

ダイワ・US-REIT・オープン (年1回決算型) 為替ヘッジあり

<3197>

追加型投信／海外／不動産投信(リート)

第8期 2021年9月17日決算

日経新聞掲載名：USリート有1

受益者のみなさまへ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、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ております。当作成期につきましてもそれに沿った運用を行ないました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

第8期末	基準価額	19,079円
	純資産総額	690百万円
第8期	騰落率	33.5%
	分配金	0円

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

大和アセットマネジメント株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
<https://www.daiwa-am.co.jp/>

運用報告書に関するお問い合わせ先



コールセンター 受付時間 9:00～17:00 (営業日のみ)
0120-106212

お客様の口座内容に関するご照会は、
お申し込みされた販売会社にお問い合わせください。

■当ファンドは、信託約款において「運用報告書（全体版）」に記載すべき事項を電磁的方法によりご提供することを定めており、以下の手順で閲覧、ダウンロードいただけます。「運用報告書（全体版）」は受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社へお問い合わせください。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

◇TKU0319720210917◇

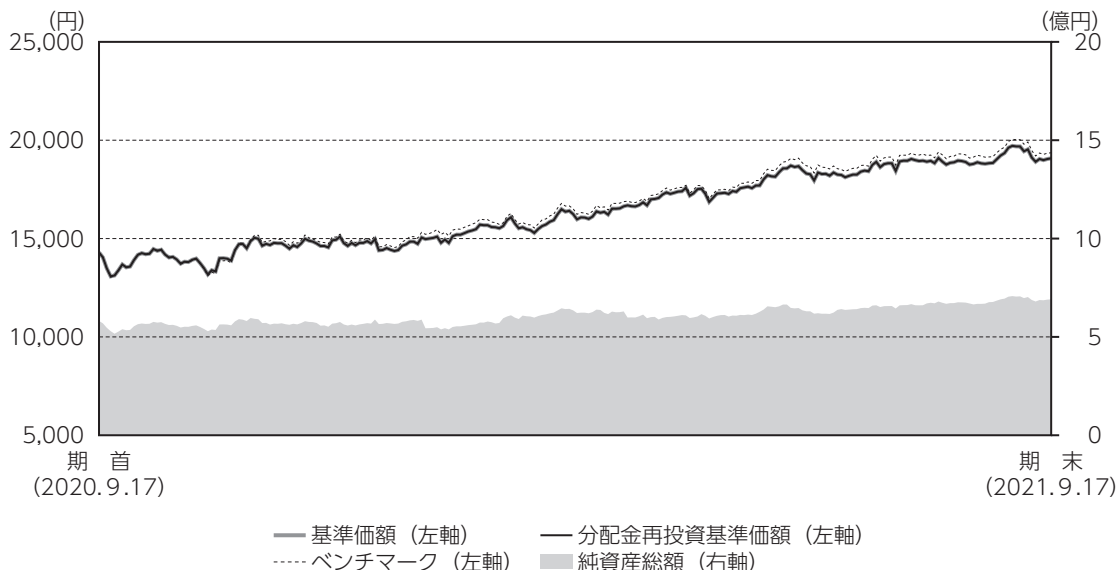
「運用報告書（全体版）」の閲覧・ダウンロード方法

上記のURLにアクセス → ファンド検索欄にファンド名を入力 → リストから当ファンドを選択 → 運用報告書（全体版）を選択



運用経過

基準価額等の推移について



(注) ベンチマークは、期首の基準価額をもとに指数化したものです。

- * 分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- * 分配金を再投資するかどうかについては、お客さまがご利用のコースにより異なります（分配金を自動的に再投資するコースがないファンドもあります）。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- * ベンチマークはFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス（配当金込み、円ヘッジ指数）です。

■ 基準価額・騰落率

期首：14,296円

期末：19,079円（分配金0円）

騰落率：33.5%（分配金込み）

■ 基準価額の主な変動要因

米国リート市況が上昇したことが主なプラス要因となり、基準価額は上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

1万口当りの費用の明細

項 目	当期 (2020.9.18~2021.9.17)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
信 託 報 酬	262円	1.598%	信託報酬＝当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は16,406円です。
(投 信 会 社)	(128)	(0.777)	投信会社分は、ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、法定書面等の作成等の対価
(販 売 会 社)	(127)	(0.777)	販売会社分は、運用報告書等各种書類の送付、口座内での各ファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(7)	(0.044)	受託会社分は、運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
売 買 委 託 手 数 料	6	0.035	売買委託手数料＝当作成期中の売買委託手数料／当作成期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(投 資 信 託 証 券)	(6)	(0.035)	
有 価 証 券 取 引 税	0	0.001	有価証券取引税＝当作成期中の有価証券取引税／当作成期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.001)	
そ の 他 費 用	16	0.096	その他費用＝当作成期中のその他費用／当作成期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(2)	(0.010)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監 査 費 用)	(1)	(0.005)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
(そ の 他)	(13)	(0.081)	信託事務の処理等に関するその他の費用
合 計	284	1.729	

(注1) 当作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入してあります。

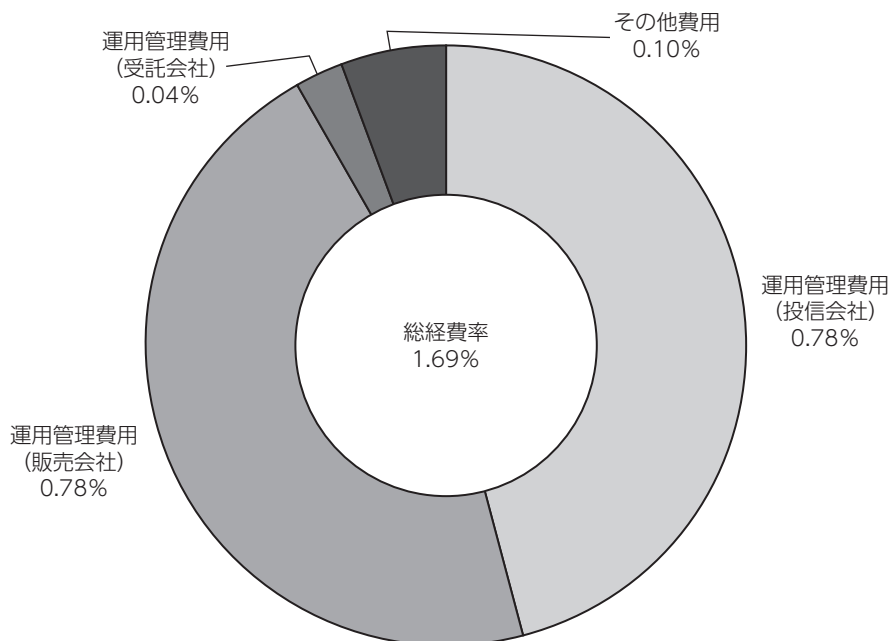
(注3) 各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入してあります。

(注4) 組み入れているマザーファンドがある場合、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当該マザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）がある場合、各項目の費用は、当該投資信託証券が支払った費用を含みません。なお、当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当りの費用の明細」が取得できるものについては「組入上位ファンドの概要」に表示することとしております。

参考情報

■ 総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を、期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当り）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.69%です。



(注1) 1万口当りの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

最近5年間の基準価額等の推移について



(注) ベンチマークは、2016年9月20日の基準価額をもとに指数化したものです。

	2016年9月20日 期初	2017年9月19日 決算日	2018年9月18日 決算日	2019年9月17日 決算日	2020年9月17日 決算日	2021年9月17日 決算日
基準価額 (円)	13,815	13,571	13,844	15,680	14,296	19,079
分配金 (税込み) (円)	—	0	0	0	0	0
分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	△1.8	2.0	13.3	△8.8	33.5
FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス (配当金込み、円ヘッジ指数) 騰落率 (%)	—	1.4	2.6	10.6	△13.7	35.4
純資産総額 (百万円)	53	134	147	365	581	690

(注1) 比率は小数点第1位未満を四捨五入してあります。

(注2) FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス (配当金込み、円ヘッジ指数) 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) のパフォーマンスから、所定の方法により算出したヘッジコストを日次ベースで差し引き、大和アセットマネジメントが計算したものです。

(注3) 海外の指数は、基準価額への反映を考慮して、現地前営業日の終値を採用しています。

(注4) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。上記の指数は最近で知り得るデータを使用しております。

投資環境について

(2020.9.18~2021.9.17)

米国リート市況

米国リート市況は上昇しました。

米国リート市況は、当作成期首より、金融緩和の長期化観測や新型コロナウイルスのワクチン接種の進展、バイデン新大統領による大規模な景気対策などを好感して、上昇して始まりました。2021年4月以降も、経済活動正常化の動きや好調な決算発表、長期金利が低下基調であったことなどを好感して上昇しました。

用途別では、ワクチン接種の進展に伴う経済活動正常化期待を受けてショッピングモールが堅調に推移しました。また、在宅勤務の普及によるスペース確保の動きから需要が増加した貸倉庫も堅調に推移しました。一方、利益確定の売り圧力が高まったデータセンターや在宅勤務の普及による需給悪化が懸念材料となったオフィスのパフォーマンスが相対的に低調でした。

リート指数の推移



前作成期末における「今後の運用方針」

当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持するほか、円買い/米ドル売りのフルヘッジポジションを維持する方針です。

ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド

信託財産の成長をめざして運用を行います。外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託します。投資にあたっては、個別銘柄の投資価値を分析して、配当利回り、期待される成長性、割安度などを勘案し投資銘柄を選定し、分散投資を行います。

※C & S：コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ポートフォリオについて

(2020.9.18～2021.9.17)

■当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・US－REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持したほか、円買い/米ドル売りのフルヘッジポジションを維持しました。

■ダイワ・US－REIT・オープン・マザーファンド

主として米国の金融商品取引所上場および米国の店頭登録のリートに投資し、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いました。また、外貨建資産の運用にあたっては、C&Sに運用の指図にかかる権限を委託し、保有不動産の価値などと比較して魅力的であると判断される銘柄を中心に分散投資を行いました。個別銘柄の入れ替えについては、C&Sが独自の評価方法によって割安と判断した銘柄を組み入れ、割高と判断した銘柄を売却しました。

用途別では、高齢者向け住宅の需給改善が期待されたヘルスケアや、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業施設、スペース確保の動きや移住増加から恩恵を受ける貸倉庫などに注目しました。

* マザーファンドのベンチマークは以下の通りです。

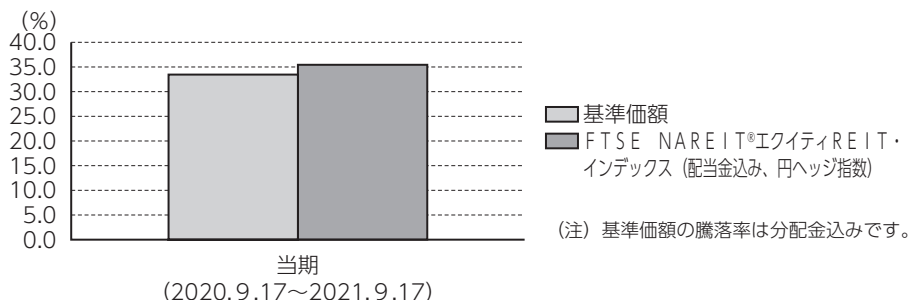
組入ファンド	ベンチマーク
ダイワ・US－REIT・オープン・マザーファンド	FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス (配当金込み、円ベース指数)

ベンチマークとの差異について

当作成期のベンチマークの騰落率は35.4%となりました。一方、当ファンドの基準価額の騰落率は33.5%となりました。

用途別では、貸倉庫のオーバーウエートやオフィスのアンダーウエート等がプラス要因となった一方、ショッピングセンターのアンダーウエート等がマイナス要因となりました。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額とベンチマークとの騰落率の対比です。



* ベンチマークはFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス（配当金込み、円ヘッジ指数）です。

分配金について

長期投資の観点から、当作成期の分配は見送らせていただきました。
 なお、留保益につきましては、運用方針に基づき運用させていただきます。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項 目	当 期	
	2020年9月18日 ～2021年9月17日	
当期分配金（税込み）（円）	—	
対基準価額比率（％）	—	
当期の収益（円）	—	
当期の収益以外（円）	—	
翌期繰越分配対象額（円）	9,079	

（注1）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の有価証券売買等損益」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「収益調整金」および「分配準備積立金」から分配に充当した金額です。

（注2）円未満は切捨てており、当期の収益と当期の収益以外の合計が当期分配金（税込み）に合致しない場合があります。

（注3）当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。



今後の運用方針

■当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持するほか、円買い／米ドル売りのフルヘッジポジションを維持する方針です。

■ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド

信託財産の成長をめざして運用を行います。外貨建資産の運用にあたっては、C&Sに運用の指図にかかる権限を委託します。投資にあたっては、個別銘柄の投資価値を分析して、配当利回り、期待される成長性、割安度などを勘案して投資銘柄を選定し、分散投資を行います。



当ファンドの概要

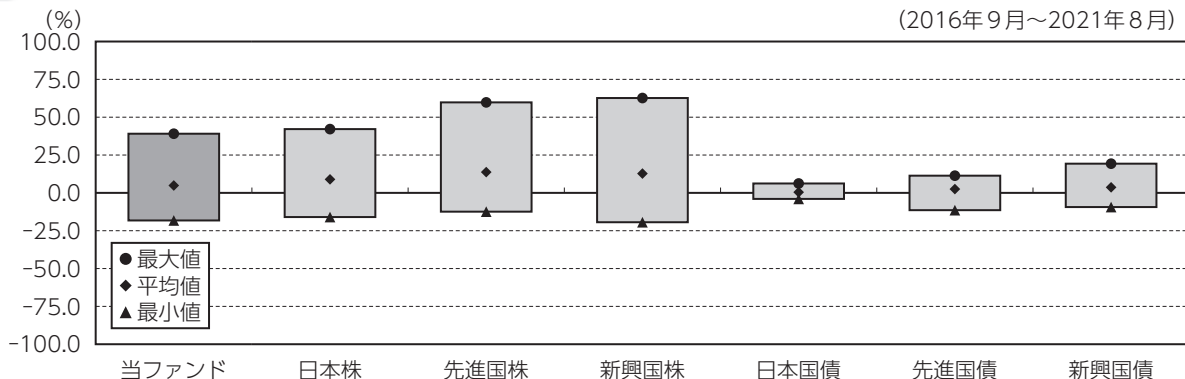
商品分類	追加型投信／海外／不動産投信（リート）	
信託期間	約14年9カ月間（2013年12月20日～2028年9月15日）	
運用方針	配当利回りを重視した運用により信託財産の成長をめざして運用を行ないます。	
主要投資対象	ベビーファンド	ダイワ・US－REIT・オープン・マザーファンドの受益証券
	ダイワ・US－REIT・オープン・マザーファンド	米国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。以下同じ。）および米国の店頭登録（登録予定を含みます。以下同じ。）の不動産投資信託の受益証券または不動産投資法人の投資証券（以下「不動産投資信託証券」といいます。）
ベビーファンドの運用方法	<p>①主として、マザーファンドの受益証券に投資することにより、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、円ヘッジ指数））を中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。 ※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、委託会社が円ヘッジベースに換算した指数とします。</p> <p>②マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態 で高位に維持することを基本とします。</p> <p>③保有実質外貨建資産については、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。</p>	
マザーファンドの運用方法	<p>①主として米国の金融商品取引所上場および米国の店頭登録の不動産投資信託証券に投資し、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））を中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。 ※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。</p> <p>②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。 イ. 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 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）の配当利回りを指すものとします。 ロ. 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。 ハ. 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。</p> <p>③米ドル建資産の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用の指図にかかる権限を委託します。</p> <p>④不動産投資信託証券の組入比率は、通常の状態 で信託財産の純資産総額の80％程度以上に維持することを基本とします。</p> <p>⑤保有外貨建資産の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。</p>	
分配方針	<p>分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等とし、原則として、信託財産の成長に資することを目的に、配当等収益の中から基準価額の水準等を勘案して分配金額を決定します。ただし、配当等収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。</p>	

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全ての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づ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.”



代表的な資産クラスとの騰落率の比較



	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	39.1	42.1	59.8	62.7	6.2	11.4	19.3
平均値	4.9	8.9	13.7	12.8	0.4	2.5	3.7
最小値	△18.2	△16.0	△12.4	△19.4	△4.0	△11.4	△9.4

上記の図表は、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したもので、過去5年間における年間騰落率（各月末における直近1年間の騰落率）の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示しています。

※各資産クラスは、ファンドの投資対象を表しているものではありません。

※ファンドの年間騰落率は、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たものであり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

※ファンドの年間騰落率において、過去5年間分のデータが算出できない場合は以下のルールで表示しています。

①年間騰落率に該当するデータがない場合には表示されません。

②年間騰落率が算出できない期間がある場合には、算出可能な期間についてのみ表示しています。

③インデックスファンドにおいて、①②に該当する場合には、当該期間についてベンチマークの年間騰落率で代替して表示します。

※上記の騰落率は直近1月末から60カ月さかのぼった算出結果であり、決算日に対応した数値とは異なります。

※資産クラスについて

日本株……………東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

先進国株……………MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）

新興国株……………MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債……………NOMURA-BPI国債

先進国債……………FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債……………J.P.モルガン ガバメント・ボンド・インデックスーエマージング・マーケット グローバル ダイバースファイド（円ベース）

※指数について

●TOPIXは東証が算出・公表し、指数値、商標など一切の権利は株式会社東京証券取引所が所有しています。●MSCIコクサイ・インデックスおよびMSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.が開発した指数です。同指数に対する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc.に帰属します。またMSCI Inc.は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。●NOMURA-BPI国債は、野村証券株式会社が公表する国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数で、一定の組み入れ基準に基づいて構成された国債ポートフォリオのパフォーマンスをもとに算出されます。NOMURA-BPI国債の知的財産権とその他一切の権利は野村証券株式会社に帰属しています。また、同社は当該指数の正確性、完全性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。●FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。●J.P.モルガン ガバメント・ボンド・インデックスーエマージング・マーケット グローバル ダイバースファイドは、信頼性が高いとみなす情報に基づき作成していますが、J.P. Morganはその完全性・正確性を保証するものではありません。本指数は許諾を受けて使用しています。J.P. Morganからの書面による事前承認なしに本指数を複製・使用・頒布することは認められていません。Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. All rights reserved.

（注）海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。



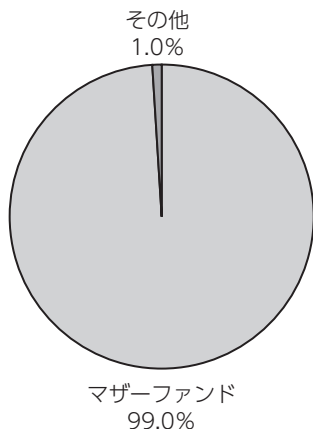
ファンドデータ

当ファンドの組入資産の内容

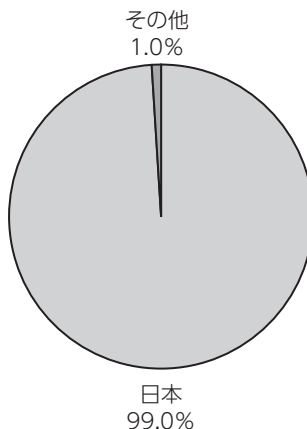
組入ファンド等

	比率
ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド	99.0%
その他	1.0

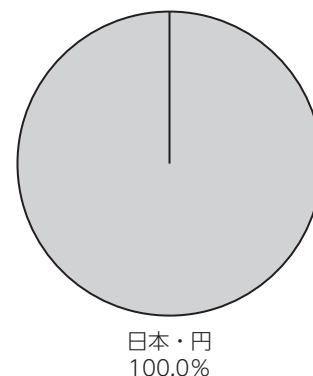
資産別配分



国別配分



通貨別配分



(注1) 上記データは2021年9月17日現在のものです。

(注2) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注3) 国別配分において、キャッシュ部分については「その他」に含めています。

(注4) 組入ファンドの保有外貨建資産に対して、為替ヘッジを行っています（為替ヘッジ比率：当ファンドの純資産総額の98.5%）。

※当ファンドは、上記組入ファンドを通じて実質的な運用を行っています。次ページの「組入上位ファンドの概要」には、組入上位3ファンドまでのファンドの内容を掲載しています。

純資産等

項目	当期末
	2021年9月17日
純資産総額	690,963,761円
受益権総口数	362,153,622口
1万口当り基準価額	19,079円

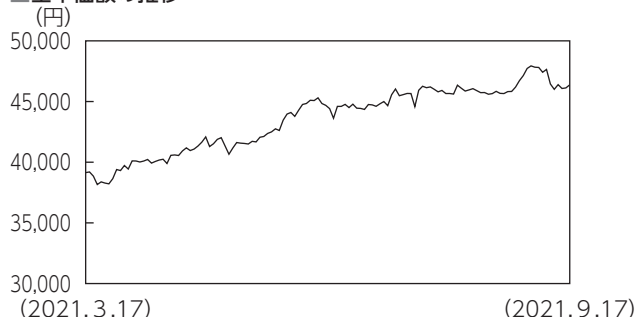
* 当期中における追加設定元本額は200,450,062円、同解約元本額は244,854,012円です。

* 組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）をご覧ください。

組入上位ファンドの概要

◆ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド（作成対象期間 2021年3月18日～2021年9月17日）

■基準価額の推移



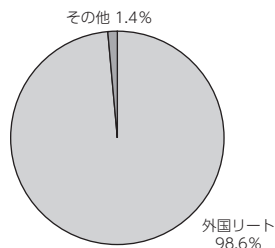
■1万口当りの費用の明細

項目	金額
売買委託手数料 (投資信託証券)	7円 (7)
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)
その他費用 (保管費用) (その他)	2 (2) (0)
合計	9

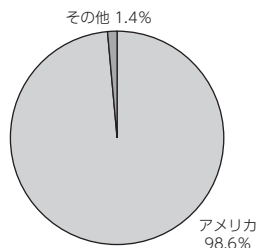
■組入上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
PUBLIC STORAGE	アメリカ・ドル	6.8%
SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	6.1
DUKE REALTY CORP	アメリカ・ドル	6.1
WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	5.6
VEREIT INC	アメリカ・ドル	4.8
UDR INC	アメリカ・ドル	4.7
EQUINIX INC	アメリカ・ドル	4.7
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	アメリカ・ドル	4.7
PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	4.4
HOST HOTELS & RESORTS INC	アメリカ・ドル	4.2
組入銘柄数	31銘柄	

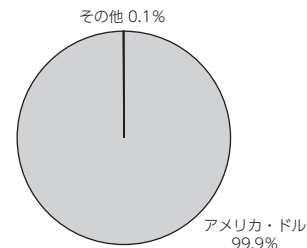
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



(注1) 基準価額の推移、1万口当りの費用の明細は組入ファンドの直近の作成対象期間のものです。

(注2) 1万口当りの費用の明細における費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。費用の項目および算出法については前掲しております項目の概要をご参照ください。また、円未満を四捨五入してあります。

(注3) 組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日現在のものです。

(注4) 国別配分において、キャッシュ部分については「その他」に含めています。

(注5) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

* 組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）をご覧ください。