

ダイワ欧州リート・ファンド(毎月分配型)

英国ロンドンの名物超高層ビル「チーズグレーター」買い手に中国不動産会社 ロンドン実物不動産に対する根強い需要を確認

※当資料は、助言元のヘンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッドのコメントを参考にして大和投資信託が作成したものです。

2017年3月30日

英国リートのブリティッシュ・ランドと合弁会社のパートナーであるオックスフォード・プロパティーズ(カナダ)は、2017年3月、中国の不動産会社CCランドとの間で、ロンドン市内中心部にある「リーデンホール・ビルディング(通称:チーズグレーター)」の売却契約を締結したと発表しました。売却価格11.5億ポンドは、ロンドンで最大規模となる不動産取引の一つです。また、当該価格については2016年6月の英国の国民投票でEU(欧州連合)離脱派が勝利し、英国の不動産価格が下落する前(2016年3月)の資産評価額と比べても20%以上高い水準です。今回の売却案件ではロンドンの実物不動産に対する海外投資家の需要が根強いことが確認できました。

リーデンホール・ビルディング

その形状から「チーズグレーター(チーズ用おろし金)」の異名を持つ名物ビル



(出所)ヘンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッド、iStock/Aiphotographic

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。■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/>

大和投資信託

Daiwa Asset Management

前述の売却案件にあるような英国の実物不動産に対する需要と価格の推移から考えると 上場リート・不動産株式市場は中期的に値上がり余地があると考えています。

英国の実物不動産市場は、国民投票でEU離脱派が勝利した後の下落から値を戻しつつあります。一方で依然として、英国の上場リート・不動産株式は投資家の間で敬遠されているように見受けられます。

例えば、ブリティッシュ・ランドの場合、リート価格は約30%のNAV(純資産価値)ディスカウントで取引されています(下図参照)。国民投票でEU離脱派が勝利し、オフィス需要等に悪影響があると言われている英国不動産に関する不透明な点ではありますが、現状のリート価格は過度に悲観的なディスカウント水準にあると考えます。また、英国のリート・不動産関連企業のレバレッジ水準は、世界金融危機以前よりも低く、インカムは堅調かつ拡大傾向にあります。

英国リート ブリティッシュ・ランドのNAVプレミアム／ディスカウント推移



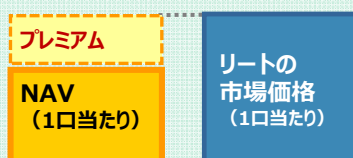
NAV (純資産価値) とは

Net Asset Valueの略語でリートが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

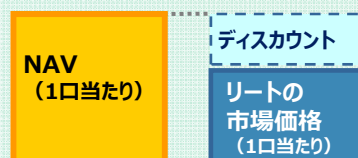
1口当たりNAV = (リートの資産 - リートの負債) ÷ 発行済投資口数

リート価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば **プレミアム**、下回っていれば **ディスカウント** と呼ばれ、その比率はリートの投資評価によく用いられています。

① リートの価格がNAVを上回る場合
(プレミアム)



② リートの価格がNAVを下回る場合
(ディスカウント)



以上

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

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

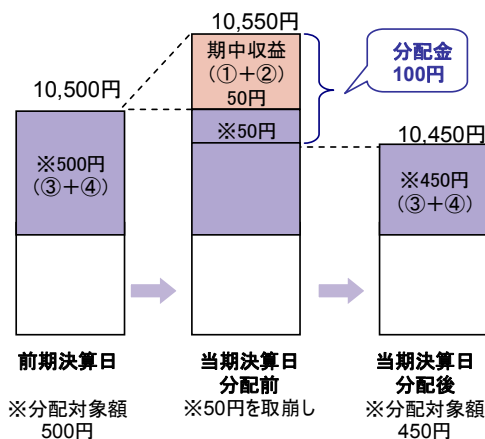
投資信託の純資産

分配金

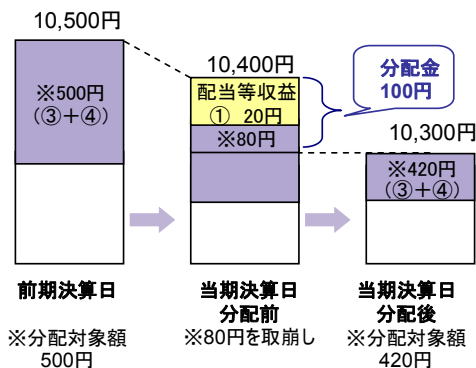
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



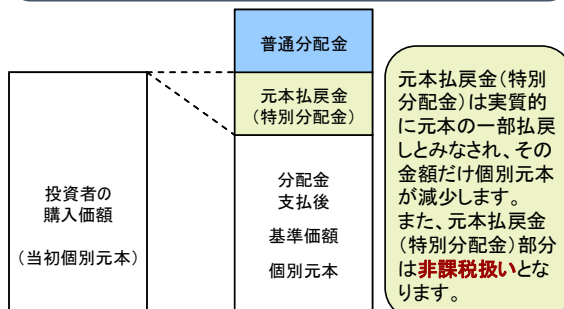
前期決算日から基準価額が下落した場合



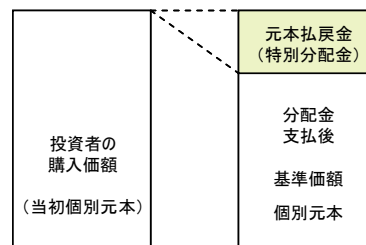
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

ダイワ欧州リート・ファンド（毎月分配型）

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

- 欧州のリート（不動産投資信託）等に投資し、信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色

1. 欧州のリート等に投資します。
 - ◆リート等には不動産関連株式※を含みます。
※DR(預託証券)を含みます。
 - ◆運用にあたっては、以下の方針を基本とします。
 - ・マクロ経済動向、不動産市場の見通し、賃料成長・配当成長見通し、需給バランスなどのトップダウンによる分析と、個別銘柄について成長性、財務レバレッジ、マネジメントや保有物件の質などのボトムアップによる分析を行ない、組入候補銘柄を選定します。
 - ・組入候補銘柄の中から、流動性や国・地域およびセクターの分散等を考慮し、ポートフォリオを構築します。
 2. ハンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッドから運用の助言を受けます。
 3. 毎月21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、「欧州リート・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。

「リート等の価格変動（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。

ダイワ欧州リート・ファンド（毎月分配型）

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〉 3.24%（税抜3.0%）	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 1.62% （税抜 1.50%）	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、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）「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

ダイワ欧州リート・ファンド（毎月分配型） 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
株式会社富山第一銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第7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	○	○	○	○
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。