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)
最近の運用状況と今後の見通しについて

2016年7月21日

平素は、「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)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

当ファンドの最近の運用状況と今後の見通しについて、お知らせいたします。

≪基準価額・純資産の推移≫

※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。

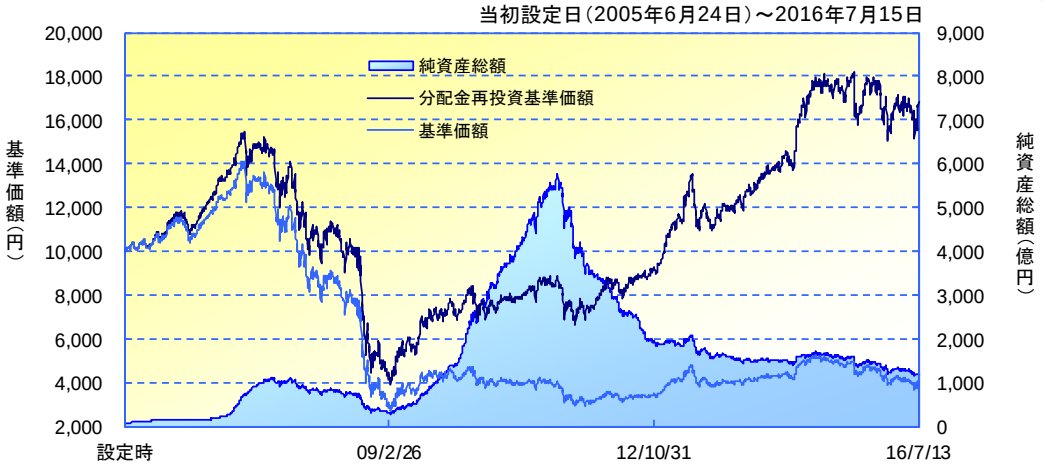
2016年7月15日現在

基準価額	4,008 円
純資産総額	1,225億円

期間別騰落率

期間	ファンド
1カ月間	+4.5 %
3カ月間	+0.9 %
6カ月間	+2.8 %
1年間	-4.7 %
3年間	+40.8 %
5年間	+100.4 %
年初来	-5.5 %
設定来	+68.0 %

当初設定日(2005年6月24日)～2016年7月15日



※「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)。
※「期間別騰落率」の各計算期間は、基準日から過去に遡った期間の応答日までとし、当該ファンドの「分配金再投資基準価額」を用いた騰落率を表しています。
※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

≪分配の推移≫

(1万口当たり、税引前)

決算期(年/月)		分配金
第1～120期	合計:	6,900円
第121期	(15/08)	50円
第122期	(15/09)	50円
第123期	(15/10)	50円
第124期	(15/11)	50円
第125期	(15/12)	50円
第126期	(16/01)	50円
第127期	(16/02)	50円
第128期	(16/03)	50円
第129期	(16/04)	50円
第130期	(16/05)	50円
第131期	(16/06)	50円
第132期	(16/07)	50円
分配金合計額		設定来: 7,500円 直近12期: 600円

≪主要な資産の状況≫

※比率は、純資産総額に対するものです。

資産別構成

資産	銘柄数	比率
外国リート	64	96.7%
コール・ローン、その他		3.3%
合計	64	100.0%

通貨別構成 合計100.0%

通貨	比率
米ドル	50.1%
豪ドル	16.6%
ユーロ	11.9%
英ポンド	9.7%
香港ドル	5.0%
シンガポール・ドル	3.8%
カナダ・ドル	2.1%
日本円	0.8%

※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。

当資料のお取り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投資信託により作成されたものです。■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、投資者のみなさまの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いますが、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。また、税金、手数料等を考慮していませんので、投資者のみなさまの実質的な投資成果を示すものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は資料作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。■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。
販売会社等についてのお問い合わせ⇒　大和投資信託　フリーダイヤル0120-106212(営業日の9:00～17:00)　HP http://www.daiwa-am.co.jp/

大和投資信託
Daiwa Asset Management

≪主要な資産の状況≫ ※比率は、純資産総額に対するものです。

国・地域別構成	合計96.7%
国・地域名	比率
アメリカ	47.8%
オーストラリア	16.5%
イギリス	9.7%
フランス	7.7%
シンガポール	5.3%
香港	3.4%
カナダ	2.2%
オランダ	1.6%
ドイツ	1.3%
その他	1.4%

リート 用途別構成	合計96.7%
用途名	比率
商業施設	40.6%
住宅	12.1%
オフィス	11.6%
各種不動産	7.7%
産業施設	6.0%
貸倉庫	5.9%
ヘルスケア	5.1%
特殊用途施設	3.9%
ホテル/リゾート	1.6%
その他	2.2%

※リート 用途別構成の用途は、原則としてS&P Global Property Index の分類によるものです。なお、優先リート（会社が発行する優先株に相当するリート）は、用途別の分類はしていません。

≪基準価額の変動要因分解≫ ※データは過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

2016年7月15日の基準価額				4,008 円
2016年6月23日の基準価額				3,960 円
変動額				48 円
国・地域名	価格要因	配当要因	為替要因	合計
アメリカ	104 円	5 円	19 円	128 円
カナダ	1 円	0 円	1 円	2 円
イギリス	▲47 円	0 円	▲54 円	▲101 円
ユーロ圏	▲5 円	▲0 円	▲4 円	▲9 円
香港	18 円	0 円	2 円	20 円
シンガポール	9 円	0 円	1 円	10 円
オーストラリア	32 円	4 円	15 円	52 円
小計	112 円	10 円	▲20 円	102 円
分配金				▲50 円
信託報酬、その他				▲4 円

※「基準価額の変動要因分解」は、簡便法に基づく概算値であり、実際の数値とは異なる場合があります。また、その他には、設定・解約の影響などがあります。表示桁未満の四捨五入等の関係で各欄の数値の合計が変動額の数値と合わないことがあります。

≪ファンドマネージャーのコメント≫ ※現時点での投資判断を示したものであり、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。

＜最近の基準価額の動きと運用状況について＞

基準価額は、英国の国民投票直後に下落しましたが、7月15日現在は英国の国民投票直前の水準を上回っています。英国の国民投票でのEU（欧州連合）離脱派の勝利を受けた英国のリート価格の下落と円高・英ポンド安が基準価額へのマイナス要因となる一方、ファンダメンタルズへの影響が相対的に小さい米国やアジア・オセアニア市場は、長期金利の低下に伴う利回り選好などから上昇し、プラス要因となりました。

また、足元では米国で、市場予想を上回る雇用統計の結果を受けて、景気に対する楽観的な見方が広がったことなども基準価額上昇の一因となりました。

≪ファンドマネージャーのコメント≫ ※現時点での投資判断を示したものであり、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。

※以下のコメントは、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

＜英国での不動産ファンド解約増に伴うグローバル・リート市場への影響＞

英国リートは、6月24日（現地、以下同様）から6月27日に急落した後、月末にかけて反発に転じましたが、7月4日から英国での不動産ファンドの解約停止が相次ぎ、再び下落に転じました。これらの不動産ファンドは非上場のファンドであり、弊社ファンドが通常投資対象としているリート（不動産投資信託）とは異なります。解約停止は売却資金を順序立って確保するためで、ファンド構造上やむを得ない部分もありますが、こういったニュースフローが英国の不動産市況への不安感を高めたことは事実です。また、同時にイタリアの銀行問題が注目され、ユーロ圏各国のリート市場も下落しましたが、英国での不動産ファンド解約停止によるグローバル・リート市場への影響は限定的で、基本的には英国リート市場の問題と考えています。

＜英国リート市場への影響と見通し＞

ファンド解約に対しての流動性確保のためにファンド筋による不動産売却が続くことは、英国の不動産市況に広範囲にわたって影響を及ぼすことが予想されます。ただ英国リートについては、短期的には痛みを伴う状況が続くものの、長期的には恩恵を受ける可能性があると考えています。

短期的には不動産の価格下落を通じて上場リートのNAV（純資産価値）がマイナスの影響を受けることとなりますが、金利が歴史的低水準にあることから、価格下落は過去の調整局面と比較してそれほど厳しいものとはならないと見込んでいます。不動産へのファイナンスは途切れておらず、価格下落に注目したファンドなどの参入が見込まれます。

長期的には上場リートは不動産ファンド市場の混乱から恩恵を受けるものと見込んでいます。リートの多くは健全なバランスシートを有し、不動産ファンドの解約対応に伴う安値での物件売却などにより魅力的な価格での物件買い付けを行うことができます。証券市場が落ち着きを取り戻すにつれ、リートはより多くの資産買い入れを行い、ポートフォリオやその収益拡大を行うことができるようになると考えています。

また、上場リートは不動産ファンドと違ってより長期の資本を確保しており、金融システムの変動性に対しても安定性を維持しています。

不透明な経済環境においても、英国リートは過去の下落局面と比較するとより優位なポジションにあるといえます。理由としては以下の3点が挙げられます。

（1）強固なバランスシートと低いレバレッジ：

英国リートはレバレッジを低下させてきており、追加資金の調達なしでも最大で30％強の資産価格の下落に耐えうる状態となっています。

（2）クオリティーの高さとセクターフォーカス：

英国リートの多くは近年ポートフォリオ構成を大きく変化させ、コア分野への注力を強めています。弊社としては分散型よりこういった特化型リートの方が社会のトレンド変化への適応力を増していると考えています。

（3）インカムへの注力姿勢：

英国リートの多くは近年、開発よりも既存資産のキャッシュフロー成長に注力を移しています。リース期間はおおむね10年超の長期に及び、より収益予想が見えやすくなったほか、こういったビジネスモデルはより市場の評価が高まる傾向があります。

≪ファンドマネージャーのコメント≫ ※現時点での投資判断を示したものであり、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。

＜今後のグローバル・リート市場見通し＞

世界的な低金利環境からリート市場への資金流入が続くものとみています。米国では良好な商業用不動産市況やリート各社の割安なバリュエーションなどが下支えになるものと予想されます。欧州では英国の国民投票の結果の影響に不透明感がある一方、ECB（欧州中央銀行）の対応などが注目されます。オーストラリアでは高い利回りを求める国内外の投資家による旺盛な不動産投資需要などが相場の支援材料になると考えます。

＜欧州＞

英国の国民投票でのEU離脱派の勝利は、先行き不透明感の高まりによる投資や雇用の減少により、短期的には英国経済に悪影響を及ぼしそうです。特に、ロンドンの金融センターとしての位置づけが低下する可能性があることから、オフィスリートや住宅リートなどは慎重にみています。一方で、リート価格が下落したディフェンシブな銘柄には注目しています。具体的には、米国に比べ成長余地の大きい貸倉庫リート、電子商取引の成長の恩恵が期待される産業施設リート、安定的な成長が期待されるヘルスケアリートなどです。ユーロ圏諸国においても、政治的、経済的不透明感から、今後の成長見通しが引き下げられる可能性があります。一方、これに対してECBが現状以上の緩和姿勢を維持していくと考えられる点は、不動産市場やリート市場にとって支援材料です。

＜北米＞

米国経済は、今後も過熱感のない緩やかな成長が続くものとみられます。一方で、世界各国で金融緩和への期待は根強く残っており、世界的な金利低下圧力がみられることから、利回り資産としての実物不動産やリートについて有利な環境が続くものとみています。加えて、低水準の長期国債利回りと比べたリートの配当利回りの高さなど支援材料も多く、底堅い相場展開が続くものとみています。

カナダについても、原油価格の安定などからリートのファンダメンタルズは回復局面が続くものとみています。

＜アジア・オセアニア＞

オーストラリアでは、不動産の賃料利回りが相対的に高く、シンガポールや中国など海外の不動産投資家の関心を集めていることが市場の支援材料になると考えます。シンガポールや香港では、住宅地に位置する日常生活に関係の深いテナントが多い大型商業施設の事業環境が安定していることなどはリート市場にとってプラス要因です。

以　上

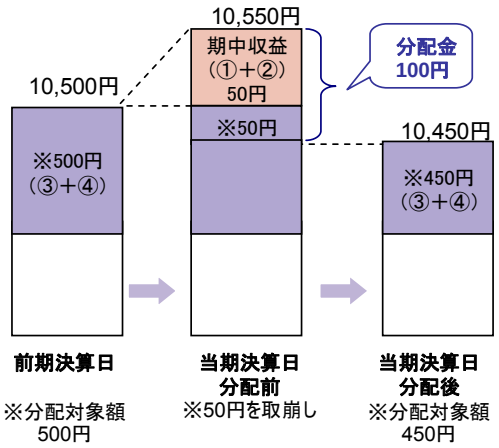
収益分配金に関する留意事項

◆ 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。

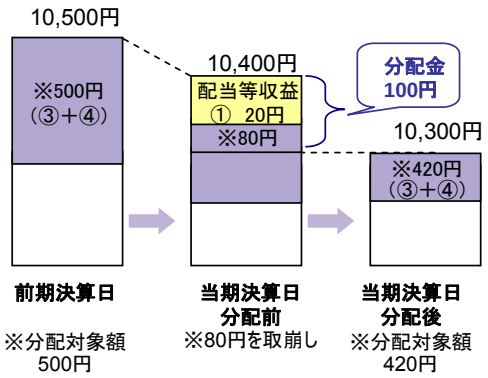
◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



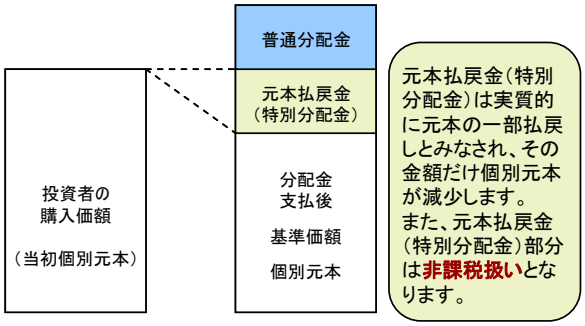
前期決算日から基準価額が下落した場合



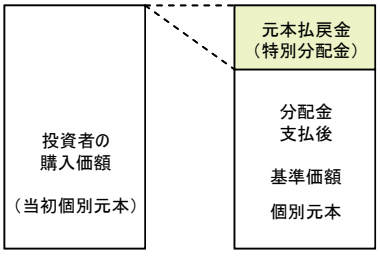
（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

◆ 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留意ください。

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）

お申し込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

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. 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。
4. 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。

「リートの価格変動（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）」

※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〉2.7%（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1.5984% （税抜1.48%）	運用管理費用の総額は、毎日、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、毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支弁します。
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。

※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：大和投資信託 Daiwa Asset Management

商号等　大和証券投資信託委託株式会社
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

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＞　取扱い販売会社

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	○			
ｵｰｽﾄﾗﾘｱ･ｱﾝﾄﾞ･ﾆｭｰｼﾞｰﾗﾝﾄﾞ･ﾊﾞﾝｷﾝｸﾞ･ｸﾞﾙｰﾌﾟ･ﾘﾐﾃｯﾄﾞ(銀行)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第622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	○			
株式会社関西アーバン銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第16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	○			
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624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	○	○		
株式会社商工組合中央金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第271号	○	○		
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
株式会社親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3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	○			
株式会社北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第48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	○	○	○	
藍澤證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第6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	○			
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	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○		
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	○			
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第170号	○			
第四証券株式会社	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	○	○	○	○
髙木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20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	○	○		
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	○			
奈良証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第25号	○			
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長（金商）第75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	○			
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	○			
日の出証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第31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	○			
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	○		○	
UBS証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2633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・クレア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			

上記の販売会社については今後変更となる場合があります。また、新規のご購入の取り扱いを行っていない場合がありますので、各販売会社にご確認ください。