

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〉

足元のリート市場の状況と今後の見通し

2022年3月15日

👉 お伝えしたいポイント

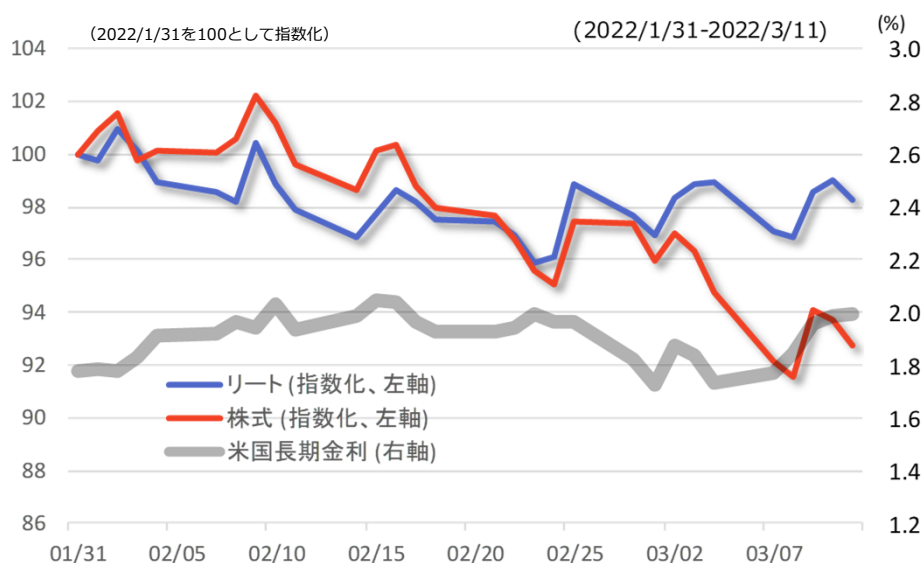
- ・インフレ環境下におけるリートの優位性
- ・ファンダメンタルズが良好で割安感のある銘柄に注目

2022年2月以降、ウクライナ情勢の緊迫化と対ロシア制裁による経済への影響が懸念され、欧州を中心に金融市場が乱高下しています。

このような状況下において、リートはディフェンシブな性格を有していることから株式をアウトパフォームしており、また、欧州についても同様の傾向が見られます。

また、当ファンドでは、ロシア、ウクライナの銘柄は非保有であり、直接的な影響は受けておりません。

足元のリートおよび株式のパフォーマンスおよび米国長期金利の推移



※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。
※米国長期金利は米国10年国債利回りを使用しています。（出所）Bloomberg

インフレ環境下におけるリートの優位性

I コスト上昇分の転嫁と良好な需給環境

リートはインフレを賃料に転嫁しやすいことや、営業利益率が他の業種と比較して高いことからインフレによるコスト上昇を吸収しやすい特性を有しています。また、インフレ環境下においては新規物件の供給が限定的となることが多いことも、既存物件に対する需給環境にとってプラスに働きます。

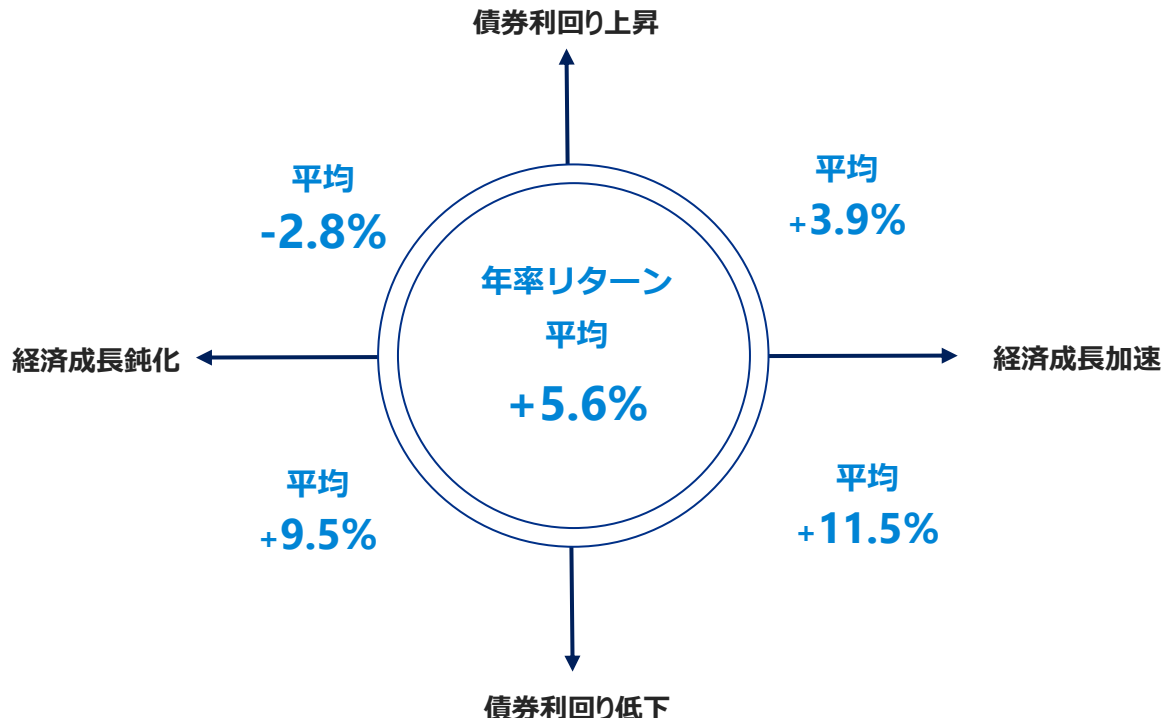
下図では、1989年末から2020年末における債券利回りと経済成長の状況別に平均年率リターンを比較しました。経済成長加速局面において、良好なパフォーマンスとなりやすいことはもちろん、利上げ局面など債券利回りの上昇に際しても底堅さが見られます。

II リートのインフレ耐性

リートは下記のような理由から、株式と比較してインフレに対し高い耐性があると考えられます。

- 短期的**
- 景気に連動し業績回復
 - 平均して高い営業利益率であることからコスト上昇の影響が相対的に小さい
 - 利益面で相対的にコモディティ価格上昇の影響を受けにくい
 - 契約上インフレ連動の賃料を定めることが多い
- 長期的**
- 建築コスト上昇による物件新規供給の抑制

III 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年末～2020年末)



※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&スティ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&スティアーズ

運用状況

ロシア/ウクライナ銘柄は非保有 バランスの取れたポートフォリオを構築

当ファンドでは、ロシアおよびウクライナの銘柄を保有していないことから、戦争による直接的な影響はありません。また、欧州の不動産ファンダメンタルズは引き続き良好であり、下落により魅力的なバリュエーションとなった銘柄は買い増しを想定しています。

欧州については今後も構造的に成長が見込まれる貸倉庫、産業施設およびディフェンシブな特性を持つヘルスケアを中心としたポートフォリオを構築しております。一方で、商業施設についてはコモディティ価格の上昇を受け、外出や消費の手控えが想定されることから、やや慎重なスタンスとしています。

今後の見通しと運用方針

欧州では不動産ファンダメンタルズが良好で 相対的に割安感のある銘柄に注目

長引くインフレとロシアに対する経済制裁の影響から、足元で景気腰折れやスタグフレーションの到来が懸念されています。短期的にリートは株式市場に連れて大きく変動することも想定されますが、足元では、不動産ファンダメンタルズの悪化は想定しておらず、引き続きリートがもたらす相対的に高いインカムと配当成長がパフォーマンスを下支えすると考えています。

運用方針としては、構造的に成長が見込まれる、貸倉庫、産業施設、データセンターなどのグロースセクターと、割安感があり今後回復が見込まれるヘルスケアなどのディフェンシブなセクターでバランスの取れたポートフォリオを構築する方針です。

基準価額および純資産総額の推移（2022/3/10時点）

基準価額	3,811 円
純資産総額	812億円

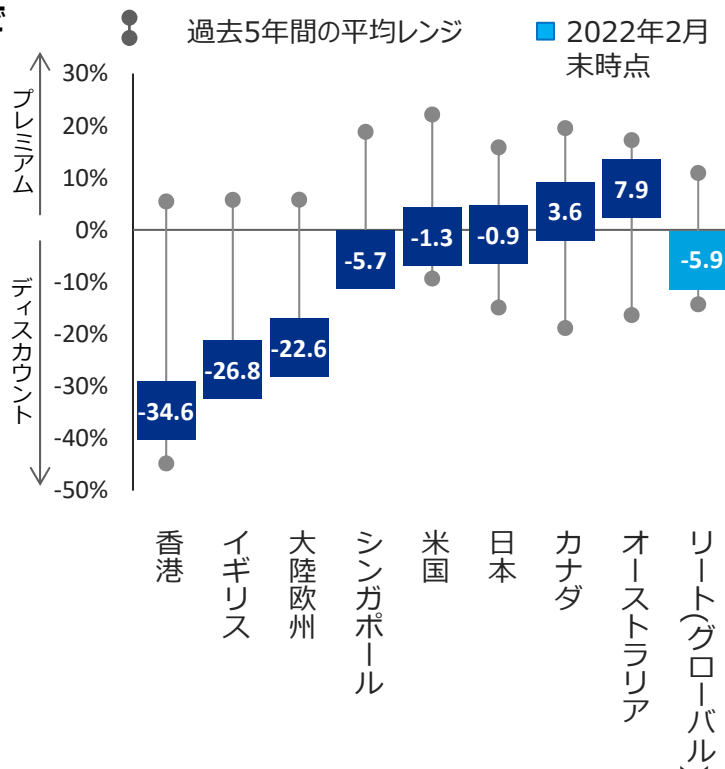


- ※ 「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
- ※ 基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除されています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
- ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

地域別構成 （マザーファンドベース、2022/3/10時点）

地域名	比率
米州	49.6%
アジア・オセアニア	25.0%
欧州・イギリス	20.1%

国・地域別 バリュエーション（P/NAVプレミアム）



（出所）コーヘン&スティアーズ

※コーヘン&スティアーズによるリートの保有物件価値の推定値をもとに算出しています。

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。

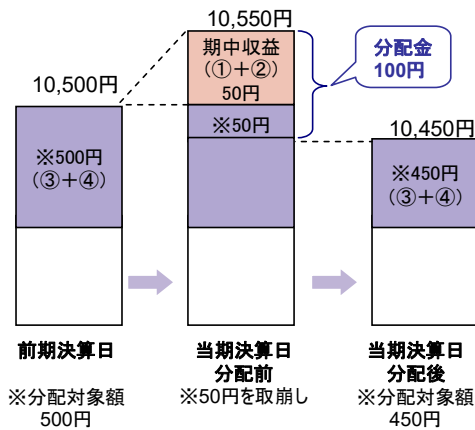
投資信託で分配金が支払われるイメージ



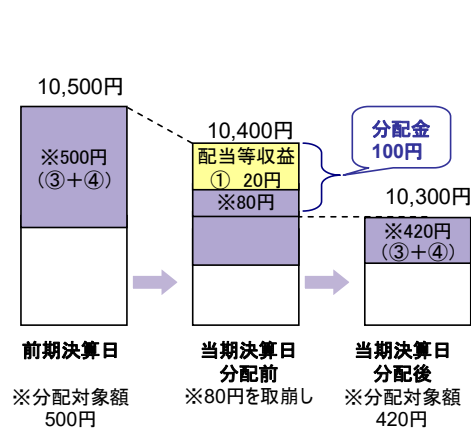
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



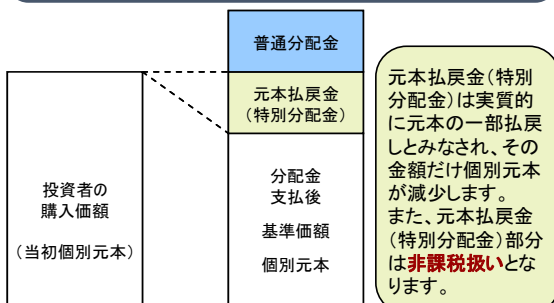
前期決算日から基準価額が下落した場合



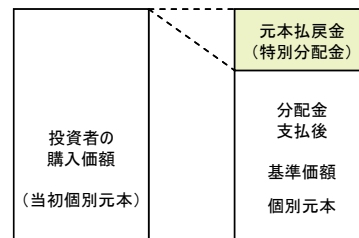
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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



元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は**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せん。
 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。

Ⅰ 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
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・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	○		
株式会社新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10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 SuMi TRUST ウェルス・マネジメント株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3283号	○		○
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67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	○	○	○
岡三証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53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	○		○
野村証券株式会社	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	○	○	○

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
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 SuMi TRUSTウェルス・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3233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	○	○	○	○
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。