

ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型） 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

2021年の米国リート市場見通し

2021年1月26日

お伝えしたいポイント

- ・ ワクチン実用化の進展で、出遅れリートに躍進の兆し
- ・ 環境変化に応じた機動的な運用
- ・ 景気回復局面で優位な米国リート
- ・ 米国リートは長期投資との相性◎

1. 2020年米国リート市場を振り返って

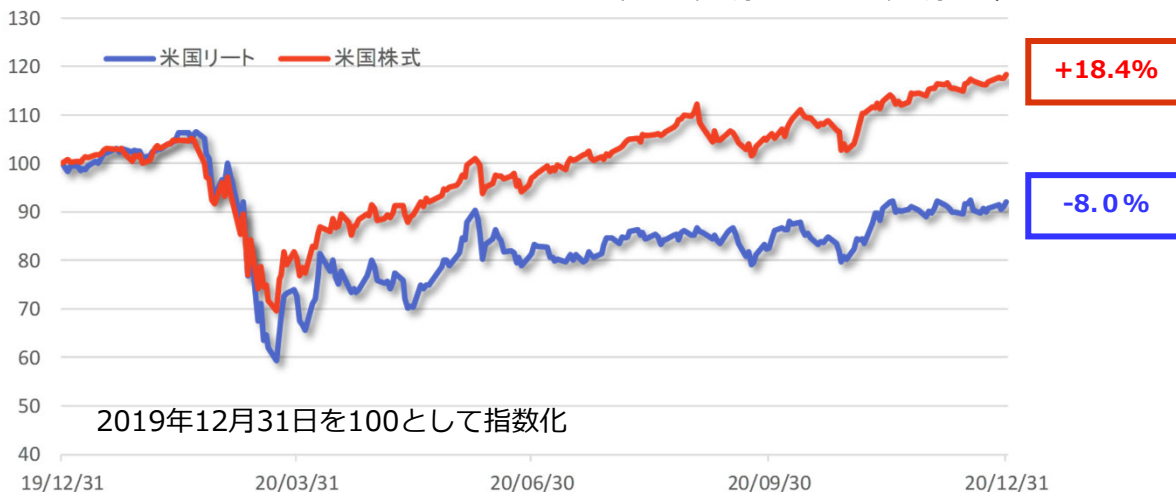
2020年は米国リート市場にとって、激動の一年となりました。

2月下旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、急激な景気悪化懸念から米国株式市場、米国リート市場ともに大幅な下落となりました。その後、大規模で迅速な金融・財政政策により、両市場ともに回復に転じました。先行きが不透明な環境下でも景気の影響を受けにくく、成長が期待できるテクノロジー関連銘柄が牽引する形で米国株式が史上最高値を更新した一方で、米国リートは劣後する格好となりました。

しかし11月上旬、米製薬大手ファイザーが新型コロナワクチンについて、「9割超の有効性を確認できた」と発表したことをきっかけに、経済活動が正常化するとの期待が高まり、それまで新型コロナウイルスの影響で大きく下落していた業種が反発するなか、米国リートのパフォーマンスが株式を上回る場面が見られるようになりました。

（図1）米国リートおよび米国株式のパフォーマンス

（2019年12月31日～2020年12月31日）



※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。
※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。
（出所）ブルームバーグ、大和アセットマネジメント

(1) コロナショックからの『市場戻り局面』（2019年12月末～2020年10月末）

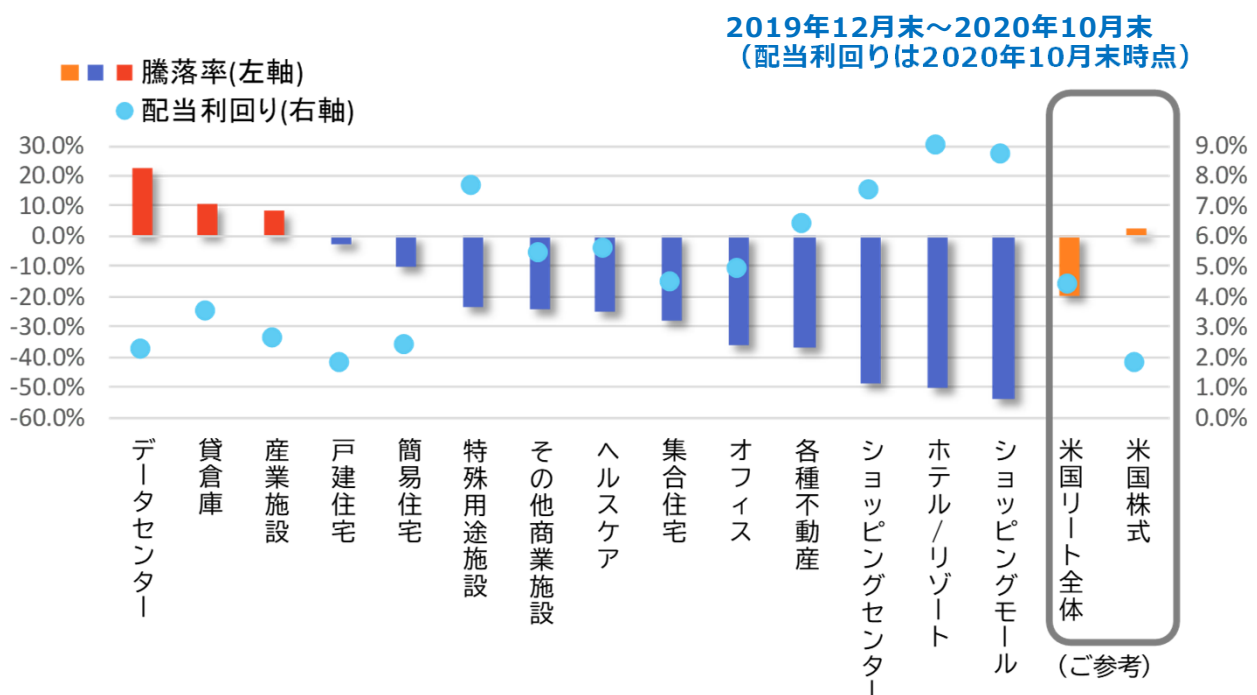
10月末までのセクター別リターンでは（図2）、在宅勤務やeコマースの加速から、データ通信の利用拡大による恩恵を受けるデータセンターや産業施設（物流倉庫等）が良好なパフォーマンスとなりました。また、人口密集地である都市部から郊外への移住者の増加に伴い、貸倉庫のニーズも高まりました。

一方で、ショッピングモールなどの商業施設やホテルセクターは、外出自粛や都市閉鎖の影響を大きく受け、年間を通じて米国リート市場全体の重しとなりました。また、在宅勤務の長期化が懸念されるオフィスも軟調に推移しました。

これらのセクターが、人の移動制限による影響を直接被ったことにより、市場の戻り局面においても足かせとなり、米国株式に劣後する主な要因となりました。

しかし、ショッピングモールやホテルなどの価格が大きく下落したリートは、配当利回りが大幅に高くなっており、経済が正常化へ向かう局面では、この高い利回りに加えてリート価格の上昇といった投資妙味がみとれます。

Ⅰ（図2）米国リーートのセクター別リターンおよび配当利回り



※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）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、利回りの比較はあくまでご参考です。

※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®（全米不動産投資信託協会）の分類方法によるものです。

(出所) NAREIT®（全米不動産投資信託協会）、ブルームバーグ

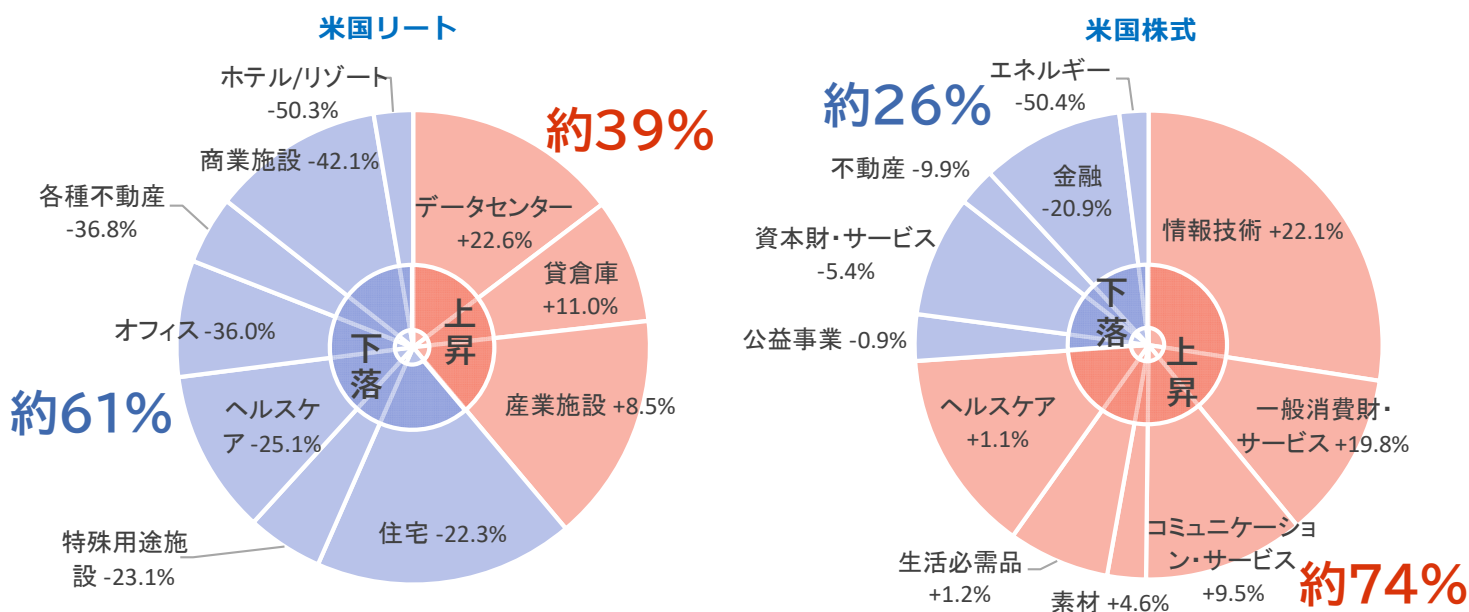
コロナショック直前までは、米国リートは米国株式と同じく史上最高値を更新していました。

しかし、10月末までのパフォーマンスでは米国リートは米国株式に大きく劣後する結果となり、コロナショックは米国株式よりも米国リートに、より大きな影響を及ぼしたことがわかります。

米国リートと米国株式のセクター別騰落率では（図3）、株式がGAFAなどの大手ハイテク株を含む情報技術を中心に約74%を占める6セクターが上昇しました。一方で、リートは約39%を占める3セクターの上昇にとどまりました。

商業施設やオフィス、住宅などが、コロナ禍による外出自粛、都市封鎖による景気後退の影響を強く受けて低迷し、下落セクターの構成比合計が約61%に達したことが、米国リート全体のパフォーマンスの重石となり、株式に大きく劣後する結果となりました。

Ⅰ（図3）米国リートと米国株式の構成比率および年初来騰落率（10月末時点）



※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

（出所）NAREIT®（全米不動産投資信託協会）、ブルームバーグ、大和アセットマネジメント

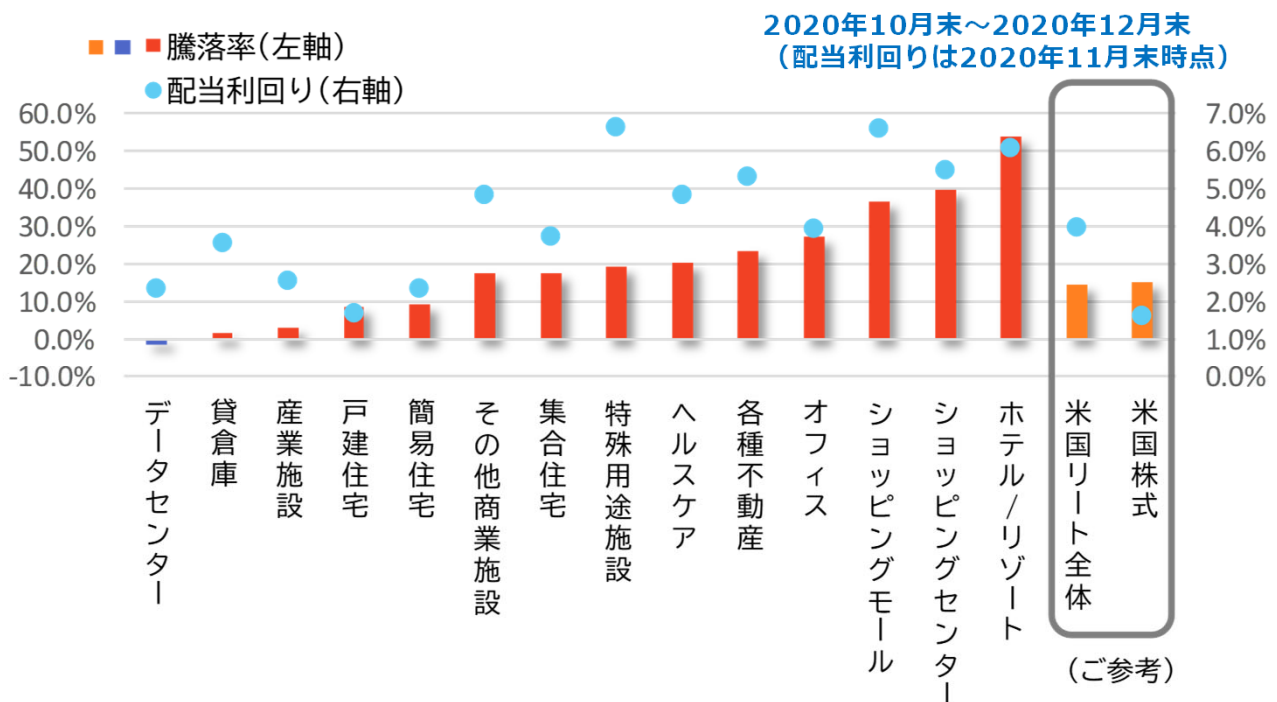
(2) 有効なワクチン出現をきっかけとした世界景気回復期待局面（10月末～12月末）

11月には、新型コロナウイルスのワクチン実用化に関するポジティブなニュースを受けて投資家心理が改善し、米国リート市場は大幅に回復しました。また、2021年1月に発足するバイデン新政権でねじれ議会が想定されることから、予想されていた大幅な増税の可能性への懸念が緩和されたことも相場全体の上昇を後押ししました。

セクター別では、年初来で大きく売られていた商業施設、ホテル、オフィスなどが特に大幅に反発し、良好なパフォーマンスとなりました。（図4）

2021年にかけて、ワクチンが広く普及するにつれ、行動制限の打撃を大きく受けたセクターの回復が期待されます。ワクチンが本格的に広く行きわたるにはまだ時間を要することが予想されるものの、出遅れていた景気敏感セクターの11月の反発は、経済正常化期待を先取りする形となりました。

■ (図4) 11月以降の米国リーートのセクター別リターンおよび配当利回り



※米国リートはFTSE NAREITイクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）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、利回りの比較はあくまでご参考です。

※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®（全米不動産投資信託協会）の分類方法によるものです。

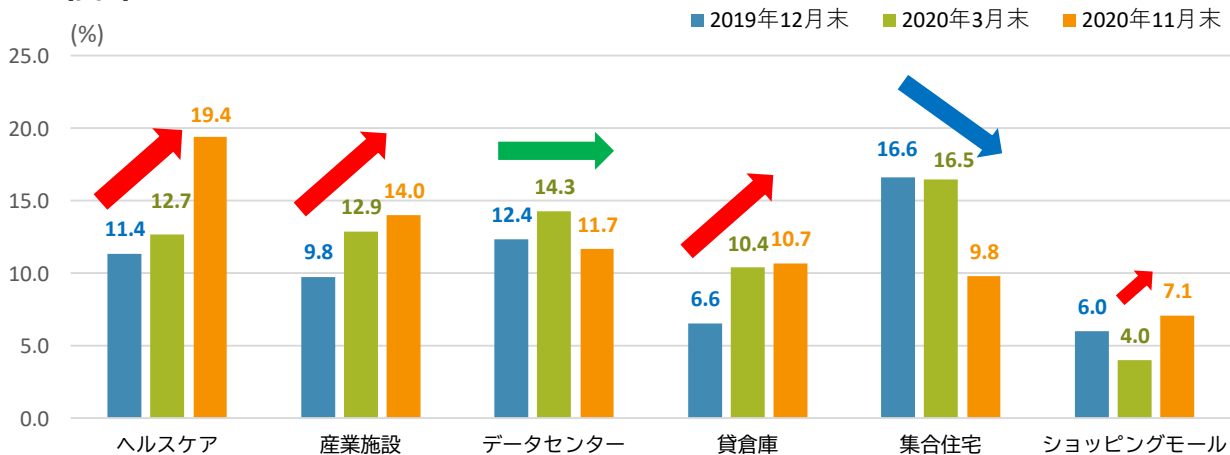
(出所)NAREIT®(全米不動産投資信託協会)、ブルームバーグ

2. 環境変化に応じた機動的な運用

(1) 組入上位6セクターの組入比率（2020年11月末）の変化とその背景について

新型コロナウイルス感染拡大前の2019年末では、好調な雇用環境から「集合住宅」、データ通信需要の高まりから「データセンター」を組み入れ1位、2位としていましたが、2020年3月のコロナショック、11月の有効なワクチンの出現といった市場環境の大きな変化に応じて機動的な運用を行いました。その結果を図5および表にしました。

(図5)



※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®（全米不動産投資信託協会）の分類方法によるものです。

※上記のセクター別比率は、ポートフォリオ全体に対するものです（除く、キャッシュ）、マザーファンドベース。

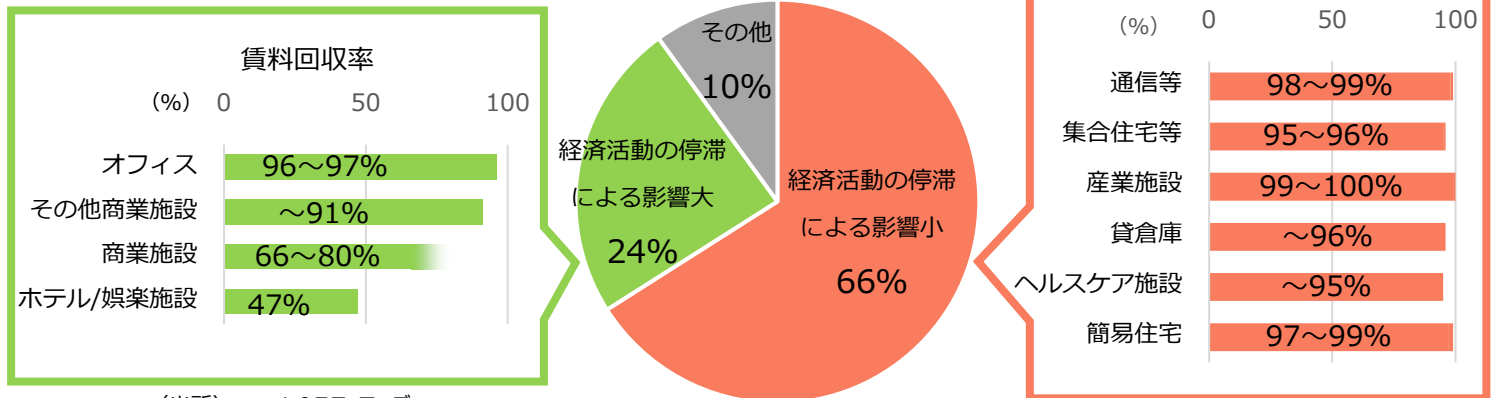
(出所)大和アセットマネジメント

組入上位セクター	組入変化	<組入変更の理由>と<見通し>
ヘルスケア	大幅UP	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者住宅での感染拡大懸念から3月以降は割安な水準にあった。 本来は景気の影響は受けにくく、現在も安定した賃料回収を保っている。 今後、経済正常化に向かうにつれ、待機していた患者の手術再開から業績回復が見込まれる病院や医療関連施設などを含むヘルスケアセクターには強気な見方をしている。
産業施設 (物流倉庫)	UP	<ul style="list-style-type: none"> eコマースの拡大にコロナショックが加わり、物流拠点需要が拡大している。 最新の物流システムを備えた産業施設の需要は、2020年半ばには前年比44%増とこれまでの平均年15%成長から急拡大。アフターコロナにおいても、eコマースの利用拡大見通しから、長期的に恩恵を受けるセクターと考えている。
データセンター	横ばい	<ul style="list-style-type: none"> リモートでの仕事、教育、娯楽、交流を管理するための安全なインターネット環境へのニーズから、データセンターの需要は高まっていくと考える。 またIoTやAIの利用拡大期待もあり、長期的な成長テーマと考えている。
貸倉庫	大幅UP	<ul style="list-style-type: none"> 家で過ごす時間の増加に伴い、居住スペースを拡大するニーズが増加。 感染者が多い主要都市部から郊外への一時的な移住により、居住スペースを一時的に拡張できる貸倉庫の需要増加を受けて、配分を引き上げ。
集合住宅	大幅DOWN	<ul style="list-style-type: none"> 都市部から郊外への移住の増加を背景に、都市部の集合住宅を中心に価格が下落。ワクチンの普及に伴い、回復が期待できるセクターではあるものの、足元は慎重なスタンスが望ましいと考えている。
ショッピング モール	3月末比 大幅UP	<ul style="list-style-type: none"> ワクチンの普及と経済活動の再開は、商業施設に相当な恩恵をもたらす点や価格下落による配当利回りの高さから、財務体質が強固で、物件のクオリティが高い銘柄の組入比率を引き上げている。 業界全体としてはeコマースの利用拡大による逆風が今後も見込まれるが、優良物件を多く保有するリートでは、空きスペースの戦略的な活用などで賃料回収が改善しており、今後も優良銘柄に選別投資を行っていく。

(2) 賃料回収率と個別銘柄紹介～底堅い米国リートの収益性～

Ⅰ (図6) 米国リートのセクター別賃料回収率の状況 (2020年7月末時点)

米国リートの時価総額に占める経済活動停滞の影響が大きい・小さいセクターの割合



(出所) コーヘン&ステアーズ

※FTSE NAREITオール・エクイティリート指数に基づき、各種不動産、特殊用途および森林セクターを除いています。賃料回収状況に関するデータは、コーヘン&ステアーズの予想、NAREITおよび各社のリリースに基づきます。

米国リートのセクター別賃料回収率では(図6)、商業施設やホテルの賃料回収率は低水準になっているものの、多くのセクターで90%超の高い賃料回収率となっており、米国リートの収益の底堅さがうかがえます。

経済活動の制限の影響でリート価格は大きく下落しましたが、経済活動停滞の影響が大きいセクターの割合は全体の約1/4に過ぎず、さらに実際に収益面で大きな影響を受けたのは全体の約2割のセクターでした。

リモートワークで懸念されるオフィスも90%以上の賃料回収率を保っています。ただし、オフィスについては需要の減退から今後賃料回収率が低下してくることが想定されます。

2020年度の収益はコロナ禍により減少見込みではあるものの、減益幅は米国株式(S&P500)の20%超に対し、米国リートは10%未満となる見込みです。この底堅い業績に支えられ、相対的に高く、また安定した配当利回り・配当収入を維持することができています。

(2020年11月末時点)

組入上位10銘柄				合計55.8%
銘柄名	用途名	国・地域名	比率	
SIMON PROPERTY GROUP INC	サイモン・プロパティ・グループ	ショッピングモール	アメリカ	6.9%
EQUINIX INC	エクイニクス	データセンター	アメリカ	6.8%
PUBLIC STORAGE	パブリック・ストレージ	貸倉庫	アメリカ	6.8%
PROLOGIS INC	プロロジス	産業施設	アメリカ	6.0%
DUKE REALTY CORP	デューク・リアルティ	産業施設	アメリカ	5.7%
WELLTOWER INC	ウェルタワー	ヘルスケア	アメリカ	5.7%
VENTAS INC	ベンタス	ヘルスケア	アメリカ	4.9%
ESSEX PROPERTY TRUST INC	エセックス・プロパティ・トラスト	集合住宅	アメリカ	4.4%
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	HCP	ヘルスケア	アメリカ	4.3%
VICI PROPERTIES INC	VICIプロパティーズ	特殊用途施設	アメリカ	4.3%

※比率は、ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)が替ヘッジなしの純資産総額に対するものです。
※用途名は、原則としてFTSE®と全米不動産投資信託協会(NAREIT®)の分類によるものです。

■サイモン・プロパティ・グループ(ショッピングモール)

バリュエーションにおいて魅力的な水準であったことと健全なファンダメンタルズを評価し、投資比率を引き上げました。多くの小売業がeコマースに対する市場シェアの縮小を受けて苦戦する中、同社は強力な資本とマネジメント力を背景に、競争優位性を維持できるとみています。

■ベンタス(ヘルスケア)

収益の落ち込みはあるものの、財務体質が健全で、極端に割安な水準であることから魅力的な投資機会と判断しました。高齢者向け住宅を中心に多角的な事業を展開しており、新型コロナウイルス感染拡大を受けて厳しい状況が続いていましたが、特に高齢者向け住宅事業における回復が期待されます。

3. 2021年米国リート市場の見通し

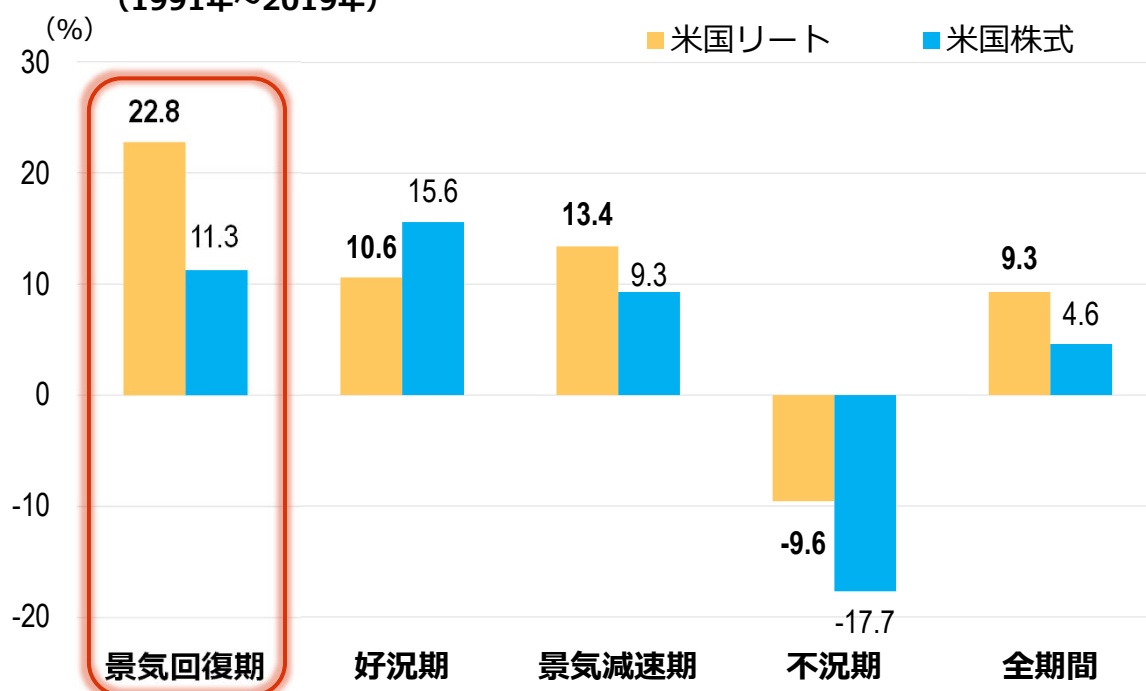
ワクチン普及に伴う経済正常化を背景に、米国リート市場は2021年に向けて良好な環境にあるとみています。新型コロナウイルス感染拡大の打撃を最も強く受けた不動産セクターは、ワクチンの普及による景気回復の恩恵を大きく受ける可能性があります。さらに、米国リートは、割高との見方も多い株式に比べて、また配当利回りの観点から、ここ数年では見られないほどの魅力的な投資機会を提供しています。

(1) 景気回復局面で優位な米国リート

米国リートは歴史的に、景気サイクルの中では景気回復期に収益率が最も高く、またこの局面の収益率は株式を上回るものでありました。1990年代初頭以降、このような時期の年平均リターンは、米国株式が11%強であったのに対し、米国リートは約23%となっていました。

米国リートは、米国株式に対して劣後した局面を終えて、経済正常化に伴う景気回復局面における優位性の発揮が期待されます。

Ⅰ (図7) 景気サイクルの各局面における米国リートと米国株式の年率換算リターン (1991年～2019年)



※2019年12月31日現在。

※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

（出所）カンファレンス・ボード、トムソン・ロイター、ブルームバーグ、コーヘン&ステイアーズ

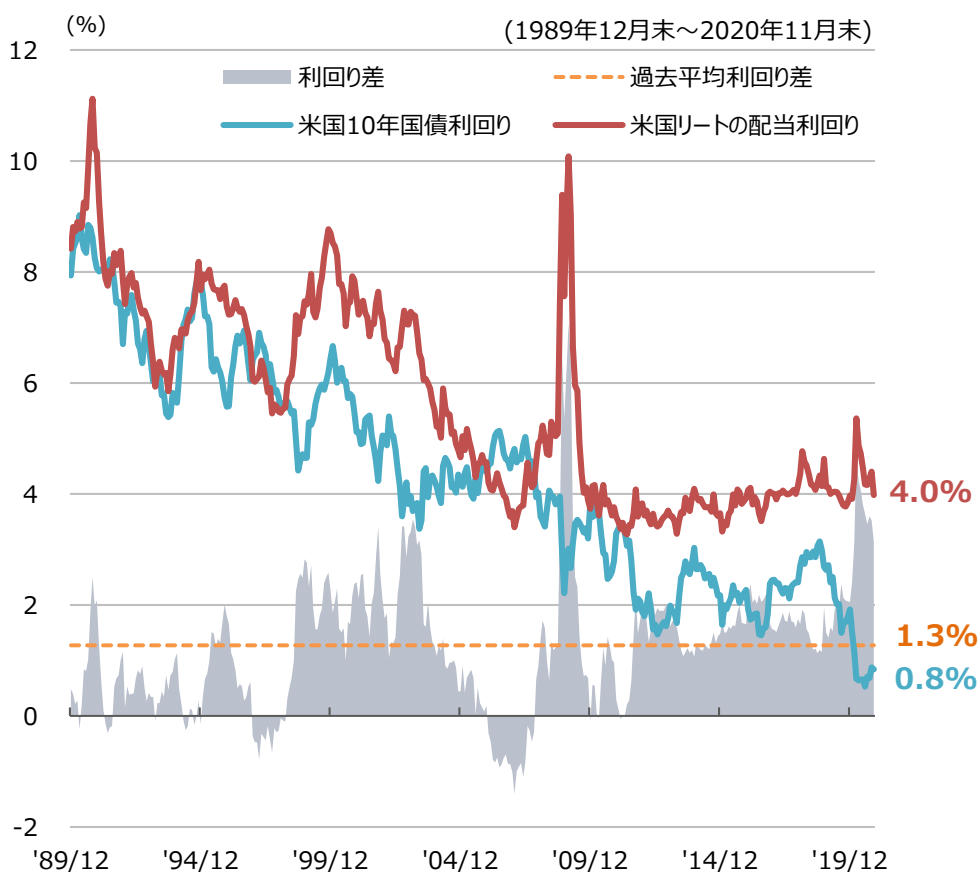
(2) 割安な米国リート

■ 配当利回りの観点

米国では3月にゼロ金利政策と量的緩和を再開して以降、1年前には2%程度あった長期金利が足元では0.8%程度まで低下しています。一方米国リーートの配当利回りは4%前後と、長期金利との差はリーマンショックに次ぐ水準にまで拡大しており、利回り面での魅力は非常に高いものになっています。

当面低金利が継続されることが予想される中で、経済正常化が実現すれば、この利回り差は米国リート価格の上昇期待を高めるものと想定されます。(図8)

Ⅰ (図8) 米国リーートの国債対比スプレッド推移



※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。
 ※米国リートはNAREIT指数を使用。(出所) FRB、ブルームバーグ

■ 株式との比較の観点

米国リートと米国株式との株価収益率（PER）の差はリーマンショック時並みの水準まで大きく拡大しており、図9のように足元、米国株式に対する米国リートの割安感は非常に高まっています。

リーマンショック時にはこの差が縮小する局面で米国リートが米国株式を上回るパフォーマンスとなりました。このような観点からも、長期投資家にとって米国リートを割安な水準で投資できる魅力的な機会であると考えています。

Ⅰ (図9) 株価収益率の差 米国リート vs.米国株式



※米国株式は、ラッセル3000種価格指数（トータルリターン・米ドルベース）を使用しています。

※米国リートはFTSE NAREIT指数に基づき、2002年～2010年まではUBSカバレッジ分、2011年以降はコーヘン&ステイアーズカバレッジ分を反映しています。

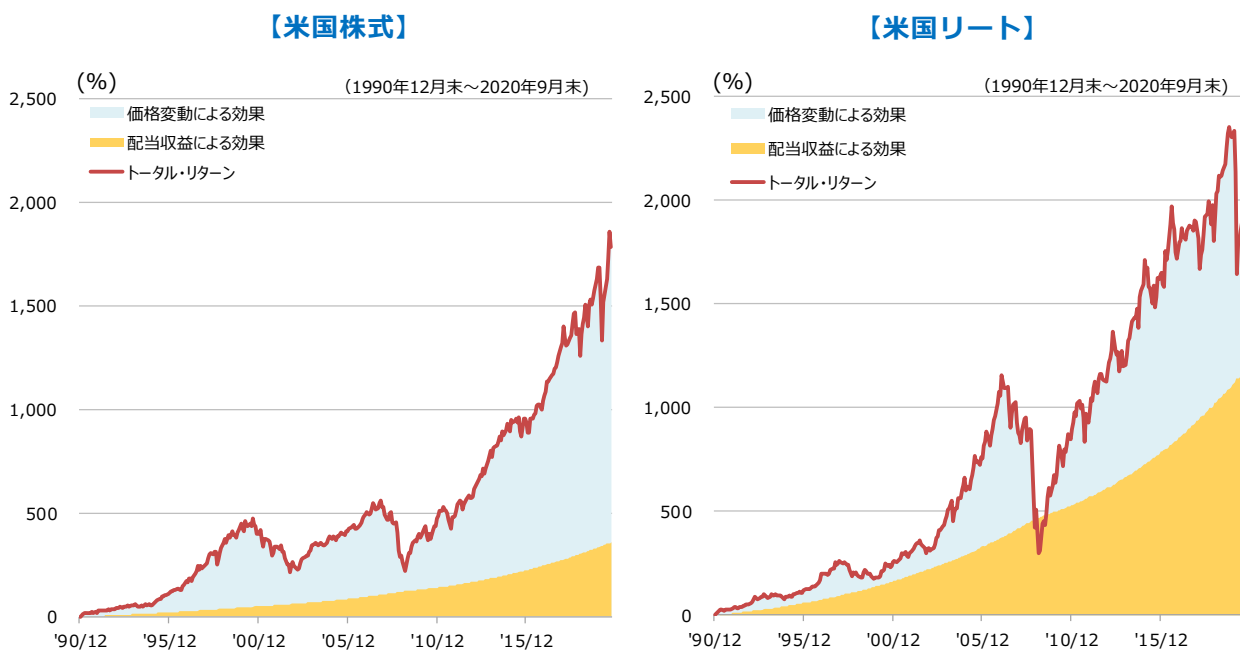
※FFOは、Funds From Operationの略。営業活動（不動産賃貸事業）から発生するキャッシュフロー。

（出所）UBS、ブルームバーグ、コーヘン&ステイアーズ

4. 米国リートへの投資意義を再確認：魅力的な投資対象資産

(1) 長期保有ほど賃料収入等をベースにした配当収益の積み上がりが大きくなり、価格変動などのリスクのカバーが期待される

Ⅰ (図10) リターンの要因分析



※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。
 ※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。
 ※あくまで過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

（出所）ブルームバーグ、大和アセットマネジメント

米国リートは、米国経済の成長を背景に、米国株式に匹敵する高いパフォーマンスを実現してきました。投資対象としての米国リートに期待されるのは、リート会社の収益成長を背景とした価格上昇と、これに加えて高い配当利回りが得られることにあります。

「リターンの要因分析」（図10）で、トータルリターンを価格変動要因と配当収益の再投資要因に分けて見ると、投資期間が長くなるほど、マイナスになることのない配当収益の積み上がり部分の割合が大きくなることがわかります。

特に配当利回りが株式よりも高いリートの場合、この積み上がりは大きく、また再投資による複利効果が加わることで、積み上がりの増え方は加速することが期待されます。

そして長期投資による積み上がり大きいほど、リーマンショックやコロナショックのような一時的な価格急落があった場合でもトータルリターンのプラスは維持されやすくなります。

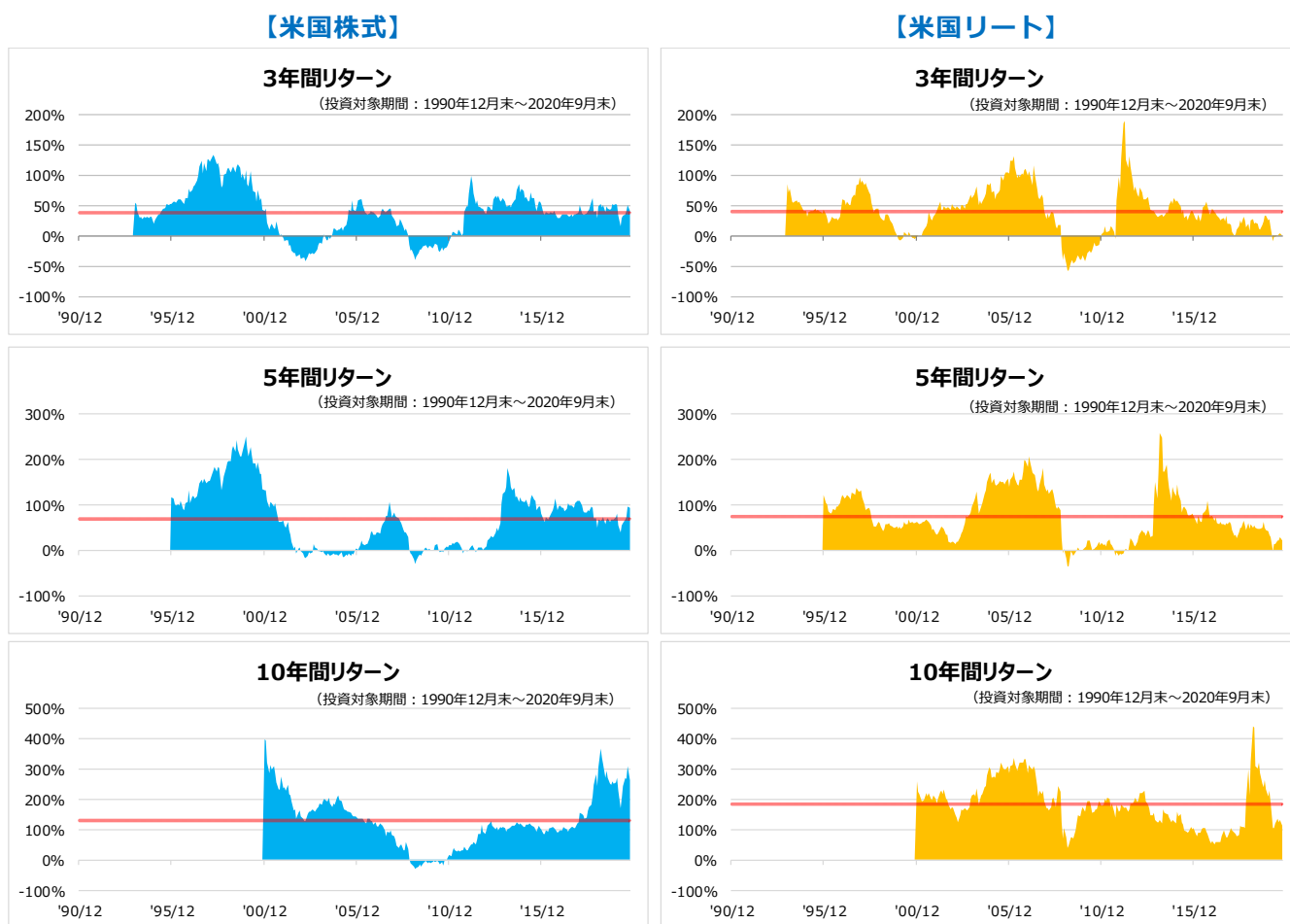
(2) 10年間では投資タイミングを選ばずプラスリターン

下のグラフは（図11）、米国株式や米国リートを3年間、5年間、10年間保有していた場合の米ドルベースのトータルリターン（配当込みの成績）の推移です。

グラフからは下記のことわかります。

- ① 長期保有することで両資産ともマイナスリターンとなる割合が減っていく。
- ② 特に米国リートの場合、10年間の保有ではリーマンショック時を含む全ての期間においてプラスリターンとなった。
- ③ マイナスリターンが発生する割合が少ない米国リートは、株式に比べ長期投資における平均リターンが高い傾向がみられる。

Ⅰ (図11) 3年間/5年間/10年間 投資した場合のリターンの推移（米ドルベース）



米国株式	3年	5年	10年
平均リターン	37.8%	69.7%	129.2%
マイナスリターンの割合	18.3%	16.4%	10.1%

米国リート	3年	5年	10年
平均リターン	40.1%	73.6%	182.9%
マイナスリターンの割合	11.8%	6.4%	0.0%

※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国株式はS&P500種指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※平均リターンは、各期間における騰落率の平均。グラフ上、赤線で示しています。

※あくまで過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

（出所）ブルームバーグ、大和アセットマネジメント

米国リートは、税制メリットにより高い配当利回りが期待でき、トータルリターンに占める配当収益の積み上がり部分が株式に比べ大きくなります。更に投資期間が長い程、配当収益の積み上がり部分が大きくなることから、投資期間最終時点に価格が大きく下落しても、その影響を吸収する効果を発揮します。これにより、リスクの軽減と安定したリターンの獲得が期待できるのです。

図11中のマイナスリターンの部分は、それより3年、5年、10年前に投資を開始し、保有期間中に受け取った配当収益の積み上がり以上に価格が下落してしまった<悪いタイミングの投資>を示しています。図11の6つのグラフの中で、米国リートの10年間リターンのみマイナスリターンがありません。このことは、米国リートに投資して10年間保有していれば、投資開始のタイミングが悪かったとしても安心できる投資対象であったことを示しています。

図11下の表で、米国株式と米国リートの10年間の累積リターンの平均値を比較すると、米国株式129%に対して米国リートは182%と、米国リートの長期リターンは米国株式を凌駕していることがわかります。これは配当収益が、市場下落局面でも着実に積み上がることによって、更にその後の市場上昇局面では積み上がった配当収益の再投資効果が加わることで、長期の投資期間ではトータル・リターンを押し上げる効果が米国リートの方が大きいことを示しております。

5. 最後に

今後の米国リートは、米国株式に対して優位なパフォーマンスが期待できると見えています。

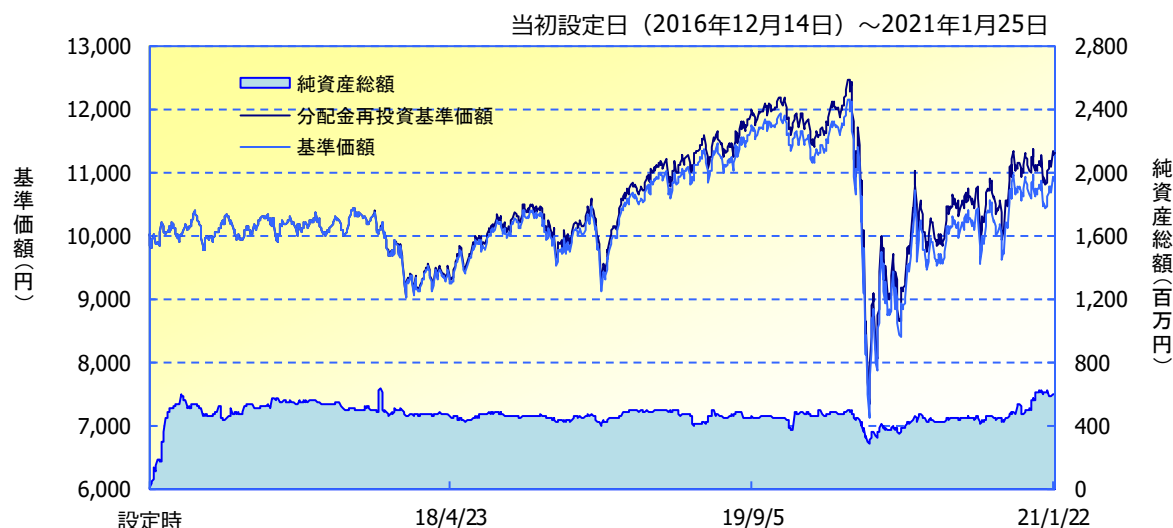
新型コロナウイルスの感染拡大による人の移動制限が2020年のリート市場に打撃を与えました。そのため、ワクチンの接種が順当に進み、経済活動が正常化に向かう局面では、米国リートは景気回復の恩恵を大きく受けると予想しています。

さらにeコマースの利用拡大やデジタル化の加速を支えるリートには長期的な成長が期待できます。広くワクチン接種が行われるには1年以上かかるとも言われていますが、中長期的には、緩和的な金融政策に加えて、バイデン新政権の財政刺激策、高い賃料回収率、割安なリート価格の水準、良好な人口動態による恩恵などが支援材料になると考えます。長期的に保有することで株式を凌駕する投資成果をもたらしてきた米国リートへの投資は、今日そして今後の市場環境において魅力的な投資機会であると考えています。

基準価額・純資産の推移（2021年1月25日現在）

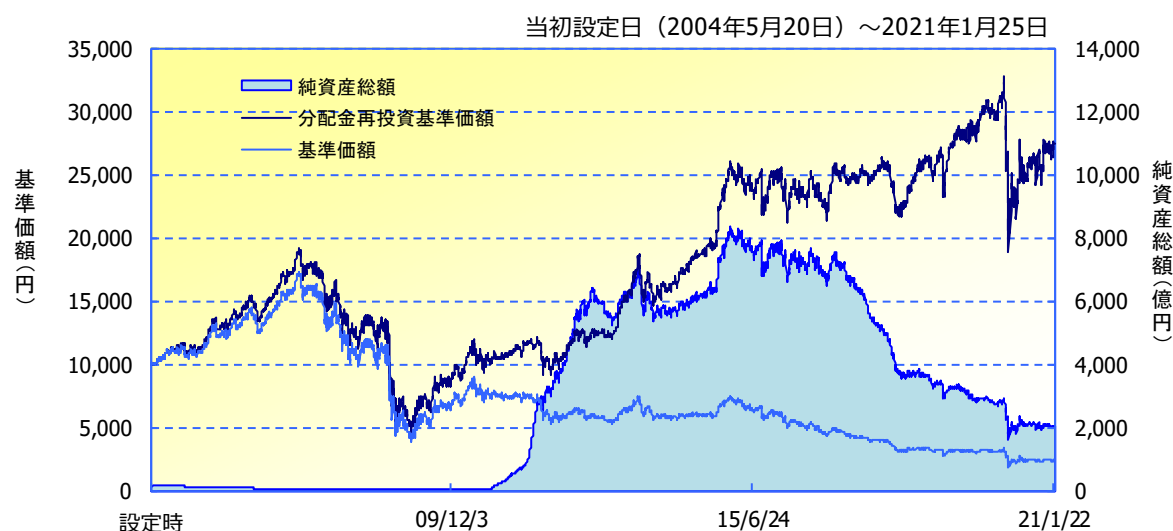
■ ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジあり

基準価額	10,880 円
純資産総額	589百万円



■ ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし

基準価額	2,403 円
純資産総額	2,019億円



※「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。

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。

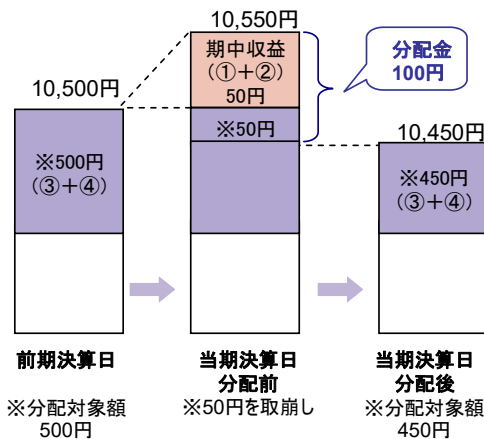
投資信託で分配金が支払われるイメージ



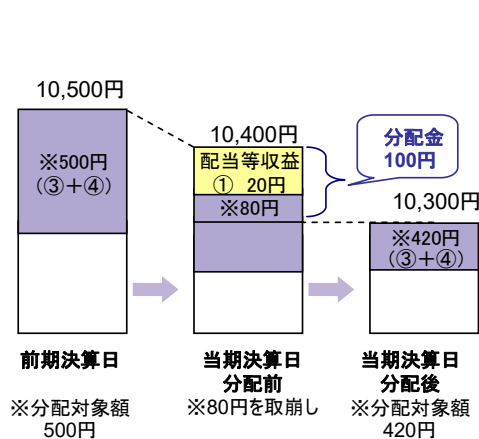
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



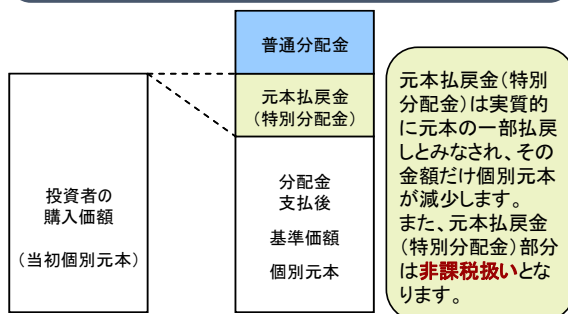
前期決算日から基準価額が下落した場合



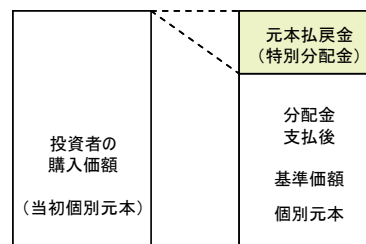
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

I 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・インデックスの配当利回りとしてします。
 - 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。

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.”

2. 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドがあります。

「為替ヘッジあり」

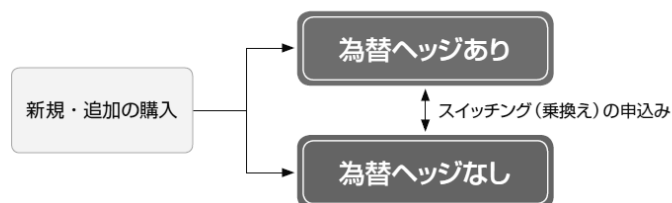
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
 - ※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
 - ※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「為替ヘッジなし」

- ◆為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは行ないません。
 - ※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

スイッチング（乗換え）について

- 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチング（乗換え）を行なうことができます。



- ◆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。
 - ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジあり：為替ヘッジあり
 - ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし：為替ヘッジなし
- ◆各ファンドを総称して「ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）」ということがあります。

3. 米国のリートの運用は、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。
 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、「ダイワ米国リート・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）」

※「為替ヘッジあり」は、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。

※「為替ヘッジなし」は、為替ヘッジを行なわないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。

※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〉3.3%（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 1.672% （税抜 1.52%）	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。

販売会社：

大和証券

Daiwa Securities

商号等

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

加入協会

日本証券業協会
一般社団法人日本投資顧問業協会
一般社団法人金融先物取引業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

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
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くださいのうえ、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。