

ダイワUS-REIT ネクスト・ファンド Aコース/ Bコース（ダイワ投資一任専用）

投資対象セクター追加のお知らせ

2024年9月2日

👉 お伝えしたいポイント

- ・ 長期・構造的な成長が期待されるセクターを新しく追加
- ・ 具体的には、ヘルスケア・住宅・レジャーサービスなど

平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

当ファンドは、この度、投資対象セクターの追加を決定いたしましたので、お知らせいたします。

当ファンドは、長期・構造的な成長が期待されるセクターを「有望セクター」として、それら成長の恩恵が期待される有望なセクターのリートに投資することを、ファンドの基本的な方針としております。

これまでのところ、投資対象セクターは、物流施設、通信インフラ、データセンターの3セクターとしていましたが、今回これら3セクターに加えて、ヘルスケア関連銘柄、住宅関連銘柄、レジャー・サービス関連銘柄、森林、再生可能エネルギー、農場を新たに投資対象セクターに追加いたします。

現在のところ、当ファンドが着目する成長ストーリーは以下のようになります。

着目する成長ストーリー

1. **新しい技術や新しいサービスの普及を支える基盤**
通信インフラ、データセンター、物流施設 ※既存セクター
2. **人口動態や生活様式の変化からもたらされる投資機会**
ヘルスケア関連銘柄、住宅関連銘柄、レジャー・サービス関連銘柄
3. **不動産の新しい利用方法による資産価値の再評価**
森林、再生可能エネルギー、農場

追加セクター

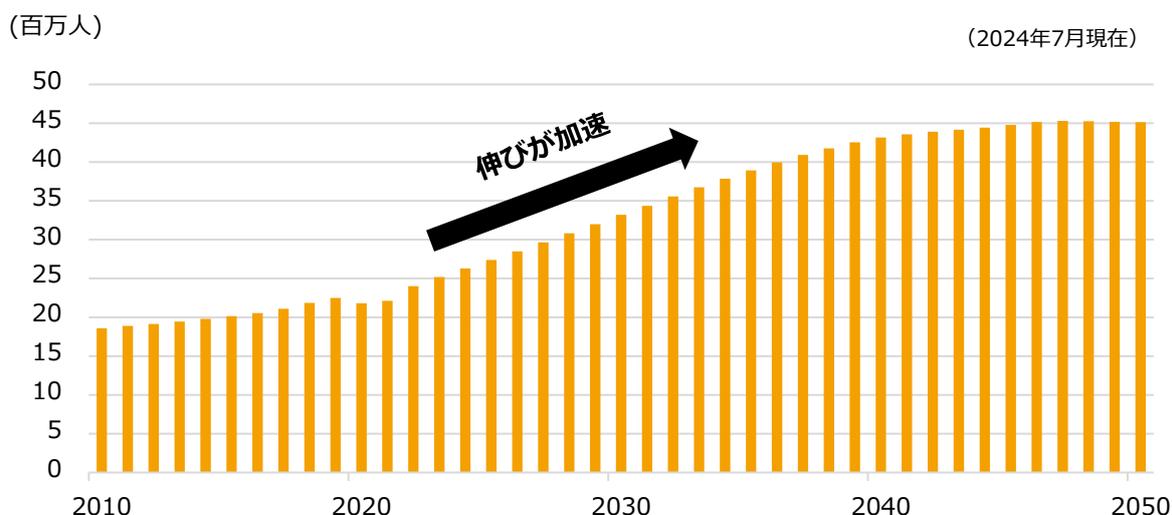
次ページ以降で、追加するセクターのうち、人口動態や需給環境などから特に成長が期待されるヘルスケア関連銘柄・住宅関連銘柄について詳細を確認していきたいと思っております。

ヘルスケア関連銘柄

人口動態の変化による追い風

米国では、図1にあるように2020年以降、75歳以上人口が急速に増加し、2040年にかけて倍増すると想定されています。これは2020年が第二次世界大戦の終戦である1945年から75年後にあたり、1945年以降に生まれたベビーブーマー世代が75歳以上の高齢者になっていくためです。医療の進歩などにより、健康なまま年齢を重ねる人が増えていますが、男性は70歳を超えたあたりから、女性は70歳台の後半ごろから、介護関連施設を利用する必要性が高まる傾向にあります。今後、75歳以上人口の増加により、介護関連施設の需要の伸びが期待されます。

図1：米国における75歳以上人口の推移と予測



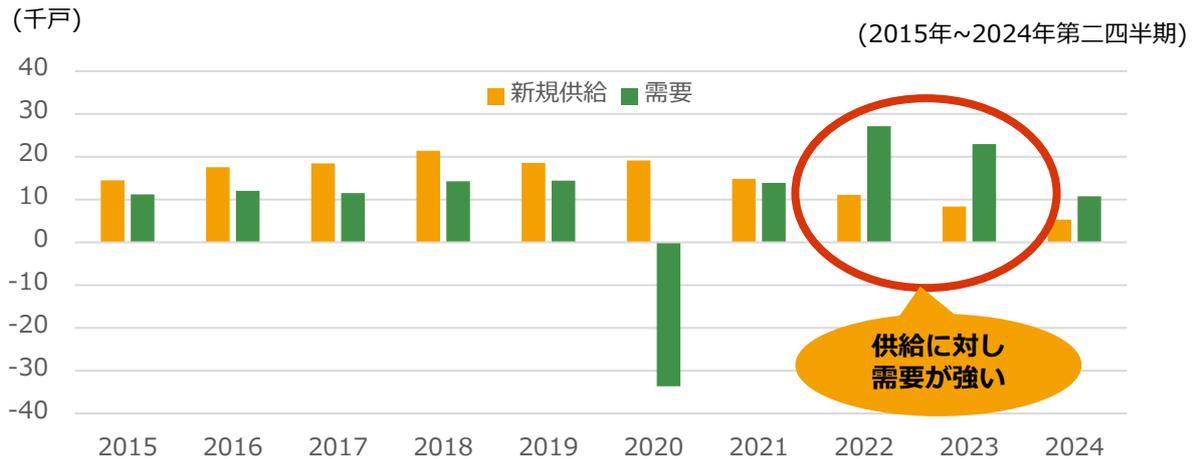
※ 2022年以降は国勢調査局推計値

(出所) ブルームバーグ、米国勢調査局

高齢者向け住宅の新規供給は減少傾向

次ページの図2にあるように、高齢者向け住宅の供給は2020年以降、減少傾向にあります。一方、需要については新型コロナウイルスの影響で2020年に一時的に大きく減少していますが、2022年以降は大きく増加しています。需要に関しては先にも述べたように今後も堅調に推移していくことが想定されます。供給に関しては、金利の上昇、建築資材や人件費の上昇などにより、新規物件開発でリターンを得ることが難しくなっていることが背景にあります。特に財務余力や価格交渉力において劣る中小の開発業者にとっては厳しい状況が続いています。（一方、上場リートのような大規模事業者にとっては、相対的に有利な状況です。）新規物件開発では計画から完成まで数年程度かかることもあり、今後も供給は抑制傾向になることが想定されます。

図2：高齢者向け住宅の需要と供給の推移



※ 需要:期首空室と新規供給の合計から期末空室を控除した値
 ※ 24年は第二四半期まで

(出所) NIC

住宅関連銘柄

住宅購入は高嶺の花に、賃貸住宅が現実的な選択肢

図3は、米国における住宅購入のしやすさを表す住宅アフォーダビリティ指数の推移になります。2021年以降、住宅価格の上昇と住宅ローン金利の上昇を背景に、住宅アフォーダビリティ指数は急低下しています。特に東海岸や西海岸の都市部を中心に、多くの世帯にとって住宅購入は高嶺の花になっており、賃貸住宅が現実的な選択肢となっています。また住宅価格や住宅ローン金利の上昇に加えて、火災保険料や税金の増加も住宅購入後の悩みの種です。火災保険料は自然災害の増加を背景に上昇傾向にあり、税金は基本的に住宅価格に比例して上昇します。これらを背景に住宅購入に比べて、賃貸住宅が優位な状況はしばらく続くと想定しています。

図3：米国における住宅アフォーダビリティ指数の推移



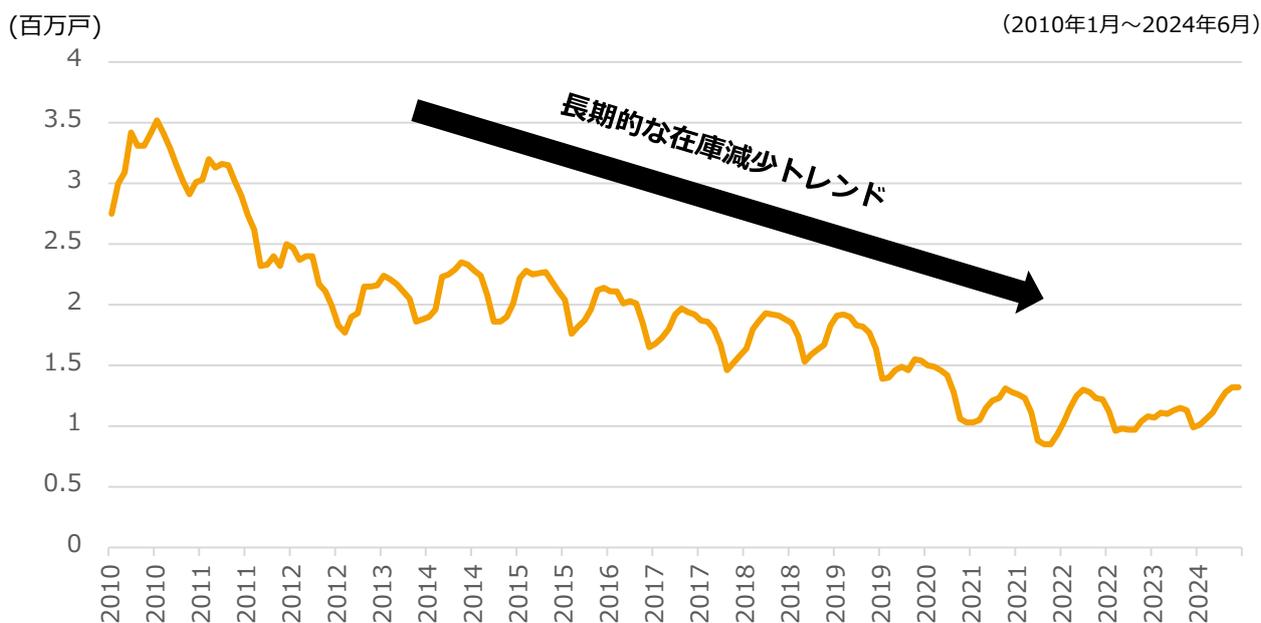
(出所) 全米リアルター協会

住宅不足は長期的な課題、晩婚化や少子化も賃貸住宅にはポジティブ

図4は、米国における中古住宅の在庫推移で、長期的な減少傾向にあるのが分かります。米国では人口が継続的に増加傾向にある一方で、リーマン・ショック後の世界金融危機を背景に新規住宅建設は大きく落ち込みました。新規住宅建設は徐々に回復傾向にはあるものの、住宅不足は長期構造的な課題です。また足元では、住宅ローン金利の急激な上昇を背景に、過去低金利時に有利な金利で組んだ住宅ローンを放棄してまで住宅を売却することをためらう動きもみられており、中古住宅の在庫不足を悪化させる要因になっています。

結婚や出産は、住宅購入の重要な動機付けですが、米国においても晩婚化・少子化は進展しており、これら生活様式の変化からも、賃貸住宅にとってポジティブな状況は続くと想定しています。

■ 図4：米国における中古住宅の在庫推移



(出所) 全米リアルター協会

今後の見通し

米国リートは、2022年以降、長期金利の上昇などを背景に株式市場に対し劣後する状況が続いていました。ただ足元では、米国のインフレがようやく落ち着きつつあり、長期金利は低下傾向となり、米国リートには反転の兆しがあります。今後も米国リートは金利の影響を大きく受けることが想定されますが、インフレの鈍化、長期金利の低下は米国リートにポジティブに働くと考えます。

一方で米国景気の減速が懸念材料の一つですが、当ファンドが投資対象とするセクターは、景気動向のみに左右されるのではなく、長期・構造的な成長が期待されるセクターです。そのため、景気減速時においても、堅調な業績が想定され、金利低下の恩恵をより大きく享受できると考えています。

基準価額・純資産の推移（2024年8月23日現在）

ダイワUS-REITネクスト・ファンド Aコース（ダイワ投資一任専用）

基準価額	8,214 円
純資産総額	440百万円



基準価額・純資産の推移（2024年8月23日現在）

ダイワUS-REITネクスト・ファンド Bコース（ダイワ投資一任専用）

基準価額	12,633 円
純資産総額	15億円



※「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）。
 ※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。

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、信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色

- ・当ファンドは、投資者と販売会社が締結する投資一任契約に基づいて、資産を管理する口座の資金を運用するためのファンドです。
 - ・当ファンドの購入の申込みを行なう投資者は、販売会社と投資一任契約の資産を管理する口座に関する契約および投資一任契約を締結する必要があります。
- ・長期・構造的な成長が期待されるセクターのリートに投資します。
- ・為替ヘッジを行なう「Aコース」と為替ヘッジを行なわない「Bコース」の2つのファンドがあります。
- ・毎年6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。

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)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。 当ファンドは、特定のセクターへの投資比率が高くなるため、市場動向にかかわらず基準価額の変動が大きくなる可能性があります。
為替変動リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド A コース（ダイワ投資一任専用） 外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。 ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド A コース（ダイワ投資一任専用）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。 ・ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド B コース（ダイワ投資一任専用） 外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。 ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド B コース（ダイワ投資一任専用）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。
カントリー・リスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となることがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※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。

その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

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 ※徴収している販売会社はありません。	—	
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0.792% (税抜0.72%)	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。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。	
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.6%	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。
	販売会社	年率0.1%	運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。
	受託会社	年率0.02%	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。
その他の費用・手数料	(注2)	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1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「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。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期間の最初の6か月終了日(休業日の場合翌営業日)および毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※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。

お申込みメモ

購入単位	最低単位を1円単位または1口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（1万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を1口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額（1万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	① ニューヨーク証券取引所の休業日 ② ①のほか、一部解約金の支払い等に支障を来すおそれがあるとして委託会社が定める日 （注）申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。
申込締切時間	午後3時まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの）
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込みには制限があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金の申込みの受け付けを中止すること、すでに受け付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。
繰上償還	次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了（繰上償還）できます。 ・受益権の口数が30億口を下ることとなった場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年1回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行いません。 （注）当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取り扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にNISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 当ファンドは、NISAの対象ではありません。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

「投資信託説明書（交付目論見書）」のご請求・お申込みは…

大和証券

Daiwa Securities

〈販売会社〉

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
一般社団法人日本STO協会

設定・運用は…

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

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
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

Daiwa Asset Management

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

☎0120-106212

(受付時間：営業日 9：00～17：00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

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。
- 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。