

ダイワJ-REITオープン 運用状況とJ-REITの魅力

2017年2月15日

平素は、「ダイワJ-REITオープン」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

当ファンドの運用状況とJ-REITの魅力について、お知らせいたします。

＜基準価額・純資産の推移＞

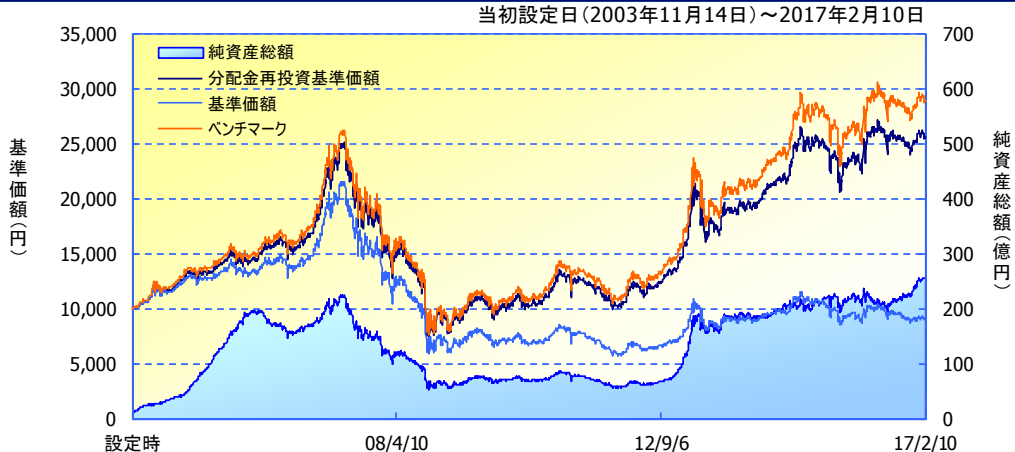
※過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

2017年2月10日現在

基準価額	9,026 円
純資産総額	252億円
ベンチマーク	3,343.52

期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	-1.7 %	-1.6 %
3カ月間	+4.0 %	+4.2 %
6カ月間	-0.3 %	+0.1 %
1年間	+6.8 %	+7.6 %
3年間	+33.1 %	+36.6 %
5年間	+141.5 %	+156.5 %
年初来	-2.4 %	-2.3 %
設定来	+155.1 %	+187.8 %



※「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当日までとし、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。

※当ファンドは東証REIT指数(配当込み)をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

※グラフ上のベンチマーク(東証REIT指数(配当込み))は、グラフの起点時の基準価額に基づき指数化しています。

※東証REIT指数は株式会社東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。

※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1～40期	合計: 6,900円
第41期 (14/03)	180円
第42期 (14/06)	180円
第43期 (14/09)	180円
第44期 (14/12)	240円
第45期 (15/03)	240円
第46期 (15/06)	240円
第47期 (15/09)	240円
第48期 (15/12)	240円
第49期 (16/03)	240円
第50期 (16/06)	240円
第51期 (16/09)	240円
第52期 (16/12)	240円
分配金合計額	設定来: 9,600円

※分配金は、収益配分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、収益配分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/>

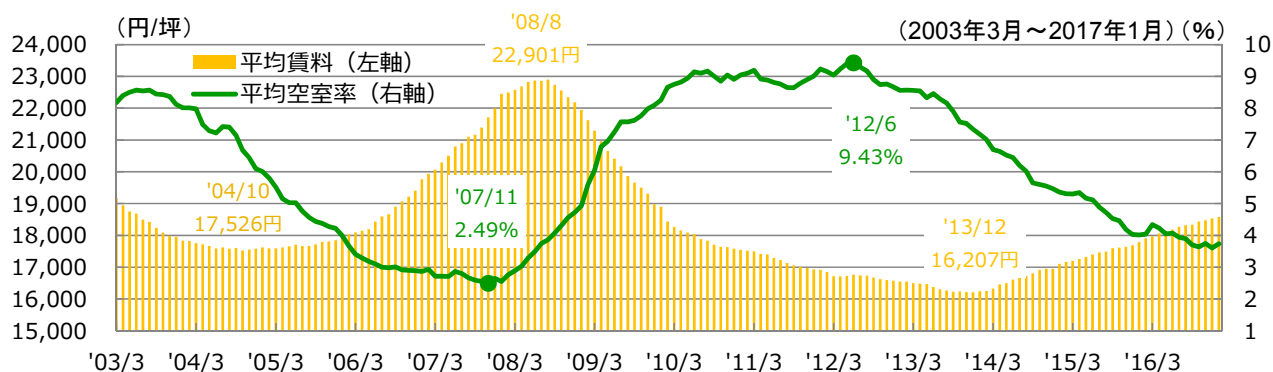
＜今後の見通し＞

J-REIT市場は、多少の調整はあっても、中長期的には底堅い推移が続くと見込まれます。

懸念材料としては、長期金利が上振れする可能性や、2018年以降の数年にわたって、東京都心ではオフィスの大量供給が見込まれていることがあげられます。

一方で、現在の不動産市況は、東京都心5区のオフィス・ビル平均空室率は2017年1月時点で3%台と低水準で安定的に推移しており、オフィス賃料も回復傾向が続いていることなど、ファンダメンタルズの改善に変化はありません。

都心5区のオフィス賃料・空室率の推移



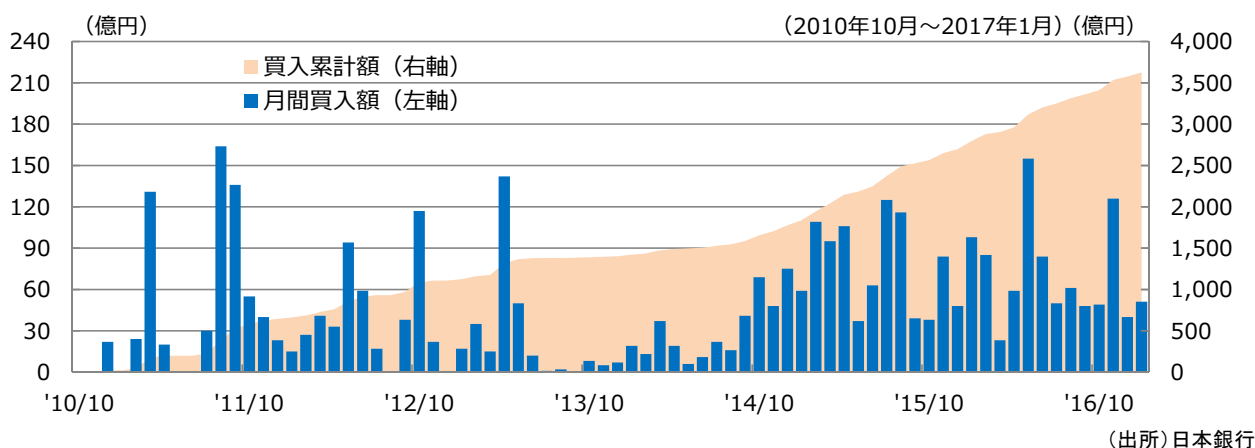
※対象地区は都心5区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区）。

※調査対象ビルは東京ビジネス地区内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビル。建物全部の一括賃貸など特殊な事情のあるビルおよび丸の内・大手町地区などの一部エリアでデータが公表されていない貸事務所ビルは、調査対象に含まれておりません。

（出所）三鬼商事

また、断続的に実施されている日銀のJ-REIT投資口買い入れや、日銀が長期金利の操作目標をゼロ%程度としていることから、国内長期金利が大きく上昇することは当面想定しにくい環境であることなどが、相場を下支える要因となっています。

日銀によるJ-REIT買入額・買入累計額の推移

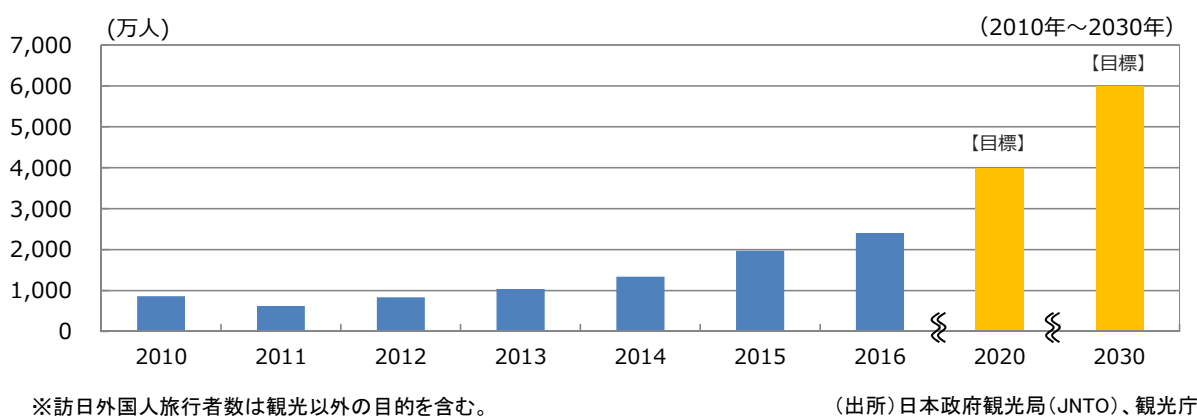


（出所）日本銀行

そのほか、トランプ政権の下、米国の景気拡大への期待から、リートを含めた先進国のリスク資産投資の環境が良好になりそうなことや、日米金利差の拡大を通じた円安による国内企業の業績改善期待なども、J-REIT市場にとって好材料となります。

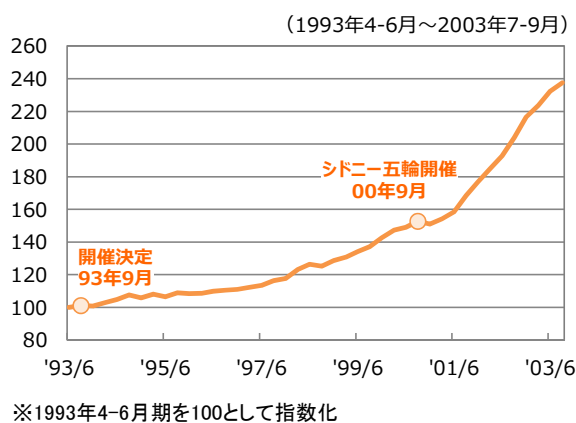
さらに、2020年の東京五輪に向けて、交通網などのインフラ(社会基盤)整備や再開発を通じた地価の上昇に伴いJ-REITが保有する不動産価値の高まりが期待できることや、訪日外国人の増加を背景に、ホテル需要の増加を受けた保有ホテルの稼働率や宿泊単価の上昇による業績向上が期待できることなどが、J-REIT市場の支援材料となりえます。

訪日外国人旅行者数の推移

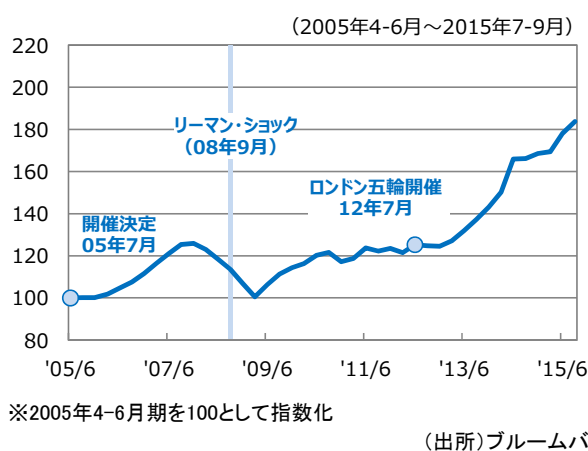


五輪開催都市の住宅価格指数の推移

シドニー (オーストラリア)



ロンドン (英国)



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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ

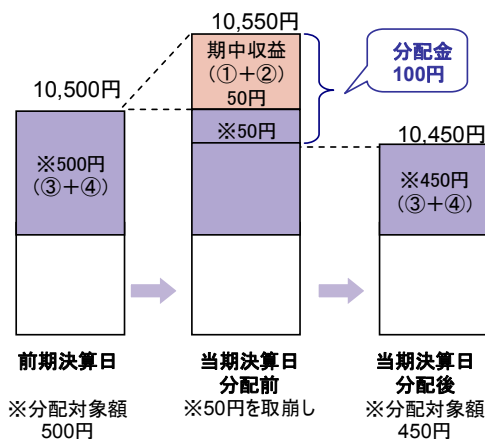
投資信託の純資産

分配金

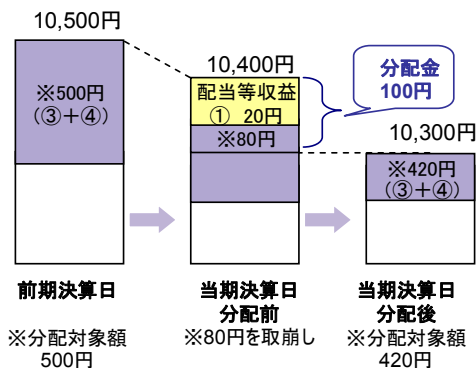
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



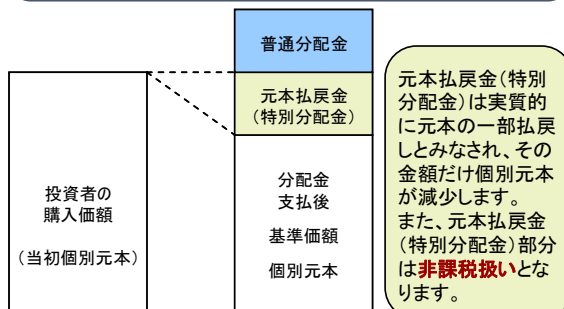
前期決算日から基準価額が下落した場合



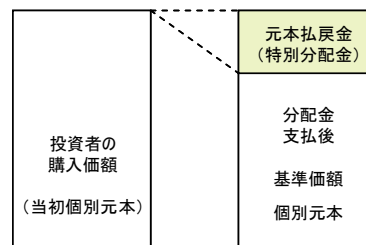
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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注意ください。

ダイワJ-REITオープン

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

- わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

1. わが国のリートに投資します。
 2. 「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
 - 組入銘柄はベンチマークである「東証 REIT 指数」の構成銘柄（採用予定を含みます。）とし、組入銘柄それぞれの時価総額に応じた投資比率に基づきポートフォリオを構築することを基本とします。
 - ※税法その他の法規上の規制や組入銘柄の財務リスクや流動性などの理由から、「東証 REIT 指数」の採用銘柄をすべて組入れない場合や時価総額に応じた組入れを行なわない場合があります。
 - ◆「東証 REIT 指数」は…
東京証券取引所上場の不動産投信全銘柄を対象とする時価総額加重平均の指数で、平成 15 年 4 月より算出・公表されています。
 3. 毎年 3、6、9、12 月の各 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 J-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。

- ①東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所（以下「㈱東京証券取引所」といいます。）の知的財産であり、株価指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は㈱東京証券取引所が有します。
- ②㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ⑤「ダイワJ-REITオープン」は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥㈱東京証券取引所は、「ダイワJ-REITオープン」の購入者または公衆に対し、「ダイワJ-REITオープン」の説明、投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦㈱東京証券取引所は、当社または「ダイワJ-REITオープン」の購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。
- ⑧以上の項目に限らず、㈱東京証券取引所は「ダイワJ-REITオープン」の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

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。

「リーートの価格変動（価格変動リスク・信用リスク）」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証 REIT 指数」に連動するとは限りません。

※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。

ダイワJ-REITオープン

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>2.16%(税抜2.0%)	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 0.7776% (税抜 0.72%)	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、先物取引・オプション取引等に要する費用、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い合わせください。

※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Ｊ－ＲＥＩＴオープン 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
株式会社あおぞら銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第8号	○	○		
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第6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	○	○		
株式会社新生銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14号	○			
株式会社中京銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第17号	○			
株式会社トマト銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第11号	○			
株式会社東日本銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第52号	○			
株式会社豊和銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第7号	○			
三井生命保険株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第122号	○			
株式会社南日本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第8号	○			
SMBCフレンド証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第40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	○	○		○
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	○	○		
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
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	○	○		○
ほくほくTT証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第24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。