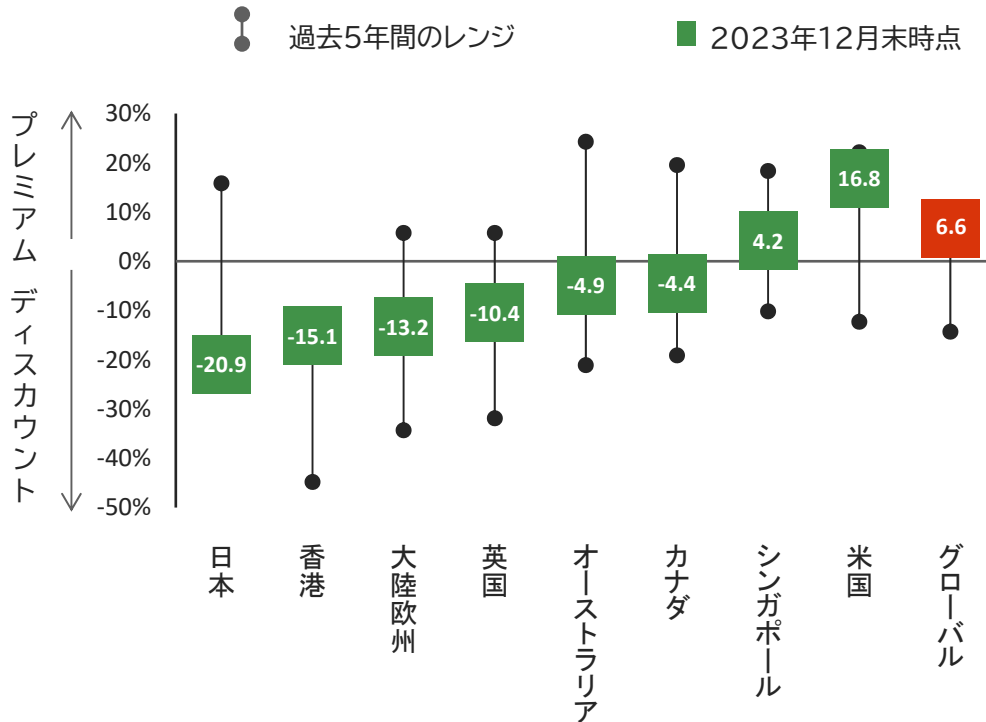
成長性やディフェンシブ性（景気変動に左右されにくい）などの観点からバランスのとれたポートフォリオを構築する方針です。構造的な成長が期待でき、高い賃料決定力を持つ倉庫や産業用、保有不動産の質が高い大陸欧州の小売をポジティブにみています。一方、在宅勤務などによる影響が懸念されるオフィスへのエクスポージャーが高い銘柄については、慎重に選別していく方針です。

#### <アジア・オセアニア>

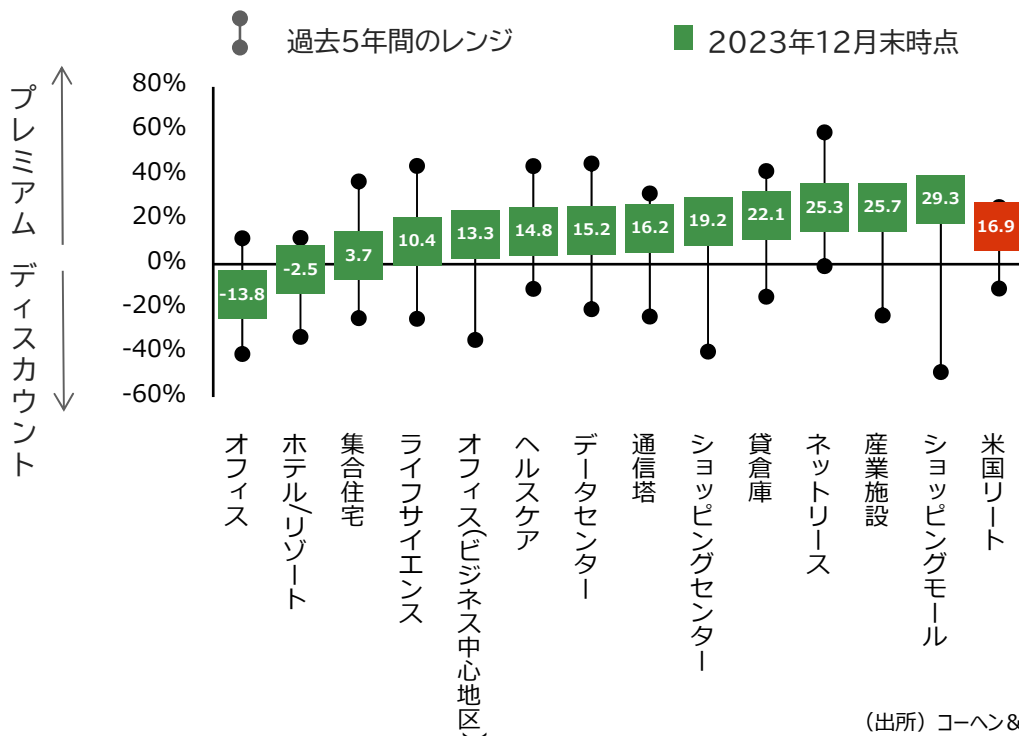
オーストラリアにおいては、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業用や慢性的な住宅不足の恩恵を受ける住宅関連銘柄などに、シンガポールでは、ファンダメンタルズが良好な病院などのヘルスケアに注目しています。香港では香港経済へのエクスポージャーが高い小売を中心に投資していく方針です。

## 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。

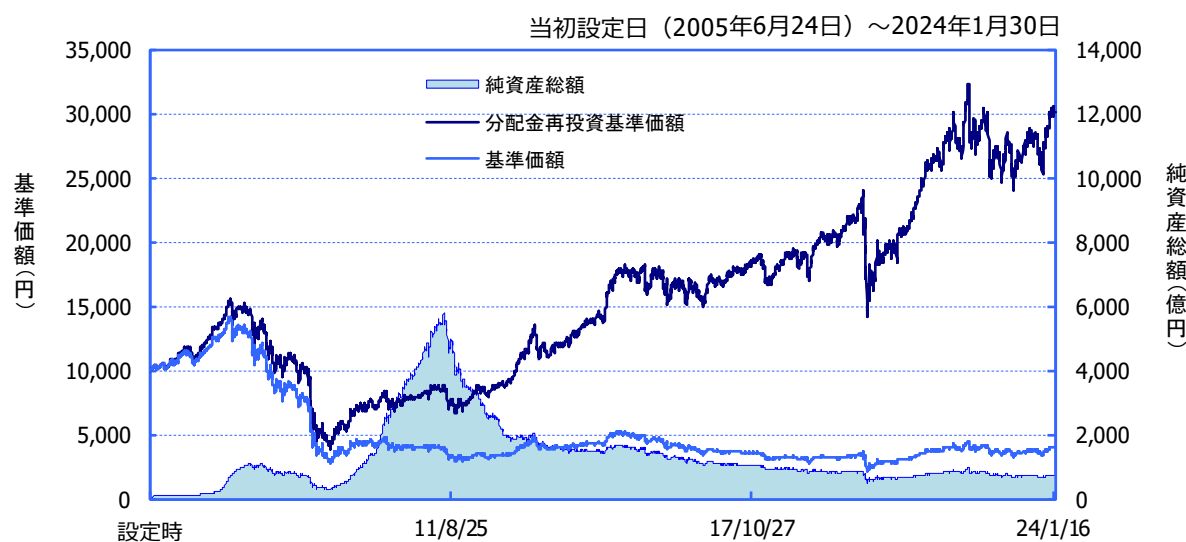
※国・地域別：FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate指数構成銘柄のうち、コーヘン&ステアーズの調査対象銘柄ベース。不動産開発会社等を含みます。

※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 (2024年1月30日時点)

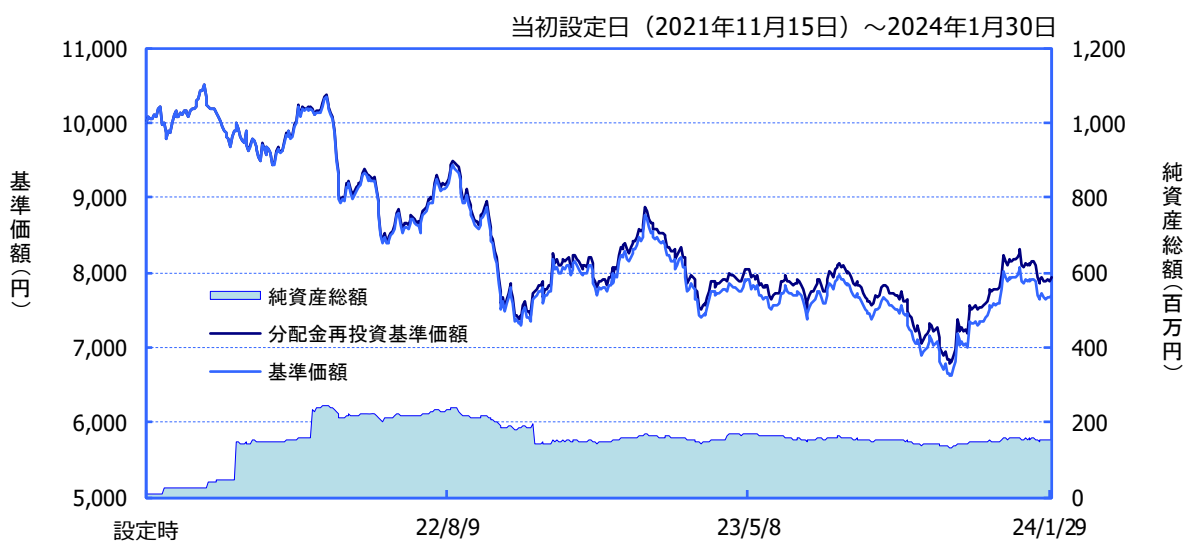
### ダイワ・グローバルREIT・オープン (毎月分配型)

基準価額	3,952 円
純資産総額	717億円



### 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	7,697 円
純資産総額	151百万円



※ 「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 (2024年1月30日時点)

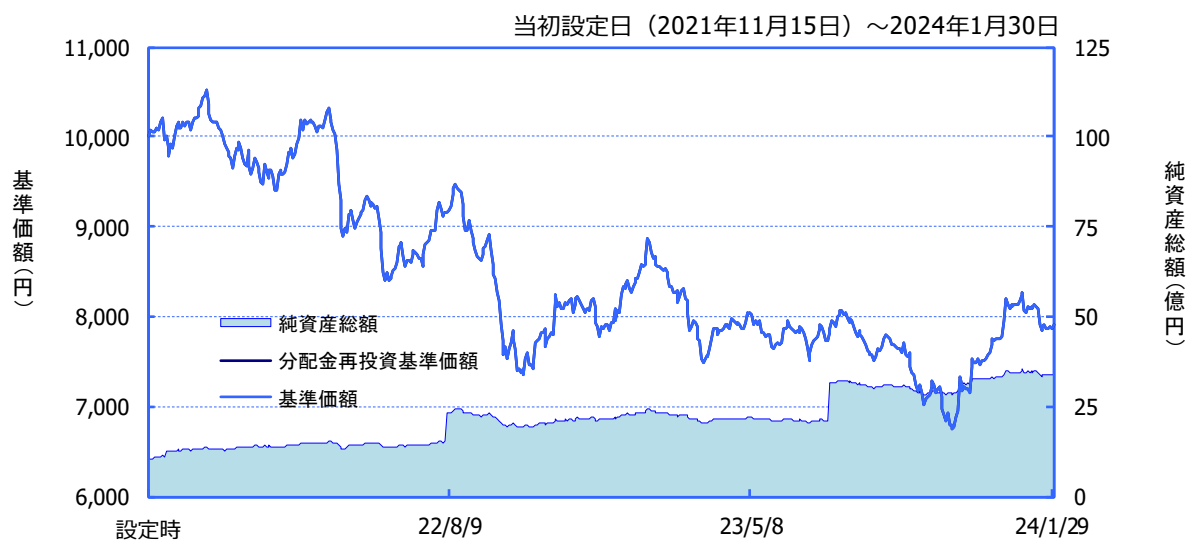
### ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジなし/資産成長型)

基準価額	10,630 円
純資産総額	26億円



### 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	7,907 円
純資産総額	33億円



※ 「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12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	97.8%
コール・ローン、その他			2.2%
合計		66	100.0%

### ポートフォリオ特性値

配当利回り：4.0%

### 国・地域別構成

国・地域別構成	国・地域名	比率
合計		97.8%
	アメリカ	48.9%
	オーストラリア	15.7%
	イギリス	10.1%
	シンガポール	7.5%
	ベルギー	4.3%
	フランス	3.7%
	香港	2.8%
	カナダ	2.3%
	スペイン	1.1%
	その他	1.4%

### リート用途別構成

リート用途別構成	用途名	比率
合計		97.8%
	産業用	20.9%
	小売	20.0%
	住宅	16.6%
	ダイバーシファイド	11.8%
	ヘルスケア	9.2%
	倉庫	7.8%
	データセンター	7.2%
	特殊	1.5%
	ホテル/リゾート/レジャー	0.9%
	その他	1.9%

### 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
GOODMAN GROUP	グッドマン・グループ	産業用	オーストラリア	6.1%
PROLOGIS INC	プロロジス	産業用	アメリカ	4.9%
WELLTOWER INC	ウェルタワー	ヘルスケア	アメリカ	4.3%
SIMON PROPERTY GROUP INC	サイモン・プロパティ・グループ	小売	アメリカ	4.3%
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	3.5%
INVITATION HOMES INC	インビテーション・ホームズ	住宅	アメリカ	3.4%
REALTY INCOME CORP	リアルティ・インカム	小売	アメリカ	3.2%
LINK REIT	リンクREIT	小売	香港	2.8%
EQUINIX INC	エクイニクス	データセンター	アメリカ	2.5%
EXTRA SPACE STORAGE INC	エクストラ・スペース・ストレージ	倉庫	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。

※用途名は、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。

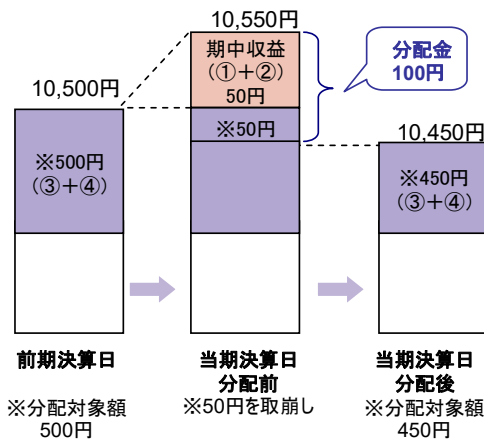
投資信託で分配金が支払われるイメージ



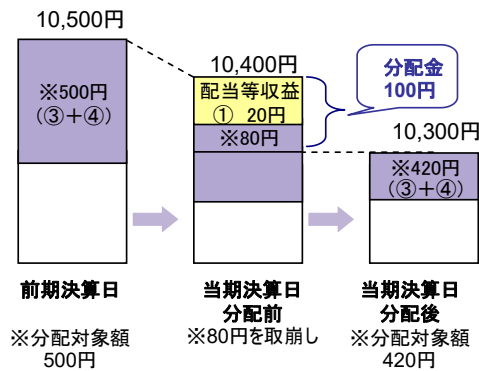
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



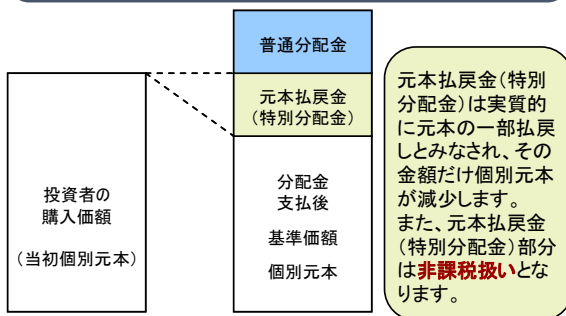
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



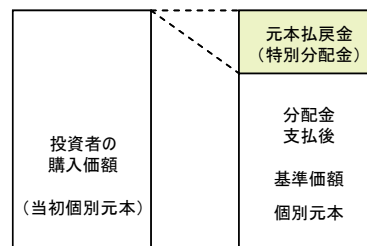
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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

- ・海外のリートに分散投資します。
- ・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。
- ・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）
  - ・為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
- ・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） / （為替ヘッジあり／資産成長型）
  - ・「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドがあります。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（毎月分配型） / （為替ヘッジあり／毎月分配型）
  - ・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。
- ・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） / （為替ヘッジあり／資産成長型）
  - ・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。

## 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。

リートの価格変動 （価格変動リスク・信用リスク）	リートの価格は、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（毎月分配型） 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。</li> <li>・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） 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。</li> <li>・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） 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。</li> <li>・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） 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。</li> </ul>
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ことがあります。
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

・ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）

### 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) <b>2.75%(税抜2.5%)</b>	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)	<b>年率1.628%</b> <b>(税抜1.48%)</b>	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)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>委託会社</th> <th>販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)</th> <th>受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200億円以下の部分</td> <td rowspan="4">販売会社および 受託会社への 配分を除いた額</td> <td>年率0.58%</td> <td>年率0.10%</td> </tr> <tr> <td>200億円超500億円以下の部分</td> <td>年率0.60%</td> <td>年率0.10%</td> </tr> <tr> <td>500億円超1,000億円以下の部分</td> <td>年率0.65%</td> <td>年率0.07%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>年率0.70%</td> <td>年率0.05%</td> </tr> </tbody> </table>		委託会社	販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)	受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)	200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.10%	200億円超500億円以下の部分	年率0.60%	年率0.10%	500億円超1,000億円以下の部分	年率0.65%	年率0.07%	1,000億円超の部分	年率0.70%	年率0.05%
	委託会社	販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)	受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)																
200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.10%																
200億円超500億円以下の部分		年率0.60%	年率0.10%																
500億円超1,000億円以下の部分		年率0.65%	年率0.07%																
1,000億円超の部分		年率0.70%	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。

・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） / （為替ヘッジなし／資産成長型） / （為替ヘッジあり／資産成長型）

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) <b>2.75% (税抜2.5%)</b>	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)	<b>年率1.628% (税抜1.48%)</b>	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。															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>&lt;運用管理費用の配分&gt; (税抜) (注1)</th> <th>委託会社</th> <th>販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)</th> <th>受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200億円以下の部分</td> <td rowspan="4">販売会社および 受託会社への 配分を除いた額</td> <td>年率0.58%</td> <td rowspan="4">年率0.03%</td> </tr> <tr> <td>200億円超500億円以下の部分</td> <td>年率0.60%</td> </tr> <tr> <td>500億円超1,000億円以下の部分</td> <td>年率0.65%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>年率0.70%</td> </tr> </tbody> </table>	<運用管理費用の配分> (税抜) (注1)	委託会社	販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)	受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)	200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.03%	200億円超500億円以下の部分	年率0.60%	500億円超1,000億円以下の部分	年率0.65%	1,000億円超の部分	年率0.70%	
<運用管理費用の配分> (税抜) (注1)	委託会社	販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)	受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)														
200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.03%														
200億円超500億円以下の部分		年率0.60%															
500億円超1,000億円以下の部分		年率0.65%															
1,000億円超の部分		年率0.70%															
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイワ・グローバル REIT・オープン（毎月分配型）  <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>（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。</li> </ul> </li> <li>・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） / （為替ヘッジなし／資産成長型） / （為替ヘッジあり／資産成長型） <ul style="list-style-type: none"> <li>①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</li> <li>②①のほか、一部解約金の支払い等に支障を来すおそれがあるとして委託会社が定める日</li> <li>（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。</li> </ul> </li> </ul>

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

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）
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型） 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。</li> <li>・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） / （為替ヘッジなし／資産成長型） / （為替ヘッジあり／資産成長型） 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、購入、換金の申込みの受け付けを中止すること、すでに受け付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。</li> </ul>
繰上償還	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マザーファンドの信託財産につきコーペン&amp;スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクと締結した運用指図権限の委託にかかる契約が終了した場合には、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了（繰上償還）させます。</li> <li>● 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、繰上償還できます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益権の口数が30億口を下ることとなった場合</li> <li>・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</li> <li>・やむを得ない事情が発生したとき</li> </ul> </li> </ul>
収益分配	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型） 年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 （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。</li> <li>・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） 年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 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。 （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。</li> <li>・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） / （為替ヘッジあり／資産成長型） 年2回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 （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。</li> </ul>
課税関係	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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） / （為替ヘッジあり／資産成長型）は、2024年1月1日以降のNISAの「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象となる予定ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。</p> <p>※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。</p>

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

15/20

## 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 (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ウェルズ・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	○			

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
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	○	○		○
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	
株式会社イオン銀行 （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	○	○		○
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	○	○	○	○
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
株式会社イオン銀行 (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	○	○		○
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	○	○	○	○
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。