

ダイワ・グローバルREIT・オープン（毎月分配型）
ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）
ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）
ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）
〈愛称：世界の街並み〉

2024年7－9月期の振り返りと今後の見通し 金利低下の恩恵を享受するリート

※当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

2024年10月31日

👉 お伝えしたいポイント

- ・ 7-9月期のリートは、長期金利の低下を好感し大幅上昇
- ・ 金利低下はリートに様々な恩恵をもたらす
- ・ 実際に金利低下局面ではリートは高パフォーマンスとなる傾向
- ・ 2025年も配当収益とキャッシュフロー成長を基に良好なリターンを見込む

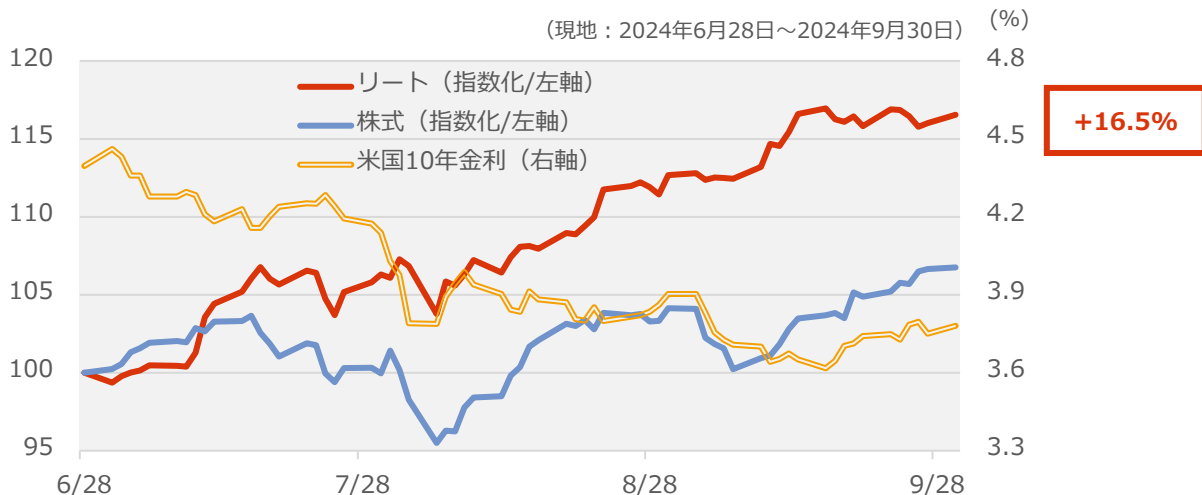
7-9月期は、長期金利の低下を好感し大幅上昇

■ 株式と比較しても良好なリターンに

7-9月期のグローバルリート（以下、リート）は、世界的に長期金利が低下する中、金利低下から様々な恩恵を受けるとの期待から、大幅に上昇しました。

米国の長期金利は7月以降、米国において雇用統計やCPI（消費者物価指数）などの各種経済指標が相次いで予想を下振れたことで大幅に低下しました。9月には、FRB（米国連邦準備制度理事会）は、4年半ぶりとなる利下げに踏み切りました。

■ リートおよび株式のパフォーマンスと米国金利の推移

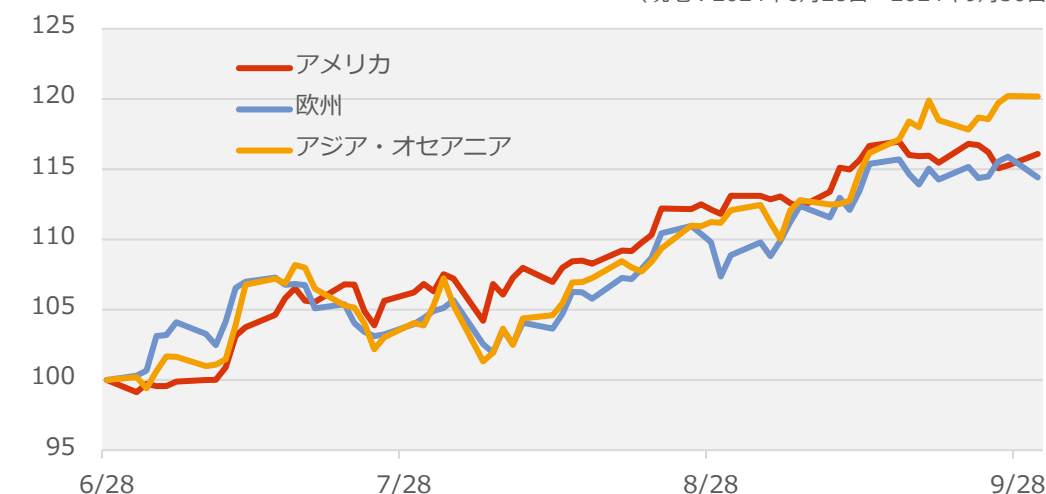


※リート/株式：2024年6月28日を100として指数化
※リート：S&P Developed ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）
※株式：MSCI ACWI ex Japan指数（トータル・リターン、米ドルベース）

（出所）ブルームバーグ

リートの国・地域別パフォーマンス（米ドルベース）

（現地：2024年6月28日～2024年9月30日）



※2024年6月28日を100として指数化

※国・地域別指数：

S&P USA REIT/Europe REIT/Asia Pacific ex Japan REIT指数（トータル・リターン、米ドルベース）

（出所）ブルームバーグ

国・地域別は、全面高

国・地域別の指数は、長期金利の低下を好感し、全面高となりました。

アジア・オセアニアにおいては、香港が、9月下旬の中国当局による金融緩和や不動産・株式市場支援策などの発表を受けて、大きく上昇しました。

欧州は、政治的不透明感の後退に加え、長期金利の低下を受けて、オフィスへのエクスポージャーの高いリートを中心に、フランスが堅調に推移しました。

用途別は、オフィスやヘルスケアなどが大きく上昇

用途別では、金利が大きく低下する中、相対的に債務比率の高いオフィス関連が大幅に上昇しました。また、堅調な需要を背景に空室率の改善がみられたことから、米国の高齢者住宅を中心にヘルスケア、住宅ローン金利の低下から住宅市場が活性化することによる引っ越し需要の増加期待から米国の倉庫なども堅調に推移しました。

一方で、住宅ローン金利の低下により、賃貸よりも購入を選択する動きが広まるとの観測や、労働市場軟化による賃料成長鈍化の可能性が意識された米国を中心に住宅関連セクターは相対的に軟調でした。

7-9月期の運用状況

主な売買行動に関しては、米国において、住宅ローン金利の低下から住宅市場が活性化することによる引っ越し需要の増加期待から、倉庫を買い付けました。一方で、米国経済の先行き不透明感などを受けた新規のリース契約の停滞懸念から、産業用を一部売却しました。欧州においては、空室率が低位にあるビジネス中心地区に高いエクスポージャーを持つ英国やフランスのオフィスを買い付けました。また、主にバリュエーションの観点からフランスの小売セクターでウエート調整を行いました。アジア・オセアニアにおいても、主にバリュエーションの観点からオーストラリアにおいて、ウエート調整を行いました。

7-9月期における当ファンドのパフォーマンスへの寄与度上位・下位の主な国・地域/セクター/個別銘柄は以下の表のようになりました。

寄与度上位・下位の主な国・地域/セクター/個別銘柄

国・地域別		セクター別	
上位		上位	
米国	米国において、高齢者住宅を中心にヘルスケアや、データセンター事業の拡大期待から文書保管サービスを主に手掛けるリートが上昇したことがプラスに寄与。	ダイバーシファイド	オーストラリアにおいて、不動産取引の回復を好感し、不動産投資や管理を行うリートが上昇したことがプラスに寄与。小売では、中国政府の支援策を好感し、香港のリートが大幅高。
オーストラリア		小売	
シンガポール		ヘルスケア	
下位		下位	
ベルギー		産業用	年初来大きく上昇していた反動からオーストラリアの産業用大手が軟調に推移。また、住宅ローン金利の低下により、賃貸よりも購入を選択する動きが広まるとの観測から、米国の戸建住宅も相対的に軟調。
ニュージーランド	ベルギーやニュージーランドの産業用が相対的に軟調に推移。	戸建住宅	
スペイン		ホテル/リゾート/レジャー	
個別銘柄		下位	
上位	国・地域		国・地域
CHARTER HALL GROUP	オーストラリア	GOODMAN GROUP	オーストラリア
WELLTOWER INC	米国	INVITATION HOMES INC	米国
IRON MOUNTAIN INC	米国	SEGRO PLC	英国
STOCKLAND CORPORATION LTD	オーストラリア	DIGITAL REALTY TRUST INC	米国
PARKWAY LIFE REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	シンガポール	WAREHOUSES DE PAUW NV	ベルギー

※マザーファンド、円建てベース。セクター別はGICS産業サブグループ基準。

金利低下はリートに様々な恩恵をもたらす

金利低下は幅広い資産クラスにとって追い風となることが期待されます。とりわけ、リートは資本集約的なビジネスであることから金利低下の恩恵が大きくなることが予想されます。

直接的な影響として、利払い負担の減少、不動産評価額の上昇、債券利回りと比較したリー트의配当利回りの相対的な魅力度の向上が挙げられます。

間接的な影響も多く、内部成長面では、不動産需要にとって大きなファクターである雇用の成長や景気回復による物件需要の拡大、テナントリスク（退店や倒産）の低下があります。外部成長面では、金融機関の貸出態度の軟化、不動産取引増加による物件取得機会の拡大、開発マージンの拡大などが挙げられます。

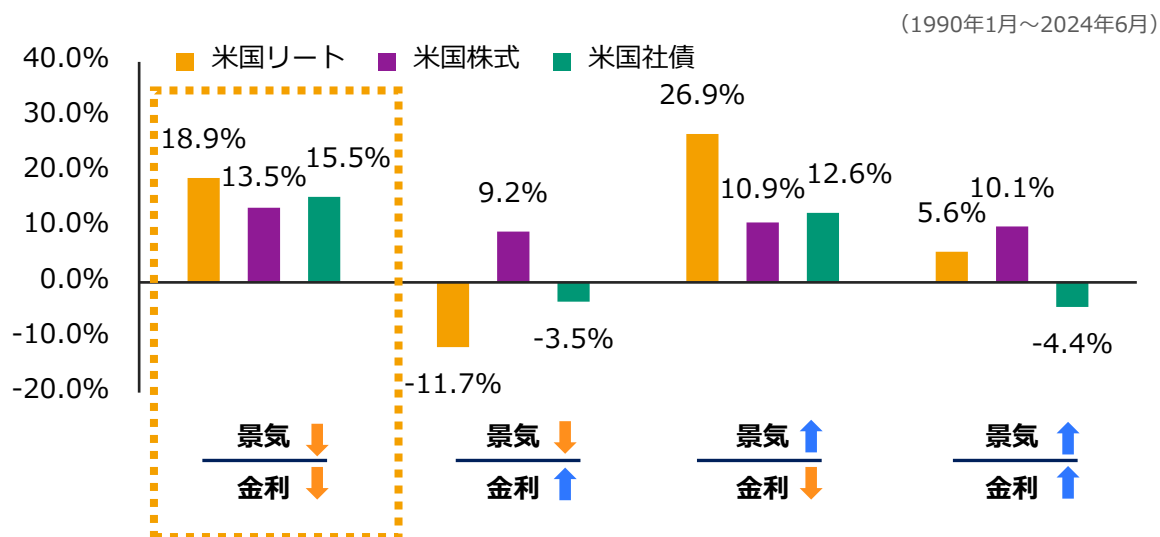
金利低下のポジティブな影響

直接的な影響	間接的な影響 ～内部成長～	間接的な影響 ～外部成長～
利払い負担↓	雇用↑	金融機関の貸出態度↑
不動産価格↑	物件需要↑	物件取得機会↑
配当利回りの魅力度↑	テナントリスク↓	開発マージン↑

実際に金利低下局面ではリートは高パフォーマンスとなる傾向

米国リート为例にとると、歴史的に景気減速局面か景気拡大局面かにかかわらず、金利低下局面においては他の資産クラスと比較して高パフォーマンスを上げる傾向があります。9月の利下げに先んじて長期金利は低下してきましたが、2025年にかけてもしばらく利下げが続くとみられており、先行きも良好なパフォーマンスが期待されます。

平均月次トータルリターン（年率換算）



※景気局面はコンファレンス・ボード景気先行指数（米国）の月次データに基づき、前月比伸び率がプラスの月を景気拡大局面、マイナスの月を景気減速局面として分類しています。

※金利はFRBモデル推計値（1990年～1996年）および米国10年物価連動国債利回り（1997年～2024年）を使用しています。

※米国リートはFTSE Nareit®オール・エクイティREITs・インデックス（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。

※米国社債はブルームバーグ米国社債インデックス（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、Morningstar、コーペン&スティアーズ

2025年も配当収益とキャッシュフロー成長を基に良好なリターンを見込む

不動産市場の需給に関しては、タイトな需給環境が継続するとみています。需要は景気減速の影響をある程度受けているものの、供給はこれまでの高金利環境の影響から限定的となっています。

2024年9月末時点でのリートの配当利回りは、3%台後半となっています。キャッシュフロー成長については、2024年後半にかけての景気減速が重荷となるものの、2025年以降に成長が加速するとの見方を維持しており、2025年も配当収益とキャッシュフロー成長を基に良好なリターンを見込んでいます。

さらに先に述べたように、リートは他の資産クラスと比較しても金利低下の恩恵を受けやすい資産クラスであると投資家から認識されているため、利下げの進行につれて、ある程度バリュエーションの拡大も期待できるとみています。

運用方針

運用においては、成長性やバリュエーションなどの観点から魅力的な国・地域やセクター、銘柄に投資していく方針です。

<北米>

データセンターは、データ需要は構造的に増加傾向にあることに加え、生成AI（人工知能）の利用拡大も追い風となり、タイトな需給環境が続くと見込んでいます。通信は、5G（第5世代移動通信システム）など段階的な技術発展から通信基地局需要の継続的な成長が想定されるほか、通信量の拡大を背景にテナントである通信キャリアの投資拡大による賃料収入増加を見込んでいます。また、ヘルスケアについては、空室率が改善傾向にある高齢者住宅を主体としたリートをポジティブにみています。一方で、在宅勤務や景気減速による需給悪化に加え、高い債務比率が懸念材料であるオフィスについては、慎重に選別していきます。

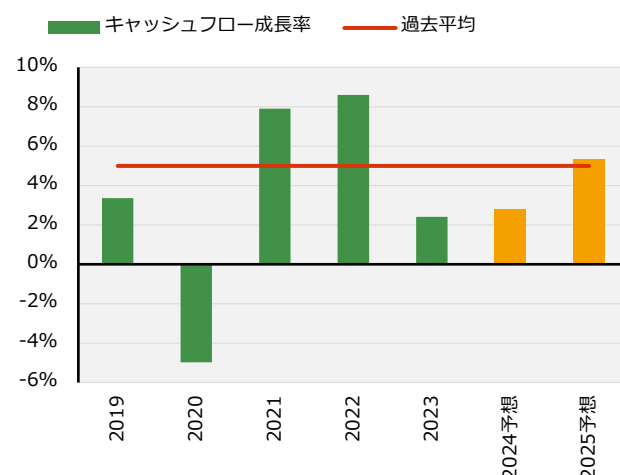
<欧州>

構造的な成長が期待でき、高い賃料決定力を持つ倉庫や産業用、保有不動産の質が高い大陸欧州の小売をポジティブにみています。一方、在宅勤務などによる影響が懸念されるオフィスへのエクスポージャーが高い銘柄については、慎重に選別していく方針です。

<アジア・オセアニア>

オーストラリアにおいては、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業用や慢性的な住宅不足の恩恵を受ける住宅関連銘柄などに、シンガポールでは、ファンダメンタルズが良好な病院などのヘルスケアに注目しています。香港では中国本土よりも香港へのエクスポージャーが高い小売を中心に投資していく方針です。

キャッシュフロー成長率



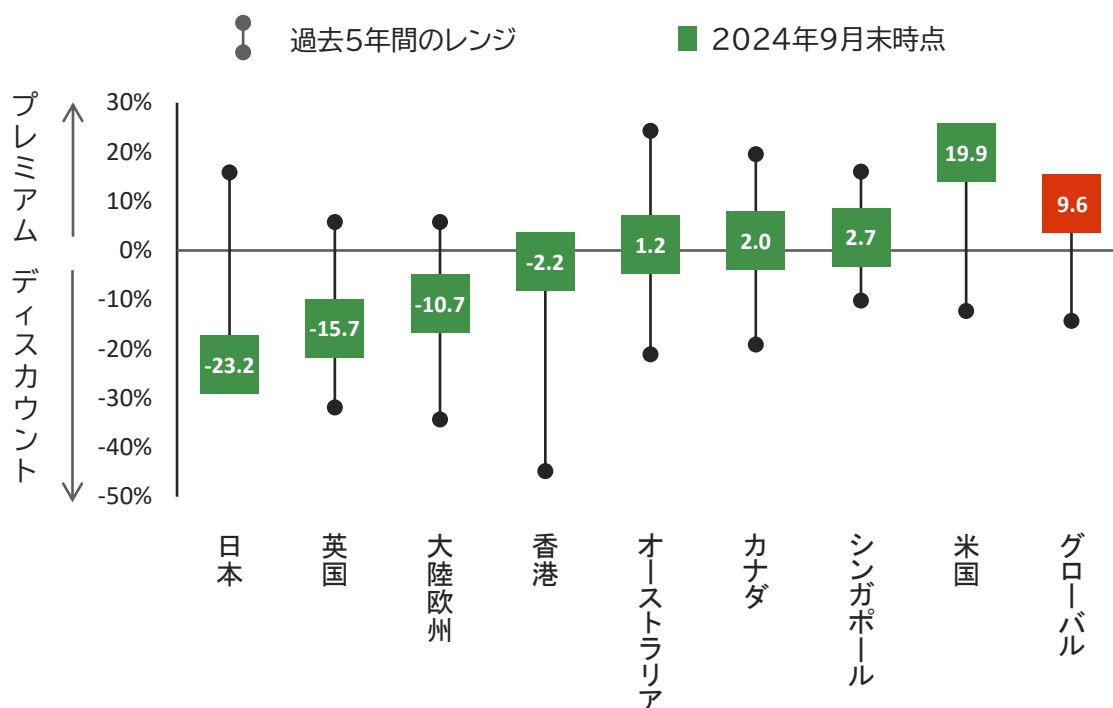
※2024年9月末時点。2024年以降はコーヘン&スティアーズ予想値。
FTSE EPRA Nareit Developed Real Estate指数ベース、不動産開発会社等を含みます。

※過去平均は2014~2023年の過去10年平均。

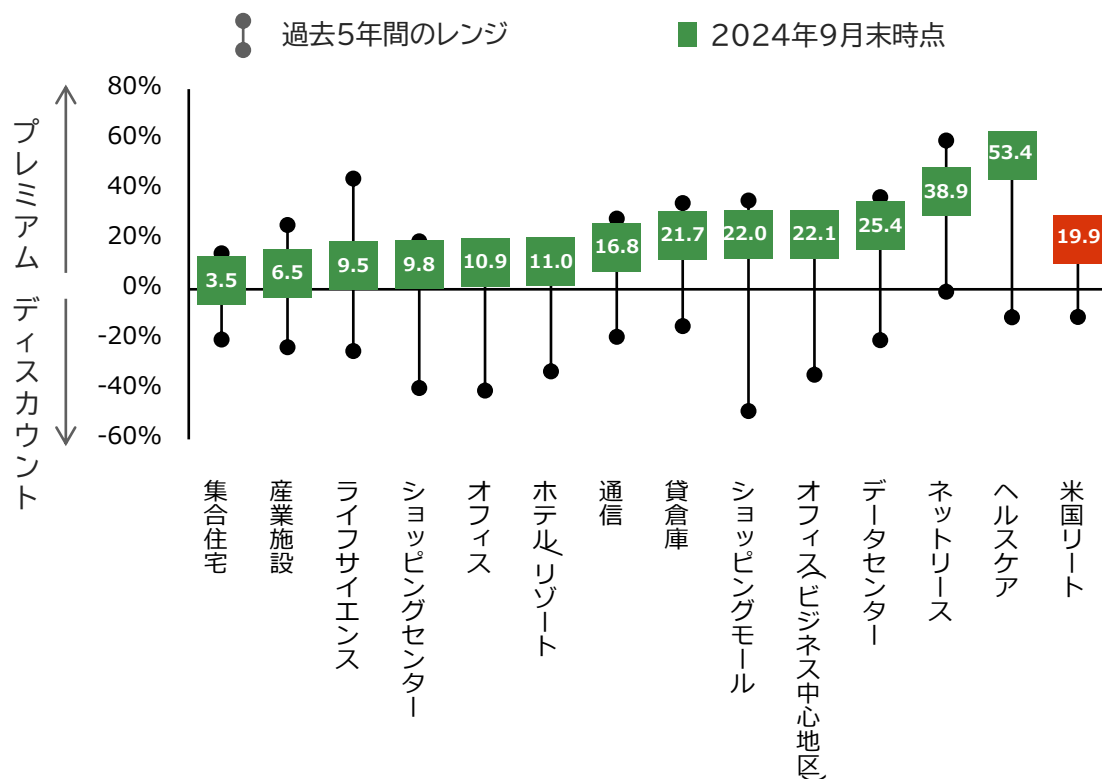
(出所) コーヘン&スティアーズ、UBS

ご参考資料：バリュエーション（純資産倍率）

国・地域別 純資産倍率



米国主要セクター別 純資産倍率



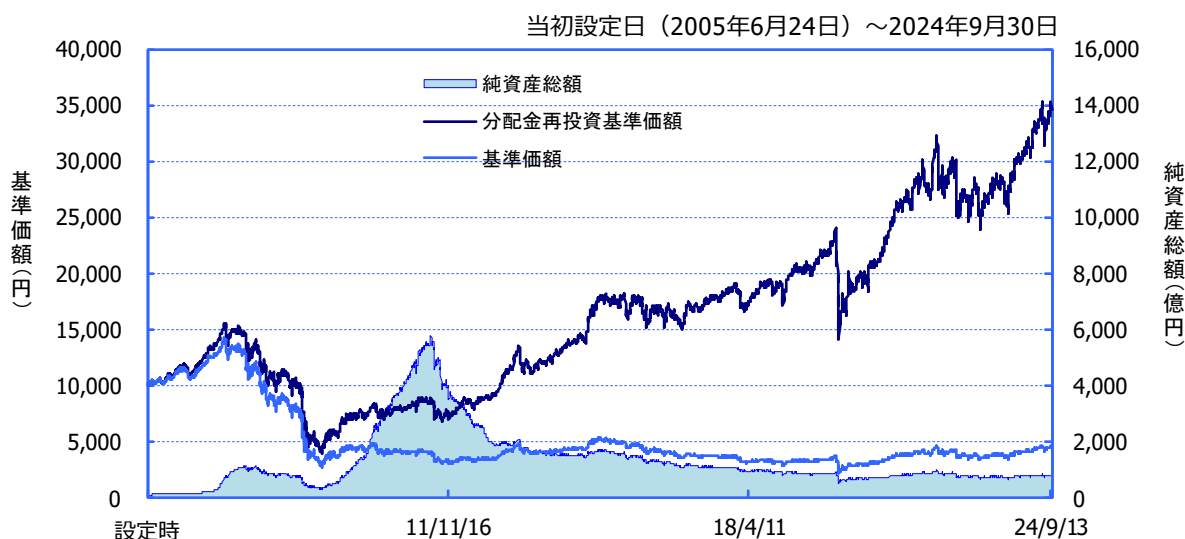
※コーヘン&ステアーズによるリートの保有物件価値の推定値をもとに算出。
 ※国・地域別：コーヘン&ステアーズの調査対象銘柄ベース。不動産開発会社等を含みます。
 ※米国主要セクター別：コーヘン&ステアーズの調査対象銘柄ベース。

（出所）コーヘン&ステアーズ

基準価額および純資産の推移 (2024年9月30日時点)

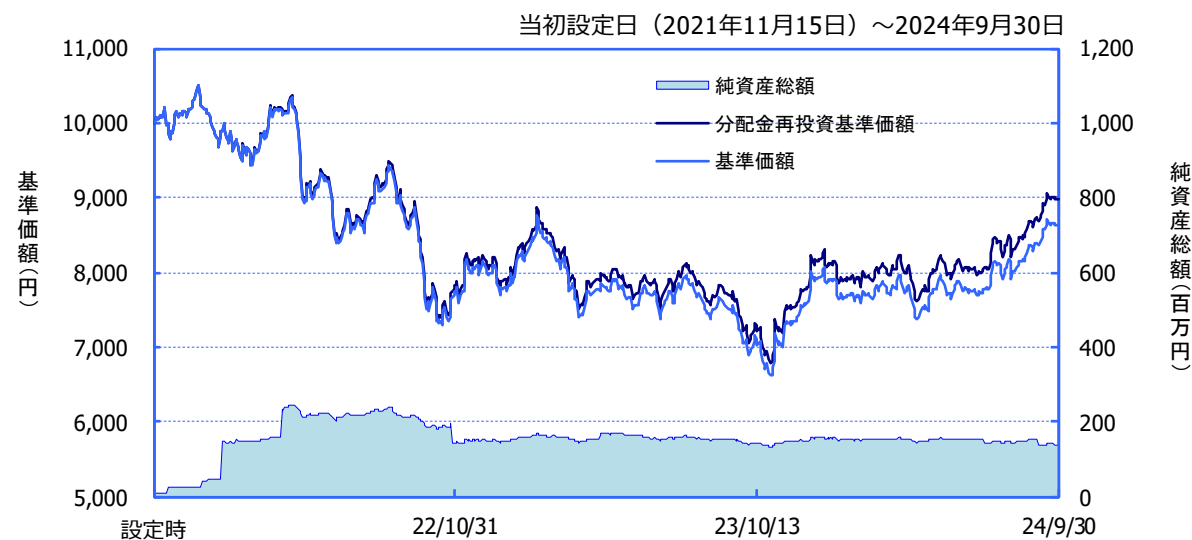
ダイワ・グローバルREIT・オープン (毎月分配型)

基準価額	4,475 円
純資産総額	754億円



ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジあり/毎月分配型)

基準価額	8,619 円
純資産総額	137百万円

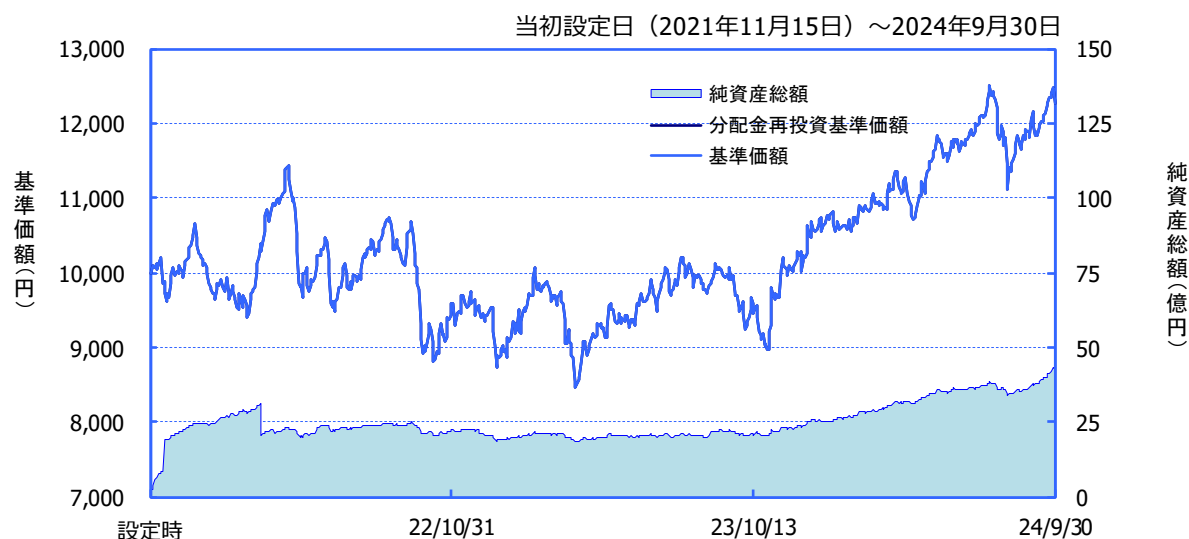


※ 「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
 ※ 基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
 ※ 上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

基準価額および純資産の推移 (2024年9月30日時点)

ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジなし／資産成長型)

基準価額	12,259 円
純資産総額	42億円



ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジあり／資産成長型)

基準価額	8,948 円
純資産総額	39億円



※ 「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。

ポートフォリオの状況（マザーファンドベース、2024年9月末時点）

資産別構成

資産別構成		
資産	銘柄数	比率
外国リート	67	98.4%
コール・ローン、その他		1.6%
合計	67	100.0%

ポートフォリオ特性値

配当利回り：3.7%

国・地域別構成

国・地域別構成	合計98.4%
国・地域名	比率
アメリカ	48.3%
オーストラリア	17.6%
イギリス	10.9%
シンガポール	6.7%
フランス	6.5%
カナダ	3.3%
ベルギー	1.9%
香港	1.5%
スペイン	1.0%
ニュージーランド	0.8%

リート用途別構成

リート用途別構成	合計95.2%
用途名	比率
ダイバーシファイド	23.5%
産業用	19.8%
小売	12.2%
ヘルスケア	10.1%
住宅	9.5%
データセンター	8.1%
倉庫	7.2%
特殊	2.2%
ホテル/リゾート/レジャー	1.4%
オフィススペース	1.3%

組入上位10銘柄

組入上位10銘柄				合計35.3%
	銘柄名	用途名	国・地域名	比率
GOODMAN GROUP	グッドマン・グループ	産業用	オーストラリア	7.5%
WELLTOWER INC	ウェルタワー	ヘルスケア	アメリカ	4.8%
DIGITAL REALTY TRUST INC	デジタル・リアルティ・トラスト	データセンター	アメリカ	4.4%
PROLOGIS INC	プロロジス	産業用	アメリカ	3.8%
SIMON PROPERTY GROUP INC	サイモン・プロパティ・グループ	小売	アメリカ	3.1%
EQUINIX INC	エクイニクス	データセンター	アメリカ	2.6%
STOCKLAND	ストックランド	住宅	オーストラリア	2.5%
INVITATION HOMES INC	インビテーション・ホームズ	ダイバーシファイド	アメリカ	2.4%
VICI PROPERTIES INC	VICIプロパティーズ	特殊	アメリカ	2.2%
PUBLIC STORAGE	パブリック・ストレージ	倉庫	アメリカ	2.2%

※比率は、純資産総額に対するものです。

※「配当利回り」は、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクによるもの（課税前）であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※用途名は、原則としてS&P Global Property Index の分類によるものです。※四捨五入の関係で合計の数値が一致しない場合があります。

※当ファンドは、実質的な運用を「ダイワ・グローバルREIT・マザーファンド」を通じて行ないます。

※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。

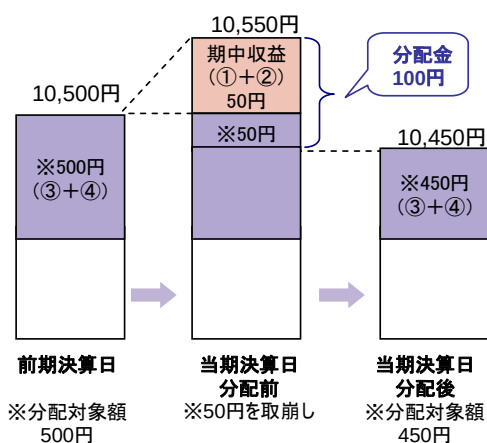
投資信託で分配金が支払われるイメージ



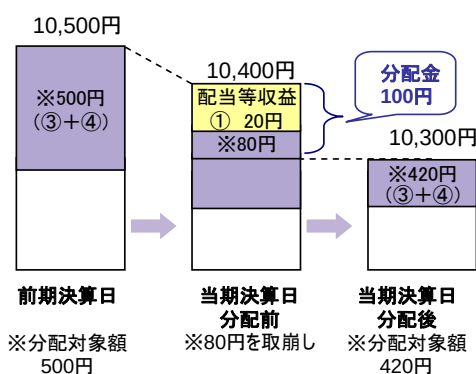
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



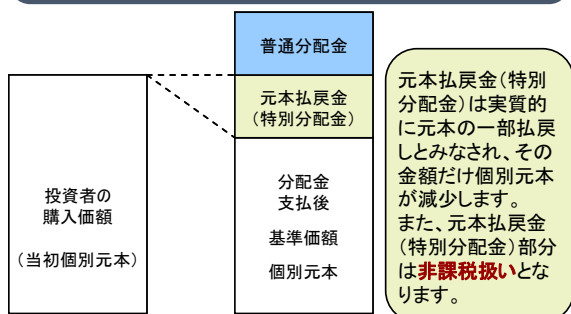
前期決算日から基準価額が下落した場合



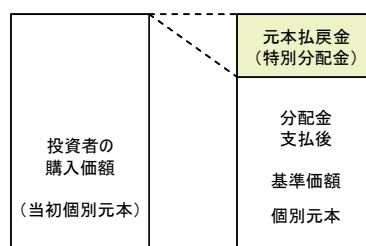
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

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

- ・海外のリートに分散投資します。
- ・リークの運用は、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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（毎月分配型）
 - ・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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）
 - ・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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）
 - ・「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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）
 - ・「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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）
 - ・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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）
 - ・毎年 3 月 15 日および 9 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。
- ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）
 - ・毎年 3 月 15 日および 9 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。

リークの価格変動 （価格変動リスク・信用リスク）	リークの価格は、不動産市況の変動、リークの収益や財務内容の変動、リークに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リーク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。
為替変動リスク	・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（毎月分配型） 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変動した場合には、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・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型） 為替変動リスクの低減を図ります。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。 ・ダイワ・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型） 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変動した場合には、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・グローバル R E I T・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型） 為替変動リスクの低減を図ります。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。
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ある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

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（毎月分配型）

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。 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。						
	委託会社 販売会社 受託会社	配分については、 下記参照	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。					
			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。					
			運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。					
	<運用管理費用の配分> (税抜) (注1)		委託会社	販売会社 各販売会社の (取扱純資産総額に応じて)	受託会社 信託財産の (純資産総額に応じて)			
						200億円以下の部分	年率0.58%	年率0.10%
						200億円超500億円以下の部分	年率0.60%	年率0.10%
						500億円超1,000億円以下の部分	年率0.65%	年率0.07%
						1,000億円超の部分	年率0.70%	年率0.05%
			販売会社および 受託会社への 配分を除いた額					
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、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。

※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下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、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。

・ダイワ・グローバル REIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）／（為替ヘッジなし／資産成長型）／（為替ヘッジあり／資産成長型）

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) <u>2.75%(税抜2.5%)</u>	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)		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。				
委託会社	配分については、 下記参照	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		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		運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。				
		<運用管理費用の配分> (税抜) (注1)		委託会社	販売会社 各販売会社の (取扱純資産総額に応じて)	受託会社 信託財産の (純資産総額に応じて)
		200億円以下の部分		販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.03%
		200億円超500億円以下の部分			年率0.60%	
		500億円超1,000億円以下の部分			年率0.65%	
		1,000億円超の部分			年率0.70%	
		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、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。

※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下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、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	・ダイワ・グローバル REIT・オープン（毎月分配型） ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 （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。 ・ダイワ・グローバル REIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型） ①ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 ②①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。

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

	・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型） ①ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 ②①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。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型） ①ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 ②①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	（2024 年 11 月 4 日まで） 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） （2024 年 11 月 5 日以降） 原則として、午後 3 時 30 分まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの） なお、販売会社によっては異なる場合がありますので、くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。
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	・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（毎月分配型） 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、換金の申込みの受付けを中止することがあります。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型） 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、換金の申込みの受付けを中止すること、すでに受付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型） 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、換金の申込みの受付けを中止すること、すでに受付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型） 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、換金の申込みの受付けを中止すること、すでに受付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。
繰上償還	● マザーファンドの信託財産につきコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクと締結した運用指図権限の委託にかかる契約が終了した場合には、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）させます。 ● 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、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	・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（毎月分配型） 年 12 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 （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。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型） 年 12 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 第 1 および第 2 計算期末には、収益の分配は行ないません。 （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。 ・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型） 年 2 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

(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。

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）

年 2 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

(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

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（毎月分配型）

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。

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）

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。

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）

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「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

・ダイワ・グローバル R E I T ・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）

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「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

※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。

設定・運用:

商号等

加入協会

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

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
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

Daiwa Asset Management

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

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）

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 （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633号	○			
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI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	○	○		
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	○	○	○	
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 （委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○			
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	○		○	

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

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）

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
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	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335号	○		○	
むさし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第105号	○			○
UBS SuMi TRUSTウェルズ・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	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／毎月分配型）（愛称：世界の街並み）

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SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 （委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○	○	○	
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	○	○		
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	○	○	○	○
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	○	○	○	○

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジなし／資産成長型）（愛称：世界の街並み）

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 （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633号	○			
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI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	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 （委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○	○	○	
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	○	○		○
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	○	○	○	○
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	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335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	○	○	○	○

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）（愛称：世界の街並み）

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 (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633号	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI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	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 (委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○	○	○	
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	○	○		○
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	○	○	○	○
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	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335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	○	○	○	○

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。