

ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)

ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)に
名称を変更いたしました

2017年2月7日

平素は、『ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)』をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。当ファンドは、2017年2月4日をもって、名称を『ダイワJリート・ファンド』から『ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)』に変更いたしました。

当資料では、「アクティブJリート」の名称に込めた思いと、過去のファンド運用実績についてご説明いたします。

当ファンドの基準価額は設定日(2008年6月3日)以降、堅調に推移しており、設定来の上昇率は95.6%となりました(分配金再投資基準価額ベース、2017年1月31日時点)。

また、この間のパフォーマンスは、東証REIT指数(配当込み)を13.8%上回りました。

基準価額の推移

▶▶ 基準価額、東証REIT指数ともに上昇基調(図表1)



- ※「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)。
- ※東証REIT指数(配当込み)は、参考のため掲載しています。
- ※グラフ上の東証REIT指数(配当込み)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。
- ※東証REIT指数は株式会社東京証券取引所が算出・公表などの権利を有する指数です。
- ※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。
- ※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

当資料のお取り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投資信託により作成されたものです。■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「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、投資者のみなさまの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いますが、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。また、税金、手数料等を考慮していませんので、投資者のみなさまの実質的な投資成果を示すものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は資料作成時点のものであり、今後予告なく変更されることがあります。■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。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒ 大和投資信託 フリーダイヤル0120-106212(営業日の9:00～17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

「アクティブJリート」とは

『ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)』の運用哲学は、
「銘柄を選び抜く」ことです。

- ◆ 我々は、J-REITは単なる「不動産物件の集合体」ではなく、「成長を志向する有機的な組織であり法人」だと考えます。不動産物件の「現在の」価値評価もさることながら、法人組織の「将来像」を予測することが、良好なパフォーマンスへの近道だと考えます。
- ◆ 具体的には、配当利回りなどバリュエーション指標だけではなく、新規物件の取得や保有物件の売却なども含めた不動産ポートフォリオの運営方針、経営・財務戦略の変化、刻一刻と変化する外部環境などの定性的な側面にも着目して分析します。

その一例として「大和ハウスリート投資法人(注1)」への投資をご紹介します。

(注1) 以下の大和ハウスリート投資法人(3263)は、後に居住施設を投資対象とする大和ハウス・レジデンシャル投資法人(8984)と合併し、現在は総合型リートとして(新)大和ハウスリート投資法人(8984)となっています。

当ファンドでは、大和ハウス工業をスポンサーとする大和ハウスリート投資法人について、外部成長力の高さを評価して、東証REIT指数に対してオーバーウェイトとしていました。

2016年4月15日に公表された大和ハウス・レジデンシャルとの合併計画では、業績予想の上方修正と中長期的なシナジー効果の発現が期待されて、同銘柄は大きく上昇したと考えられます(図表2)。同銘柄と東証REIT指数(配当込み)との比較からも、合併発表後も同銘柄が継続的にアウトパフォームしたことがわかります(図表3)。

》》 REIT合併による成長ストーリーで 価格が上昇した(図表2)



(出所)ブルームバーグより大和投資信託作成

》》 合併発表後も大和ハウスリートは 東証REIT指数を上回る上昇だった(図表3)



(注2) 大和ハウスリートのリート価格を東証REIT指数(配当込み)で割って算出した値です。上昇は、大和ハウスリートの上昇率が東証REIT指数(配当込み)を上回ることを示します。2016年3月1日を100として指数化しています。

(出所)ブルームバーグより大和投資信託作成

(注) 当資料に記載された企業はあくまでも参考のために掲載したものであり、個別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。

パフォーマンス

ここでは、当ファンドの投資成果についてご紹介いたします。

図表4は、当ファンドの分配金込みの騰落率を、投資期間別にまとめた表です。

安倍政権の成長戦略や金融緩和などが好感されたこともあり、J-REIT市況は上昇基調が続きました。したがって、2011年以降は投資の開始時点にかかわらず、当ファンドを2年間保有すればおおむねプラスの投資成果が得られたこととなります。

▶▶ 当ファンドの投資成果(図表4)

		【投資を開始した時点】					
		2010年末～	2011年末～	2012年末～	2013年末～	2014年末～	2015年末～
〔保有期間〕	1年	-22%	41%	42%	30%	-3%	10%
	2年	10%	100%	84%	26%	7%	
	3年	56%	159%	79%	39%		
	5年	97%	178%				

※分配金再投資基準価額を使用して計算しています。

※「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。

※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。

※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

次に、アクティブ運用の成果を確認するため、当ファンドとJ-REITの指数とのパフォーマンスの違いをご紹介します。

図表5は、当ファンドが東証REIT指数(配当込み)の騰落率をどれだけ上回ったかを投資期間別にまとめたグラフです。棒グラフが各年の超過収益率(ファンド騰落率から東証REIT指数(配当込み)騰落率を差し引いたもの)、折れ線グラフが2010年末からの累積超過収益率になります。

ファンドの保有期間が長くなるほど、超過収益率が大きくなったことがわかります。

▶▶ 投資期間が長いほど、当ファンドの東証REIT指数(配当込み)対比の超過収益幅は拡大した(図表5)



※当ファンドの収益率については、分配金再投資基準価額を使用して計算しています。

※「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。

※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。

今回のファンド名称の変更を機に、銘柄を選び抜くアクティブ運用を通じて、一層のパフォーマンスの向上を追求していく所存です。

今後ともご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

以上

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。

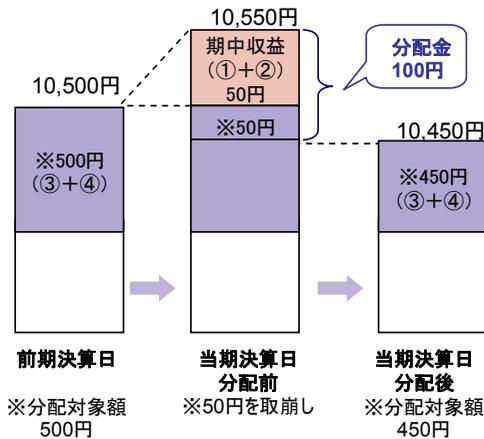
投資信託で分配金が支払われるイメージ



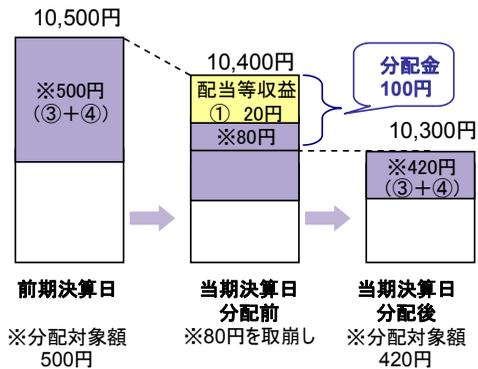
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



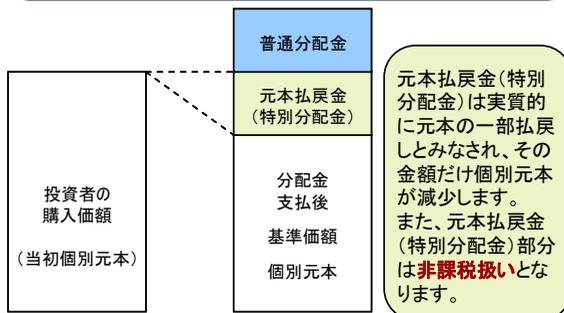
前期決算日から基準価額が下落した場合



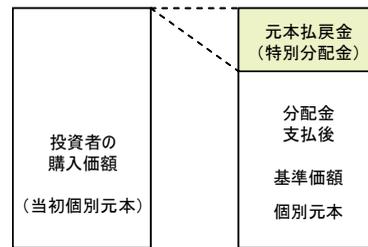
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

ダイワ・アクティブJリート・ファンド(年4回決算型)

お申し込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

- わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、配当等収益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

- わが国のリートに投資します。
 - 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。
 - 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。
 - 個別銘柄の組入不動産の種類等を考慮します。
 - 毎年2、5、8、11月の各10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。
 - 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J-REIT アクティブ・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。

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）」、「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>2.16%(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)	年率 1.026% (税抜 0.95%)	運用管理費用の総額は、毎日、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、毎計算期末または信託終了のときに信託財産中から支弁します。
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けます。

(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」に記載しています。

販売会社:

大和証券

Daiwa Securities

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

設定・運用:

大和投資信託

Daiwa Asset Management

商号等 大和証券投資信託委託株式会社
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