

パフォーマンス向上に向けたセクター配分戦略

2017年5月29日

お伝えしたいポイント

- ・ リートファンドの運用に際しては相対的に魅力度の高いセクターへの投資を行うことが重要
- ・ 年によって相場をリードしたセクターはまちまち
- ・ 足元ではオフィス、集合住宅、データセンターの各セクターについて、強気スタンスを維持
- ・ ショッピングセンター、ショッピングモール、ヘルスケアの各セクターについて弱気

＜有望なセクターへの投資がパフォーマンス向上への鍵＞

リートファンドの運用に際しては、有望な銘柄を発掘することに加え、変化する相場環境を捉えて、相対的に投資魅力度の高いセクターへの投資を行うことが重要であると考えられます。

一例として、過去3年の米国リート市場の投資環境を振り返ると、年によって相場をリードしたセクターはまちまちであったことが見て取れます。例えば、ショッピングモールセクターやショッピングセンターセクターは、景気回復から恩恵を受けるとの期待から2014年度に良好なリターンを記録しましたが、2016年度に入ると一転、大手小売テナントによる店舗閉鎖の動きが広がるとの懸念からパフォーマンスが悪化しています。

貸倉庫セクターも、住宅市場の回復を追い風に2015年度に好パフォーマンスを記録しましたが、2016年度は成長性への懸念が高まったことからアンダーパフォームする結果となりました。他方、これまで対リート市場でやや出遅れ感のあったオフィスセクターやホテル/リゾートセクターなどがトランプ新政権への期待から好パフォーマンスとなっています。

主要用途別の市況の動き(過去3年)

(2014年3月31日～2017年3月31日)

用途別	2014年度	2015年度	2016年度
ショッピングモール	30.0%	4.1%	▲14.6%
ショッピングセンター	25.3%	7.6%	▲11.5%
集合住宅	32.2%	11.6%	▲0.2%
貸倉庫	26.8%	42.8%	▲18.3%
オフィス	20.8%	▲5.6%	14.5%
ホテル/リゾート	19.7%	▲16.1%	15.0%
ヘルスケア	25.5%	▲6.5%	9.6%
産業施設	10.3%	7.7%	21.9%
リート市場	24.0%	4.4%	3.6%

※リート指数には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index (米ドルベース)を用いています。

※用途別分類は、FTSE NAREIT®によるものです。米ドルベースの値を使用しています。

(出所)ブルームバーグ

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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらは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。

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/>

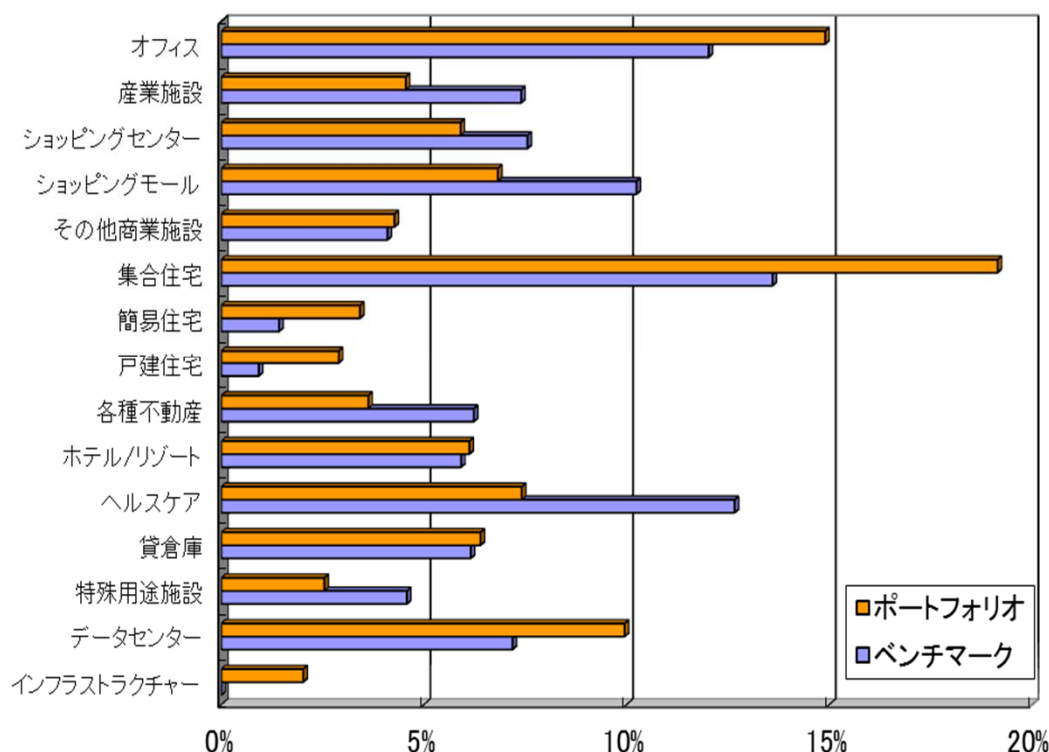
<オフィス、集合住宅、データセンターの各セクターについて強気スタンスを維持>

ご覧の通り、当ファンドは足元では、オフィス、集合住宅、データセンターの各セクターについて、ベンチマークより多めの投資比率としています。

- オフィスセクターについては、景気拡大や景況感の改善、成長重視の減税や規制緩和が企業活動を促進し、オフィス稼働率が高まると予想しています。
- 集合住宅セクターについては、トランプ政権における減税及び財政支出の拡大を通じ、雇用増加や世帯形成が堅調に進み、入居者の賃金上昇とともにキャッシュフロー成長が続くと考えています。加えて、エネルギーコストや建設コストの上昇により、物件の供給が抑制された状態が続くことが予想され、良好な需給環境を反映する展開が予想されます。また一部、同セクターの中で学生寮を保有しているリートにも注目しています。大学入学者の数はあまり経済動向に左右されないため、比較的安定的な業績推移が見込まれています。
- データセンターはネットワーク構築、データ保管そしてコミュニケーションテクノロジー等のインフラを提供する建物を所有しています。データセンターを保有するリートは、IT(情報技術)のアウトソーシング及びクラウドコンピューティングの進展の恩恵を受け、Eコマース及びデジタル社会において存在感を強めています。

直近のポートフォリオ(2017年4月末現在)

(2017年4月28日現在)



※ベンチマークはFTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index (円ヘッジベース)を用いています。
 ※用途別分類は、FTSE NAREIT®によるものです。
 ※ポートフォリオの比率はリートのポートフォリオに対するものです。

<ショッピングセンター、ショッピングモール、ヘルスケアの各セクターについて弱気スタンス>

- 一方で、アマゾン・ドット・コムなどに代表されるEコマースの普及で、伝統的な小売業の売上が減少する中、主要テナントの店舗閉鎖の動きが逆風となっているショッピングモールセクターやショッピングセンターセクター、バリエーション面で割高と判断されるヘルスケアセクター等については慎重なスタンスとしています。
- 当面は上述のようなファンダメンタルズの良好なセクターを中心とした運用を行うことによって、さらなるパフォーマンスの向上を目指していきます。

以上

※FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited(以下「FTSE」)が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts (以下「NAREIT」)が所有する商標です。FTSE NAREIT® Equity REITs Indexは、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っておらず、さらにいかなる形においても本商品に関わっておらず、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。大和証券投資信託委託株式会社は、本商品の創出に関する知的所有権を使用する全ライセンスをFTSEから取得しています。

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

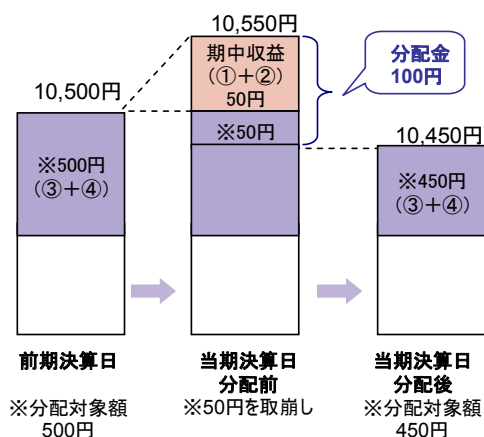
投資信託の純資産

分配金

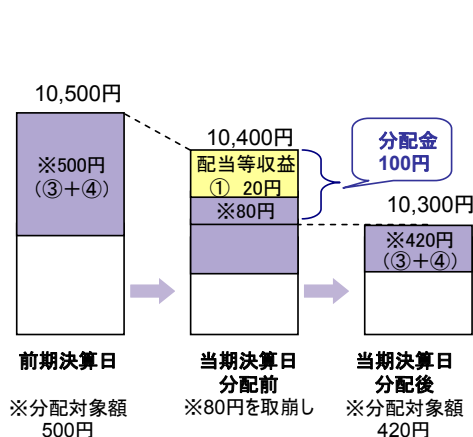
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



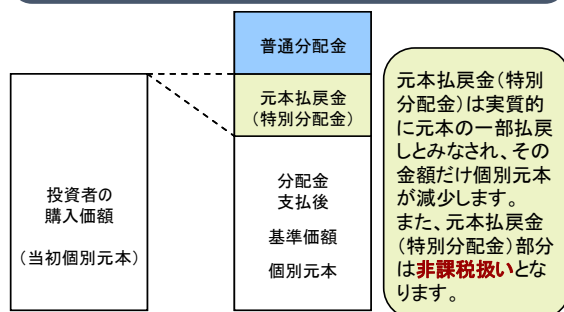
前期決算日から基準価額が下落した場合



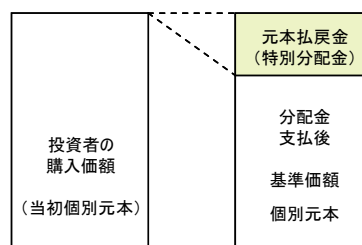
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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方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・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり)

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

- 米国のリート（不動産投資信託）に投資し、配当利回りを重視した運用により信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色

1. 米国のリートに投資します。
 - ・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。
 - ①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。
※市場平均とは FTSE International Limited が発表する FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（配当金込み、米ドルベース指数）の配当利回りとします。
 - ②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
 - ③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。
 2. 「Aコース（為替ヘッジあり）」と「Bコース（為替ヘッジなし）」の2つのコースがあります。
 - ・当ファンドは保有実質外貨建資産について、為替変動リスクの低減のために、為替ヘッジを行ないます。
※ ただし、完全にヘッジすることはできません。また、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。
 - ・「Aコース（為替ヘッジあり）」と「Bコース（為替ヘッジなし）」は、それぞれのベンチマークを中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。
 - ・[Aコース（為替ヘッジあり）のベンチマーク]
FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（配当金込み、円ヘッジ指数）
（当該指数は、FTSE International Limited が発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ヘッジベースに換算した指数とします。）
- ◆ 当該指数との連動をめざすものではありません。また、当該指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

FTSE インターナショナル・リミテッド（「FTSE」）

ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型） Aコース（為替ヘッジあり）につきましては、FTSE International Limited（以下「FTSE」）、London Stock Exchange Group の会社（以下「LSEG」）、もしくは National Association of Real Estate Investment Trusts（以下「NAREIT」）は、いかなる形においても、スポンサー、保証、販売、または販売促進を行なうものではありません。FTSE、LSEG、および NAREIT は、FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（以下「インデックス」）の使用から得た結果および/または上記インデックスが特定日の、特定時間において示す数値について明示、暗示を問わず何ら保証や意見表明を行ないません。

インデックスは、FTSE が算出を行ないます。FTSE、LSEG、および NAREIT は、インデックスの誤り（過失その他であっても）に対していかなる者に対しても責任を負うものではなく、ライセンス供与者は、いかなる者に対してもインデックスの誤りについて助言する義務を負うものでもありません。

FTSE® は、LSEG が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited が使用します。NAREIT®は NAREIT が所有する商標です。

◆投資者のみなさまのご判断により、各コース間のスイッチング（乗換え）ができます。



販売会社によっては「Aコース（為替ヘッジあり）」もしくは「Bコース（為替ヘッジなし）」のどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。また、販売会社によっては、スイッチング（乗換え）のお取扱いを行わない場合があります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。

3. 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。
4. 毎月 17 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。
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・US-REIT・オープン・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。

ダイワ・US－REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり)

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。

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）」

※為替ヘッジを行ないますが、影響をすべて排除できるわけではありません。また、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。

※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)3.24%(税抜3.0%) スイッチング(乗換え)による購入時の申込手数料については、販売会社にお問合わせください。	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 1.6416% (税抜 1.52%)	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・US－REIT・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり） 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	○	○		
朝日信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第143号	○			
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	○			
株式会社大分銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第1号	○			
オーストラリア・アンド・ニュージーランド・バンキング・グループ・リミテッド(銀行)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第622号	○			
株式会社きらやか銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第15号	○			
株式会社近畿大阪銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○			
株式会社埼玉りそな銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第593号	○	○		
株式会社佐賀銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第1号	○	○		
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第15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	○	○		
全国信用協同組合連合会	登録金融機関	関東財務局長(登金)第300号				
株式会社仙台銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第16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	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○		
株式会社東京都民銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第37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	○			
株式会社長崎銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第11号	○			
株式会社名古屋銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第19号	○			
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○	○		
株式会社百十四銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第5号	○	○		
株式会社福島銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社みずほ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第6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	○	○	○	
株式会社山形銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第12号	○			
株式会社ゆうちょ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第611号	○			
株式会社りそな銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第3号	○	○		
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15号	○	○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6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	○	○		
ごうぎん証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第43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	○			
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	○	○		○
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	○			
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	○			
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977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	○			
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	○			
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19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	○	○	○	
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181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。