

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

年初来の投資環境と運用状況について

※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（以下、コーペン&スティアーズ社）のコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

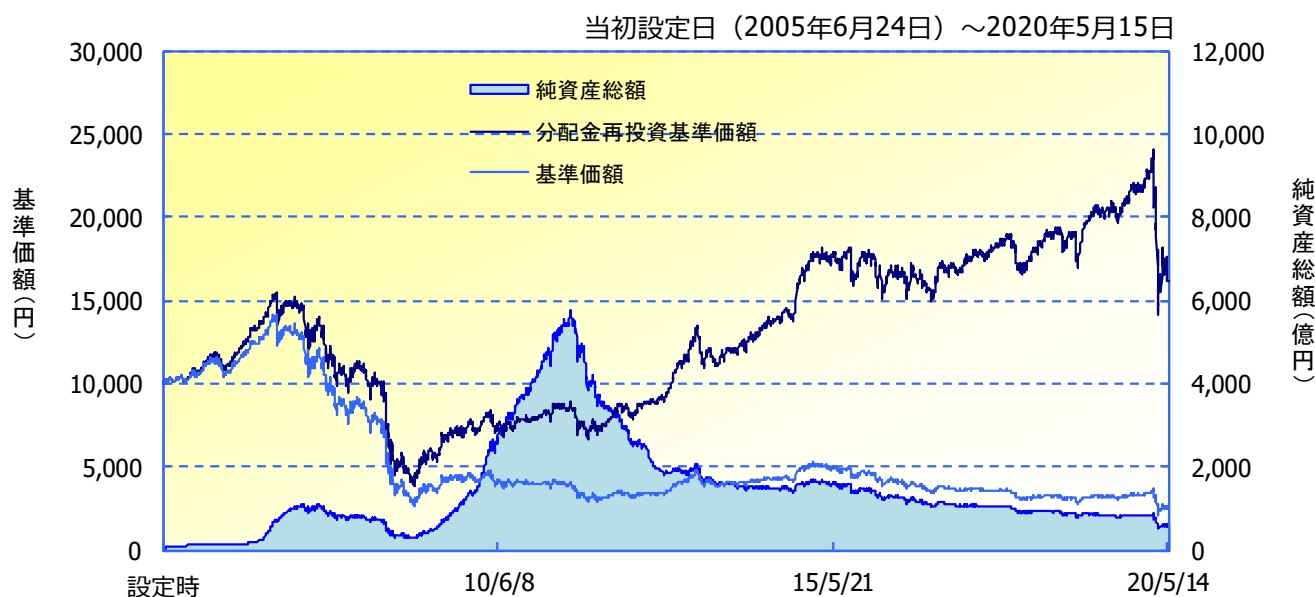
2020年5月18日

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。

今回は、年初来の投資環境と当ファンドの運用状況について、お知らせいたします。

2020年5月15日現在

基準価額	2,411 円
純資産総額	555億円



※ 「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）。

※ 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。

年初来の海外リート市場：新型コロナウイルスの感染拡大懸念から下落

海外リート市場は、2020年初めは、世界景気の拡大期待を背景に堅調に推移しましたが、2月下旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大による景気後退懸念などから大幅な下落となりました。

＜北米＞

- 米国市場は、FRB（米国連邦準備制度理事会）による量的金融緩和策や、米国政府による大型の景気刺激策が打ち出されたものの、外出禁止令に伴う経済活動の停滞、景気後退懸念の高まりなどが嫌気され下落しました。カナダ市場は、原油価格下落などを背景に下落となりました。

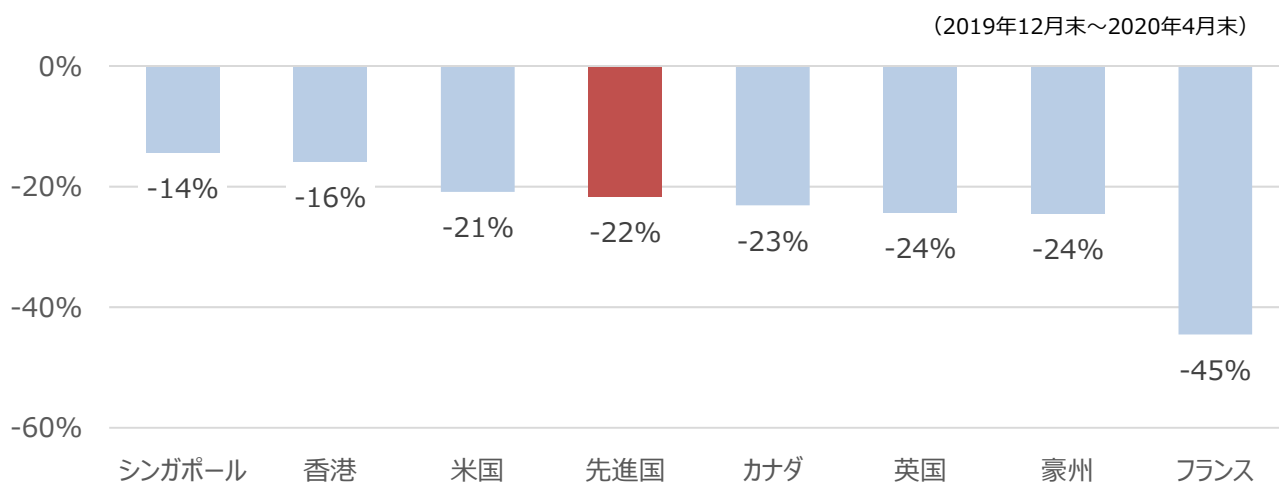
＜欧州＞

- イギリス市場は、新型コロナウイルス感染の影響を強く受けると見られる商業施設中心に、投資家心理の悪化から下落しました。ユーロ圏では、都市封鎖による業績懸念が高まった商業施設中心に売られたフランスや、新型コロナウイルスの感染者が急増したイタリアなどの下落率が目立ちました。

＜アジア・オセアニア＞

- オーストラリアは、新型コロナウイルス感染者の急増、小売テナントの業績懸念、中国向け貿易の停滞などから下落しました。一方、シンガポールは、新型コロナウイルスによる死者数が限定的であること、香港は、中国政府による景気刺激策に対する期待感などから、他の地域との比較では優位なパフォーマンスとなりました。

■ 年初来の各国・地域のリート指数の変化率



※ 上記の国・地域はS&P香港REIT指数、S&PフランスREIT指数、S&PカナダREIT指数、S&P米国REIT指数、S&P英国REIT指数、S&P豪州REIT指数、S&PシンガポールREIT指数（トータルリターン、現地通貨ベース）、先進国はS&P先進国REIT指数（除く日本、トータルリターン）を使用。

（出所） S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス

4月以降の海外リート市場について

海外リート市場は、新型コロナウイルスの感染者増加ペースが世界的に鈍化したことが好感され、4月については前月末比8%の上昇となりました。

<北米>

- 米国市場は、米国の主要都市で新型コロナウイルスの感染者増加ペースが鈍化したことが好感されたことや、政府や金融当局が積極的に財政・金融支援を拡大したことによりリスク選好機運が回復し上昇しました。カナダは、バリュエーションの改善などが好感され上昇しました。

<欧州>

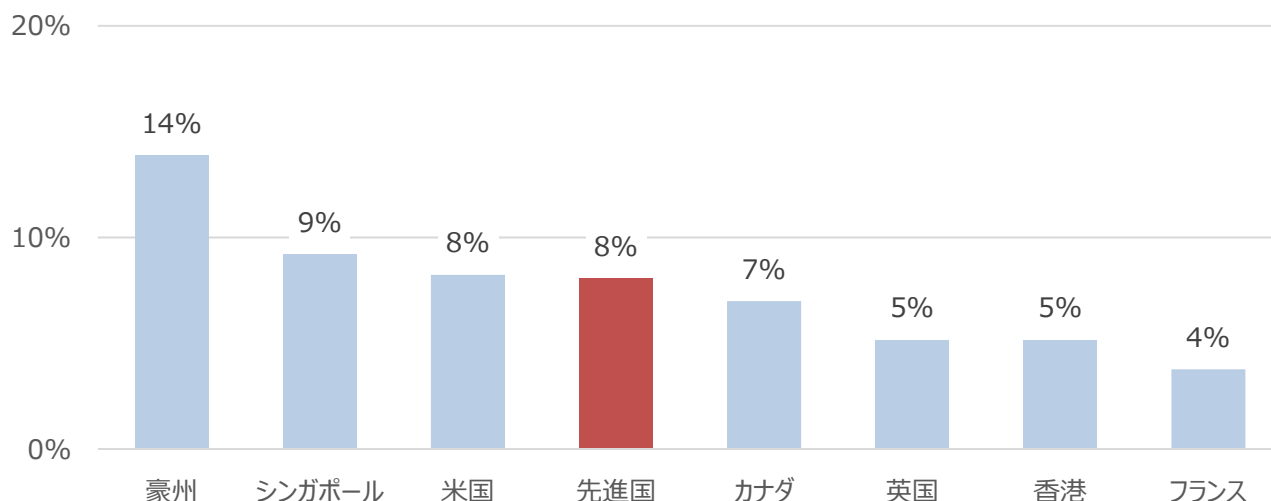
- イギリスは、世界的な投資家心理の改善を背景に、3月に大幅に下落したリートを中心に上昇しました。ユーロ圏では、ドイツで新型コロナウイルスの感染拡大が抑制されたことが好感され、ほとんどの国で上昇しました。

<アジア・オセアニア>

- 香港は、中国の新規感染者急減や大規模な財政支援措置が好感され上昇しました。オーストラリアは、他国に比べて厳格な感染拡大防止策の効果に対する期待感などから大幅に上昇しました。

5月に入ってから、新型コロナウイルスの治療薬承認や経済活動の段階的な再開などの支援材料がでてる一方、新型コロナウイルスの感染第2波が発生する可能性や、トランプ大統領の中国批判や中国への対抗措置観測などの懸念材料も浮上し、ニュースフローに左右される展開となっています。

4月の各国・地域のリート指数の変化率



※ 上記の国・地域はS&P香港REIT指数、S&PフランスREIT指数、S&PカナダREIT指数、S&P米国REIT指数、S&P英国REIT指数、S&P豪州REIT指数、S&PシンガポールREIT指数（トータルリターン、現地通貨ベース）、先進国はS&P先進国REIT指数（除く日本、トータルリターン）を使用。

（出所） S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス

当ファンドの運用状況

- 当ファンドの分配金再投資基準価額は、世界各国での新型コロナウイルス感染拡大による経済への影響が懸念されるなか下落となり、年初来（4月末まで）では▲20.6%の下落となりました。

＜ポートフォリオの状況＞

- 国・地域別では、アメリカを中心とするポートフォリオを継続しました。2019年12月末対比では、イギリス、カナダなどの比率をやや引き下げる一方、中国の景気刺激策からの恩恵が期待される香港などの比率を引き上げました。
- 用途別構成では、産業施設や住宅、特殊用途施設などの組入高位を継続しました。2019年12月末対比では、相対的に高い利益成長が期待されるデータセンターリートなど特殊用途施設セクターや新型コロナウイルス感染拡大の影響で需要が高まるヘルスケアセクターの比率を引き上げる一方、感染防止に向けた外出禁止措置の影響が懸念される商業施設、ホテル/リゾートセクターの比率を引き下げました。

■ 主な資産の状況（2020年4月末時点）

＜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94.4%		リート 用途別構成		合計94.4%	
国・地域名		比率		用途名		比率	
アメリカ		47.6%		産業施設		16.3%	
オーストラリア		10.7%		住宅		14.3%	
イギリス		9.6%		特殊用途施設		12.6%	
シンガポール		7.3%		各種不動産		12.4%	
フランス		5.3%		ヘルスケア		12.4%	
香港		4.5%		商業施設		11.0%	
ベルギー		3.9%		オフィス		7.2%	
カナダ		2.7%		貸倉庫		6.8%	
ニュージーランド		1.5%		ホテル/リゾート		0.8%	
その他		1.3%		その他		0.5%	

※ 上記比率は、純資産総額に対するものです。

※ 用途名は、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。

※ 比率の合計が四捨五入の関係で一致しないことがあります。

※ 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。

今後の市場見通し・運用方針

今後の市場見通しについては、米国では、緩和的な金融政策姿勢、実物不動産市場からの安定したキャッシュフロー、割安なバリュエーションなどが支援材料になるとみています。欧州では、ECB（欧州中央銀行）の金融緩和姿勢、割安なバリュエーション、アジア・オセアニアでは、中国の景気刺激策などが支援材料になるとみています。また、運用に関しては、引き続き、個別銘柄選択を重視した運用とする方針です。

北米



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。用途別では、世帯形成の増加、安定した賃料収入から恩恵を受ける住宅を保有するリート中心のポートフォリオを維持します。相対的に高い利益成長が期待されるデータセンターを保有するリートなどにも投資妙味があると考えます。ヘルスケアセクターにおいては、新型コロナウイルス感染拡大の影響で需要が高まる病院など、医療施設を保有するリートに注目しています。

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セクターであ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、信用リスクの悪化には引き続き注意を要するものの、長期的な成長が見込まれるドイツのオフィスリートなどに注目しています。

アジア・オセアニア



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ヘルスケアリートや貸倉庫を保有するリートにも投資妙味があると考えます。一方で、小売テナントの業績悪化が懸念材料である商業施設を保有するリートについては、引き続き慎重な見方としています。



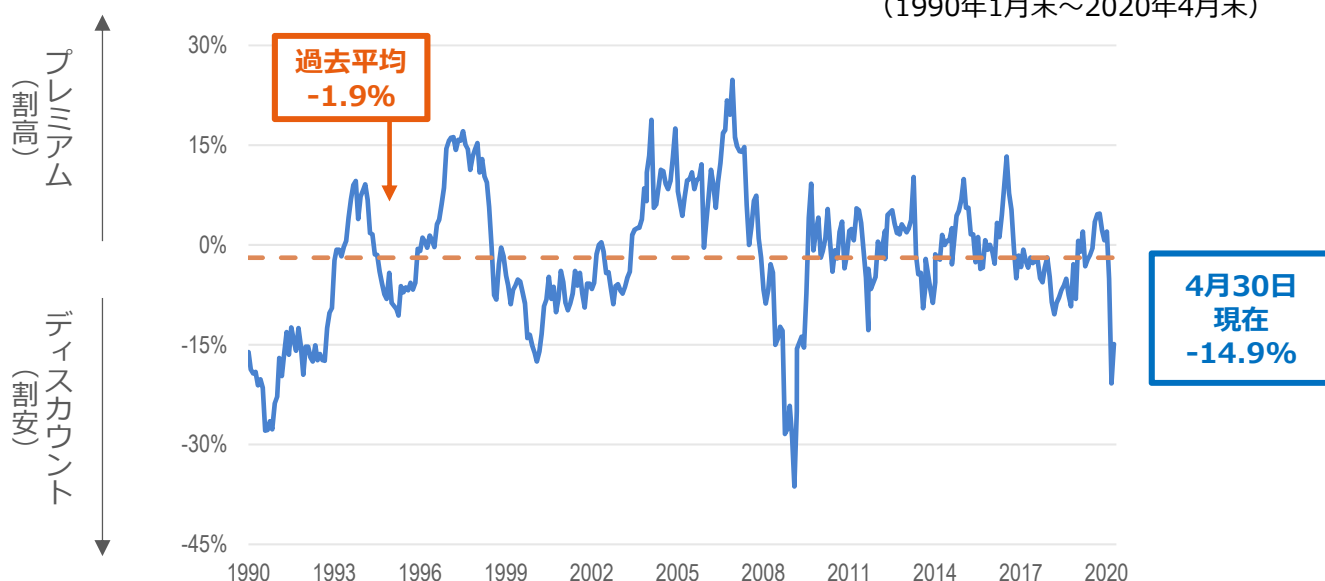
香港では、中国における新型コロナウイルスの収束とともに、大胆な金融・財政支援などを背景に、景気が回復に向かうと見込まれるなかで、相対価値の高いリートを選別していく方針です。

ご参考：グローバルリートの投資環境～バリュエーションは魅力的な水準～

- 4月30日時点において、グローバルリートの価格はNAVに対して-14.9%と大幅なディスカウントとなっています。また、世界各国・地域のリートの配当利回りは、株式の配当利回りと比べて高い国・地域が多く見受けられ、グローバルで低金利環境が継続するなか、魅力的な水準にあります。
- 今後、新型コロナウイルスが落ち着きを見せれば、バリュエーションが是正される可能性が高く、海外リートの下値サポート材料になると考えられます。

グローバルリートのNAV（純資産価値）に対するプレミアム／ディスカウントの推移

（1990年1月末～2020年4月末）

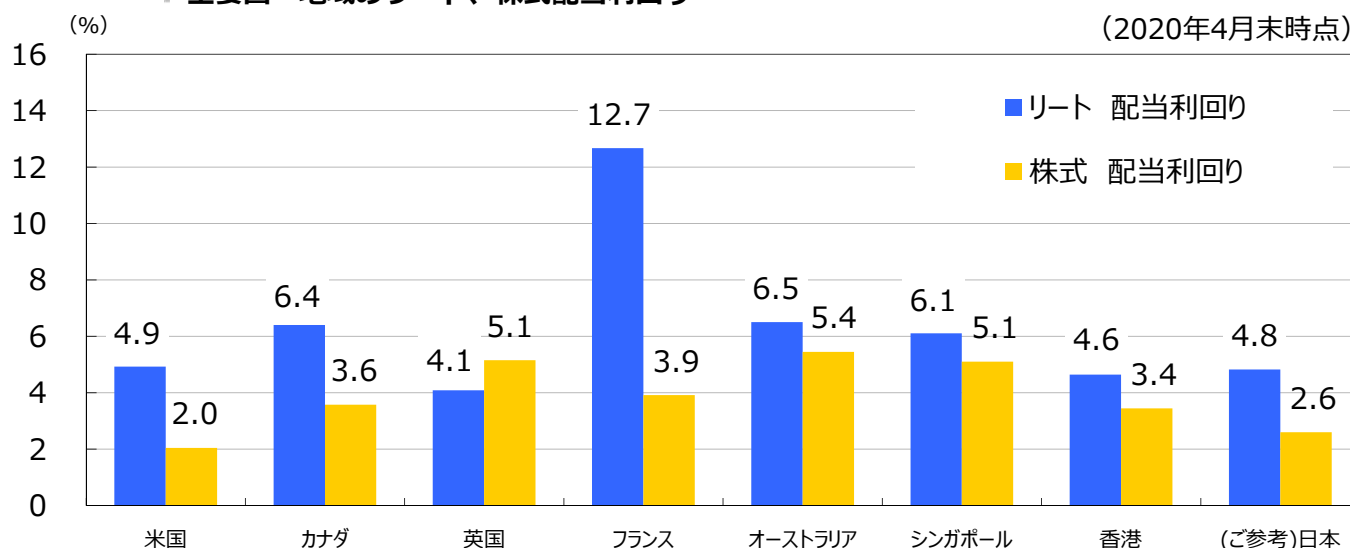


※上記データはUBSが定めた調査対象の投資銘柄に基づいて算出されており、対象銘柄は事前の予告なく変更されることがあります。※上記は、当ファンドのポートフォリオのNAVとは異なります。

（出所）UBS、コーヘン&スティアーズ

主要国・地域のリート、株式配当利回り

（2020年4月末時点）



※株式の配当利回りはブルームバーグが算出したMSCI各国インデックスに対する配当利回りです※リートの配当利回りは、S&P各国・地域REIT指数によるものです。※配当利回りは税引前。※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

ご参考：主要各国・地域のリート指数の年次騰落率

- 主要各国・地域の騰落率はそれぞれ異なるため、**国・地域の分散、時期の分散が重要である**と考えられます。
- 主要各国・地域で構成される「先進国」の騰落率は、各国・地域単独の騰落率と比較して中長期的に安定して推移しており、グローバルリートの投資魅力であると考えます。

主要各国・地域のリート指数の年次騰落率

(基準日：2020年4月末時点)

2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	年初来
英国 18.6%	米国 30.3%	豪州 14.3%	カナダ 18.2%	香港 43.3%	香港 10.3%	英国 31.7%	シンガポール -14.4%
フランス 8.4%	香港 30.2%	フランス 14.2%	香港 13.5%	シンガポール 27.9%	豪州 6.1%	フランス 26.1%	香港 -15.9%
豪州 7.3%	先進国 27.4%	英国 10.3%	豪州 13.4%	英国 12.7%	カナダ 5.4%	シンガポール 25.3%	米国 -20.9%
先進国 3.8%	豪州 26.6%	先進国 4.6%	米国 8.5%	カナダ 10.1%	シンガポール -3.1%	米国 24.4%	先進国 -21.7%
米国 2.4%	英国 22.7%	米国 2.5%	シンガポール 7.8%	先進国 6.8%	米国 -3.8%	先進国 24.2%	カナダ -23.1%
香港 1.3%	フランス 17.3%	香港 2.0%	先進国 7.5%	フランス 6.4%	先進国 -4.1%	カナダ 22.7%	英国 -24.3%
シンガポール -3.6%	シンガポール 16.0%	カナダ -3.0%	フランス 3.1%	豪州 6.4%	英国 -13.4%	豪州 19.7%	豪州 -24.5%
カナダ -5.1%	カナダ 10.5%	シンガポール -5.5%	英国 -7.5%	米国 4.3%	フランス -25.4%	香港 7.1%	フランス -44.5%

※ 上記の国・地域はS&P香港REIT指数、S&PフランスREIT指数、S&PカナダREIT指数、S&P米国REIT指数、S&P英国REIT指数、S&P豪州REIT指数、S&PシンガポールREIT指数（トータルリターン、現地通貨ベース）、先進国はS&P先進国REIT指数（除く日本、トータルリターン）を使用。

※ 上記のデータは、S&P各国REIT指数、S&P先進国REIT指数（除く日本）のデータに基づき大和アセットマネジメントが作成したものであり、当ファンドのパフォーマンスとは異なります。

(出所) リフィニティブ

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。

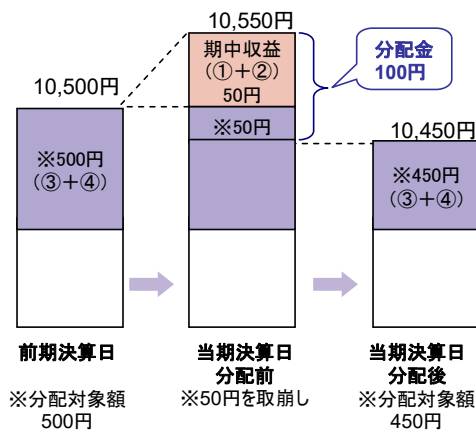
投資信託で分配金が支払われるイメージ



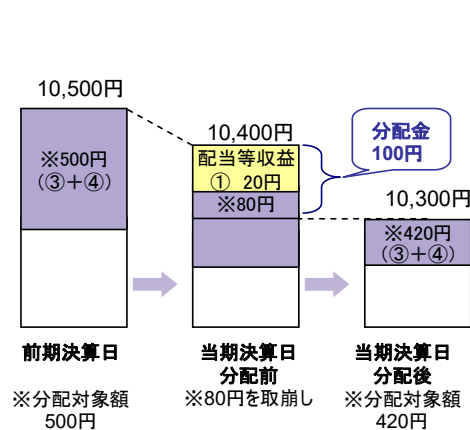
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



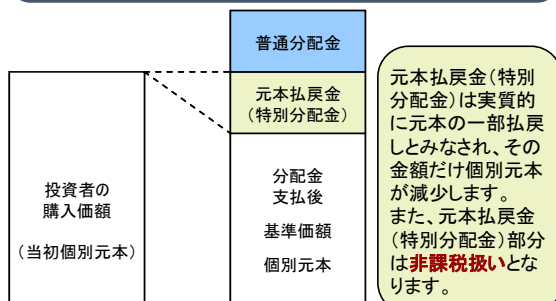
前期決算日から基準価額が下落した場合



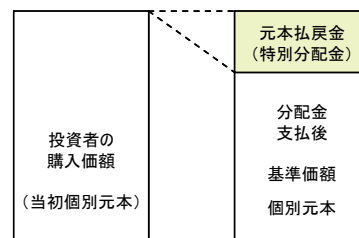
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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率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。

Ⅰ 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。

Ⅰ 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）」

※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> 2.75% (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 1.628% (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：

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

商号等

大和アセットマネジメント株式会社

加入協会

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号
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アセットマネジメント株式会社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・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	○			
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	○			
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7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	○	○		
株式会社十八銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第2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	○	○	○	
三井住友信託銀行株式会社 (委託金融商品取引業者 UBS証券株式会社)	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	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○		
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	○	○	○	
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	○			
第四北越証券株式会社	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	○	○	○	○
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	○	○		○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24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	○			
南都まほろば証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第25号	○			
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	○			
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142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	○			
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	○			
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○	○	○	○

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。

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
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。