

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〉

好調なグローバルリート市場の魅力と 今後の見通しについて

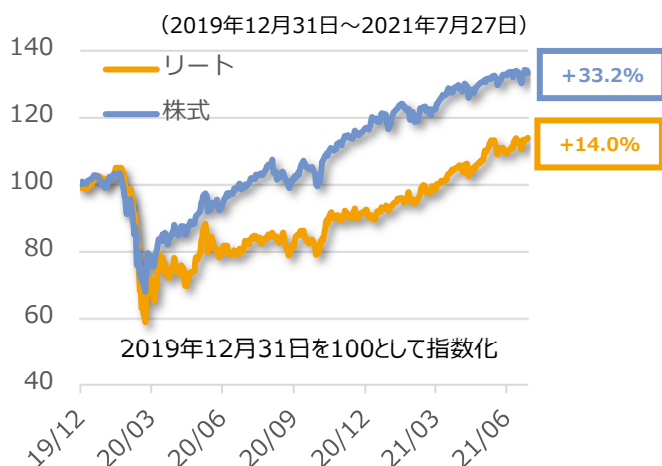
2021年7月29日

お伝えしたいポイント

- ・ 利回りの高さやインフレ対策に有効なことがリート投資の魅力
- ・ 多様化するリートを専門的にリサーチ。割安銘柄に長期投資
- ・ 今後の見通し：良好な金利環境と経済成長がリート市場の追い風に

グローバルリート市場は、2020年はグローバル株式に対して劣後したものの、ワクチン接種の進展に伴う景気回復を主な要因として、2021年5月に新型コロナウイルス拡大前の水準を回復し、史上最高値を記録しました。さらなる景気刺激策や堅調な経済活動に対する前向きな見方が広がる中でリートは上昇を続け、2020年初来で+14.0%のリターンとなっています（図1）。株式と比較して割安感があることに加え、今後も景気回復の恩恵を受ける資産クラスであることやインフレ対策に有効であることから投資家の注目が集まり、2021年は世界的にリートに資金が流入しています。

図1:リートおよび株式のパフォーマンス
(トータル・リターン、米ドルベース)



※リートはS&P Developed ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。
※株式はMSCI ACWI ex Japan（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

(出所) Bloomberg

基準価額および純資産の推移

2021年7月28日現在

基準価額	3,758 円
純資産総額	785億円



- ※ 「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。

利回りの高さインフレ対策に有効なことがリート投資の魅力

世界的な低金利下でも高い利回りが魅力のリート

リートは必要な設備投資等を除いた利益の大半を配当に回すことから、長期にわたり高水準の配当利回りを実現してきました。足元では先進国の債券利回りが低水準で推移し、株価も高水準で配当利回りが低い状況において、リートの高い配当利回りが際立っています。

図2：グローバルリートのリターンの要因分解

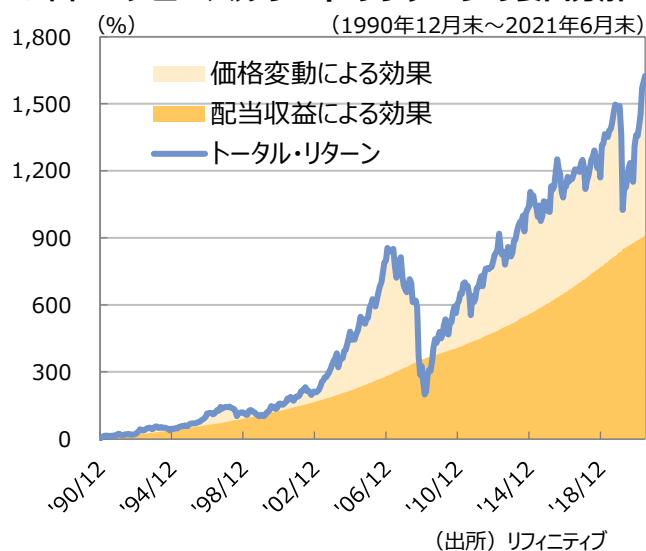
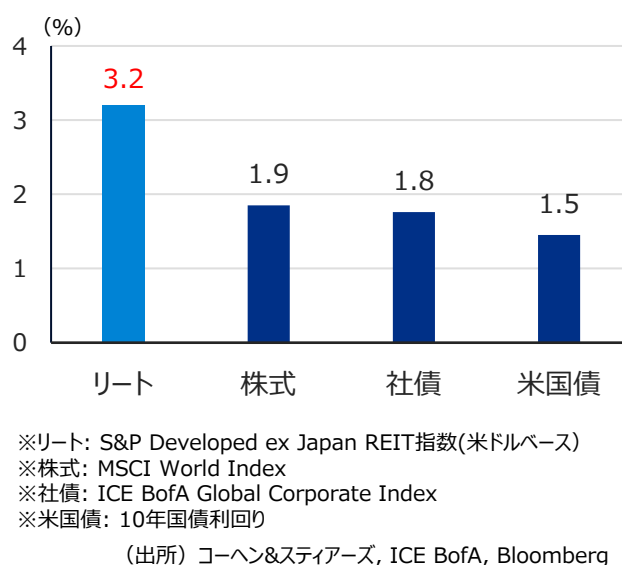


図3：資産クラス別インカム水準(2021年6月末時点)

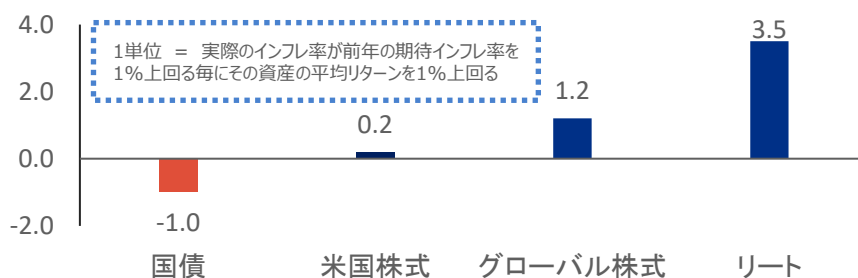


「予期せぬインフレ」局面に強いことが注目されている要因

また、大規模な財政支出や金融緩和を背景として、労働力不足や物資の供給制約などが加わりインフレリスクが高まる中、リートはインフレヘッジの役割を果たすとみています。**株式や債券がインフレによってマイナスの影響を受けやすいのに対して、リートはプラスの影響を受けやすい傾向があります。**インフレとともに物件の新規開発に必要な労働力、土地や資材などのコストが上昇すると、新規供給が抑制され、既存物件の稼働率が上昇し、既存物件保有者は賃料を引き上げることが可能になるためです。

次の図では、「予期せぬインフレ」（実際のインフレ率と前年の期待インフレ率の差）に対する資産クラスごとのリターンの感応度を示しています。突然のインフレに対して、リートがヘッジ手段として有効であることが見て取れます。

図4：「予期せぬインフレ」に対するリターンの感応度 (1991年1月-2021年6月)



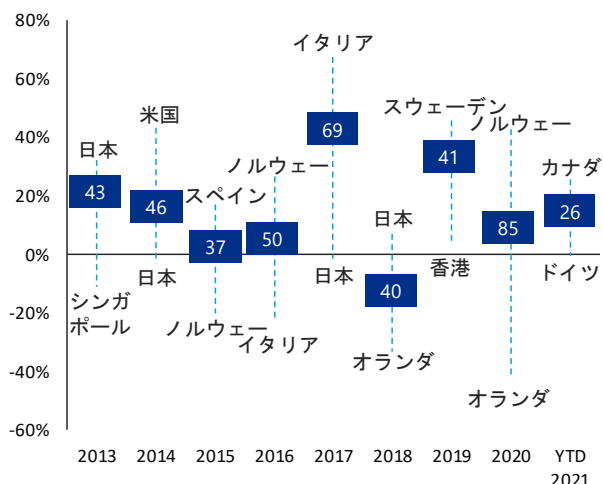
(出所) Bloomberg, Thomson Reuters Datastream, コーベン&ステアーズ

多様化するリートを専門的にリサーチ。割安銘柄に長期投資

リートはオフィス、住宅、商業施設といった伝統的なセクターに加え、米国を中心にデータセンターや通信塔など新しい分野へ多様化してきました。また、毎年、リーツのリターンは国や不動産タイプごとに大きく異なります。このことは、市場や不動産タイプごとに継続的な評価が必要であり、アクティブ運用の基礎であるファンダメンタルズ分析が重要であることを示しています。経験豊富なリート専門の運用会社であるコーヘン&スティアーズ社は、セクターの特徴、地理的傾向、相対的価値の変化等を利用して、リターンを高めてきました。

特に2020年は、市場の混乱によって値下がりした質の高いリートに、魅力的な水準で投資できる機会となりました。パンデミックの初期には、コロナ下においても需要が堅調な不動産タイプ（通信塔、住宅関連、貸倉庫）や、コロナの影響が大きいセクターの中でも、特に保有している不動産対比で割安で豊富な自己資本を有し、力強い回復が期待できる銘柄に選別投資しました。その後ワクチンの普及が進むにつれ、経済活動再開から恩恵を受けることが期待されるショッピングモールなどを中心に幅広い魅力的なセクターや銘柄に投資しました。

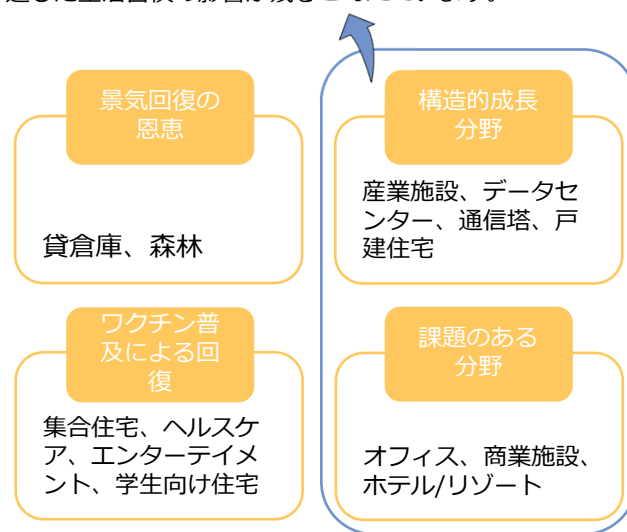
図5：国別リターン格差（各年の最高-最低）
（2021年6月末時点）



※青枠で囲んだ数字は各年の国別リターンの最高値-最低値。単位は%。
(出所) Morningstar

図6：セクターごとの見通し

在宅勤務やオンラインショッピングなど、コロナ下で浸透した生活習慣の影響が残ると考えています。



■ 当ファンドで保有している銘柄をご紹介します。



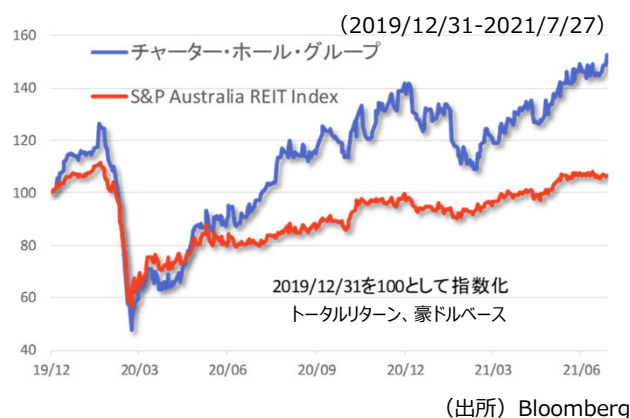
チャーター・ホール・グループ

チャーター・ホール・グループは豪州の分散型リートで、主として複数の不動産ファンドの運用および自己資金での投資を行っています。保有物件タイプとしては主要ビジネス地区のオフィスを中心として、物流施設、インフラ（社会基盤）、スーパーマーケットが入る商業施設など多岐にわたっています。他社との比較では、ショッピングモールへのエクスポージャーがないことから、eコマースの浸透の高まりによりモールやそのテナントが衰退するリスクがなく、コロナ下でも比較的堅調に推移してきました。

足元では、鉄鉱石など資源価格の上昇も相まって、豪州の景気回復から豪州の不動産ファンドには年金基金等からの資金流入が見られており、運用資産額の拡大が営業レバレッジを伴って利益拡大につながっています。インフラファンドの運用実績があることから、官公庁や学校などが保有物件をセール&リースバック（ファンド等に売却し借りなおす）する動きの中で、中心的な役割を果たすことが期待できます。



大手金融グループが入居する、1 Shelly Street
(出所) チャーター・ホール・グループ

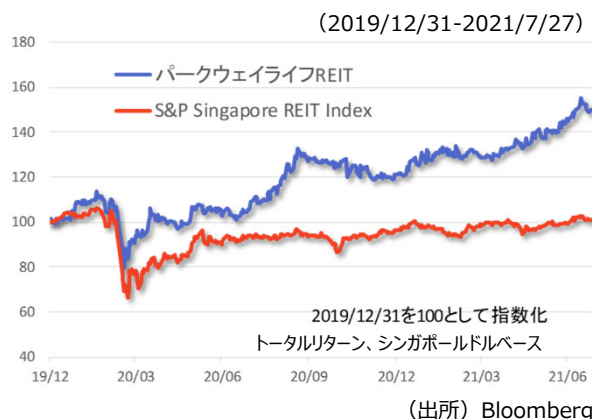


パークウェイライフ REIT

パークウェイライフ REITは主にシンガポールの大病院と日本の高齢者向け施設を保有するシンガポールのリートです。ヘルスケア施設は借主との契約が長期であるため、景気動向の影響を受けにくく、コロナ下でも比較的安定したパフォーマンスとなりました。シンガポールでは3つの大病院・メディカルセンターを保有しており、テナントは時価総額で世界2位、アジア最大の民間医療企業であるマレーシアのIHHヘルスケアです。シンガポールは医療ツーリズムに力を入れていることに加え、今後、当リートの大口出資者でもある同社と組んでの他国展開も期待されます。日本においては、各県に分散した49の高品質な高齢者向け施設を保有しており、高齢化の進行から今後も堅調な需要を見込みます。2007年のIPO（新規株式公開）以降、連続増配を続けており、年率6%超の配当成長、株価は3倍以上となっています。



シンガポールの大手私立病院、Mount Elizabeth病院
(出所) Mount Elizabeth Hospital



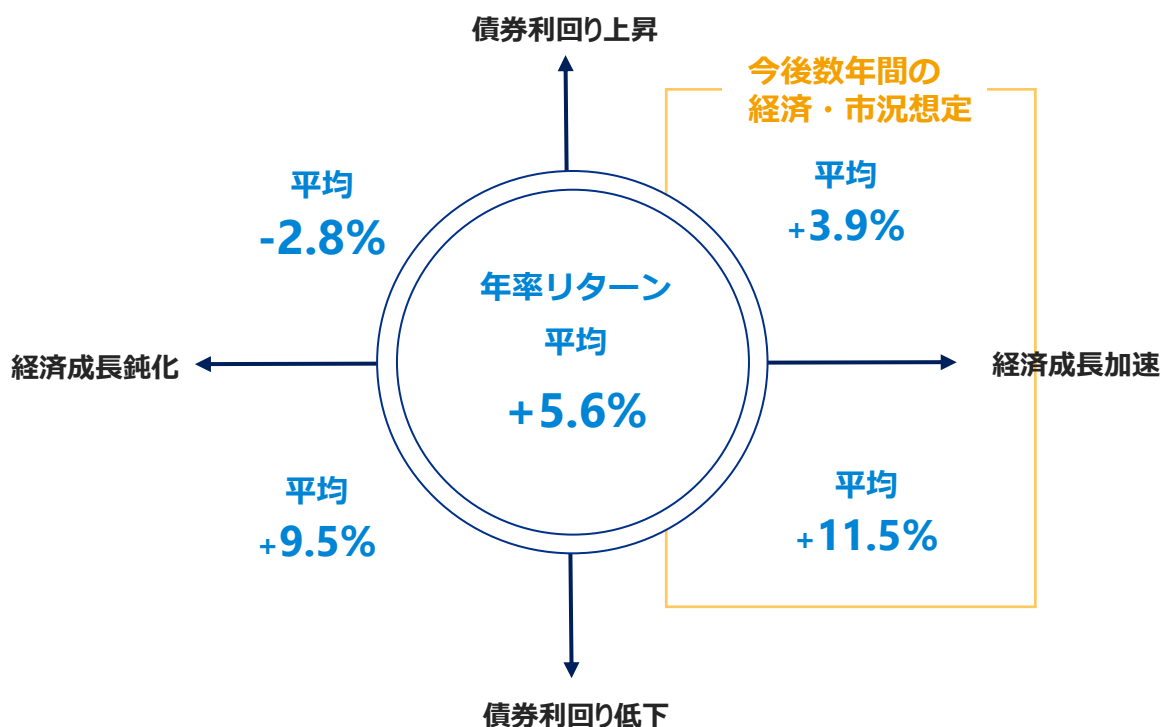
今後の見通し：良好な金利環境と経済成長がリート市場の追い風に

ワクチンの普及に伴い景気回復が進んでおり、IMF（国際通貨基金）の予想によれば、2021年の先進国の実質GDP（国内総生産）成長率は5.6%と予想されています。先進国を中心にワクチンの普及が加速し経済活動への制限が解除される中、2021年、リートは魅力的な投資対象になると考えています。

リートは過去、景気回復期において、絶対的にも相対的にも好パフォーマンスを実現してきました。コーヘン&ステアーズ社では、大規模な景気刺激策や、中長期的に緩和的な金融政策が継続する見通しの下、景気回復局面が今後数年間続くとみています。

景気見通しが改善すると、長期債利回りが上昇し、リートへの影響を懸念する声も聞かれます。確かに金利の上昇は、短期的にボラティリティを高める可能性があります。しかし過去のデータからは、「**経済の改善に伴う不動産需要の増大**」によるメリットが、**長期的には金利上昇の影響を上回る**傾向が見られます。また、インフレ時には、新規物件建設に掛かる資材や人件費などのコスト上昇が新規物件の供給を抑制し、既存物件の需要を高めることもリートの追い風になると想定されます。

図7：過去の異なる環境下におけるグローバルリートの平均年率換算リターン（1989年～2020年）



※ 2020年12月31日時点。

※債券利回りは米国10年国債に基づいています。リートのリターンはS&P Developed ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用しています。

※環境の判断は、月次データに基づく年率換算したパフォーマンスを債券利回りのプラス/マイナスの変化、グローバルLEIの上昇/下落に応じてグループ化しています。

※コーヘン&ステアーズのグローバル経済先行指標（LEI）は、経済成長の転換点を示す複数の循環的マクロ要因で構成されています。

※平均リターンの値は、経済成長と債券利回りのそれぞれの局面で得られた年率換算の算術的なリターンの平均値です。

（出所） Thomson Reuters Datastream, コーヘン&ステアーズ

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

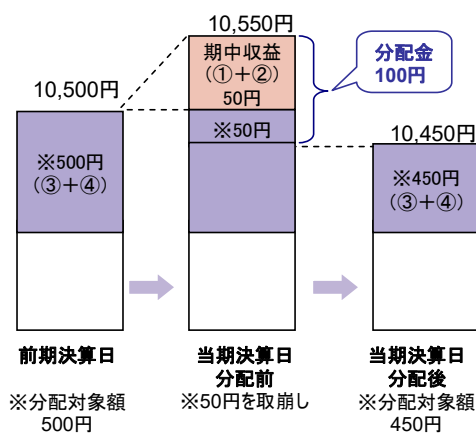
投資信託の純資産

分配金

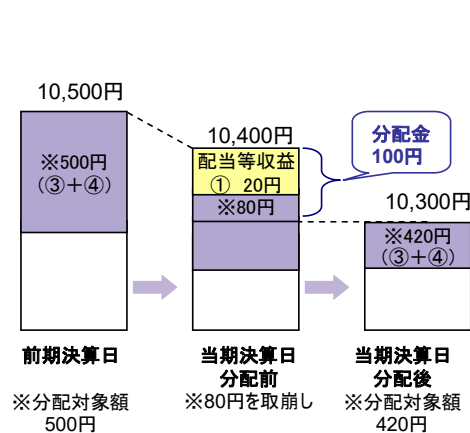
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



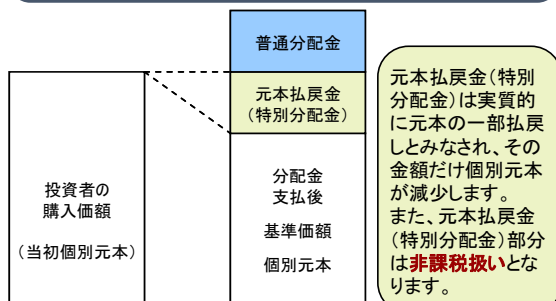
前期決算日から基準価額が下落した場合



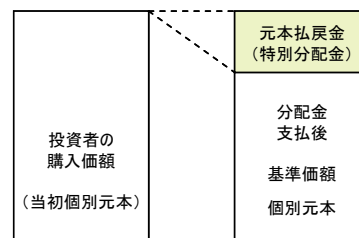
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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	○			
株式会社十八親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3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	○	○		
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192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	○	○		○
株式会社第四北越銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第47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	○			
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624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	○			
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336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	○	○	○	○
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。

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
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・クレア証券株式会社	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。