

ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型） Aコース（為替ヘッジあり） / Bコース（為替ヘッジなし）

2023年7月－9月の振り返りと今後の見通し 最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A

※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・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

2023年10月31日

👉 お伝えしたいポイント

- ・ 7-9月の米国リートは、金融引き締め長期化への懸念から軟調推移
- ・ 金利見通しなど、最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A
- ・ 金利動向に惑わされず、ファンダメンタルズに注視して運用

7-9月の米国リートは、金融引き締め長期化への懸念から軟調推移

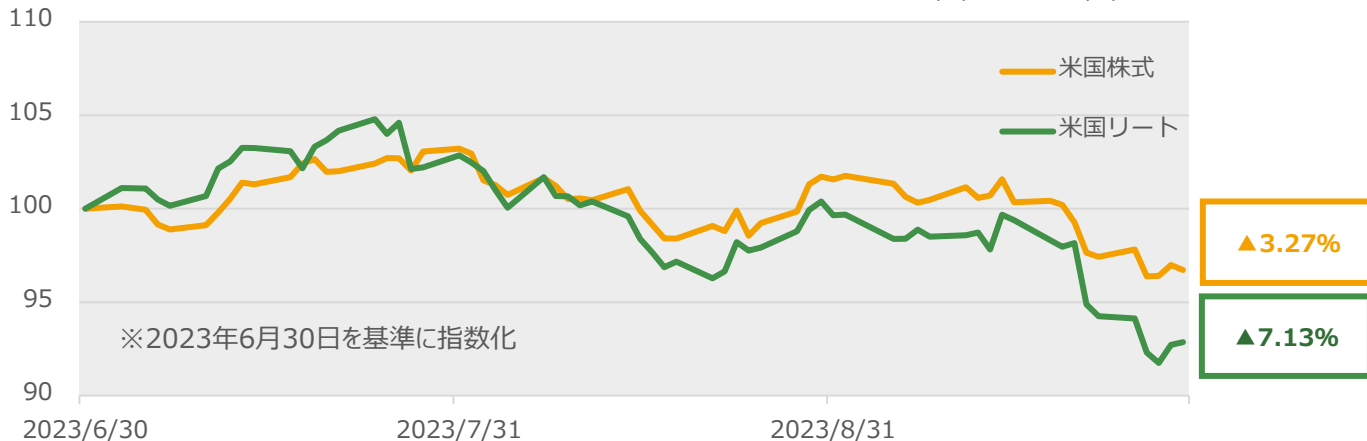
■ 長期金利の上昇を嫌気し9月末にかけ下落

7-9月の米国リートは、FRB（米国連邦準備制度理事会）による金融引き締め長期化を懸念し、特に9月後半に大きく下落しました。

7月は、インフレ指標の鈍化や長期金利の低下などを好感し、上昇して始まりましたが、8月には、米国債の格下げや増発計画、堅調な経済指標を背景に金融引き締めへの警戒感が高まったことから、上値は抑えられました。9月は中旬までは強弱入り交じる経済指標などから一進一退が続きましたが、下旬のFOMC（米国連邦公開市場委員会）にて、参加者の2024年末の政策金利見通しが切り上がったことを要因に米長期金利が上昇したことなどが嫌気され、下落しました。

■ 米国リートおよび米国株式のパフォーマンス（トータルリターン、米ドルベース）

（2023/6/30～2023/9/29）



※米国リートはFTSE Nareit® Equity REITs Index（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。
※米国株式はS&P500種指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。

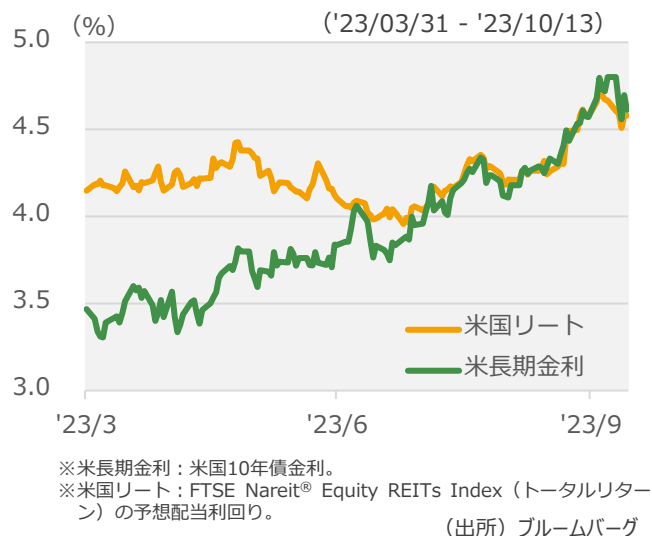
（出所）ブルームバーグ

米長期金利と米国リートの配当利回りが逆転

9月のFOMCにて参加者の2024年末の政策金利見通しが上方修正されたことなどを要因に、米長期金利が上昇しました。右図のように、米国リートの配当利回りと米長期金利が逆転し、相対的な魅力が低下したことも、9月後半以降のリートの下落要因になったと考えています。

このように、しばらく金利動向の影響を受けやすい環境が続くとみています。しかし、コーヘン&スティアーズ社ではさらなる長期金利上昇の可能性は低く、2024年以降徐々に低下に向かうと考えています。金利の見通しについては、次ページにて、詳しく解説させていただきます。

米長期金利と米国リートの配当利回りの推移



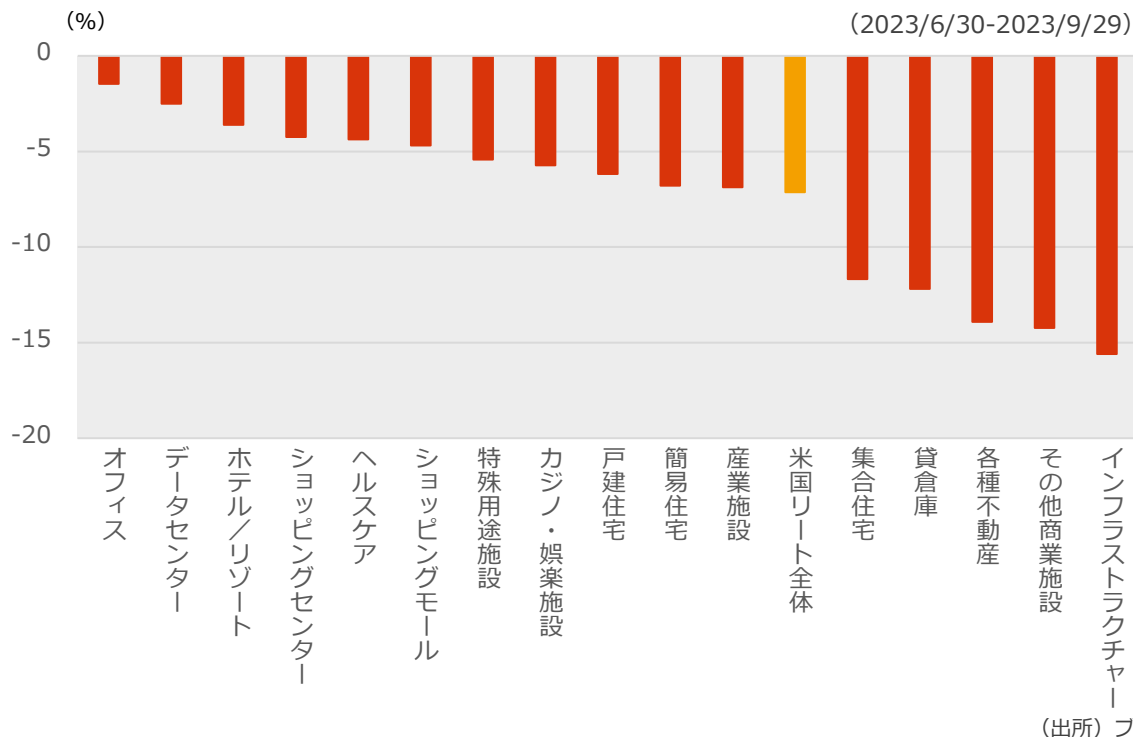
セクター別では全てのセクターが下落

セクター別では、金利上昇を受け、全てのセクターが下落しました。

年初来に大きく下落していたオフィスや、生成AI（人工知能）などの需要拡大に対して供給が追いついていないデータセンターなどの下落幅は、相対的に小幅にとどまりました。

一方、コロナ特需がはく落するなど業績悪化が懸念された貸倉庫が、軟調に推移しました。また、その他商業施設は、賃貸借期間が相対的に長く、米長期金利上昇による影響が懸念されたことから、大きく下落しました。

米国リートのセクター別リターン（トータルリターン、米ドルベース）



※「米国リート全体」は米国リートはFTSE Nareit® Equity REITs Index（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。
 ※インフラストラクチャー・セクターはFTSE Nareit® All Equity REITs Indexにのみ含まれています。

最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A

Q1. 長期金利が上昇しています。現在の金利見通しとリートへの影響について教えてください。

A1.

- ・ 利下げが後ずれする可能性をみて長期金利が上昇しました。しかし、利上げの最終局面にあり、2024年になれば利下げが視野に入り、長期金利も次第に低下に向かうと予想しています。
- ・ また、上場リートは株のように予測で動く傾向があるため、実際の利下げよりも先に回復する可能性もあるとみています。

解説

■ 次第に利下げが視野に入ると考え、利下げによる追い風に期待

長期金利の上昇要因になった、FOMC参加者の見通しは、従来の予想よりも引き上げられましたが、それでも2024年以降は右図のように利下げを見通しています。そのため「利上げの最終局面」にあるとの見方は変えていません。

2024年には次第に利下げが視野に入るとみているため、長期金利が上昇を続けるとは考えにくく、低下に向かうと予想しています。また、利下げが予想される局面では、以下のようなリートへの追い風が期待できると考えています。

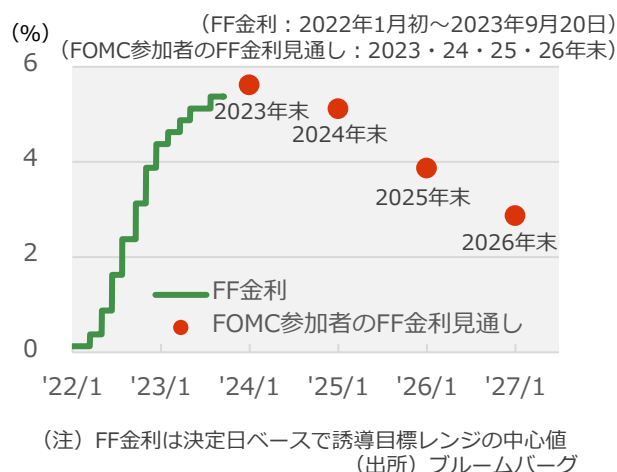
- ・ 要求期待利回り低下による不動産価格上昇
- ・ 利回りの相対的な魅力上昇
- ・ 金融費用の削減による業績面へのプラス効果

■ リートは予測で動く傾向

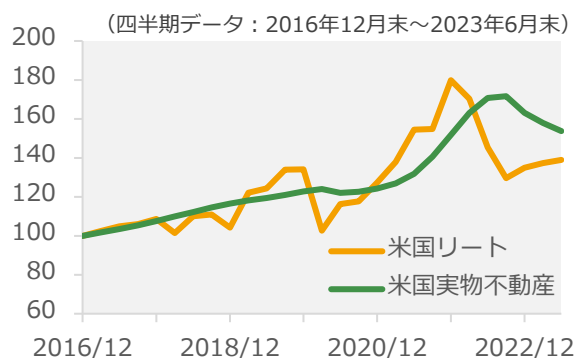
また、リートは、市場で取引されているため、実物不動産に先行して価格が変動する傾向があります。2022年以降の利上げ局面でも、米国リートは実物不動産より先に下落しました。

長期金利も、政策金利の変更を予測して動く傾向がありますので、利下げが視野に入り、長期金利が落ち着けば、米国リートも見直される可能性が高まると考えています。

■ FF金利の実績と見通し



■ 米国リートと実物不動産の価格差



※2016年12月末で指数化。上場リートはFTSE Nareit® All Equity REITs Index (トータルリターン)。実物不動産はNCREIF NFI ODCE Index。

(出所) ブルームバーグ、コーペン&スティアーズ、NCREIF、Nareit

Q2. 米国の金融不安、オフィス不動産への懸念は沈静化したのですか？

A2. 沈静化したとは言えませんが、米国上場リート市場やポートフォリオへの影響は軽微だと考えています。

解説

米国上場リートは商業用不動産のごく一部。また、米国上場リーートの財務体質は健全

新聞報道などで見かける「商業用不動産」とは「投資用不動産」を広義にとらえたものである場合が多く、米国上場リートは、この「商業用不動産」の一部であります。集計によっては商業用不動産に占める上場リーートの割合は1割程度と推計されています。リーートの分類に「商業施設」があるために「商業用不動産」と混同してしまう方が多いようですが、異なるものです。

商業用不動産を保有する主体の中で、米国上場リートは比較的財務体質が健全であり、資金調達手段も多様であるため、銀行が融資姿勢を厳格化しても、影響を受けにくいとみています。

米国上場リートにおけるオフィス・リーートの割合は小さい

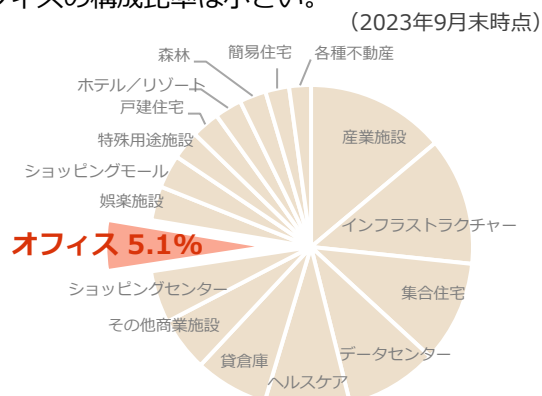
また、特に、オフィス不動産については、コロナ禍の在宅勤務普及により需要が低下していることから、業績見通しが厳しいとされています。

しかし、米国上場リート市場に占めるオフィス・リーートの割合は5%程度とかなり低くなっています。当ファンドのポートフォリオの組入はさらに低く、9月末では、1%以下にとどまっています。

もし局地的にオフィス不動産において問題が発生したとしても、財務が健全で資金繰りに窮していないリート全体に波及する可能性は低いとみています。

また、投資家のセンチメントが悪化し、当ファンドで保有するオフィス・リーートの価格に影響を与えたとしても、ポートフォリオへの影響は小さいと考えています。

米国上場リートにおけるオフィス・リーートの構成比 オフィスの構成比率は小さい。



※米国リートはFTSE Nareit® All Equity REITs Index（米ドルベース）構成銘柄の時価総額データを使用。
※上記は同指数のセクター分類に基づきます。

(出所) Nareit

Q3. インフレが沈静化したら、リートにネガティブなのではないですか？

A3. ネガティブだとは考えていません。

- ・ インフレが鈍化したとしても、デフレに陥るわけではありません。賃料の上昇も継続するとみています。
- ・ インフレが鈍化し、利上げが打ち止められ、利下げが視野に入れば、プラスの影響も期待できるとみています。

解説

■ インフレが鈍化しても上場リーートの賃料成長は続くと予想している

インフレ率と賃料相場は密接に動く傾向があるため、確かにインフレ率が高い時の方が、高い賃料成長が見込めるという側面はあります。しかし、インフレが鈍化したからといって、デフレに陥るわけではありません。

この数年間、コロナと金利上昇局面の影響もあり、多くのセクターで不動産開発が停滞しています。そのため、多くのセクターで需給がタイトな状態にあります。コーヘン&スティアーズ社の調査では、2024年も多くのセクターで賃料成長が続くと予想しています。

■ 「インフレ鈍化→利下げ」の可能性が高まる

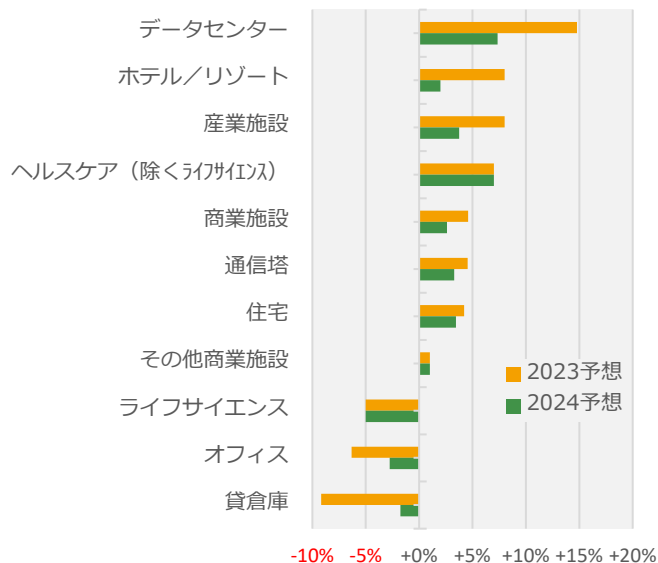
少し前まで、インフレが高止まりし、利上げにより景気が想定以上に後退する「ハードランディング・シナリオ」も念頭にありました。

しかし、幸いにも想定通り、インフレが鈍化し、緩やかな景気減速にとどまる「ソフトランディング」に向かっています。現在のシナリオでは、インフレが鈍化することで、利下げが視野に入ると見込んでいるため、Q1で記述したように、利下げによる追い風が期待できると考えています。

■ 主要業種の賃料成長率（予想）

リーートの賃料は来年も概ね成長すると考えている

（2023年9月30日時点）



※上記データは2023年9月末時点のコーヘン&スティアーズ社の予想であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、上記データはコーヘン&スティアーズ社による業種ごとの代表的な企業のリストに基づくものです。

Q4. 2024年の見通しについて教えてください

A4. ソフトランディング・シナリオが高まっており、特に2024年後半から2025年に向けて投資環境が改善していくとみています。

- ・ 不動産開発が停滞しており、需給がタイトな状態が続きます。そのため、賃料成長による堅調な業績が見込めます。
- ・ バリュエーション面の魅力も支援材料になるとみています。
- ・ 利下げ局面に入ることによって2025年から2026年に向けた景気回復期待などが追い風になるとも考えています。

解説

■ 不動産開発の停滞により堅調な業績が続く

コロナ禍やインフレ、金利上昇によりここ数年、不動産開発が停滞していました。現在も停滞したままで、開発期間を考慮すると2025年まで供給があまり増えないことが、ほぼ確定しています。

そのため、需給がさらに引き締まることが予想され、賃料上昇により業績も堅調に推移するとみられています。

■ バリュエーションに割安感がある

一方、米国リートのバリュエーションに割安感があります。純資産価値との比較によるバリュエーションは割安な水準にあります。

■ 利下げが追い風になる可能性

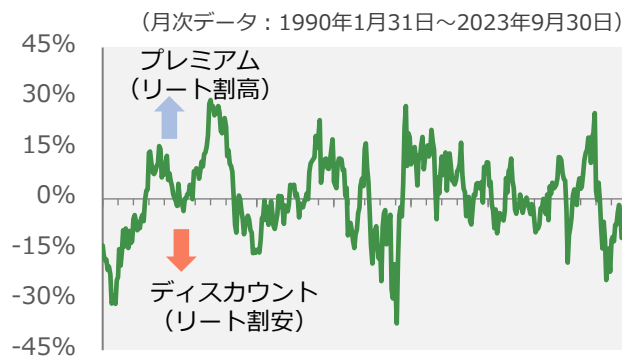
2024年に入れば、Q1で記述したように、利下げが視野に入ってくると考えています。利下げに向かえば、リートに対してプラスの影響も期待できると考えています。

■ 米国上場リートのキャッシュフロー成長率



※2023年9月30日時点。2023年以降予想。
 ※米国リートはFTSE Nareit® All Equity REITs Indexを使用しています。キャッシュフローとしてFFOを用いています。
 ※FFOは、Funds From Operationの略。営業活動（不動産賃貸事業）から発生するキャッシュフローを示しています。
 （出所）ブルームバーグ、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

■ 米国上場リートのNAV（純資産価値）に対するプレミアム/ディスカウントの推移



1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020
 ※NAVとはNet Asset Valueの略語でリートが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。
 （出所）UBS、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

運用方針：金利動向に惑わされず、ファンダメンタルズに注視して運用

■ 割安なリート。堅調な業績も支援材料になると考える

しばらくは長期金利の動向などの影響を受けやすい環境が続くとみています。しかし、実物不動産に先んじて下落したリート価格は割安な水準にあります。また、業績については、多くのセクターで不動産開発が足元も停滞しているため、需給がタイトな状態がしばらく続くことが予想され、今後も堅調に推移するとみています。そのため、長期金利の上昇の落ち着きとともに、再評価されるものと考えています。

■ ファンダメンタルズに注視。戸建住宅、データセンター、ショッピングモールなどに注目

運用においては、成長性やバリュエーションなどの観点から魅力的なセクター・銘柄に注目していく方針です。

成長性については、景気が鈍化する中においてファンダメンタルズの動向をしっかりと見極めることが重要になると考えています。「構造的に需要増加が見込める分野」「リート側の賃料決定力の高い分野」などに着目しているほか、景気減速を見込んでいるため「景気感応度が低く業績を見通しやすい分野」に注目しています。

具体的には、戸建住宅やデータセンター、ショッピングモールなどファンダメンタルズが堅調で、投資妙味のある銘柄が多いと注目しています。

注目の分野	注目ポイント
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ ミレニアル世代（およそ1980年から2000年の間に生まれた年齢層）による需要が堅調。 ・ 戸建の賃貸物件の供給が足りていない。 ・ ローン金利上昇や物件高騰で購入をあきらめ、賃貸にとどまる層が増えている。
データセンター	<ul style="list-style-type: none"> ・ データセンターへの需要増は構造的なトレンド。生成AIの利用拡大も追い風に。 ・ 電力供給不安から建設計画が遅延。需給がタイト。
ショッピングモール	<ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ禍で実店舗を削減する傾向があったが、実店舗の魅力が再評価され需要回復が見込める。 ・ 供給が増えておらず、バリュエーション面にも魅力あり。

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."

ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）
Aコース（為替ヘッジあり）



ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）
Bコース（為替ヘッジなし）



※Morningstar Award “Fund of the Year 2020”について

受賞ファンド：ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり）

Morningstar Award “Fund of the Year 2020”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）並びに Morningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。当賞は、国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、各部門において総合的に優秀であるとモーニングスター※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が判断したものです。オルタナティブ型部門は、2020年12月末において当該部門に属するファンド540本の中から選考されました。

※モーニングスター株式会社は2023年3月30日付で、SBI グローバルアセットマネジメント株式会社に社名を変更いたしました。現在、投資情報サービスおよび投信評価事業は同社の子会社であるウエルスアドバイザー株式会社で行っております。

リフィニティブ・リップパー・ファンド・アワードに関する免責事項

リフィニティブ・リップパー・ファンド・アワードは毎年、多くのファンドのリスク調整後リターンを比較し、評価期間中のパフォーマンスが一貫して優れているファンドと運用会社を表彰いたします。

選定に際しては、「Lipper Leader Rating（リップパー・リーダー・レーティング）システム」の中の「コンシスタント・リターン（収益一貫性）」を用い、評価期間3年、5年、10年でリスク調整後のパフォーマンスを測定いたします。評価対象となる分類ごとに、コンシスタント・リターンが最も高いファンドにリフィニティブ・リップパー・ファンド・アワードが贈られます。詳しい情報は、lipperfundawards.comをご覧ください。Refinitiv Lipperは、本資料に含まれるデータの正確性・信頼性を確保するよう合理的な努力をしていますが、それらの正確性については保証しません。

なお、リフィニティブ・リップパー・ファンド・アワード2021の評価基準年月日は2020年12月31日です。

ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり）はリフィニティブ・リップパー・ファンド・アワード2021の評価期間3年の部門におきまして最優秀ファンド賞を受賞しています。

※Morningstar Award “Fund of the Year 2021”について

受賞ファンド：ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）Bコース（為替ヘッジなし）

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）並びに Morningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。当賞は、国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、各部門において総合的に優秀であるとモーニングスター※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が判断したものです。オルタナティブ型部門は、2021年12月末において当該部門に属するファンド560本の中から選考されました。

※モーニングスター株式会社は2023年3月30日付で、SBI グローバルアセットマネジメント株式会社に社名を変更いたしました。現在、投資情報サービスおよび投信評価事業は同社の子会社であるウエルスアドバイザー株式会社で行っております。

R & I ファンド大賞2023に関する免責事項

「R & I ファンド大賞」は、R & I が信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報（ただし、その正確性及び完全性につきR & I が保証するものではありません）の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務（信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR & I に帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

※「投資信託部門」は過去3年間、「投資信託10年部門」は過去10年間、「投資信託20年部門」は過去20年間を選考期間とし、シャープレシオによるランキングに基づき、最大ドローダウンを加味したうえで選考しています。表彰対象は償還予定日まで1年以上の期間があり、残高がカテゴリー内で上位50%以上かつ30億円以上です。選考対象は国内籍公募追加型株式投信とし、確定拠出年金専用およびSMA・ラップ口座専用以外です。評価基準日は2023年3月31日です。

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。

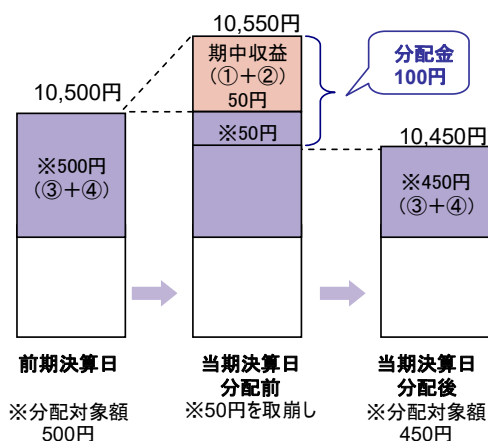
投資信託で分配金が支払われるイメージ



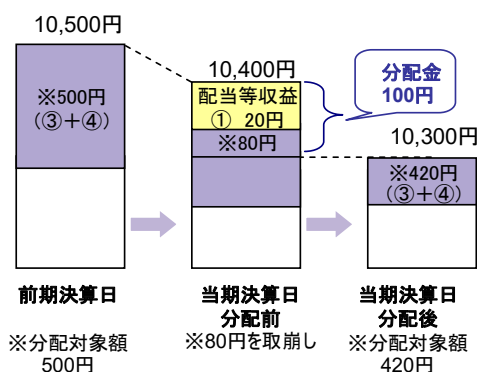
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



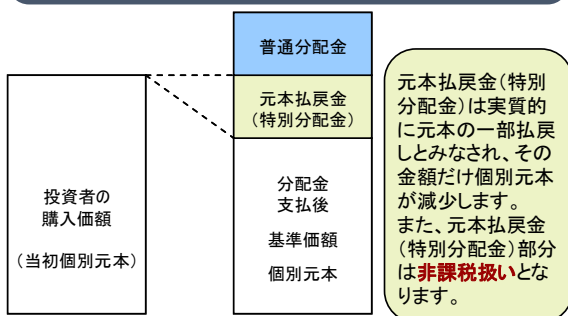
前期決算日から基準価額が下落した場合



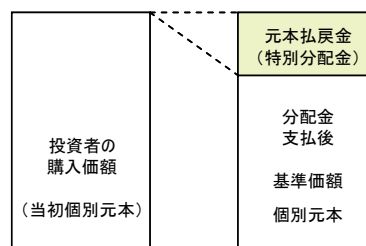
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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：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。

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。
- ・リートの運用は、コーベン&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。
- ・毎月 17 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。

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）	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。ダイワ・US－REIT・オープン（毎月決算型） A コース（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。
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。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

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〉 <u>3.3% (税抜3.0%)</u>	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)	<u>年率1.672%</u> <u>(税抜1.52%)</u>	運用管理費用の総額は、日々の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、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。		
委 託 会 社	配分については、 下記参照	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、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。		
販 売 会 社		運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。		
受 託 会 社		運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。		
	〈運用管理費用の配分〉 (税抜) (注1)	委託会社	販売会社 (各販売会社の取扱純資産総額に応じて)	受託会社
	500億円以下の部分	信託報酬の総額から 販売会社および受託会社 への配分を除いた額	年率0.71%	年率0.10%
	500億円超 1,000億円以下の部分		年率0.75%	
	1,000億円超 2,000億円以下の部分		年率0.80%	
	2,000億円超の部分		年率0.85%	
その他の費用・ 手 数 料	(注2)	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1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「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下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※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

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（1 万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	1 口単位
換金価額	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下さい。
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あるときは、購入、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
スイッチング（乗換え）	「Aコース（為替ヘッジあり）」および「Bコース（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。 ※販売会社によっては「Aコース（為替ヘッジあり）」もしくは「Bコース（為替ヘッジなし）」のどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。また、販売会社によっては、スイッチング（乗換え）のお取扱いを行わない場合があります。くわしくは販売会社にお問合わせ下さい。
繰上償還	●委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーペン&スティアーズ・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。 ●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。 ・受益権の口数が 10 億口を下ることとなった場合 ・「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 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
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。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
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の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下さい。 ※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。

設定・運用:

商号等

加入協会

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
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号
 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
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

Daiwa Asset Management

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

当資料のお取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アセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- 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。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、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。記載する投資判断は現時点のものであり、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。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、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。

ダイワ・U S - R E I T ・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり）

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	○	○		
朝日信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第143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	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○	○		
株式会社北九州銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第117号	○	○		
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○		
株式会社きらぼし銀行 (委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○		
株式会社きらやか銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第15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	○	○		
株式会社佐賀銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第1号	○	○		
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第15号	○			
全国信用協同組合連合会	登録金融機関	関東財務局長(登金)第300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	○			
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	○	○		
株式会社東邦銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	○			
株式会社富山第一銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第7号	○			
株式会社長崎銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第11号	○			
株式会社名古屋銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第19号	○			
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○	○		
株式会社百十四銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第5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	○			
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	○	○		○
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
株式会社もみじ銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第12号	○	○		
株式会社山形銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第12号	○			
株式会社山口銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第6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	○	○	○	
株式会社琉球銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第2号	○			
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67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	○	○	○	
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61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	○	○		○
岡三証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○
きらぼしライフデザイン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3198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	○			
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	○	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○		○
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○			○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24号	○			○

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・U S - R E I T ・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり）

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
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	○			
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	○			
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○		○	
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○			
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165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	○		○	
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	○	○	○	○
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

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	○	○		
株式会社青森銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第1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	○			
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 (委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社愛媛銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第6号	○			
おかやま信用金庫	登録金融機関	中国財務局長(登金)第19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				
株式会社香川銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○	○		
株式会社北九州銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第117号	○	○		
株式会社北日本銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第14号	○			
岐阜信用金庫	登録金融機関	東海財務局長(登金)第35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				
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○		
株式会社きらぼし銀行 (委託金融商品取引業者 きらぼしライフデザイン証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○		
株式会社きらやか銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第15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	○			
株式会社高知銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第8号	○			
埼玉縣信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第202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	○	○		
株式会社佐賀銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第1号	○	○		
株式会社三十三銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第16号	○			
株式会社滋賀銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第11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				
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第15号	○			
湘南信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第192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	○	○		
全国信用協同組合連合会	登録金融機関	関東財務局長(登金)第300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	○	○		
株式会社千葉興業銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第40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				
株式会社東邦銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第7号	○			
東北労働金庫	登録金融機関	東北財務局長(登金)第68号				
株式会社東和銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第60号	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・US－REIT・オープン（毎月決算型）Ｂコース（為替ヘッジなし）

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
株式会社徳島大正銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第10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	○			
株式会社鳥取銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第3号	○			
株式会社富山銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第1号	○			
株式会社富山第一銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第7号	○			
株式会社長崎銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第11号	○			
株式会社長野銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第63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				
株式会社名古屋銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第19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				
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○	○		
株式会社百十四銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第5号	○	○		
株式会社福岡中央銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第14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	○			
PayPay銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第624号	○	○		
株式会社豊和銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第7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	○			
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
三井住友信託銀行株式会社 (委託金融商品取引業者 UBS SuMi TRUSTウェルズ・マネジメント株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
株式会社宮崎銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第5号	○			
株式会社もみじ銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第12号	○	○		
株式会社山形銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第12号	○			
株式会社山口銀行	登録金融機関	中国財務局長(登金)第6号	○	○		
株式会社山梨中央銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第41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	○	○	○	
株式会社琉球銀行	登録金融機関	沖縄総合事務局長(登金)第2号	○			
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第67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	○	○	○	
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61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	○	○		○
岡三証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第53号	○	○	○	○
極東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第65号	○			○
きらぼしライフデザイン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3198号	○			
Jトラストグローバル証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第35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	○			
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○			
株式会社証券ジャパン	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第170号	○		○	
荘内証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長(金商)第1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	○	○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○		○
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○			○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24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	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。

ダイワ・US－REIT・オープン（毎月決算型）Bコース（為替ヘッジなし）

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
南都まほろば証券株式会社	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	○			
日産証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第131号	○	○		○
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142号	○	○	○	○
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第197号	○			
PWM日本証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第50号	○			○
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○		○	
益茂証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第12号	○			
松井証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第164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	○			
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165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	○			○
UBS SuMi TRUSTウェルス・マネジメント株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3233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	○	○	○	○
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199号	○			
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第8号	○			

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。