

ダイワ高利回りJ-REITオープン（毎月分配型）

J-REIT投資環境

2021年3月2日

J-REITは足元大きく上昇

2021年2月26日の日経高利回りREIT指数（トータルリターン）は2020年末比で+11.2%と上昇しました。TOPIX（配当込み）は同+3.4%であり、J-REITは日本株よりも大きな上昇となりました。また、東証REIT指数（配当込み）は同+9.1%であり、東証REIT指数を上回る推移となりました。

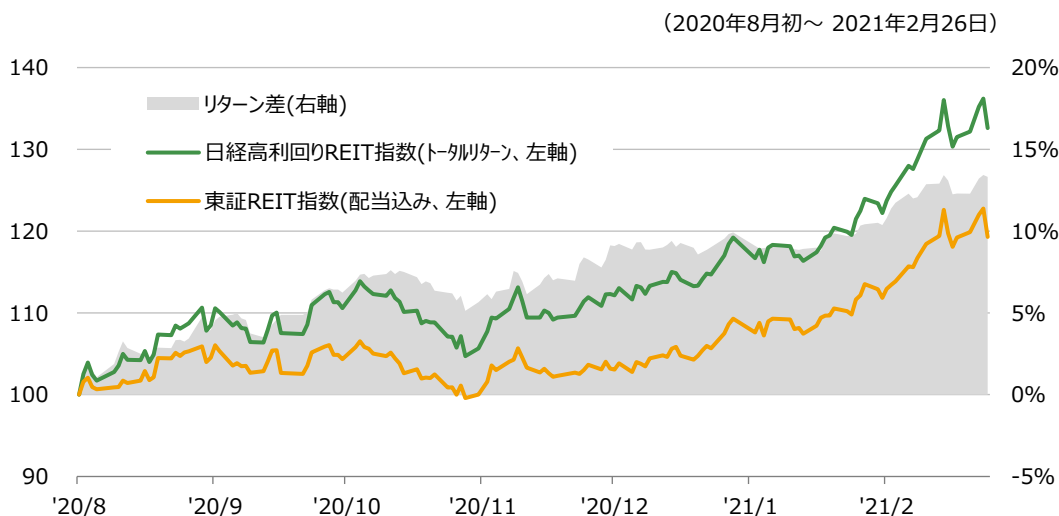
高利回り銘柄が指数の上昇をけん引

足元の半年程度のJ-REIT市場での銘柄物色を見ると高利回り銘柄の上昇が目立ちました。これは日経高利回りREIT指数のパフォーマンスが東証REIT指数を上回っていることから、高利回り銘柄が指数をけん引していたことが確認できます。

一回目の緊急事態宣言が発令された2020年春の時点では、商業施設を保有する銘柄の業績への悪影響が懸念され、投資口価格の下落が大きくなりました。しかし、2020年夏以降に発表された決算・業績予想では悪影響はあるもののその規模は限定的であることが確認され、高利回り銘柄となっていた商業施設を保有する銘柄の投資口価格の上昇につながりました。

またリスク選好の流れのなかで、コロナ禍の影響の分析が難しく、割安に放置されていた様々な用途の不動産に投資を行う各種不動産の銘柄に見直しが入ったことも高利回り銘柄の上昇につながったと考えられます。

日経高利回りREIT指数と東証REIT指数の推移



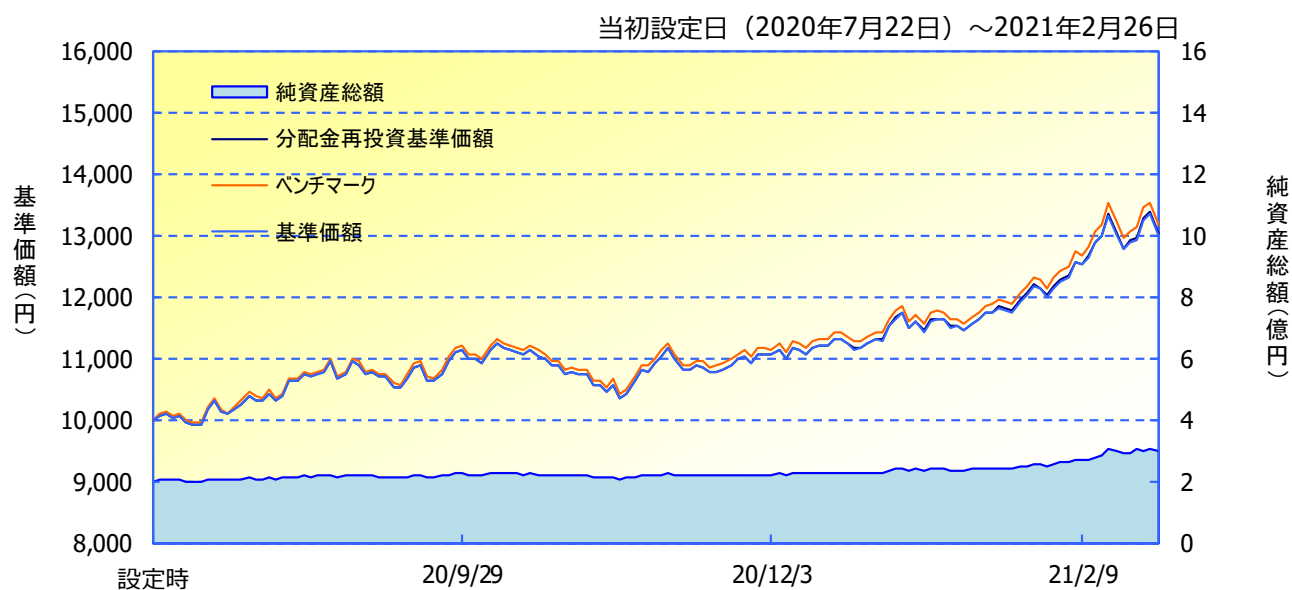
※2020年8月初を100として指数化。

(出所) ブルームバーグ、日本経済新聞社

■ 基準価額・純資産の推移

2021年2月26日現在

基準価額	12,976 円
純資産総額	296百万円



- ※ 「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）。
- ※ 当ファンドは日経高利回りREIT指数（トータルリターン）をベンチマークとしておりますが、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。
- ※ 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。

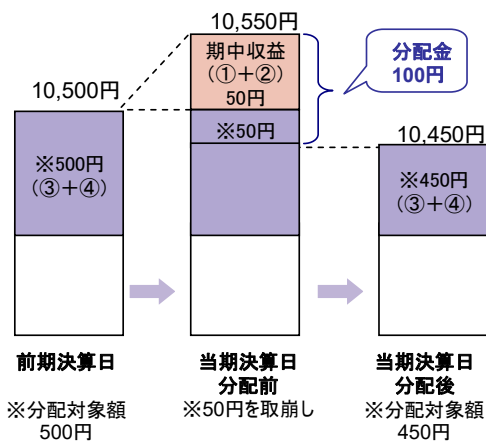
投資信託で分配金が支払われるイメージ



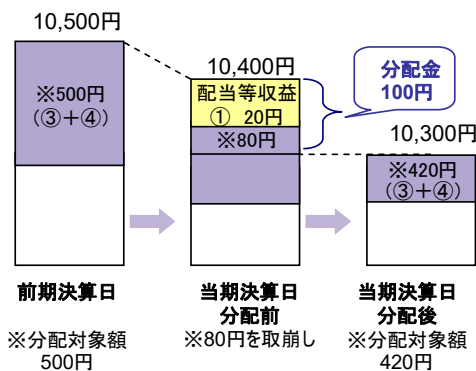
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



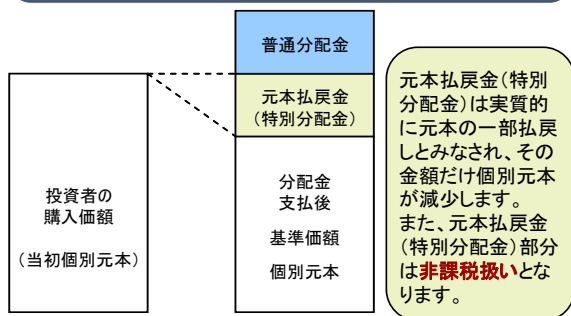
前期決算日から基準価額が下落した場合



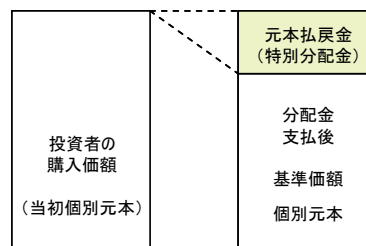
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

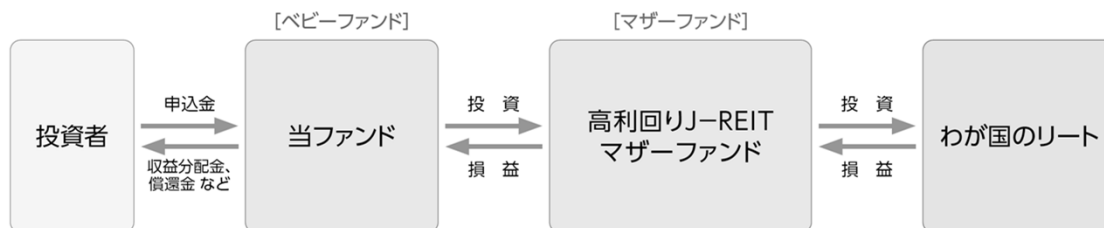
I ファンドの目的・特色

ファンドの目的

- 投資成果を「日経高利回り REIT 指数」の動きに連動させることをめざします。

ファンドの特色

1. わが国のリートに投資し、投資成果を「日経高利回り REIT 指数」の動きに連動させることをめざして運用を行ないます。
 - ◆ 「日経高利回り REIT 指数」とは…
 - ・ 東京証券取引所に上場するすべての不動産投資信託（リート）の中から、予想配当利回りと流動性により選定された銘柄で構成された指数です。
 - ・ 構成銘柄数は原則として 35 銘柄で、年に一回、構成銘柄の定期見直しを実施します。
 - ・ 時価総額×利回りのウエート方式で算出され、定期見直し時における 1 銘柄当たりの構成比率には 5% の上限が設けられています。
 - ・ 株式会社日本経済新聞社が、算出起点日（2014 年 5 月 30 日）の指数値を 1,000 として、2020 年 7 月 20 日より算出しています。
2. 毎月 21 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。
（注）第 1 計算期間は、2020 年 8 月 21 日（休業日の場合翌営業日）までとします。
3. 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。
ファミリーファンド方式とは、投資者のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド（当ファンド）とし、その資金を主としてマザーファンドの受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。



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。

- ① 「日経高利回りREIT指数」は、株式会社日本経済新聞社によって独自に開発された手法によって、算出される著作物であり、株式会社日本経済新聞社は、「日経高利回りREIT指数」自体および「日経高利回りREIT指数」を算定する手法に対して、著作権その他一切の知的財産権を有している。
- ② 「日経」および「日経高利回りREIT指数」を示す標章に関する商標権その他の知的財産権は、全て株式会社日本経済新聞社に帰属している。
- ③ 当ファンドは、投資信託委託業者等の責任のもとで運用されるものであり、株式会社日本経済新聞社は、その運用および受益権の取引に関して、一切の責任を負わない。
- ④ 株式会社日本経済新聞社は、「日経高利回りREIT指数」を継続的に公表する義務を負うものではなく、公表の誤謬、遅延または中断に関して、責任を負わない。
- ⑤ 株式会社日本経済新聞社は、「日経高利回りREIT指数」の構成銘柄、計算方法、その他「日経高利回りREIT指数」の内容を変える権利および公表を停止する権利を有している。

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）」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※基準価額の動きが指数と完全に一致するものではありません。

※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) 2.2% (税抜 2.0%)	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)	毎日、次のイ. の額にロ. の額を加算して得た額 イ. 信託財産の純資産総額に年率 0.6875% (税抜 0.625%) を乗じて得た額 ロ. マザーファンドの信託財産に属する不動産投資信託証券の貸付けにかかる品貸料のうち信託財産に属するとみなした額に 55% (税抜 50%) 以内の率を乗じて得た額	—
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、先物取引・オプション取引等に要する費用、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
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。

ダイワ高利回りJ-REITオープン（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
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SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44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	○	○		
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	○	○	○	○

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。