

ダイワ・US-REIT・オープン(年1回決算型)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、コーペン&ステアーズ・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	16,901円
純資産総額	21億円

期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1カ月間	+0.9%	+1.4%
3カ月間	+2.4%	+2.0%
6カ月間	+1.1%	+2.0%
1年間	+2.3%	+4.0%
3年間	+4.7%	+9.3%
5年間	----	----
年初来	+1.7%	+3.4%
設定来	+69.0%	+81.4%

当初設定日(2013年8月22日)～2017年12月29日



＜分配の推移＞

(1万口当たり、税引前)

決算期(年/月)	分配金
第1期 (14/09)	0円
第2期 (15/09)	0円
第3期 (16/09)	0円
第4期 (17/09)	0円

分配金合計額 設定来: 0円

※「分配金再投資基準価額」は、分配金実績があった場合に、当該分配金(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たものです。

※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FTSE NAREIT®エケイティREIT・インデックス(配当金込み、円ベース指数)をベンチマークとしていますが、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。

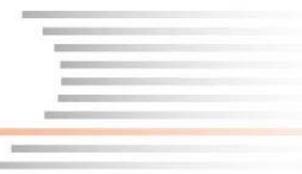
※実際のファンドでは、課税条件によって投資者ごとの騰落率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

※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、販売会社よりお渡す「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/>



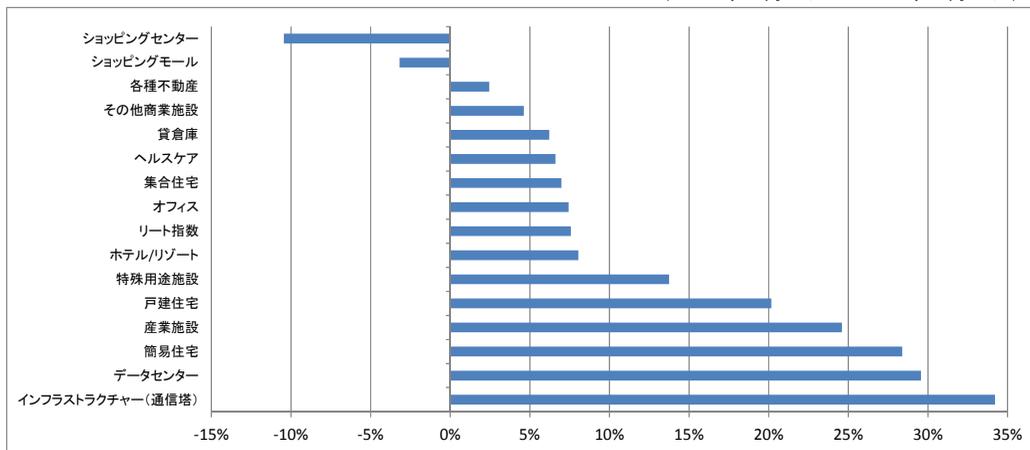
2017年の振り返り <米国リート市場はセクター間のパフォーマンス差が拡大>

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

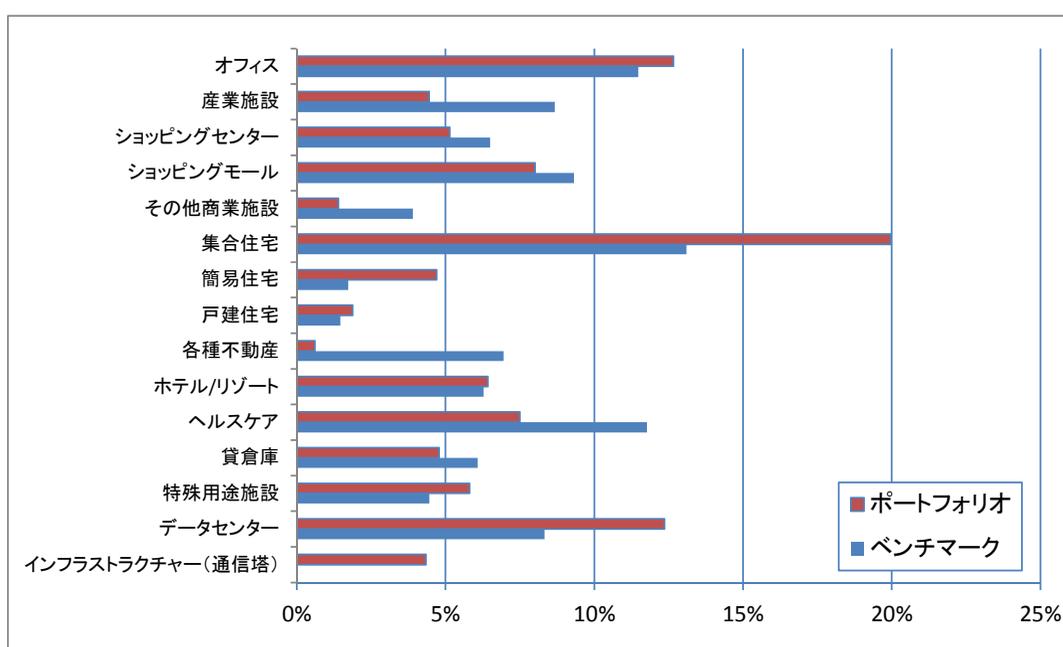
運用状況

＜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ェイ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ェイ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ェイトしてきましたが、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、オーバーウェイ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)



※ベンチマークは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ペン&ステアーズでは、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えています。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ェイトを継続するほか、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。

ダイワ・US-REIT・オープン(年1回決算型)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

- 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(配当金込み、米ドルベース指数)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。
- リートの運用は、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。
 - 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。
 - 投資にあたっては、ベンチマークを中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。
[ベンチマーク]
FTSE NAREIT® エクイティ REIT・インデックス(配当金込み、円ベース指数)
(当該指数は、FTSE International Limited が発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ベースに換算した指数とします。)
 - ◆当該指数との連動をめざすものではありません。また、当該指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

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 並びにライセンス各社は 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."

- 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・US-REIT・オープン・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・US-REIT・オープン(年1回決算型)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 1.5768% (税抜 1.46%)	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。

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・US-REIT・オープン（年1回決算型）為替ヘッジなし 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	○	○	
株式会社イオン銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○		
沖縄県労働金庫	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第8号			
九州労働金庫	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第39号			
株式会社近畿大阪銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○		
近畿労働金庫	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第90号			
株式会社京葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第56号	○		
株式会社埼玉りそな銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第593号	○	○	
四国労働金庫	登録金融機関	四国財務局長(登金)第26号			
静岡県労働金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第72号			
株式会社常陽銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第45号	○	○	
株式会社仙台銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第16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	○		
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14号	○		
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○	
中央労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第259号			
中国労働金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第53号			
東海労働金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第70号			
東北労働金庫	登録金融機関	東北財務局長(登金)第68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	○		
長野県労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第268号			
新潟県労働金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第267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	○		
北陸労働金庫	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第36号			
北海道労働金庫	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第38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	○	○	○
株式会社みちのく銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第11号	○		
株式会社ゆうちょ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第611号	○		
株式会社りそな銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第3号	○	○	
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15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	○	○	○
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	○		
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	○		
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	○	○	
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	○		
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75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	○		
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	○		○
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	○		○
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	○		○
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。