ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし

# 2018年の米国リート市況見通し

## ～2018年も事業環境が好調な米国リート・セクターを中心に投資を行う方針～

※当資料は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク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。

2018年1月5日

## お伝えしたいポイント

- 2017年の振り返り： 米国リート市場はセクター間のパフォーマンス差が拡大
- 運用の状況 ： データセンターや通信塔を保有するリートを重視した運用が奏功
- 2018年の見通しと運用方針 ： ファンダメンタルズが良好なセクターを中心に運用を行う方針

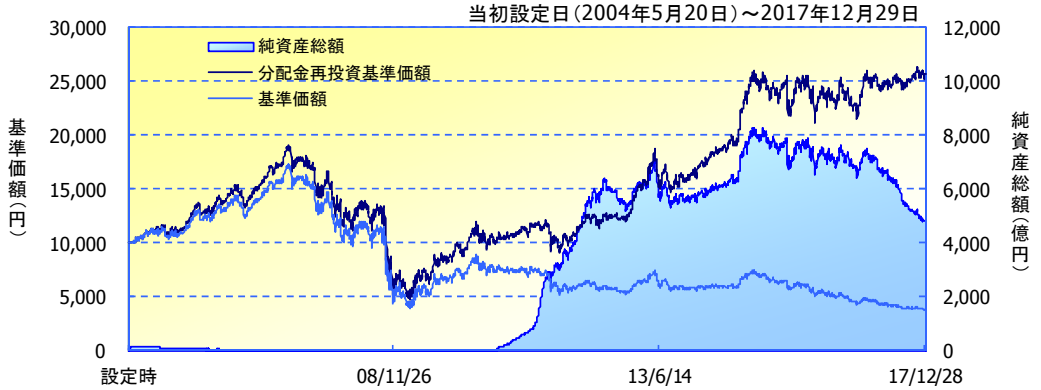
### ≪基準価額・純資産の推移≫

※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12月29日現在

| | |
|---|---|
| 基準価額 | 3,827 円 |
| 純資産総額 | 4,766億円 |

当初設定日（2004年5月20日）～2017年12月29日




### 期間別騰落率

| 期間 | ファンド |
|---|---|
| 1カ月間 | +0.9 % |
| 3カ月間 | +2.3 % |
| 6カ月間 | +1.0 % |
| 1年間 | +2.3 % |
| 3年間 | +4.6 % |
| 5年間 | +89.2 % |
| 年初来 | +1.7 % |
| 設定来 | +156.7 % |

### ≪分配の推移≫

（1万口当たり、税引前）

| 決算期（年/月） | | 分配金 |
|---|---|---|
| 第1～149期 | 合計： | 11,180円 |
| 第150期 | (17/01) | 100円 |
| 第151期 | (17/02) | 100円 |
| 第152期 | (17/03) | 100円 |
| 第153期 | (17/04) | 100円 |
| 第154期 | (17/05) | 100円 |
| 第155期 | (17/06) | 100円 |
| 第156期 | (17/07) | 70円 |
| 第157期 | (17/08) | 70円 |
| 第158期 | (17/09) | 70円 |
| 第159期 | (17/10) | 70円 |
| 第160期 | (17/11) | 70円 |
| 第161期 | (17/12) | 70円 |
| 分配金合計額 | | 設定来： 12,200円 |
| | | 直近12期： 1,020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）。
※「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。
※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。
※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。

**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

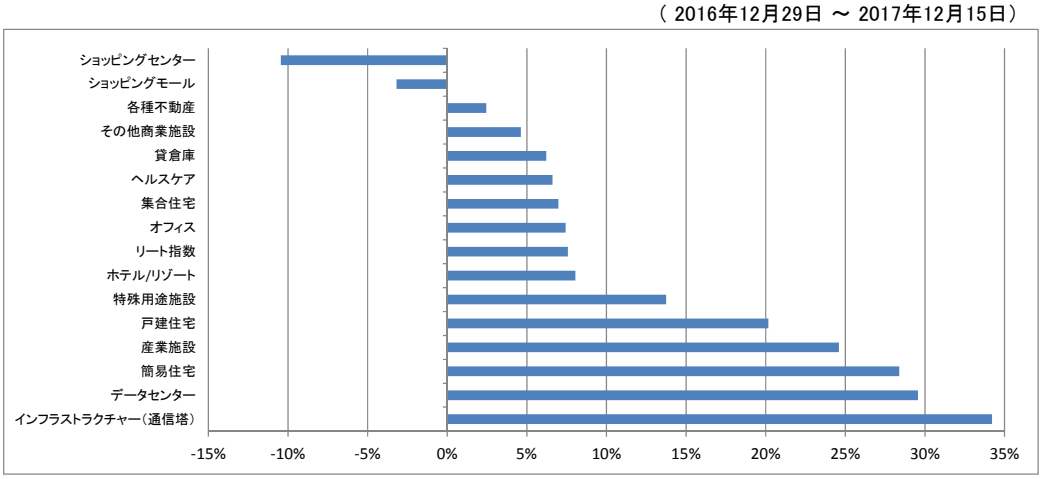
## 2017年の振り返り ＜米国リート市場はセクター間のパフォーマンス差が拡大＞

2017年の米国リート市場は、金利上昇や商業施設リートが直面する問題の拡大に対する懸念が、パフォーマンスの重しとなってきました。特にeコマースの成長が米国リートのリターンに大きな影響を与える中、年初来のパフォーマンスにはセクター間において著しい乖離が見られ、特に質の低いショッピング・モールやショッピング・センターを保有するリートが下落しました。多くの小売業者は、実店舗からネット販売を重視することに加え、既存店舗を閉鎖するなど、eコマースへの対応力を強化しています。

一方、データセンター、通信塔などのインフラストラクチャー、及び産業施設を保有するリートは、eコマースの成長に伴うデータ使用量や記憶容量の増大、並びに敏速な配送への需要の増大による恩恵を受けるとの見方から、力強く上昇しました。加えて、簡易住宅や戸建住宅を保有する新しいタイプのリートが、良好な需給環境の恩恵を受けるとの見方から良好なパフォーマンスとなりました。

### 主要用途別の年初来リターン

（ 2016年12月29日 ～ 2017年12月15日）




※リート指数には、FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index（米ドルベース）を用いています。
※用途別分類は、FTSE NAREIT®によるものです。米ドルベースの値を使用しています。
※NAREIT指数（FTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index）は、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。

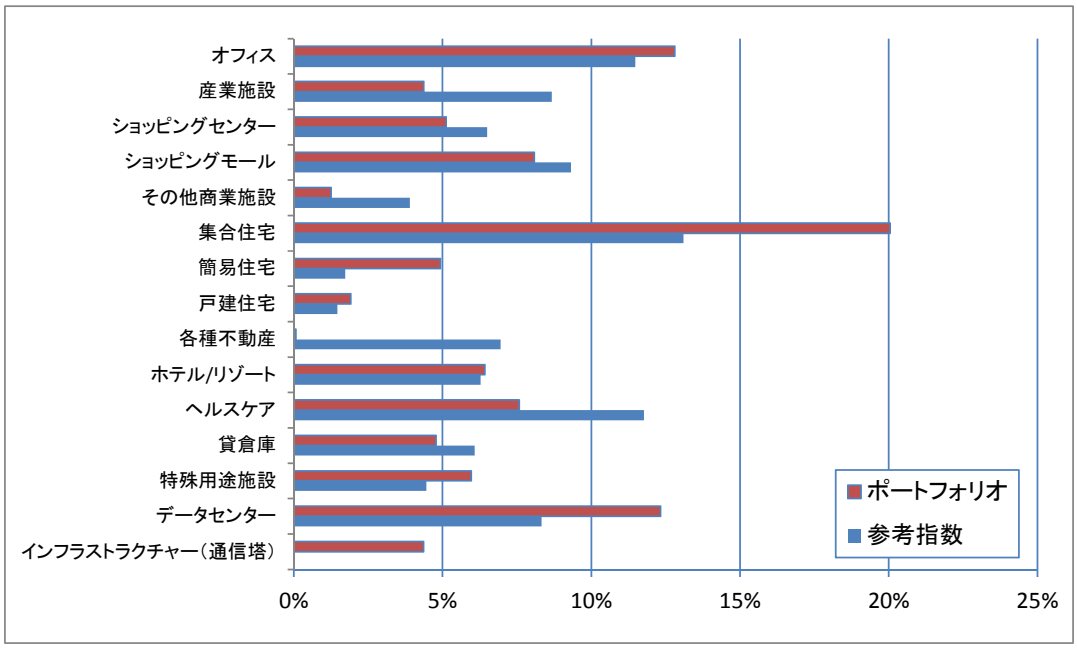
（出所）ブルームバーグ

## 運用状況 ＜データセンターや通信塔を保有するリートを重視した運用が奏功＞

当ファンドの運用については、上述の通り、クラウドなどインターネットの成長の恩恵を受けるデータセンターや通信塔を保有するリートをオーバーウエートしたことが最もプラスに寄与しました。また、下落したショッピングモールセクターやショッピングセンターセクターのアンダーウエートもプラスに寄与しました。これらのセクターについては、優良物件を保有する銘柄に限定して組入れを行っています。

一方、将来のキャッシュフロー成長に対してバリュエーションが相対的に割高であるとの見方から産業施設セクターをアンダーウエートしてきましたが、同セクターのリートのパフォーマンスが相対的に堅調に推移したため、ファンドのパフォーマンスにマイナスに寄与しました。また、オーバーウエートした集合住宅セクターのうち、学生寮を保有するリートのパフォーマンスが相対的に振るわなかったこともマイナスに寄与しました。

### 直近のポートフォリオ（2017年11月末現在）




※参考指数はFTSE NAREIT® Equity REITs Total Return Index（円ベース）を用いています。
※用途別分類は、FTSE NAREIT®によるものです。
※ポートフォリオの比率はリートのポートフォリオに対するものです。

## 2018年の見通しと運用方針 ＜ファンダメンタルズが良好なセクターを中心に運用を行う方針＞

当ファンドの運用委託先のコーヘン&スティアーズでは、多くのセクターにおいて引き続き、不動産需要は新規供給を上回ると見ています。そういった中、米国リート市場は金利上昇などがリスク要因として想定されるものの、保有物件の稼働率や賃料の上昇、割安なリートを物色する投資家動向などが支援材料となり、底堅い相場展開が継続するものと思われます。

運用方針としては、ファンダメンタルズの良好なセクターを中心とした運用を行うことによって、さらなるパフォーマンスの向上を目指していきます。具体的には、堅調な需要の拡大により恩恵を受けると見られるデータセンターや通信塔を保有するリートのオーバーウエートを継続するほか、キャッシュフローのトレンド改善により恩恵を受けると見られる、都心部の集合住宅にも強気のスタンスを保っています。

一方で、商業施設など、成長見通しが限定的と判断されるセクターについては弱気のスタンスを維持する方針です。

以上

※現時点での投資判断を示したものであり、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。

# 収益分配金に関する留意事項

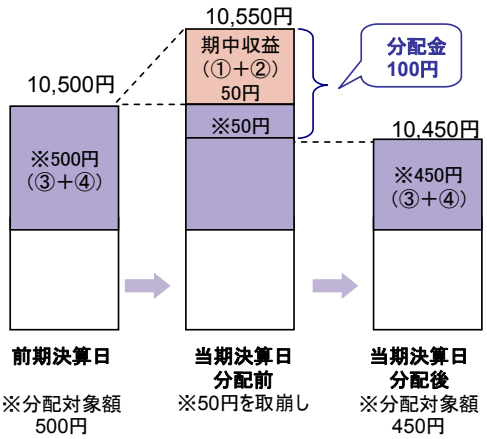
◆ **分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。**

投資信託で分配金が支払われるイメージ

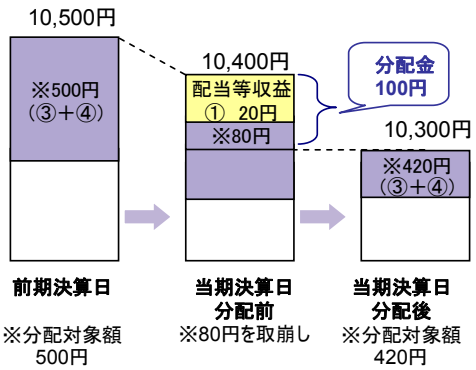
◆ **分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。**

**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**



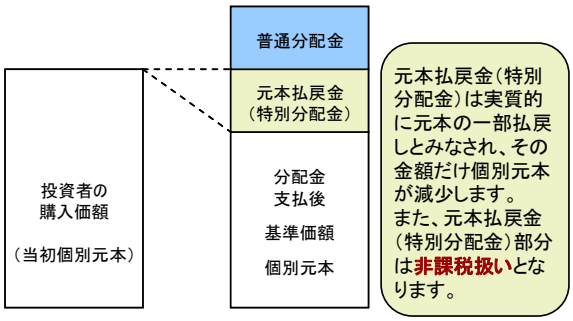

**前期決算日から基準価額が下落した場合**



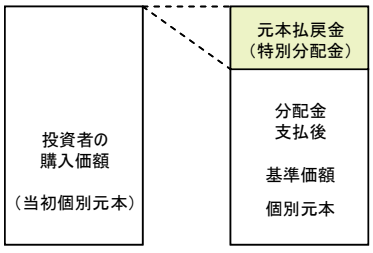

（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

◆ **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（特別分配金）　：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留意ください。

# ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし

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
●米国のリート（不動産投資信託）に投資し、配当利回りを重視した運用により信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色
1. 米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。
①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。
※市場平均とはFTSE International Limited が発表するFTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックスの配当利回りとします。
②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。

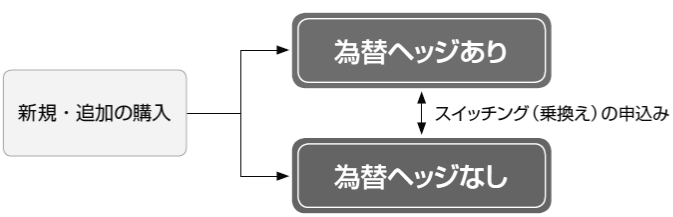
出典: FTSE International Limited(以下、「FTSE」) © FTSE。FTSE®は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づきFTSE International Limitedによって使用されています。"NAREIT®"は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT")の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべてFTSEおよびNAREITに帰属します。FTSEのインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE並びにライセンサ各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づくFTSEの同意がない限り、FTSEのデータの再配信も許可されません。

"Source: FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE."FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT"). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent."

2. 「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。
「為替ヘッジあり」
◆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。
※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。
「為替ヘッジなし」
◆為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは行ないません。
※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

### スイッチング（乗換え）について

●「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチング（乗換え）を行なうことができます。




◆各ファンドの略称としてそれぞれ次を用いることがあります。
ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジあり：為替ヘッジあり
ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし：為替ヘッジなし
◆各ファンドを総称して「ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）」ということがあります。

3. 米国のリートの運用は、コーヘン&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。
4. 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。
5. 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、「ダイワ米国リート・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。

# ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)為替ヘッジなし

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）」、「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）」
※「為替ヘッジあり」は、為替ヘッジを行ないますが、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。
※「為替ヘッジなし」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。
※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<br>〈上限〉3.24%(税抜3.0%)<br>スイッチング（乗換え）による購入時の申込手数料については、販売会社にお問合わせください。 | 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 1.6416%<br>（税抜 1.52%） | 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。 |
| 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。

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