

# 運用状況と米国リートの現状及び今後の見通し



## ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）

### 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

追加型投信/海外/不動産投信（リート）

※お申込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

「投資信託説明書（交付目論見書）」のご請求・お申込みは…

### 大和証券

Daiwa Securities

〈販売会社〉

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・運用は…

### 大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

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

**※当資料のお取扱いについては、必ず最終ページをご参照ください。**

(2018年3月作成)

# ファンドの特色

**1.米国のリートに投資します。**

**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」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。

**3.米国のリーートの運用は、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。**

※分配金額は、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。

# 「為替ヘッジなし」基準価額・純資産、分配の推移

(当初設定日 (04/5/20) ~ 18/3/15)



基準日：2018年3月15日

基準価額 3,155円

純資産総額 3,702億円

## 期間別騰落率

1 カ月間 +1.7 %

3 カ月間 -12.2 %

6 カ月間 -9.9 %

1 年間 -8.2 %

3 年間 -9.2 %

5 年間 +42.4 %

年初来 -12.1 %

設定来 +125.5 %

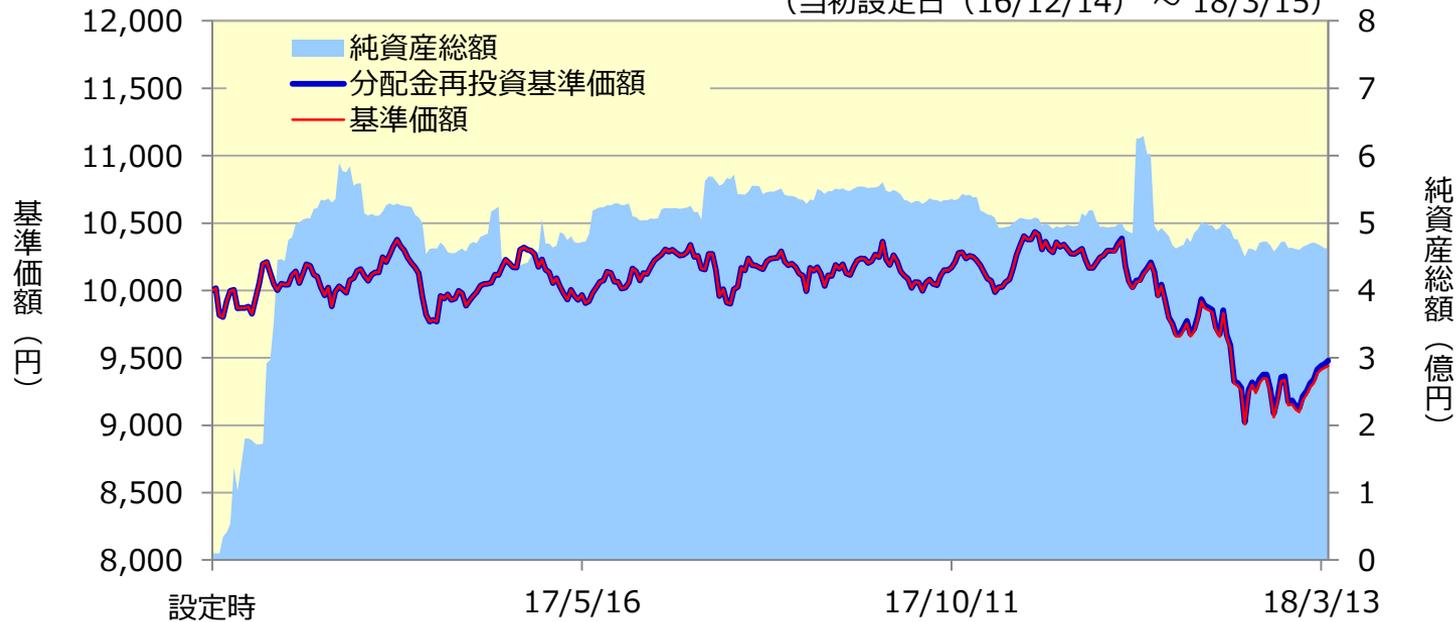
決算期 (年/月)	第1期～第72期 '04/8～'10/7	第73期～第81期 '10/8～'11/4	第82期～第95期 '11/5～'12/6	第96期～第155期 '12/7～'17/6	第156期～第163期 '17/7～'18/2	第164期 2018/3/15	分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
分配金	各40円	各120円	各130円	各100円	各70円	70円	<b>12,410円</b>

※「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（「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。※上記は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。

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# 「為替ヘッジあり」基準価額・純資産、分配の推移

(当初設定日 (16/12/14) ~ 18/3/15)



基準日：2018年3月15日

基準価額 9,440円

純資産総額 4億円

## 期間別騰落率

1カ月間 +2.3%

3カ月間 -7.9%

6カ月間 -7.6%

1年間 -3.0%

3年間 ---

5年間 ---

年初来 -7.1%

設定来 -5.2%

決算期 (年/月)	第1期～第11期 '17/1～'17/11	第12期～第14期 '17/12～'18/2	第15期 2018/3/15	分配金合計額 (1万口当たり、税引前)
分配金	各0円	各10円	10円	<b>40円</b>

※「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（「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。※上記は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。

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# 米国リートと米国株式の推移

2016年末～

(2016年12月30日～2018年3月15日)



2017年末～

(2017年12月29日～2018年3月15日)



※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。トータルリターン、米ドルベース。

(出所)ブルームバーグ

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# 米国リートと米国10年国債利回りの推移



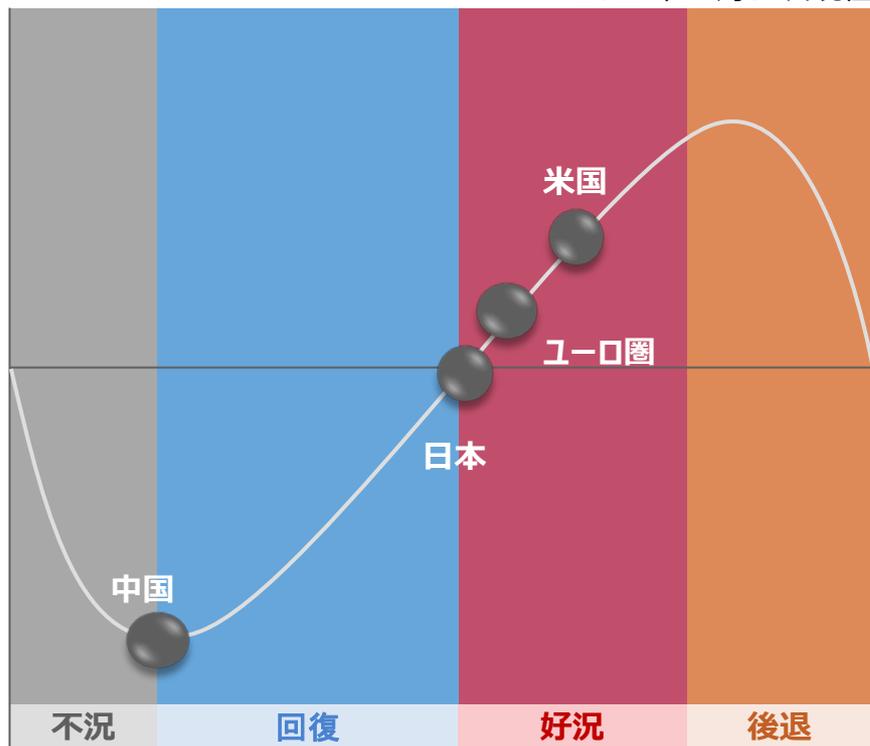
※米国リートはNAREIT指数 (トータルリターン、米ドルベース) を使用。  
 ※矢印は米国10年国債利回りの推移を予想したものではありません。

(出所)ブルームバーグ

# 米国長期金利の見通し

## 各国の景気サイクル

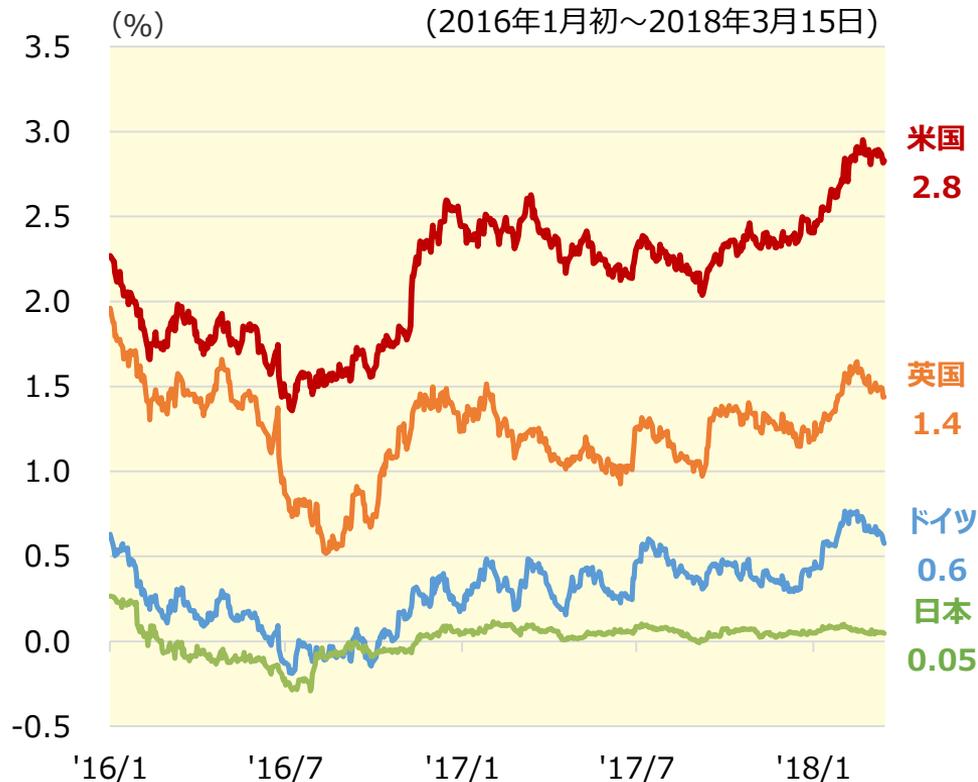
2017年12月31日現在



※上記はイメージです。

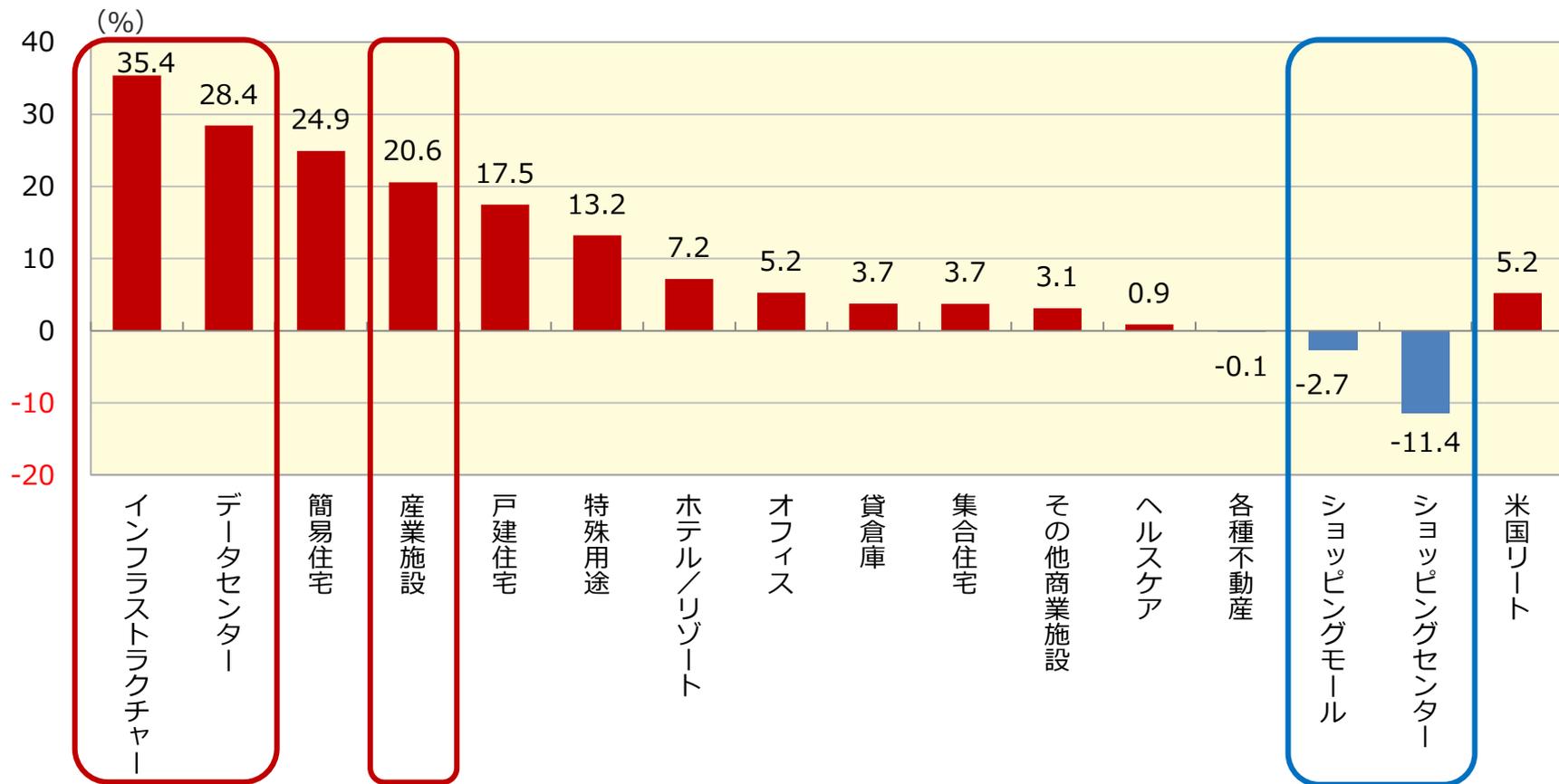
## 主要先進国における10年国債利回りの推移

(2016年1月初～2018年3月15日)



(出所)ブルームバーグ、コーペン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

# 米国リート別のセクター別リターン（2017年）



※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用。

※用途名は、原則としてFTSE®と全米不動産投資信託協会（NAREIT®）の分類によるものです。

(出所)NAREIT

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# eコマース市場拡大の恩恵を受けるリードセクター



※上記はイメージです。

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# 米国リートの変動

## 米国リートの変動に対するプレミアム/ディスカウントの推移

(2002年12月末～2018年2月末)

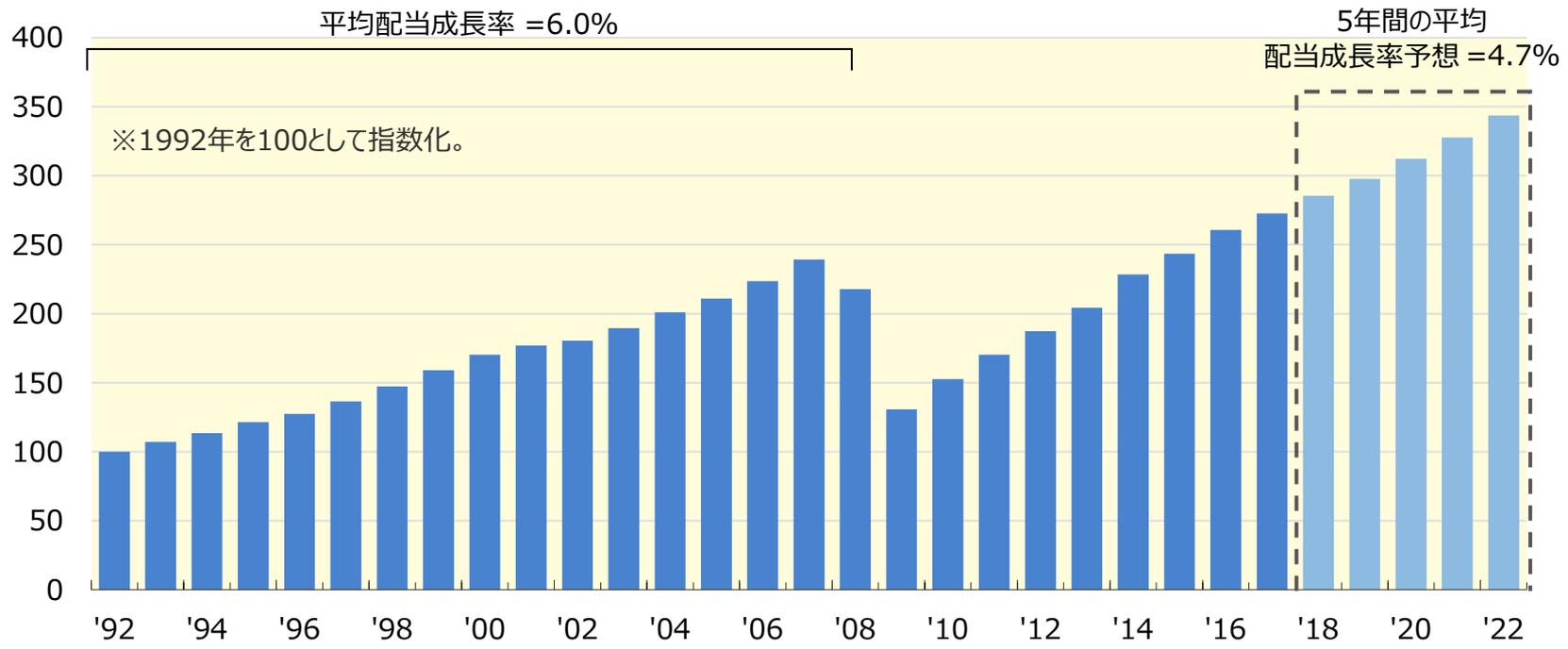


※データは、不動産有価証券市場全体に対する数値です。

(出所)UBS、コーペン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

# 米国リート収益拡大・増配期待

## 米国リーートの1株当たり配当の推移(1992年～2022年)



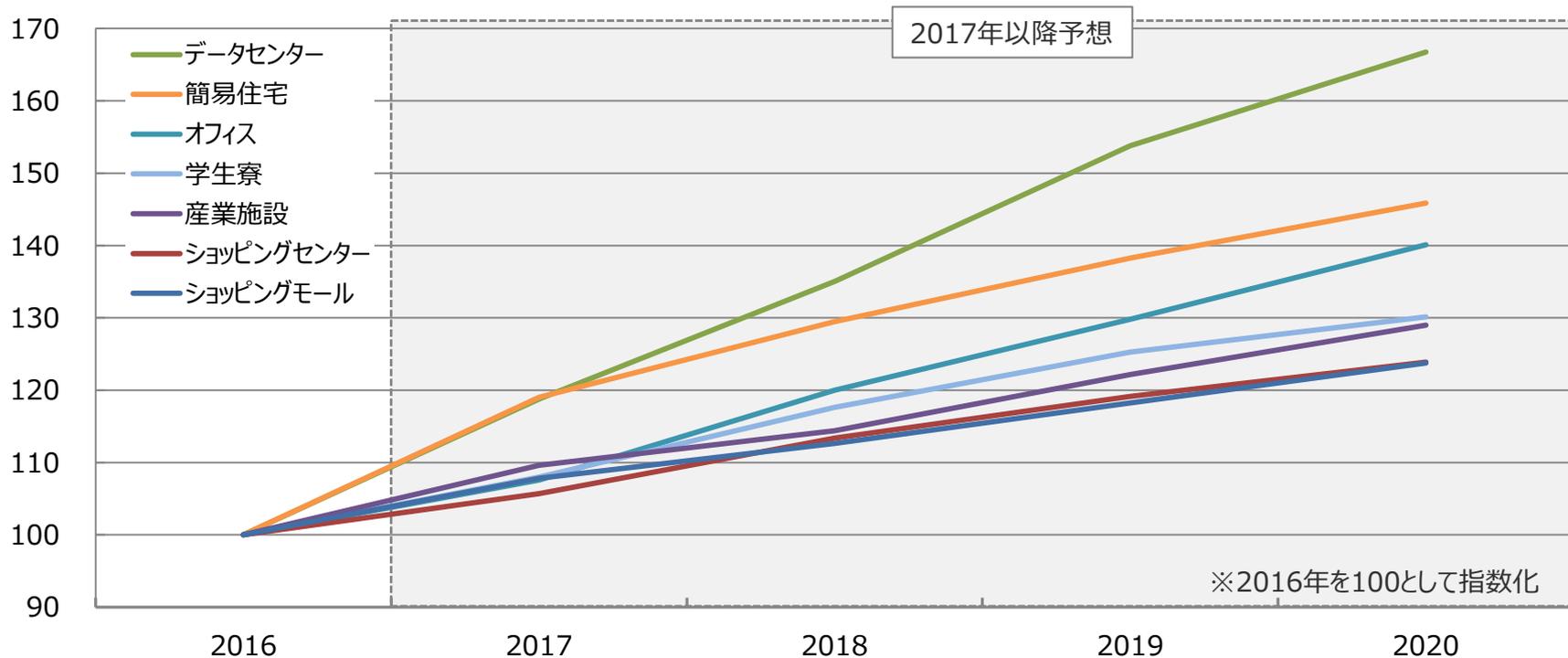
※上記のデータはコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。上記の過去のデータは、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆、あるいは保証するものではありません。上記の予想値はその実現性を保証するものではありません。

(出所) 2007年までの数値はFTSE NAREIT®、2008年から2017年数値はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク算出、2018年から2022年数値はコーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの2017年12月末日現在の予想

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# セクター別のキャッシュフロー成長率の予想

米国リートのセクター別調整済FFO成長率（2016年～2020年）



※上記のデータはコーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの運用する特定のポートフォリオに関するものではなく、また将来の運用成果を保証するものではありません。上記の過去のデータは、将来の同様の動向、またその動向の開始時期等を示唆、あるいは保証するものではありません。上記の予想値はその実現性を保証するものではありません。  
(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

# 日米金利差と米ドル対円為替レートの推移



※日米金利差：米国10年国債利回り－日本10年国債利回り。

(出所)ブルームバーグ

当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・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①

- ◆ 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。

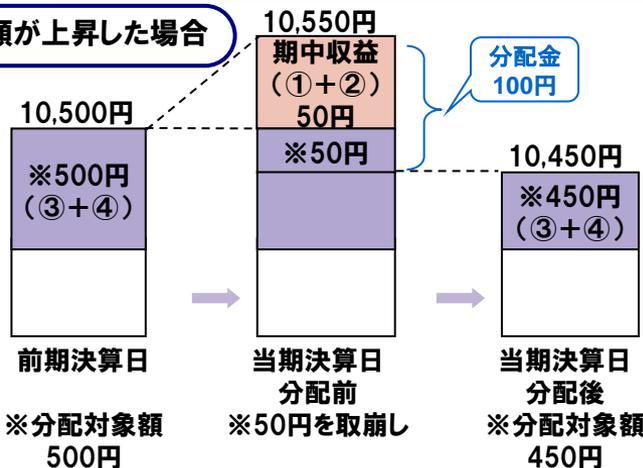
投資信託で分配金が支払われるイメージ



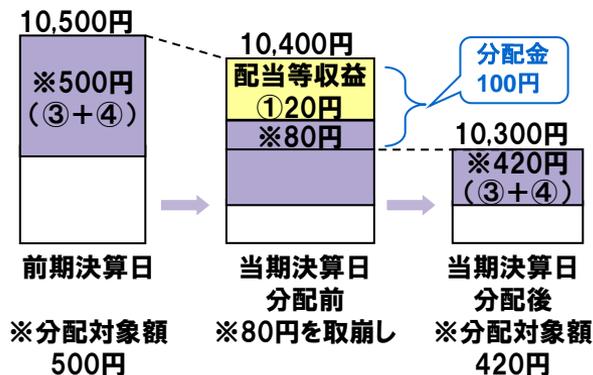
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



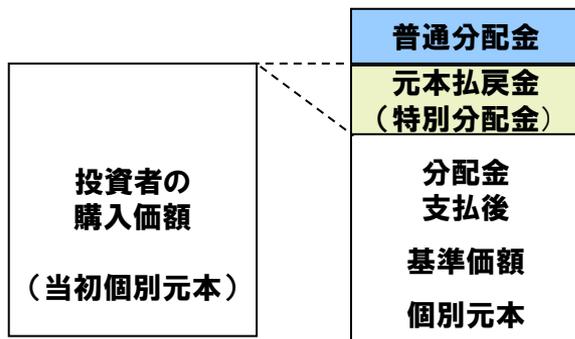
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※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。

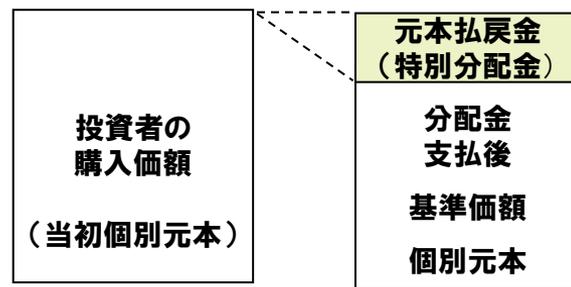
# 収益分配金に関する留意事項②

◆ 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



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  
(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。

(注)普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

※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。

# 投資リスク①

## 基準価額の変動要因

- 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。

### ◆ 主な変動要因

#### リートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)

リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。  
組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。

#### 為替変動リスク

外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。  
「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。

# 投資リスク②

## ◆ 主な変動要因

カントリー・リスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となることがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※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。

## その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。

## リスクの管理体制

- 委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に関する基本方針に基づき、運用本部から独立した部署および会議体が直接的または間接的に運用本部へのモニタリング・監視を通し、運用リスクの管理を行ないます。委託会社は、運用委託先とファンド運営上の諸方針を反映している運用委託契約に基づく投資ガイドラインを締結し、運用の状況、投資ガイドラインの遵守状況等をモニタリングします。

# ファンドの費用①

## ■ お客さまが直接的に負担する費用

※当ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。(消費税率8%の場合)  
※くわしくは、「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

	料率等	費用の内容
購入時手数料	購入金額に下記に定める購入時手数料率を乗じて得た額とします。 購入金額：(申込受付日の翌営業日の基準価額/1万口)×購入口数	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 (換金時、スイッチングを含む)	ありません。	—
スイッチング手数料	ありません。	—

### 購入時手数料率

購入金額	手数料率(税込)
1,000万円未満	<b>3.24%</b>
1,000万円以上5億円未満	<b>2.16%</b>
5億円以上10億円未満	<b>1.08%</b>
10億円以上	<b>0.54%</b>

### (ご参考)

#### 口数指定で購入する場合

例えば、基準価額10,000円の時に100万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。

購入金額 = (10,000円/1万口) × 100万口 = 100万円

購入時手数料 = 購入金額(100万円) × 3.24%(税込) = 32,400円

となり、購入金額に購入時手数料を加えた合計額103万2,400円をお支払いいただくこととなります。

#### 金額指定で購入する場合

購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。

例えば、100万円の金額指定で購入する場合、指定金額の100万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、100万円全額が当該投資信託の購入金額とはなりません。

※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。

# ファンドの費用②

※当ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。(消費税率8%の場合)  
※くわしくは、「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

## ■ お客さま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)	<u>年率1.6416% (税込)</u>	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	「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。	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。

※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。

# お申込みメモ①

購入単位	1,000円以上1円単位(*)または1,000口以上1口単位 * 購入時手数料および購入時手数料に対する消費税等に相当する金額を含めて、1,000円以上1円単位でご購入いただけます。 ※ただし、スイッチングの場合は1口単位です。
購入・換金価額	購入および換金申込受付日の翌営業日の基準価額（1万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所の休業日 （注）申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせください。
申込締切時間	午後3時まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの）
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込みには制限があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止その他やむを得ない事情が発生した場合には、購入、換金の申込みの受け付けを中止すること、すでに受け付けた購入の申込みを取消することがあります。
信託期間	〔為替ヘッジあり〕 無期限（平成28年12月14日当初設定） 〔為替ヘッジなし〕 無期限（平成16年5月20日当初設定）
決算日	毎月15日（休業日の場合、翌営業日）
収益分配	年12回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 （注）当ファンドには「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。 「分配金再投資コース」……税金を差引いた後、無手数料で自動的に再投資されます。 「分配金支払いコース」……税金を差引いた後、原則として決算日から起算して5営業日までにお支払いします。

# お申込みメモ②

スイッチング（乗換え）	「為替ヘッジあり」および「為替ヘッジなし」の間でスイッチング（乗換え）を行なうことができます。
繰上償還	<ul style="list-style-type: none"><li>● 委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーヘン&amp;ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクと締結した運用指図権限の委託にかかる契約が終了した場合には、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了（繰上償還）させます。</li><li>● 次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、繰上償還できます。<ul style="list-style-type: none"><li>・受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合</li><li>・「FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス」の公表が停止された場合</li><li>・信託契約を解約することが受益者のために有利であると認めるとき</li><li>・やむを得ない事情が発生したとき</li></ul></li></ul>
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。 なお、当ファンドの非課税口座における取扱いは販売会社により異なる場合がありますので、くわしくは、販売会社にお問合わせください。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

〈受託会社〉ファンドの財産の保管および管理を行なう者 … 三井住友信託銀行株式会社

〈委託会社〉ファンドの運用の指図を行なう者 … 大和証券投資信託委託株式会社

お電話によるお問合わせ先   フリーダイヤル 0120-106212（営業日の9:00～17:00）  
ホームページアドレス       <http://www.daiwa-am.co.jp/>

# FTSEインターナショナル・リミテッドについて、当資料で使用した指数について

## FTSEインターナショナル・リミテッド（「FTSE」）

「ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）」はいかなる形式においても、FTSE International Limited（以下「FTSE」）、the London Stock Exchange Group 企業（以下「LSEG」）または the National Association of Real Estate Investment Trusts（以下「NAREIT」）によって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。また、FTSE、LSEG、NAREITはいずれも、明示的にも黙示的にも、「FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス」（以下「当該インデックス」）の使用により得られる成果や特定の日時等に当該インデックスが示す数値に関する保証または表明を一切行いません。当該インデックスはFTSEによって計算されますが、FTSE、LSEG、NAREITはいずれも（過失の有無を問わず）、当該インデックスにおけるいかなる瑕疵について、何人に対しても責任を負いません。また、いかなる瑕疵について何人にも知らせる義務を負いません。「FTSE®」はLSEGの商標であり、ライセンスに基づきFTSEによって使用されます。「NAREIT®」はNAREITの商標です。The Daiwa C&S Beikoku REIT Fund (Maitsuki Bunpai Gata) is not in any way sponsored, endorsed, sold or promoted by FTSE International Limited ("FTSE") or by the London Stock Exchange Group companies ("LSEG") or by the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") and neither FTSE, nor LSEG, nor NAREIT makes any warranty or representation whatsoever, expressly or impliedly, either as to the results to be obtained from the use of the FTSE NAREIT Equity REITs Index ("the Index") and/or the figure at which the said Index stands at any particular time on any particular day or otherwise. The Index is compiled and calculated by FTSE. Neither FTSE, nor LSEG, nor NAREIT shall be liable (whether in negligence or otherwise) to any person for any error in the Index and neither FTSE nor LSEG, nor NAREIT shall be under any obligation to advise any person of any error therein. "FTSE®" is a trade mark of LSEG and is used by FTSE under licence. "NAREIT®" is a trade mark of NAREIT.

## 当資料で使用した指数について

米国リート：NAREIT指数（FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス）

米国株式：S&P500種株価指数

※NAREIT指数（FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス）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。

※S&P インデックスはS&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。

## 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は大和証券投資信託委託株式会社が作成した販売用資料です。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のうえ、ご自身で判断ください。
- 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おりますが、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、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。
- 分配金額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。