

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)為替ヘッジなし 年初来の米国リート市場と今後の見通し

～長期金利上昇が短期的なリスク要因であるが、中長期では好調な
不動産ファンダメンタルズを反映して底堅い展開を予想～

※当資料は、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12日

お伝えしたいポイント

- ・ 年初来の米国リート市場：2018年は長期金利上昇の影響から軟調なスタート
- ・ 2018年の見通し：好調な実物不動産市況に下支えされ、リートも底堅く推移
- ・ 今後の運用方針：ファンダメンタルズが良好なセクター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。

2018年1月11日現在

基準価額	3,632 円
純資産総額	4,501億円

期間別騰落率

期間	ファンド
1か月間	-5.7%
3か月間	-3.7%
6か月間	-2.4%
1年間	-4.1%
3年間	-3.7%
5年間	+70.4%
年初来	-5.1%
設定来	+143.7%



＜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、販売会社よりお渡りする「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/>

年初来の米国リート市場

<2018年は長期金利上昇の影響から軟調なスタート>

2018年の米国リート市場は、長期金利上昇や好調な年末商戦への期待から上昇してきた小売株の利益確定の動きなどを受けて、軟調なスタートとなりました。また、FOMC(米国連邦公開市場委員会)で多くの参加者が緩やかな利上げ継続を支持したことが明らかになったこと、長期金利が上昇基調を維持したことを背景に、利回り資産としてのリートに売り圧力が強まりました。

米国長期金利が上昇した背景には以下の要因が挙げられます。

- 2017年に続き、2018年はFRB(米連邦準備制度理事会)によって3回の利上げが行われるとの見方
- 米国以外の中央銀行においても、日銀の長期国債買い入れ減額など量的緩和の縮小や金融引き締めが行われるとの市場予想
- グローバルなインフレ上昇予想の高まり
- 中国の当局者が米国債購入に消極的な姿勢を示したこと

米国リート市場と長期金利の動き

(2016年12月末～2018年1月11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。
 ※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

2018年の見通し

＜好調な実物不動産市況に下支えされ、リートも底堅く推移＞

当ファンドの運用委託先のコーペン&ステアーズでは、米国リートは短期的には長期金利の上昇などマクロ経済要因により影響を受ける可能性があると見ていますが、中長期的には相対的に魅力ある投資価値を提供すると考えています。また、実物不動産市場においては良好な状況が続いており、いくつかの市場では建設が加速しているものの、多くのセクターにおいては不動産需要は新規供給を上回ると見ています。

長期金利は、加速する経済成長とインフレの上昇傾向により、2018年を通して引き続き緩やかに上昇すると考えています。しかしながら、緩やかな金利上昇とFRBの資産縮小は、米国経済の明るい見通しを考慮すると、不動産ファンダメンタルズへ及ぼす影響は限定的と見ています。また、米国の税制改革案の実施は、底堅い経済成長に伴う不動産に対する需要拡大につながり、最終的には、米国リートは恩恵を受けると見ています。

今後の運用方針

＜ファンダメンタルズが良好なセクター中心に運用を行う方針＞

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、Eコマースの普及拡大が支援材料となり(下図)、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保有を継続するほか、金利上昇に伴う金融機関の利益率上昇からオフィス需要の拡大が期待されるオフィスリートにも強気のスタンスを保持しています。

一方で、デパートは衰退の傾向が強まっており、長期的に賃料収入を悪化させる可能性があることから商業施設セクターに対しては引き続き慎重なスタンスです。また、ヘルスケアは、契約期間が相対的に長期であり、長期金利上昇の影響を受けやすいこと、将来の賃料引下げの可能性に対する懸念もあることから、弱気のスタンスを維持しています。

Eコマースのパリューチェーン



(出所) コーペン&ステアーズ

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、分配金が支払されると、その金額相当分、基準価額は下がります。

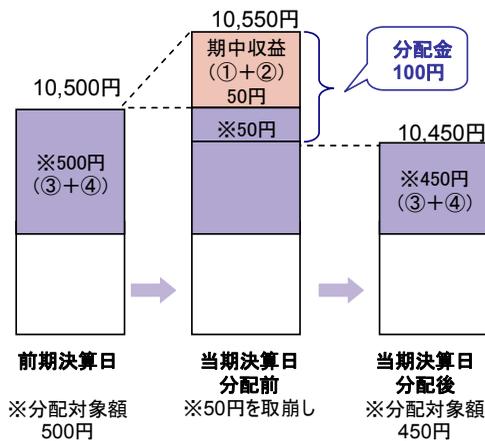
投資信託で分配金が支払われるイメージ



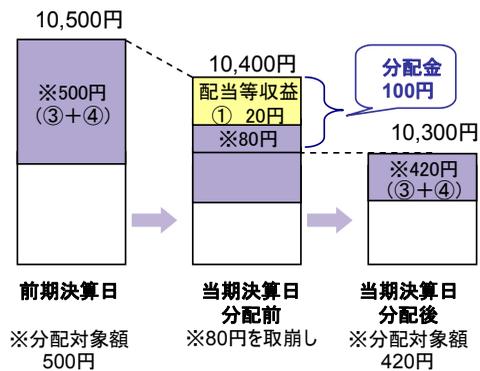
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



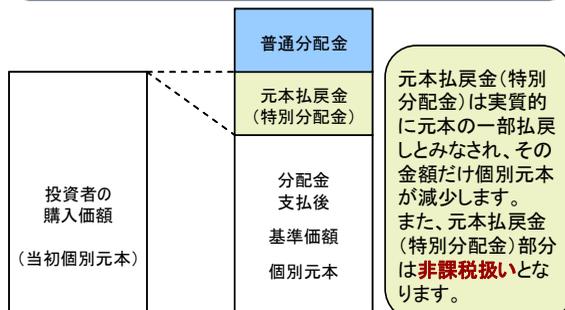
前期決算日から基準価額が下落した場合



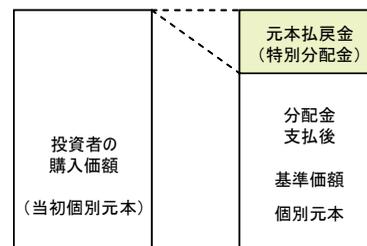
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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



元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は**非課税扱い**となります。

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てします。
 - 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."

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」

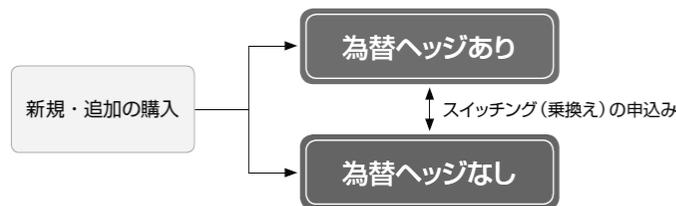
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「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。
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せんが、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 (上限)3.24%(税抜3.0%) 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% (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