

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) 足元の米国リート市場と今後の見通し

～長期金利上昇は引き続きリスク要因であるが、中長期では好景気や不動産ファンダメンタルズの良好さを反映した堅調な展開を予想～

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

2018年10月18日

お伝えしたいポイント

- ・ 足元の米国リート市場：長期金利上昇や株価下落の影響で反落
- ・ 今後の見通し：好調な需給と景気拡大の継続により、リートは底堅く推移
- ・ 今後の運用方針：ファンダメンタルズが良好なセクターに着目して運用を行う方針

＜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。

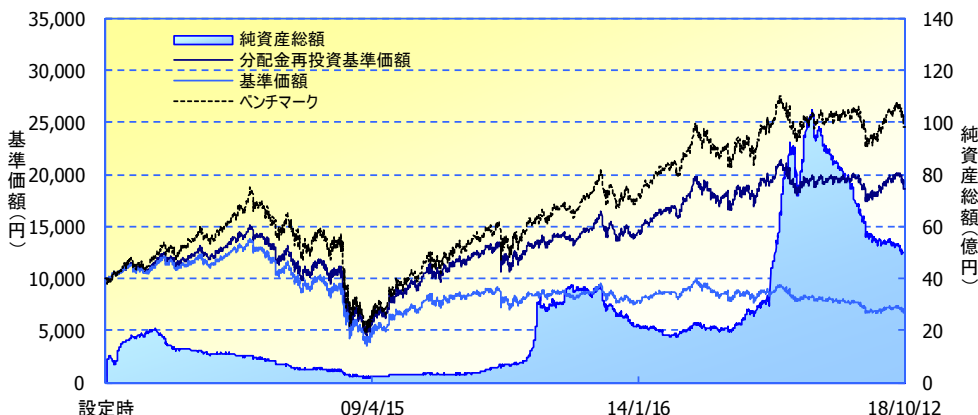
2018年10月16日現在

当初設定日(2004年7月21日)～2018年10月16日

基準価額	6,720 円
純資産総額	47億円

期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	-7.1 %	-7.5 %
3カ月間	-5.6 %	-6.3 %
6カ月間	+3.6 %	+4.9 %
1年間	-5.7 %	-6.1 %
3年間	+1.3 %	+7.3 %
5年間	+28.4 %	+36.8 %
年初来	-5.1 %	-5.4 %
設定来	+86.8 %	+146.5 %



＜分配の推移＞

(1万口当たり、税引前)

決算期(年/月)	分配金	分配金支払後基準価額
第1～158期 合計:	7,890円	
第159期 (17/10)	60円	7,773円
第160期 (17/11)	60円	7,805円
第161期 (17/12)	60円	7,735円
第162期 (18/01)	60円	7,219円
第163期 (18/02)	60円	6,907円
第164期 (18/03)	60円	6,964円
第165期 (18/04)	60円	6,805円
第166期 (18/05)	60円	6,819円
第167期 (18/06)	60円	7,020円
第168期 (18/07)	60円	7,186円
第169期 (18/08)	60円	7,261円
第170期 (18/09)	60円	7,214円

分配金合計額 設定来: 8,610円
直近12期: 720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)。

※当ファンドは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)をベンチマークとしていますが、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。

※「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。

※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/>

足元の米国リート市場

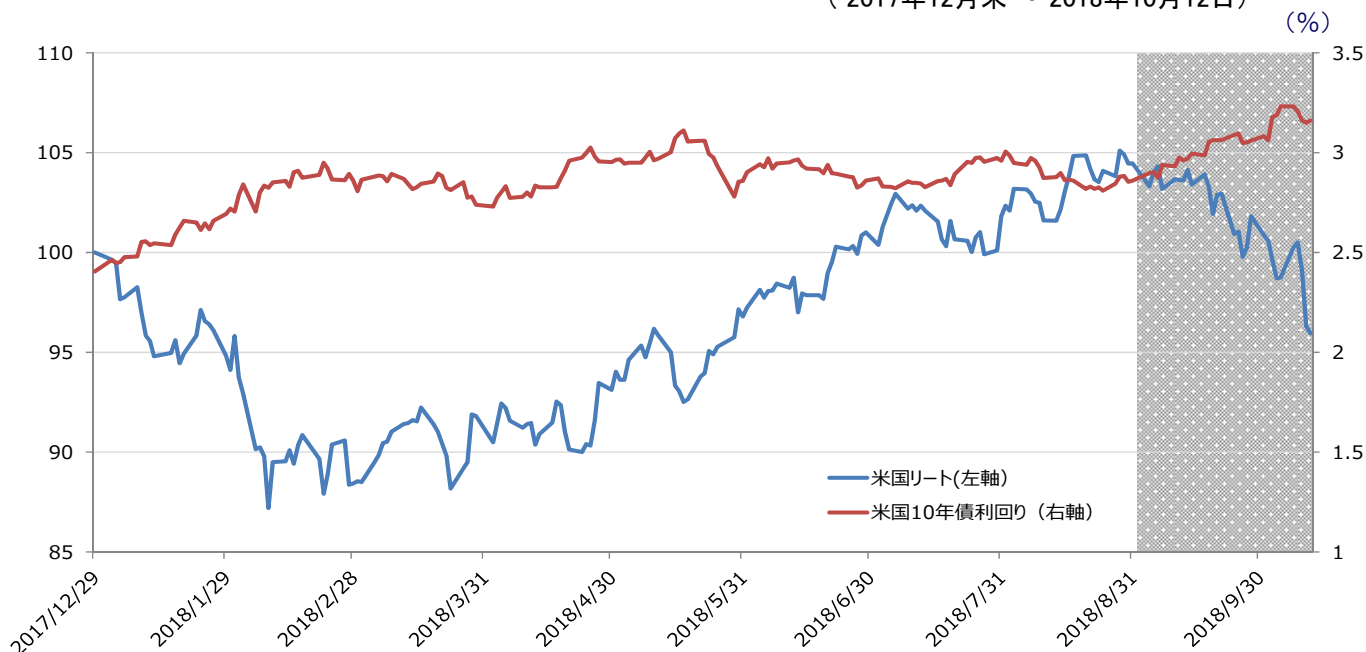
＜長期金利上昇や株価下落の影響で反落＞

米国リート市場は、2月に2018年の年初来安値を付けた後、およそ6カ月にわたって順調な回復を続けたものの、9月に入って下落に転じました。FRB（米国連邦準備制度理事会）は9月の会合で政策金利の誘導目標を2.00%～2.25%のレンジへと、0.25%ポイント引き上げを決定しました。また同時に、2018年内にあと1回、2019年に3回の追加利上げを実施する見通しを改めて示しました。これを受けて、米国長期金利は上昇したものの、急速な長期金利の上昇が今後も継続する可能性は低いとの市場の見方や、米国リートの底堅いファンダメンタルズが下支えとなり、9月のNAREITエクイティ・リート指数（米ドルベース、トータルリターン）は2.5%の下落にとどまりました。

10月に入ると、米国リートは株式市場の動きに追随し、続落しました。米中貿易摩擦が世界経済に与える悪影響への懸念が再燃したことや、世界的な長期金利上昇の影響に対する不安が、世界的な株式市場下落の要因となりました。米国10年債利回りで見ると、10月上旬には投資家の心理的な節目である3.0%水準を一時大きく上回りました。力強い米国経済成長の下、失業率が50年来の低水準となる3.7%まで低下したことに加えて、減税効果や個人消費の拡大への期待が長期金利の押し上げ材料となりました。

米国リート市場と長期金利の動き

（2017年12月末～2018年10月12日）



※ リート指数には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index（米ドルベース）を用いており、2017年12月末を100として指数化しています。

※ NAREIT指数 (FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index) は、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。

(出所)ブルームバーグ

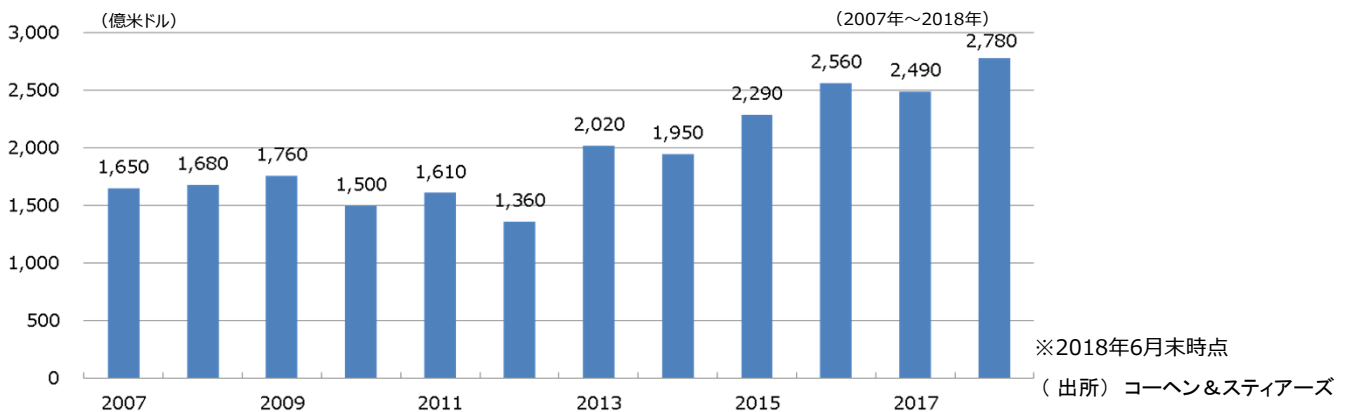
今後の見通し

<好調な需給と景気拡大の継続により、リートは底堅く推移>

当ファンドの運用委託先であるコーヘン&ステアーズは、今後の米国リート市場について、以下のような見通しを示しています。

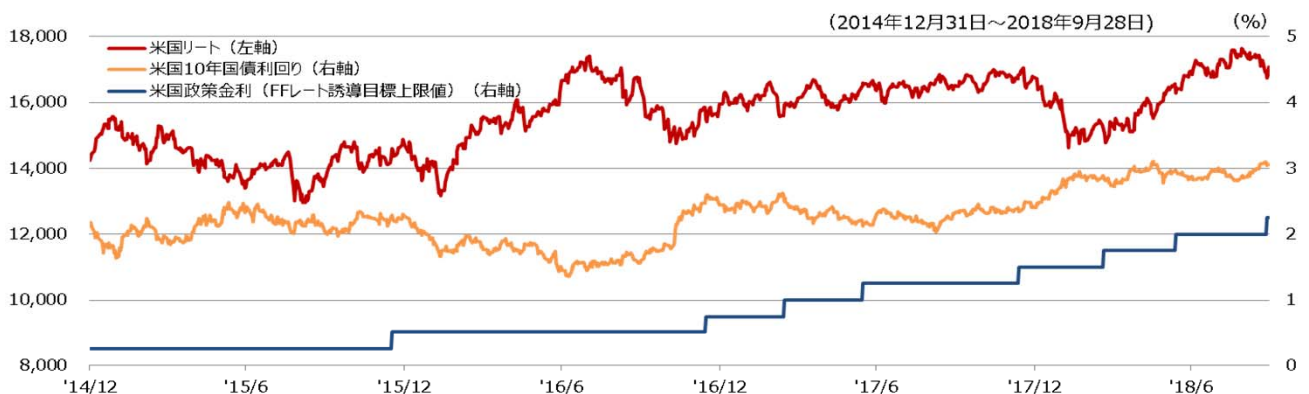
「米国リート市場は、短期的には長期金利の上昇などマクロ経済要因により影響を受ける可能性があるとみっていますが、中長期的には相対的に魅力ある投資価値を提供すると考えています。また、非上場不動産ファンドが保有する不動産投資への待機資金は、2018年6月時点では約2,780億米ドルと記録的な規模となっており、足元の調整は米国リートへの資産配分を積み増す好機と考えています。長期金利についても、経済成長を伴う緩やかな金利上昇であれば、米国リート市場への逆風となり続けることはないと考えています。米国の力強い景況観や雇用者数の増加は、不動産に対する需要を高め、不動産の所有者が賃料を引き上げる際のより強い価格交渉力をもたらすからです。」

非上場不動産ファンドの待機資金の推移



「米国が10年ぶりに利上げを行い、これまでの金融緩和から引き締めの姿勢に転じた2015年12月以降、経済成長を伴う長期金利上昇局面であったため、米国リートのパフォーマンスは総じて堅調に推移しました。」

2015年の利上げ開始後も米国リートのパフォーマンスは堅調



2015年以降の米国利上げ局面	①利上げ開始前月末	②利上げ開始月末	③足元	③と①の比較
	2015年11月末	2015年12月末	2018年9月末	上昇幅・率
米国政策金利 (FFレート誘導目標上限値)	0.25%	0.50%	2.25%	2.00%
米国10年国債利回り	2.21%	2.27%	3.06%	0.86%
米国リート	14,422.46	14,688.11	17,076.72	18.40%

2018年9月末時点
(出所) フルームバーグ、コーヘン&ステアーズ
※米国リート: NAREITエクイティリート指数 (米ドルベース、トータルリターン) を使用

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。

コーヘン&ステアーズは、以下のような運用方針を示しています。

「規制緩和や雇用の増大を背景に、2019年も引き続き上向きの景気サイクルが続くと考えています。底堅い経済成長と着実な雇用市場の改善に加えて、不動産の新規供給に対する懸念が小さいことや、過去の景気刺激策の効果逡減を背景として引き続き総じて緩和的な金融情勢が期待されることから、商業用不動産の収益環境がさらに改善するとみています。このような環境の下、金利感応度の高いセクターよりも、経済成長の恩恵を受けやすく相対的に景気感応度の高いセクターを選好します。

今後数ヶ月にかけて、米国不動産のほとんどのセクターにおいて需要が新規物件供給をやや上回ると予想しています。一方で、景気サイクルの変化や事業の構造的な変化がいくつかの不動産セクター間に、大きな収益格差をもたらす可能性があると考えます。需要に比べて新規物件が多く供給されているニューヨークやその他の東海岸のオフィス市場は軟調である一方で、米国西海岸のビジネス中心街にあるオフィスは、力強い雇用の拡大および限定的な新規物件供給の恩恵により堅調に推移しています。また、住宅セクターに関しては、多くの大都市において物件の新規供給が需要に追いつきつつあるものの、引き続き底堅い需要を背景に、平均を上回るペースでの賃料の伸びが期待できるとみています。eコマースの台頭といった事業環境の構造的な変化、クラウド・コンピューティングの利用拡大や、企業による自社開発には高いコストが掛かることや、技術的なハードルが高いことから、今後のデータセンターの成長性には大いに魅力があると考えています。また、足元ではヘルスケア・セクターやショッピングセンター・セクターのリートが保有する物件の収益が大幅に改善していることを背景に、ヘルスケアおよびショッピングセンター・リート各社が今後の自社の業績見通しを引き上げており、これまでよりも良好なパフォーマンスが見込まれると考えています。引き続きファンダメンタルズが良好なセクターに着目して運用を行う方針です。」

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、分配金が支払されると、その金額相当分、基準価額は下がります。

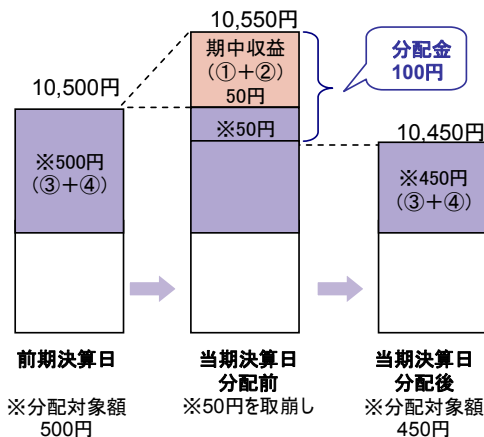
投資信託で分配金が支払われるイメージ



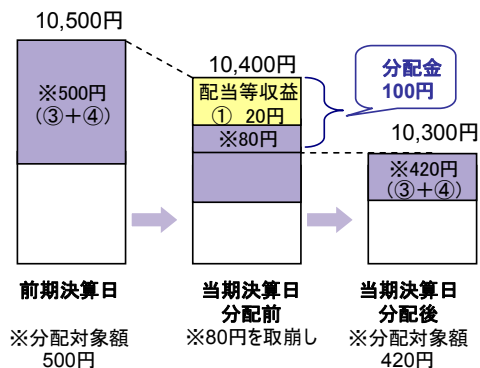
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



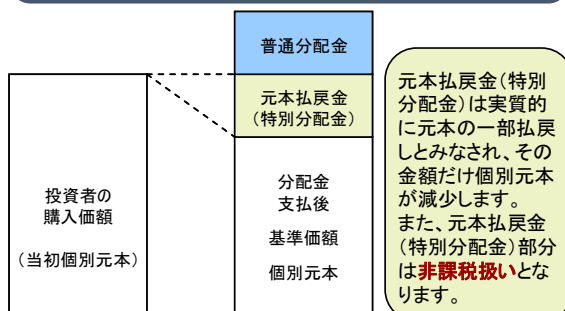
前期決算日から基準価額が下落した場合



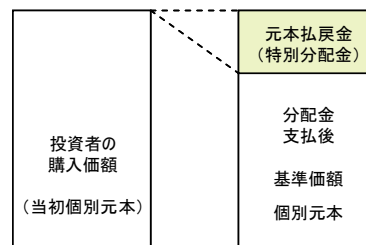
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

出典: FTSE International Limited(以下、「FTSE」) © FTSE. FTSE®は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づきFTSE International Limitedによって使用されています。「NAREIT®」は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT")の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべてFTSEおよびNAREITに帰属します。FTSEのインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE並びにライセンス各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づくFTSEの同意がない限り、FTSEのデータの再配信も許可されません。

"Source: FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE. "FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT"). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent."

- ◆各ファンドの略称としてそれぞれ次を用いることがあります。

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): Aコース(為替ヘッジあり)
ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Bコース(為替ヘッジなし): Bコース(為替ヘッジなし)

- ◆上記の総称を「ダイワ・US - REIT・オープン(毎月決算型)」とします。

- ◆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。

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

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。

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)」、「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せんが、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。
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	○		
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53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	○	○	○
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	○	○	
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	○		
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。