

ダイワJ-REITオープン(毎月分配型)

堅調な事業環境と低位安定した国内長期金利から J-REIT市場の割安感は強い

2017年7月4日

お伝えしたいポイント

- ・ J-REIT各社を取り巻く事業環境の堅調さに大きな変化はなし
- ・ 低位安定した国内長期金利からJ-REIT市場の割安感は強い

<J-REIT各社を取り巻く事業環境の堅調さに大きな変化はない>

J-REIT市場は本格的な調整局面には至っていないものの、レンジ圏内で弱含んで推移しています。J-REIT各社を取り巻く事業環境の堅調さに大きな変化はないため、市況の軟調推移の背後に何か決定的な材料があるとはみておりません。ただ、米国の追加利上げ観測をはじめとして、海外を中心に中期的な金利上昇への警戒感が強まっていることや、年初来でみるとJ-REIT各社によるエクイティ・ファイナンスが比較的活発な時期があったため需給のバランスが緩んだこと、投資信託からの資金流出傾向などが背景にあると思われます。

東証REIT指数と時価総額の推移(2011年12月末～2017年6月末)

(兆円)



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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらは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。

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

<堅調な事業環境と低位安定した国内長期金利からJ-REIT市場の割安感は強い>

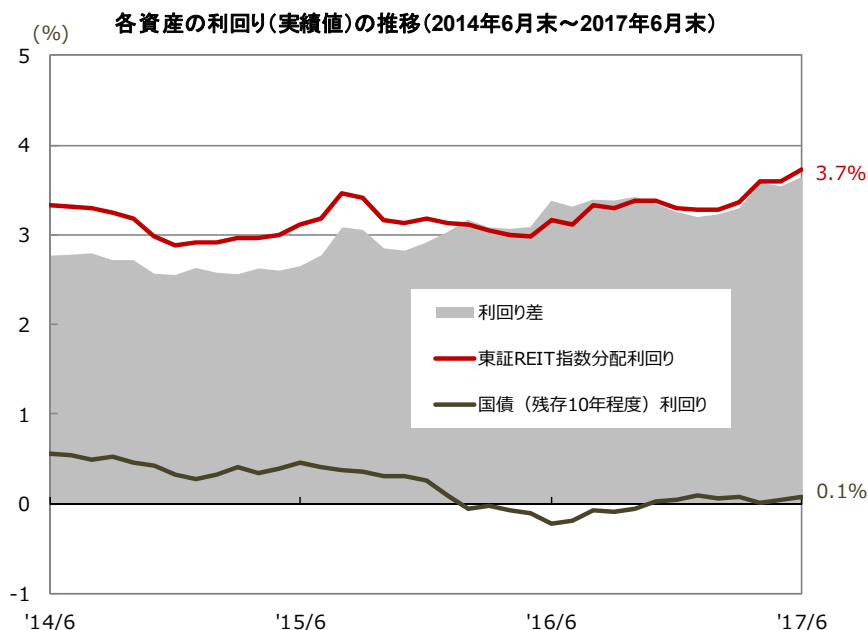
J-REIT市場は、目先の需給動向に加えて、内外の金融政策など外部環境をにらみつつ当面神経質な動きとなる可能性もありますが徐々に落ち着きを取り戻し、長期金利が大きく上昇することなどが無い限り、相対的に高い配当利回りを安定的に期待できるJ-REITに対する見直し機運が高まっていくと考えています。

背景としては、オフィス・ビル空室率の低下や、それに伴う賃料の緩やかな上昇の継続など事業環境の改善傾向に変化はないことから、急速な業績悪化によるバリュエーション面での割安感の喪失という展開は考えにくい状況があります。

今後オフィス供給量が増加する見通しであることからオフィス需給悪化を懸念する見方もありますが、過去の供給水準や足元のオフィス需要などから判断して、国内景況感や企業業績が大きく落ち込まない限り、当面オフィス需給は順調に推移すると考えられます。

国内の長期金利についても、日銀が「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下で長期金利操作目標をゼロ%程度としており、過度な金利上昇に対しては、国債買い入れの増額や指値オペの実施などで対応すると見込まれるため、おおむね横ばいで推移すると考えます。

加えて、一時期懸念が高まっていた欧州の政治状況や朝鮮半島の地政学リスクなどは、足元で小康状態となっているため投資家のリスク回避姿勢も徐々に和らぎ、J-REIT市場を下支えする効果も期待されます。



※利回り差 = 東証REIT指数分配利回り - 国債(残存10年程度)利回り。

※上記資産は異なるリスク特性を持つものであり、利回りの比較はあくまでご参考です。

※税金等諸費用は考慮しておりません。

(出所) ブルームバーグ

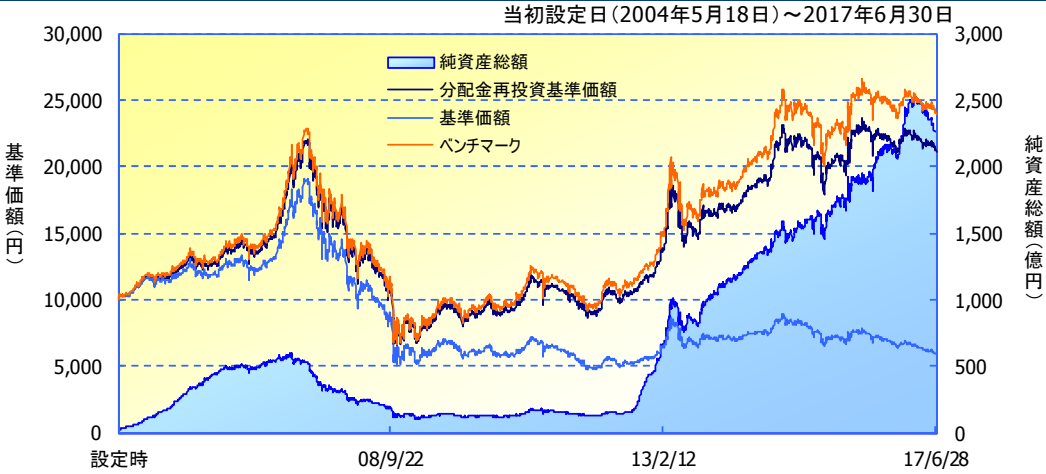
<<基準価額・純資産の推移>>
 ※過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

2017年6月30日現在

基準価額	5,879 円
純資産総額	2,193億円
ベンチマーク	3,180.48

期間別騰落率		
期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	-2.8 %	-2.8 %
3カ月間	-4.0 %	-3.8 %
6カ月間	-7.4 %	-7.1 %
1年間	-5.4 %	-4.8 %
3年間	+14.4 %	+17.3 %
5年間	+100.3 %	+112.5 %
年初来	-7.4 %	-7.1 %
設定来	+111.0 %	+138.7 %

※「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）。
 ※「期間別騰落率」の各計算期間は、基準日から過去に遡った期間の応当日までとし、当該ファンドの「分配金再投資基準価額」を用いた騰落率を表しています。
 ※当ファンドは東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとしておりますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。
 ※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の基準価額に基づき指数化しています。
 ※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。



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

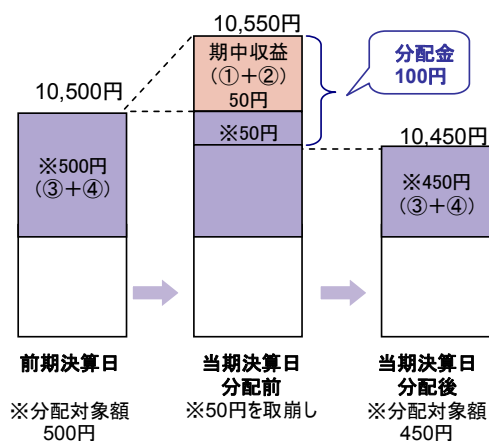
投資信託の純資産

分配金

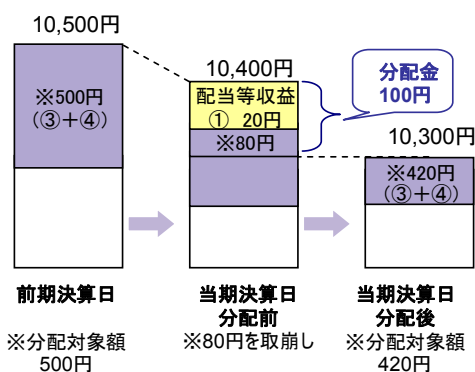
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



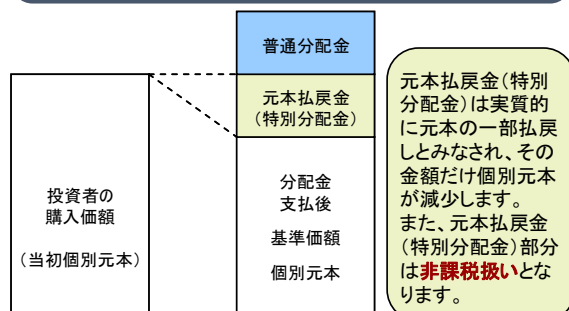
前期決算日から基準価額が下落した場合



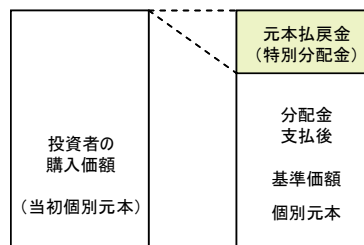
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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J-REITオープン(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

- わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

1. わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
 - 組入銘柄はベンチマークである「東証 REIT 指数」の構成銘柄（採用予定を含みます。）とし、組入銘柄それぞれの時価総額に応じた投資比率に基づきポートフォリオを構築することを基本とします。
 - ※税法その他の法規上の規制や組入銘柄の財務リスクや流動性などの理由から、「東証 REIT 指数」の採用銘柄をすべて組入れない場合や時価総額に応じた組入れを行わない場合があります。
 - ◆「東証 REIT 指数」は…
東京証券取引所上場の不動産投信全銘柄を対象とする時価総額加重平均の指数で、平成 15 年 4 月より算出・公表されています。
 2. 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。
 3. 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 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。

- ① 東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所（以下「㈱東京証券取引所」といいます。）の知的財産であり、東証REIT指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は㈱東京証券取引所が有します。
- ② ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④ ㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ⑤ 「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥ ㈱東京証券取引所は、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の購入者または公衆に対し、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の説明、投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦ ㈱東京証券取引所は、当社または「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。
- ⑧ 以上の項目に限らず、㈱東京証券取引所は「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

ダイワJ-REITオープン(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。

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）」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」
※当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証 REIT 指数」に連動するとは限りません。
※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 0.7776% (税抜 0.72%)	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Ｊ－ＲＥＩＴオープン（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
株式会社あおぞら銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第8号	○	○		
株式会社阿波銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第1号	○			
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	○			
株式会社岩手銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第3号	○			
オーストラリア・アンド・ニュージーランド・バンキング・グループ・リミテッド(銀行)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第622号	○			
岡崎信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第30号	○			
おかやま信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第19号	○			
株式会社沖縄銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第1号	○			
株式会社関西アーバン銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第16号	○	○		
株式会社北九州銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第117号	○	○		
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35号	○			
ザ・ホンコン・アンド・シャンハイ・バンキング・コーポレーション・リミテッド	登録金融機関	関東財務局長(登金)第105号	○	○		
株式会社佐賀共栄銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第10号	○			
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第15号	○			
株式会社ジャパンネット銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○	○		
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192号	○			
東京海上日動火災保険株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第135号	○			
株式会社東京都民銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第37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	○			
株式会社長野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第63号	○			
株式会社福井銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第2号	○	○		
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第14号	○			
株式会社福島銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社豊和銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第7号	○			
株式会社三重銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第11号	○			
株式会社みずほ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第6号	○	○		○
株式会社宮崎太陽銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第10号	○			
株式会社武蔵野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第38号	○			
株式会社もみじ銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第12号	○	○		
株式会社山口銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第6号	○	○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6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	○	○		○
岡安証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第8号	○			
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○		
島大証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第6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	○			
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	○	○	○	○
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121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	○			
奈良証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第25号	○			
日の出証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第31号	○			
ひろぎん証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第20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	○			
益茂証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第12号	○	○		
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19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	○	○	○	
みずほ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第94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Ｊ－ＲＥＩＴオープン（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
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181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	○			
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第8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。