Fund Letter ファンドレター

ダイワ世界リート・ファンド(毎月分配型)

分配金のお知らせ

2019年12月17日

平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは、2019年12月16日に決算を迎え、当期の収益分配金(1万口当たり、税引前。以下同じ。)を300円と致しましたことをご報告申し上げます。当期は付加分配月につき、安定分配額10円に加え290円を付加し300円を分配金とします。

今後ともファンド運用にあたっては、パフォーマンスの向上をめざしてまいりますので、引き続きお引き立て賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお当ファンドの収益分配方針は、次のとおりとなっています。

- ①分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等とします。
- ②原則として、安定した分配を継続的に行なうことをめざします。3、6、9、12月の計算期末については、今後の安定分配を継続するための分配原資の水準を考慮し、分配対象額の中から基準価額水準に応じて委託会社が決定する額を、上記継続分配相当額に付加して分配する場合があります。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。

■基準価額・純資産の推移

2019年12月16日現在

2010 127110 H 7012						
基準価額	10,611円					
純資産総額	106億円					

《分配の推移》(1万口当たり、税引前)

*** HE ** 3E 12 # (175 = 176) (185) (185							
决 算期	(年/月/日)	分配金					
第1~145期	合計:	1,760円					
第146期	(19/8/15)	10円					
第147期	(19/9/17)	10円					
第148期	(19/10/15)	10円					
第149期	(19/11/15)	10円					
第150期	(19/12/16)	300円					
分配소스計類	設定本	・2100円					

直近5期: 340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)。

[※]分配金は、決算の都度、収益分配方針に基づいて委託会社(大和投資信託)が決定しますので、将来の分配金について、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。今後の市場環境や運用状況によっては、分配金の変更あるいは分配金が支払われない場合もあります。

[※]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。

ファンドマネージャーのコメント

1. 最近のグローバル・リート市況 (2018年11月末~2019年11月末)

グローバル・リート市場は良好なパフォーマンスとなりました。2018年末にかけて、世界経済減速に対する懸念が重しとなりましたが、その後にFRB(米国連邦準備制度理事会)をはじめとする各国中央銀行が緩和的な金融政策を強化したことを背景に、2019年に入ってからは力強く回復しました。リート市場の上昇は、ディフェンシブでかつ魅力的な配当利回りを有する証券への投資家の底堅い需要によって支えられました。

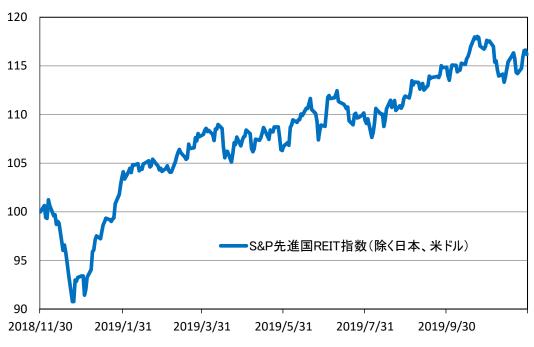
北米、欧州およびアジア太平洋の3つの地域において、過去1年においてリート市場はすべて良好なパフォーマンスとなり、特にアジア太平洋地域が好調でした。アジア太平洋のなかでも、緩和的な金融政策を背景にオーストラリアのリートの上昇が目立ちました。同国の中央銀行は2019年に入ってから、約3年ぶりとなる利下げを3回にわたり行っており、政策金利を過去最低水準の0.75%としたことがリート市場にとって追い風となりました。

また、欧州リート市場も堅調な推移となりました。英国リートは、EU(欧州連合)離脱を巡る政治および経済的な不安が依然として残っているにもかかわらず、総じて良好なパフォーマンスとなりました。

北米リート市場は、他の2地域に対しては相対的に緩やかな上昇にとどまったものの、それでも2ケタ台の上昇となりました。 米国リートは、総じて力強い経済成長、良好な雇用環境や賃金上昇を背景に、堅調な推移となりました。

S&P先進国REIT指数(除く日本、米ドル)の推移

(期間:2018年11月30日~2019年11月29日)



※2018年11月30日 = 100として指数化 (出所: Bloomberg)

※S&P先進国REIT指数は、S&P Dow Jones Indices LLC の登録商標です。

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

[※]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。

2. グローバル・リートの運用状況 (2018年11月末~2019年11月末)

2018年11月末から2019年11月末の1年間において、コーヘン&スティアーズが運用するグローバル・リートのポートフォリオは、オーストラリア、英国および米国の各市場における銘柄選択を中心に奏功し、総じて良好なパフォーマンスとなりました。

(プラス要因)

オーストラリアでは、市場環境の改善を背景に住宅リートをオーバーウエイトしたことが、パフォーマンスにプラスに寄与しました。一方で、オーストラリアの市場にAmazonといったeコマース企業が進出してきており、従来型のショッピングセンターで消費するスタイルは徐々に淘汰される傾向にあるため、商業施設セクターに対しては慎重な見方をしています。

英国では、eコマースの利用拡大により今後需要がさらに高まると予想される産業施設リートへのオーバーウエイトも、パフォーマンスにプラスに寄与しました。

また、米国の商業施設リートのアンダーウエイトが奏功しました。ただし、魅力的なバリュエーションにあるショッピングモール・リートには投資機会を見出しており、2019年11月末にかけてはやや保有比率を引き上げています。

(マイナス要因)

一方で、香港リートをオーバーウエイトしていたことが相対パフォーマンスのマイナス寄与要因となりました。過去の1年間、香港における抗議デモや情勢不安を受けて、リート市場も冴えない展開となりました。香港を巡る懸念の高まりを背景に、2019年10月以降では、香港リート全体の保有比率をやや引き下げました。

3. グローバル・リート市場の見通し

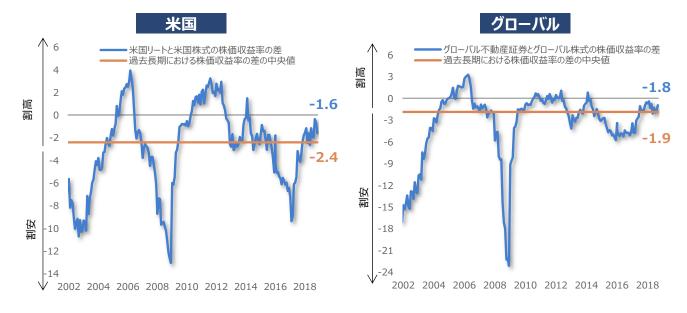
グローバル・リート市場に対しては引き続きポジティブな見方をしています。グローバルに各中央銀行が金融緩和姿勢を示していることもリート市場にとっては追い風となると考えています。2019年初から力強い上昇を見せてきたグローバル・リートのバリュエーションは、広範な株式市場に対しては適正水準となってきています(図1)。また、配当利回りの観点からは各国の国債市場対比(図2)で引き続き魅力的であるとみています。

[※]コーヘン&スティアーズのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

[※]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。

(図1) 株価収益率の差の推移

(2002年10月~2019年10月)



- ※株価収益率の差 = (米国リートおよびグローバル不動産証券の株価収益率) (米国株式およびグローバル株式の株価収益率)
- ※米国リートはNARETIエクイティ・リート指数、米国株式はラッセル3000指数を使用しています。
- ※グローバル不動産証券は、FTSE EPRA NAREIT先進国不動産証券指数を使用しています。2019年10月末時点における同指数の構成銘柄のうち、82%はリート、18%は不動産会社となっています。グローバル株式は、MSCIワールド指数を使用しています。

(出所) UBS、コーヘン&スティアーズ

(図2) 各国のリートの配当利回りと10年国債利回りの比較

(2019年10月末時点)



- ※リートの配当利回りはS&P各国・地域リート指数によるものであり、税引前の利回りを使用しています。
- ※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、配当利回りの比較はあくまでご参考です。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ

※コーヘン&スティアーズのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

※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。

【北米】

米国リートは引き続き魅力的なリターンを提供できるとみています。今後も不動産に対する需要が拡大するなか、新規供給は落ち着いた水準に留まり、米国リートは安定的なキャッシュフロー成長が期待できると考えています。コーヘン&スティアーズでは、2020年および2021年の米国の経済成長率はそれぞれ1.8%程度と予想しており、低い失業率と力強い賃金上昇に支えられ、米国リートのファンダメンタルズは引き続き底堅いとみています。健全な需要と限定的な供給に加え、多くの不動産セクターにおいて資本調達コストが低く抑えられていることを考慮すると、米国リートは今後も長期にわたって良好なリターンを提供できると考えています。

【欧州】

大陸欧州においては、同地域内のテナントによる安定的な需要によって支えられ、商業用不動産全体に対する需要も健全な状況にあるとみています。大陸欧州の経済成長率は今後鈍化すると考える一方で、2021年にGDP成長は緩やかに加速するとみており、それに伴うリートのキャッシュフロー成長に期待しています。このような見通しのなか、NAV(純資産価値)に対して割安で質の高い銘柄に投資機会を見出しています。英国のリート市場に対しては引き続き慎重な見方を継続していますが、同国が強硬路線を避ける形でEU(欧州連合)から離脱する可能性が高まっていることを背景に、足元ではやや比率を引き上げています。

【アジア太平洋】

アジア太平洋地域における経済成長は減速傾向にあるものの、今後は安定化すると期待しています。オーストラリアにおいては、シドニーのオフィスおよび産業施設に対しては引き続き力強い需要があるとみており、外部経済やeコマースによるマイナス影響を相対的に受けづらい不動産タイプに投資機会があると考えています。また、良好な需要の見通しがある一方で供給水準が緩やかな状況にある貸倉庫や高齢者住宅にも注目しています。

香港においては、主に国内の需要に支えられ、政治的な不安によるインパクトが小さい生活必需品を販売するテナントが入居する商業施設を最も選好しています。足元における一時的な需要減退を背景に、香港のオフィス・リートに対しては短期的には慎重な見方をしています。

シンガポールのリート市場に対しては、中央銀行による利下げを背景に、ややポジティブな見方に転じています。

[※]コーヘン&スティアーズのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

[※]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。

4. 今後の運用方針

国・地域別の配分では大きなリスクを取らず、個別銘柄選択を重視した運用とする方針です。

【北米】

米国では、成長性とバリュエーション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。

人口動態および健全な雇用環境と賃金上昇の観点から、米国の住宅リートを強気にみています。また、データセンターなどのテクノロジー関連のリートも選好しています。米国内およびその他の地域において、データ利用の拡大や普及による恩恵を享受できるセクターであるとみています。

【欧州】

イギリスでは、景気変動の影響を受けにくく、構造的に安定したキャッシュフロー成長が見込まれる貸倉庫を保有するリートやヘルスケアリートなどを選好していく方針です。また、バリュエーション面を考慮しながら、オフィスリートにも注目しています。ユーロ圏では、スペインやドイツのオフィスリートのほか、物流施設を保有・運営する産業施設リートのように新規供給を上回る需要の増加が観測されているセクターに投資妙味があると考えています。

需要の高まりによる恩恵が期待されるスペインやフランスのオフィスリートなどに注目しています。

【アジア太平洋】

オーストラリアでは、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業施設リート等を中心に投資していきます。また、好調な需給が見込まれる高齢者向け住宅を保有するリートにも投資妙味があると考えます。香港では、デモの不動産市場に与える影響を注視しながら、海外動向の影響を受けにくい生活必需品を主に扱う商業施設リートに投資してまいります。

[※]コーヘン&スティアーズのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

[※]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。

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

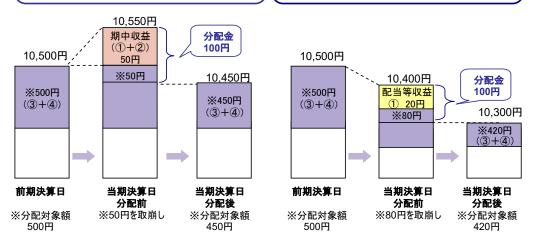


◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて 支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになり ます。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

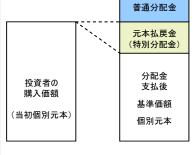


(注)分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配 準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

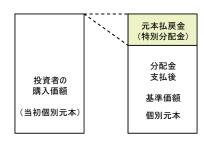
◆ 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

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



元本払戻金(特別 分配金)は実質的 に元本の一本の を額だけ個別元本が減少します。 また、元本払うこ金 (特別分配金)が は非課税扱いとなります。



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。

┃ 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)に投資し、安定的な配当等収益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. 海外のリートに投資します。
 - ◆投資にあたっては、以下のような点に留意しながら運用を行なうことを基本とします。
 - イ. 北米、欧州、アジア・オセアニアのリートに均等に投資することをめざします。
 - 口. 組入れる銘柄の業種および国、地域の分散を考慮します。
 - ハ. 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。

地域別配分のイメージ



※上記はイメージであり、実際の投資比率とは一致しません。

- 2. 海外のリートの運用は、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、「ダイワ世界リート・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〉3.3%(税抜3.0%)	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 1.628% (税抜 1.48%)	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。						
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

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投資信託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。

ダイワ世界リート・ファンド (毎月分配型) 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
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第33号	0	0		
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	0	0	0	0