

# 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)

追加型投信/海外/不動産投信 (リート)

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)

R&I ファンド大賞 2022  
2年連続受賞

投資信託/北米REIT 部門



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。

目論見書のご請求・お申込みは…

 マネックス証券

〈販売会社〉

商号等 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  
加入協会 日本証券業協会  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会  
一般社団法人金融先物取引業協会  
一般社団法人日本暗号資産取引業協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

設定・運用は…

**大和アセットマネジメント**

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

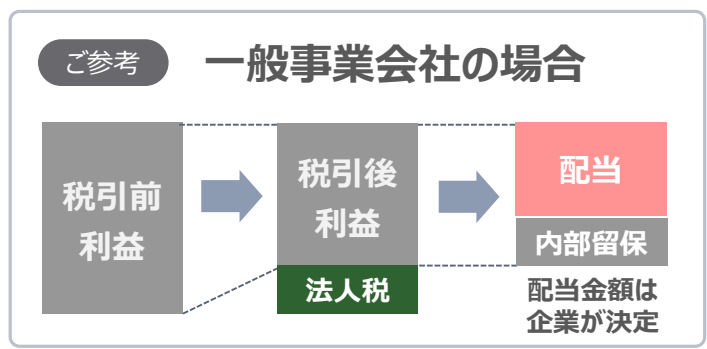
商号等 大和アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352号  
加入協会 一般社団法人投資信託協会  
一般社団法人日本投資顧問業協会

# REIT (リート) とは…

◆ 投資家から集めた資金等で賃貸用不動産を保有し、そこから生じる賃料収入や売却益を原資として投資家に配当する仕組みの金融商品です。



## 税制面



※上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的な内容およびイメージ図であり、必ずしも上記のようになるとは限りません。  
 ※リートに関する法制度（税制、会計制度等）が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

# リートの魅力



少額から  
不動産投資



## 手軽に始められる不動産投資\*

不動産 → 通常数千万円必要とされます

リート → 低コスト（銘柄にもよるが、十万円程度～）で投資ができます

\* リートを活用することで、不動産への直接投資と似た効果が得られます。

分散投資



複数の不動産に  
分散投資

プロが選定



不動産のプロが運用、  
物件を管理

高い  
換金性

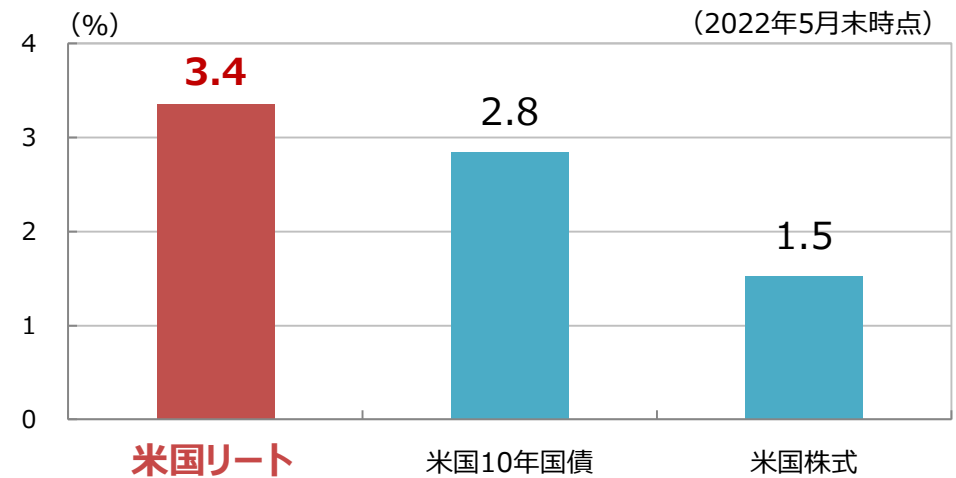


上場しているため  
いつでも売買

リートの価格は毎日変動します  
安いときに買って高い時に売れば、  
その差額が値上がり益です

## 相対的に高い配当利回り

各資産別の配当利回りおよび国債利回り

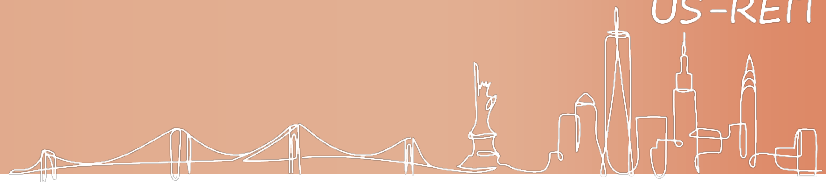


※ 上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。  
 ※ リートの配当利回りはNAREIT指数、株式の利回りはMSCI米国指数によるものです。  
 (出所) NAREIT®, ブルームバーグ

※ 上記は、仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的な内容およびイメージ図であり、必ずしも上記のようになるとは限りません。  
 ※ リートに関する法制度（税制、会計制度等）が変更となった場合、リートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

※ 上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※ 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。

# リートの主な価格変動要因



## 不動産市況

リートの収益は、保有する不動産等の賃料、地価の状況等に大きく影響を受けます



## 景気動向

リートが保有する不動産の価格や賃料収入等は、国内外の景気、社会情勢等により変動します



※図はイメージです。※上記のケース、価格への影響は一般的なものを示しており、必ずしも上記通りにならない場合もあります。また、上記以外にも変動要因はあります。

## 金利

リートの価格は、金利水準の変化に影響されます

### 金利変化による影響

金利	借入コスト		配当利回り	
<b>低下</b>	支払金利の負担が減る	リート価格にプラスの影響	債券などと比べ相対的な魅力度の上昇	リート価格にプラスの影響
<b>上昇</b>	支払金利の負担が増える	リート価格にマイナスの影響	債券などと比べ相対的な魅力度の低下	リート価格にマイナスの影響

ただし、金利上昇要因が景気拡大によるものであった場合、中長期的には不動産市況の改善によるプラスの効果も期待されます

## その他

- 災害リスク (地震・火災等)
- 信用リスク
- 流動性リスク
- 法制度に伴うリスク

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

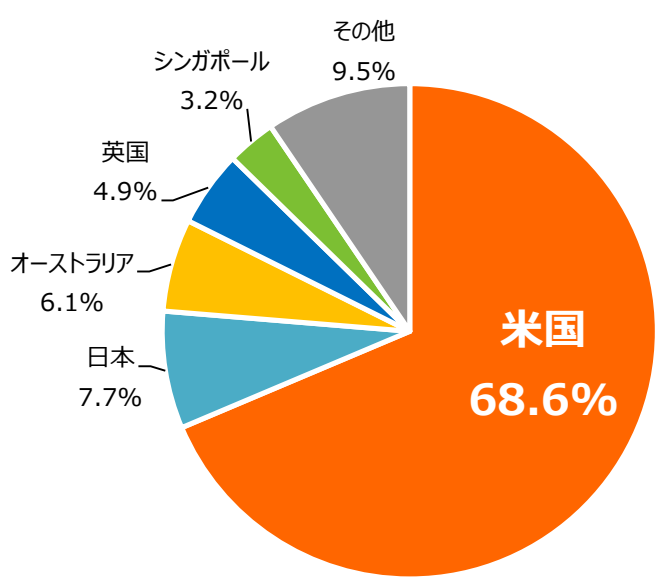
最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 米国リート市場規模



- ◆世界の主なリート市場の時価総額は208.9兆円、銘柄数は443銘柄になります。
- ◆なかでも、米国リート市場は、時価総額が143.4兆円、銘柄数も149銘柄と世界の主要市場の中で最も大きな市場となっています。

S&PグローバルREIT指数の国別構成比率  
(時価総額)



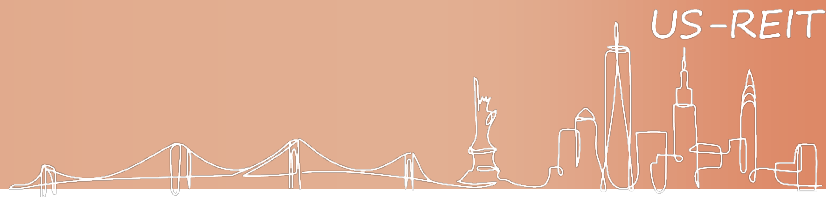
S&PグローバルREIT指数構成国の時価総額ランキング

	時価総額 (兆円)	(ご参考) 銘柄数	リート制度 導入年
<b>1.米国</b>	<b>143.4</b>	<b>149</b>	<b>1960</b>
<b>世界の主要市場の中で最大・最も歴史が長い</b>			
<b>2.日本</b>	<b>16.0</b>	<b>60</b>	<b>2000</b>
<b>3.オーストラリア</b>	<b>12.6</b>	<b>32</b>	<b>1971</b>
<b>4.英国</b>	<b>10.3</b>	<b>33</b>	<b>2007</b>
<b>5.シンガポール</b>	<b>6.7</b>	<b>30</b>	<b>1999</b>
⋮	⋮	⋮	⋮
<b>指数全体</b>	<b>208.9</b>	<b>443</b>	

※2022年5月末時点。※上記の国・地域のリート市場の時価総額、銘柄数はS&PグローバルREIT指数によるものです。このため、国・地域によっては全上場銘柄を集計した数値と異なる場合があります。  
 ※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。※時価総額は、2022年5月末時点の為替レートをを用いて円換算。

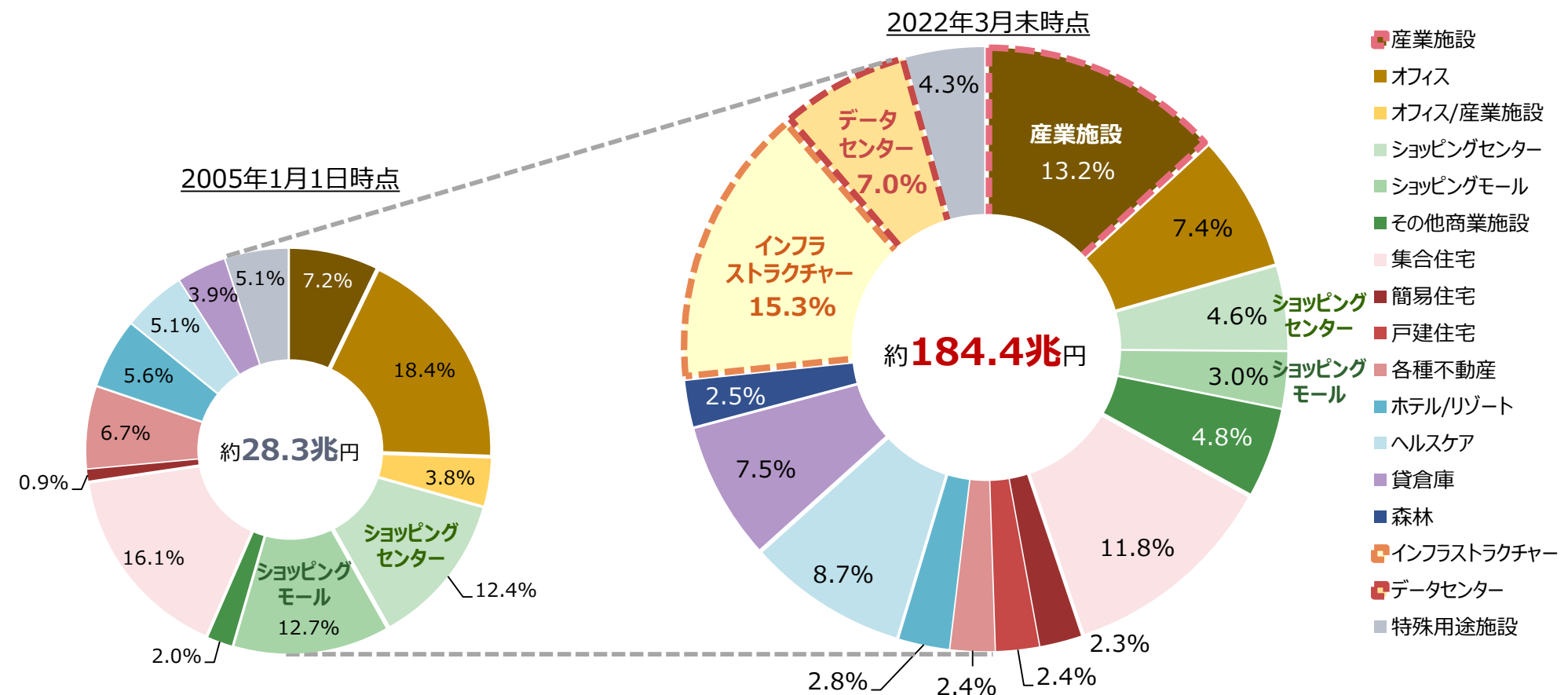
(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

# 新しいタイプのリートの誕生と成長①



- ◆ 米国リート市場全体が大きく成長する過程で、新しいタイプのリートも誕生しています。
- ◆ 伝統的な商業施設リートの割合が縮小する一方で、データセンターやインフラストラクチャーといった新しいタイプのリートが存在感を増しています。
- ◆ また、eコマース拡大による需要増加を背景に、産業施設の割合も大きくなっています。

米国リートのセクター別構成比



※米国リートはFTSE NAREIT®オール・エクイティREIT・インデックス（米ドルベース）を使用。※時価総額は、それぞれ2004年12月末時点、2022年3月末時点の為替レートを円換算。上記は同指数のデータを使用しており、他の指数とは異なる場合があります。※上記は同指数のセクター分類に基づきます。※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。（出所）NAREIT®、ブルームバーグ

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 新しいタイプのリートの誕生と成長②

- ◆リートは、現代の情報化社会に必要なインフラとしての役割を果たしています。
- ◆eコマースのバリューチェーンにおいて、顧客の注文は、リートが保有する通信鉄塔、データセンターや物流倉庫を通じて順次処理されています。

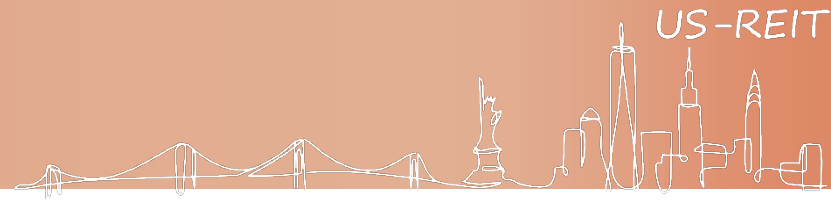


※写真はイメージです。

(出所) コーベン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

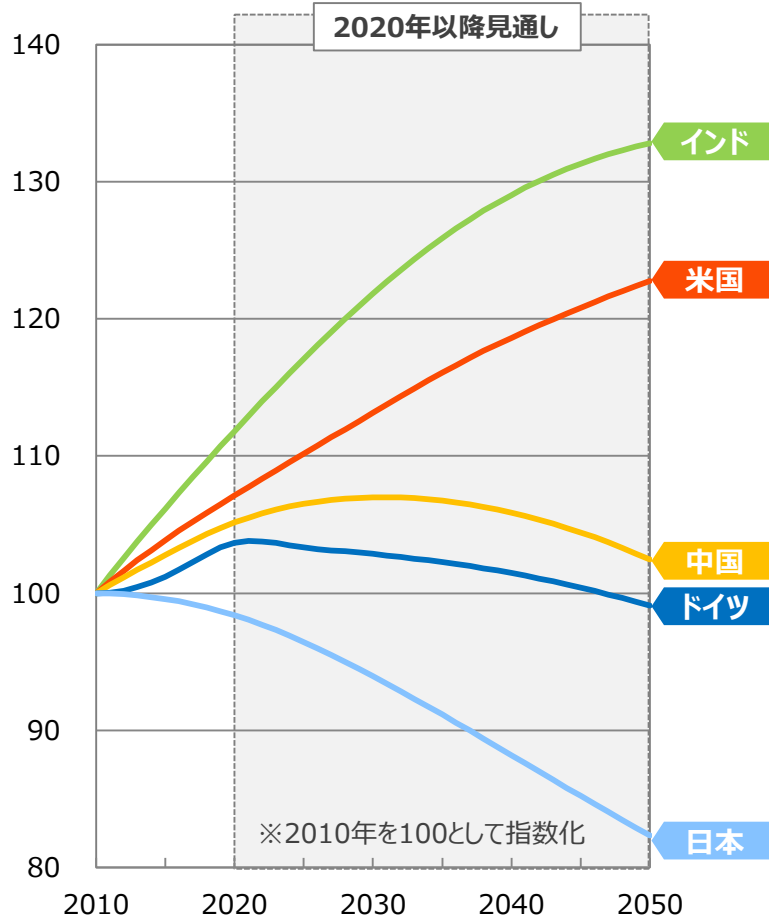
※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。



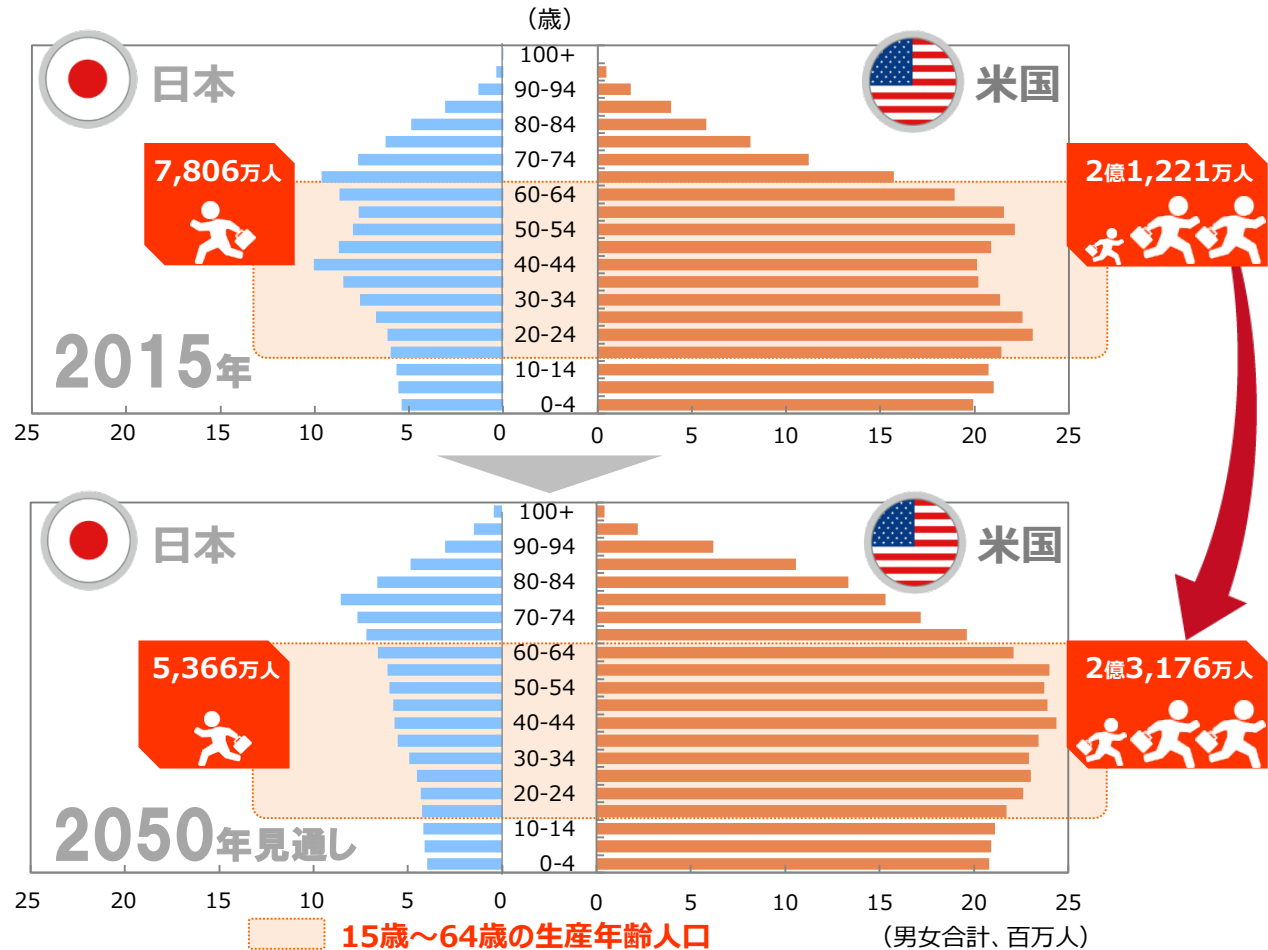
- ◆ 米国は、中長期的に人口増加が期待されている数少ない先進国であり、生産年齢人口も今後増加する見込みです。
- ◆ 良好な人口動態が中長期的な不動産の需要を後押しする可能性があります。

## 主要国の人口の推移（2010年～2050年）



(出所) 国際連合「World Population Prospects The 2019 Revision」

## 生産年齢人口の比較（2015年、2050年）



※ 上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※ 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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

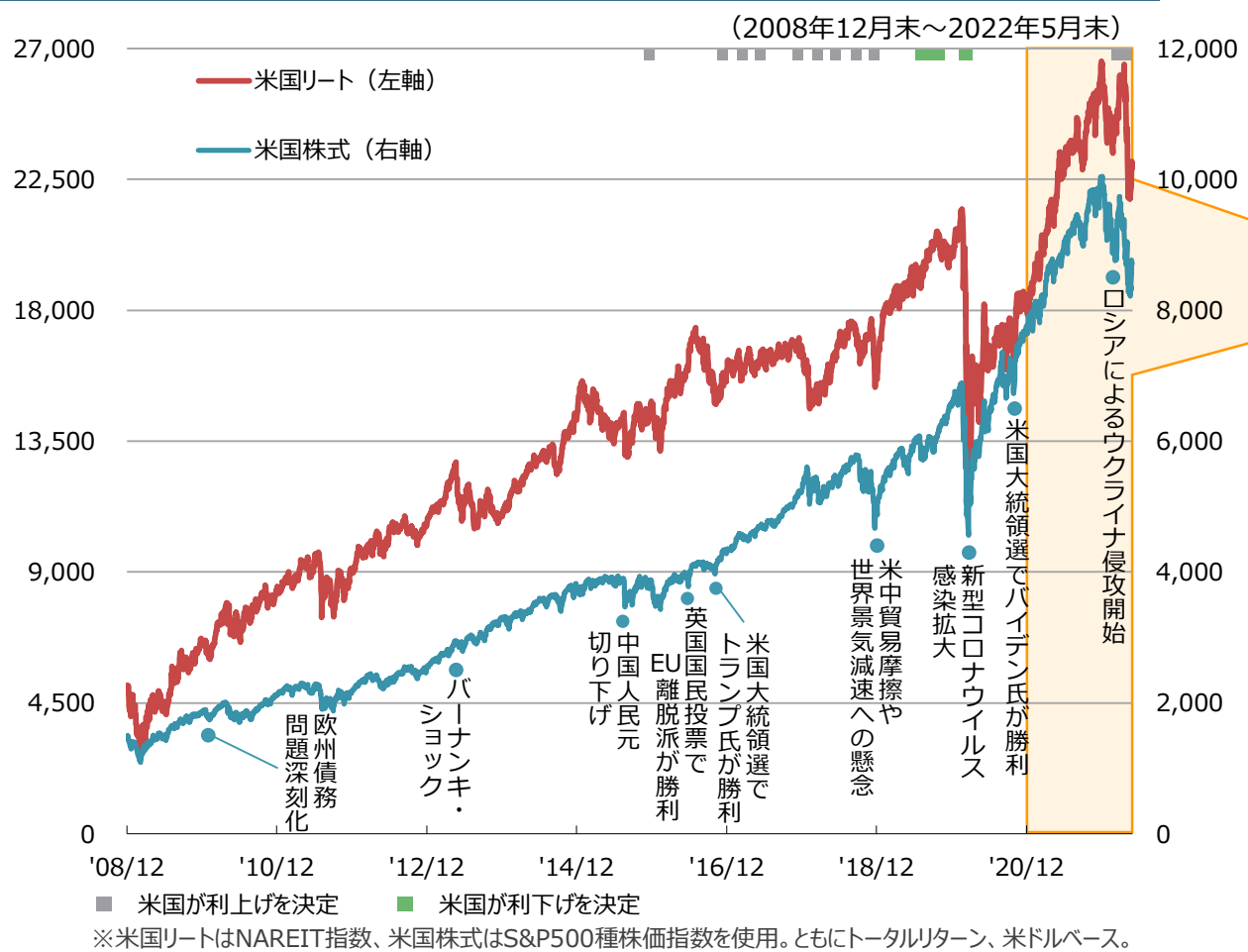




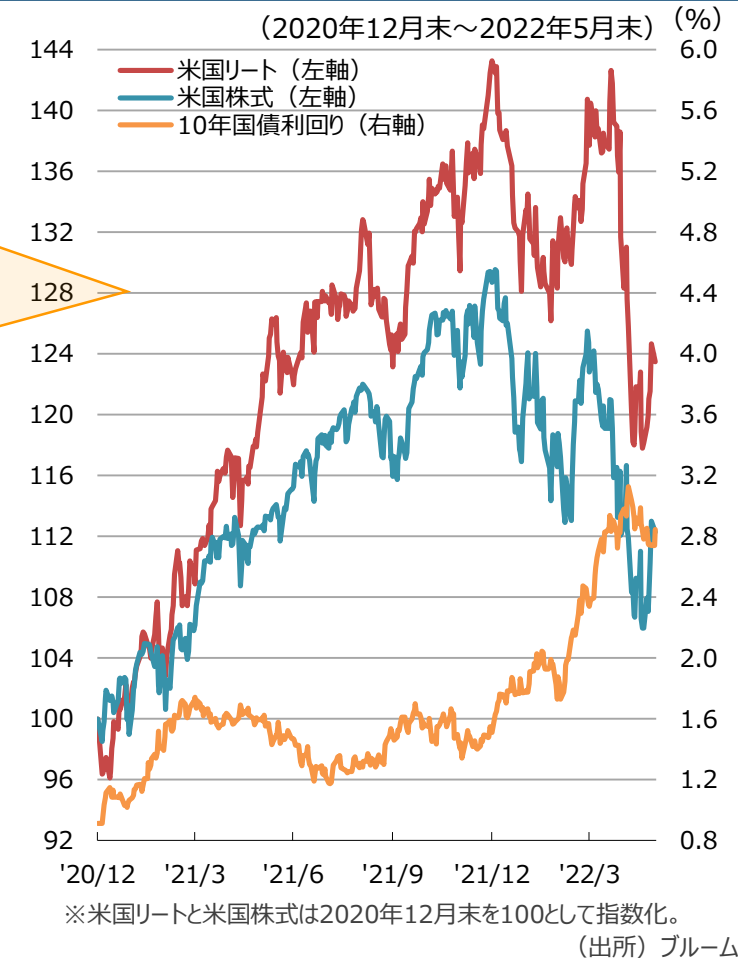
# 米国リート、米国株式、米国国債利回りの推移

- ◆米国リート市場は、米国経済の成長に伴い、長期的に上昇してきました。
- ◆コロナ・ショックを受けて米国リート市場は大きな変動を経験したものの、経済正常化の進展とともに幅広い不動産に対する需要が回復しています。

米国リートと米国株式の推移



米国リート、米国株式、米国国債利回りの推移





## ポイント1

### 堅調な米国経済

- 経済正常化に伴う米国の中長期的な経済成長
- 政府による大規模な経済政策

## ポイント2

### 総じて健全な不動産市況

- GDP成長に伴う底堅い不動産需要と限定的な新規物件供給水準
- 健全な財務体質と資金調達環境
- キャッシュフローと配当の成長

## ポイント3

### 金利上昇局面においても堅調に推移

- 良好な経済環境下では金利上昇時において米国リートはプラスのリターン
- バリュエーションは米国リートのキャッシュフローおよび配当の成長を反映

# 米国経済



- ◆ 米国リートは、リーマン・ショック以降米国景気の拡大に伴い堅調に推移していましたが、新型コロナウイルスの影響で大幅に下落しました。その後、FRB（米国連邦準備制度理事会）や米国政府が、迅速かつ大規模な金融政策や経済支援策を講じたことや、ワクチンの普及に伴う経済正常化を背景に、持ち直してきました。
- ◆ 過去において、米国リートは調整局面の後に持続的な上昇をみせる傾向があります。

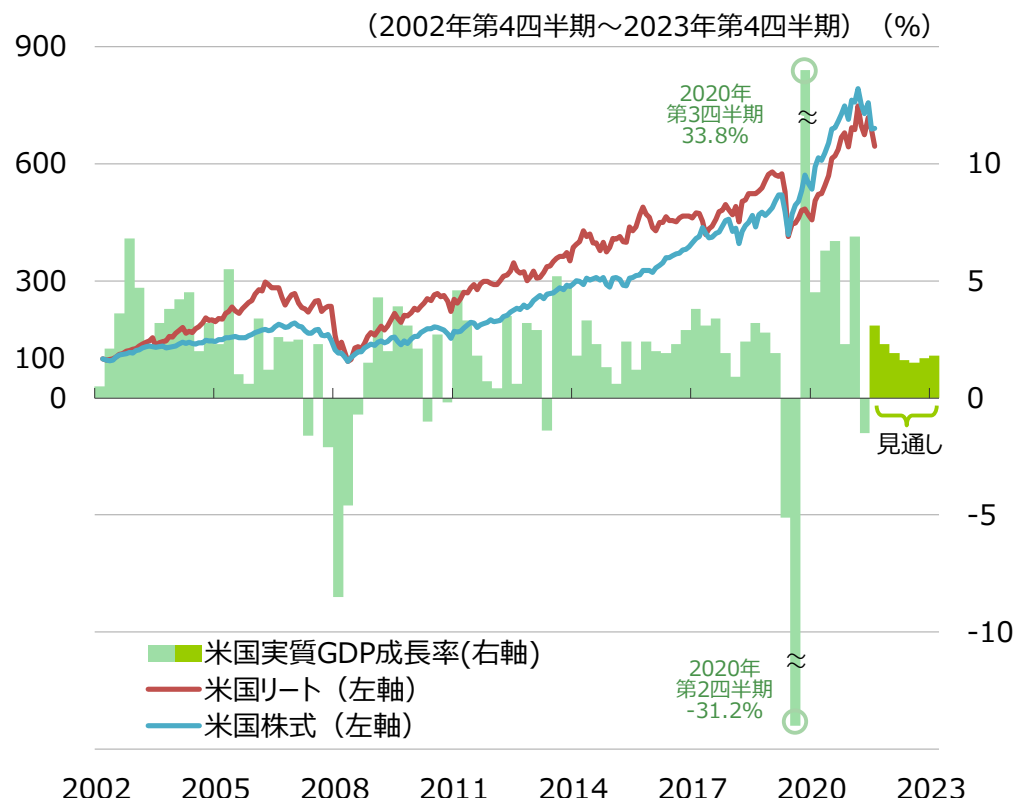
## 主要国・地域の実質GDP成長率

(前年比、%)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
<b>世界全体</b>	-3.1	6.1	3.6	3.6	3.4
<b>先進国</b>	-4.5	5.2	3.3	2.4	1.7
<b>米国</b>	-3.4	5.7	3.7	2.3	1.4
ユーロ圏	-6.4	5.3	2.8	2.3	1.8
日本	-4.5	1.6	2.4	2.3	0.8
英国	-9.3	7.4	3.7	1.2	1.5
<b>新興国</b>	-2.0	6.8	3.8	4.4	4.6
ブラジル	-3.9	4.6	0.8	1.4	2.2
ロシア	-2.7	4.7	-8.5	-2.3	1.5
インド	-6.6	8.9	8.2	6.9	7.0
中国	2.2	8.1	4.4	5.1	5.1

※ 2021年以降見通し。※ 中国、インド、ロシア、米国は2022年以降見通し。  
 ※ 先進国は「Advanced economies」、新興国は「Emerging market and developing economies」のデータを使用しています。  
 ※ インドは年度（4月～翌年3月）の市場価格GDPベースで算出されています。

(出所) IMF「World Economic Outlook Database April 2022」

## 米国のリート、株式、実質GDP成長率の推移



※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともにトータルリターン、米ドルベース。※米国リート・米国株式は2002年12月末を100として指数化、2002年12月末から2022年5月末まで記載。※米国実質GDP成長率は前期比年率。2022年第2四半期以降は2022年6月「ブルーチップ調査」のコンセンサス予想。

(出所) ブルームバーグ、ブルーチップ・エコノミック・インディケーターズ

※ 上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※ 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。

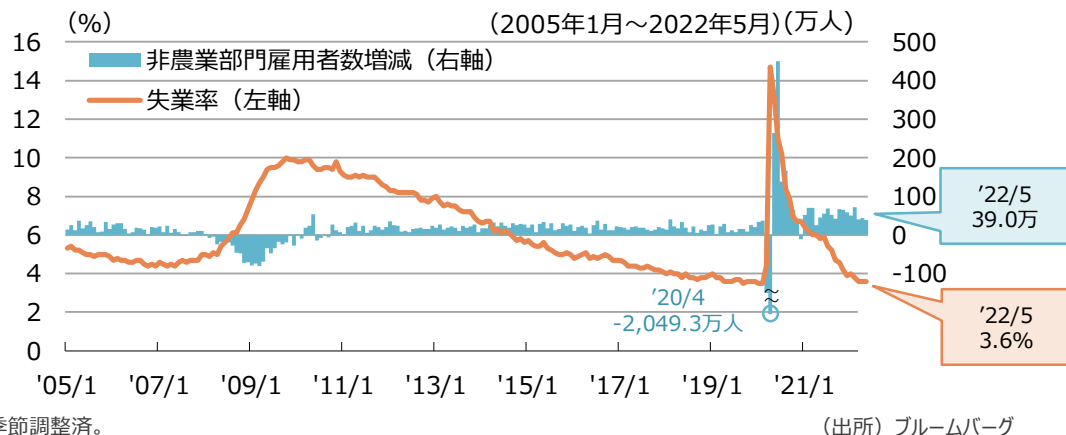
最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 米国経済

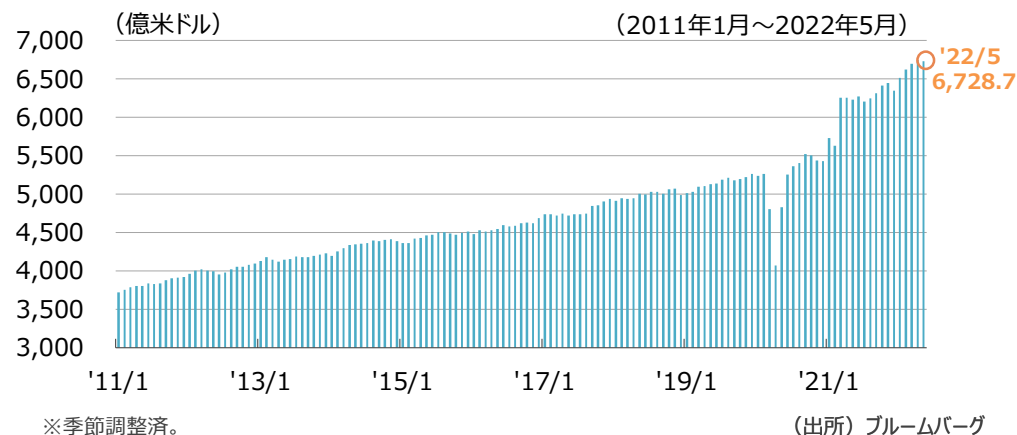


- ◆ 米国雇用統計は、2020年2月までの底堅い雇用環境から一転、新型コロナウイルスの影響により歴史的な水準まで悪化しました。足元は、米国政府の景気対策の効果もあり、雇用環境は改善傾向にあります。
- ◆ 米国の小売売上高は新型コロナウイルスの影響で一旦大幅に減速しましたが、各種経済対策や雇用の伸び等に支えられ、コロナ以前を上回る水準まで回復しています。

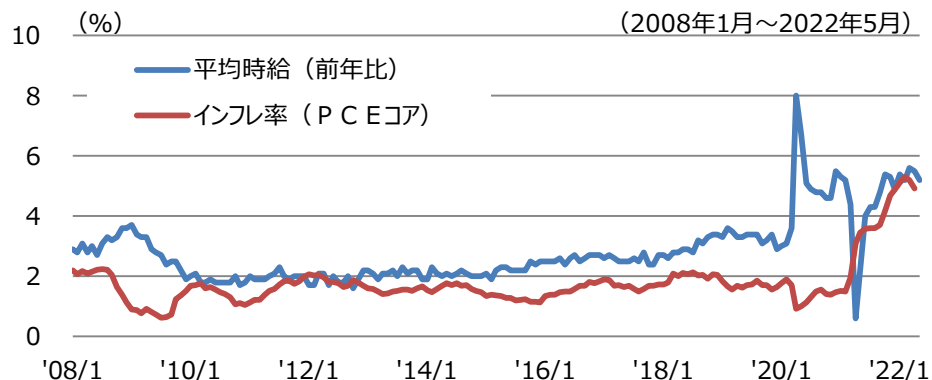
## 米国の失業率と非農業部門雇用者数増減



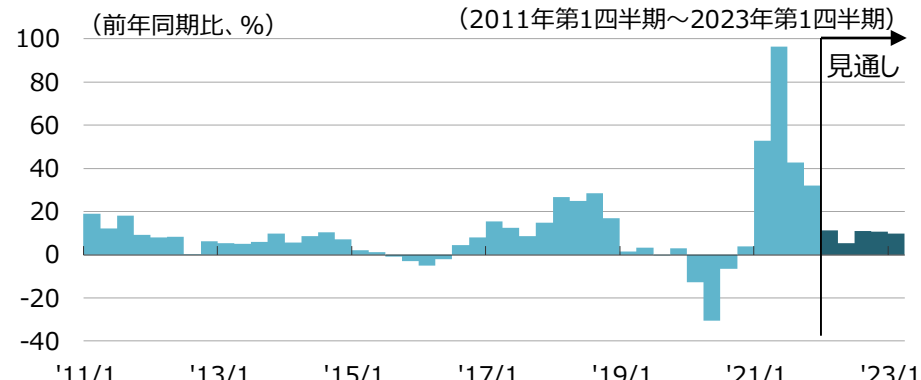
## 米國小売売上高



## 平均時給とインフレ率の推移



## S&P500増益率



※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 米国政府および中央銀行による政策



- ◆6月14-15日（現地）に開催されたFOMC（米国連邦公開市場委員会）で、政策金利の0.75%ポイントの引き上げを決定しました。
- ◆バイデン米国大統領は11月に、バイデン政権の経済政策の柱の一つである1兆ドル（約110兆円）規模のインフラ投資法案に署名し、同法が成立しました。

## 米国政府による経済対策

今後5年間で新たに5,500億ドル（約60兆円）規模の新規財源が米インフラの再建に投入される見込み

### インフラ投資法案の主な内容

道路・橋の近代化	約1,100億ドル
鉄道の改善	約660億ドル
電力網の改修	約650億ドル
高速通信網の普及	約650億ドル
飲料水の水質改善	約550億ドル
交通・輸送の整備	約390億ドル

## 2022年6月FOMCのポイント

### 政策金利 (フェデラル・ファンド 金利)

**0.75%ポイントの利上げを決定**

誘導目標レンジ：0.75～1%→1.50～1.75%

**7月FOMCで0.50%ポイントまたは0.75%ポイントの利上げの可能性を示唆**

迅速に中立金利に到達させるため、前倒して利上げ実施する必要があるという見解に至ったものの、0.75%ポイントの利上げ幅が一般的になるとは考えていない

パウエル議長がFOMC後の記者会見で、上記のような趣旨をコメント

※ 中立金利とは景気を刺激も抑制もしない金利水準で、一般にFOMCでのFF金利長期見通し（現在は6月のFOMCで示されている2.5%）が想定されている

### 資産縮小

**6月1日からバランスシート縮小を開始**

当初は月額で国債300億ドル・MBS175億ドルの縮小  
9月から縮小額を国債600億ドル・MBS350億ドルに増額（上限値）

### 雇用情勢の認識 (6月FOMC時点)

失業率の見通し（中央値）は、  
2022年：3.7%、2023年3.9%、2024年：4.1%

### インフレの認識 (6月FOMC時点)

コアPCEインフレの見通し（中央値）は、  
2022年：5.2%→2023年：2.6%→2024年：2.2%

（出所）各種資料を基に大和アセットマネジメント作成

※主な項目のみ記載。金額は概算。

※上記は2022年6月時点の情報であり、今後変更になることがあります。

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

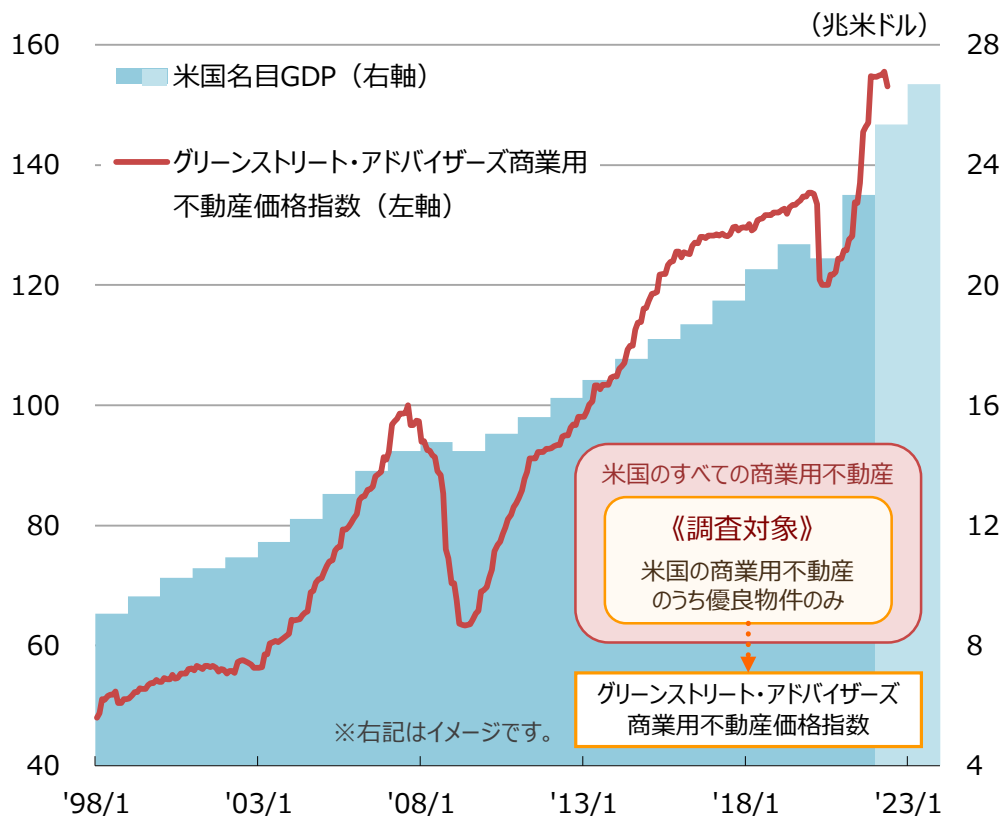
最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。



# 米国商業用不動産価格の推移と新規物件供給水準

- ◆ 米国商業用不動産の価格は、リーマンショックやコロナショック時に大きく下落する場面があったものの、中長期的には米国経済の拡大とともに上昇してきました。今後の米国経済の成長に鑑みると、中長期的に不動産に対する需要は総じて底堅いと考えられます。
- ◆ 多くの不動産セクターに対する需要が総じて底堅い一方で、人件費や建設コストの上昇を背景に、新規物件供給率は限定的な水準です。

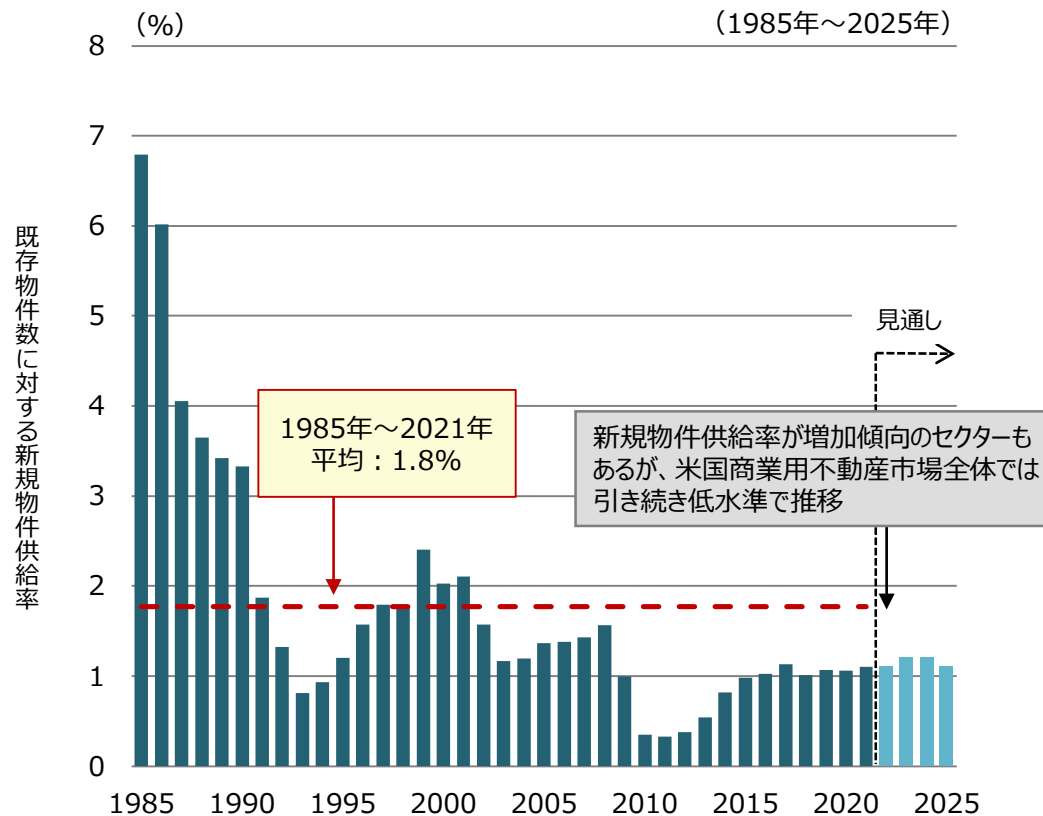
商業用不動産価格指数と米国名目GDPの推移



※グリーンストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数：1998年1月～2022年5月、2007年8月を100として指数化。  
 ※名目GDP：1998年～2023年、2022年以降はIMF見通し。  
 ※商業用不動産：オフィスビル、賃貸マンション、ホテル、倉庫、ショッピングセンターなど。

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、IMF「World Economic Outlook Database April 2022」

商業用不動産の新規物件供給率



※2022年3月末時点。  
 ※新規物件供給率は集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピングモール、ショッピングセンターの5セクターの単純平均値。集合住宅に関しては戸数、その他のセクターは床面積に対して算出。

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

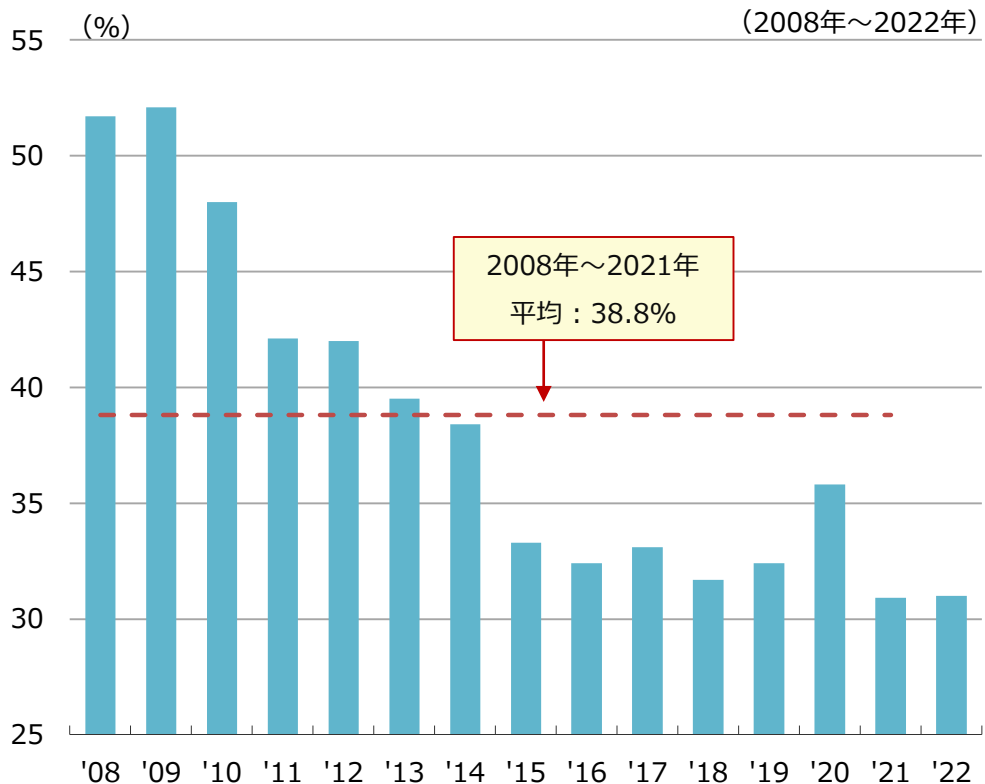
当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 健全な財務体質と資金調達環境

- ◆ 米国リート各社の積極的な財務戦略により、平均負債比率は過去平均を下回る水準となっています。
- ◆ 米国リートは過去に調達した債務の満期を適切に分散しているため、新規の資金調達動向は安定しており、事業運営に必要な資金は確保できていると考えられます。

米国リートの平均負債比率\*の推移



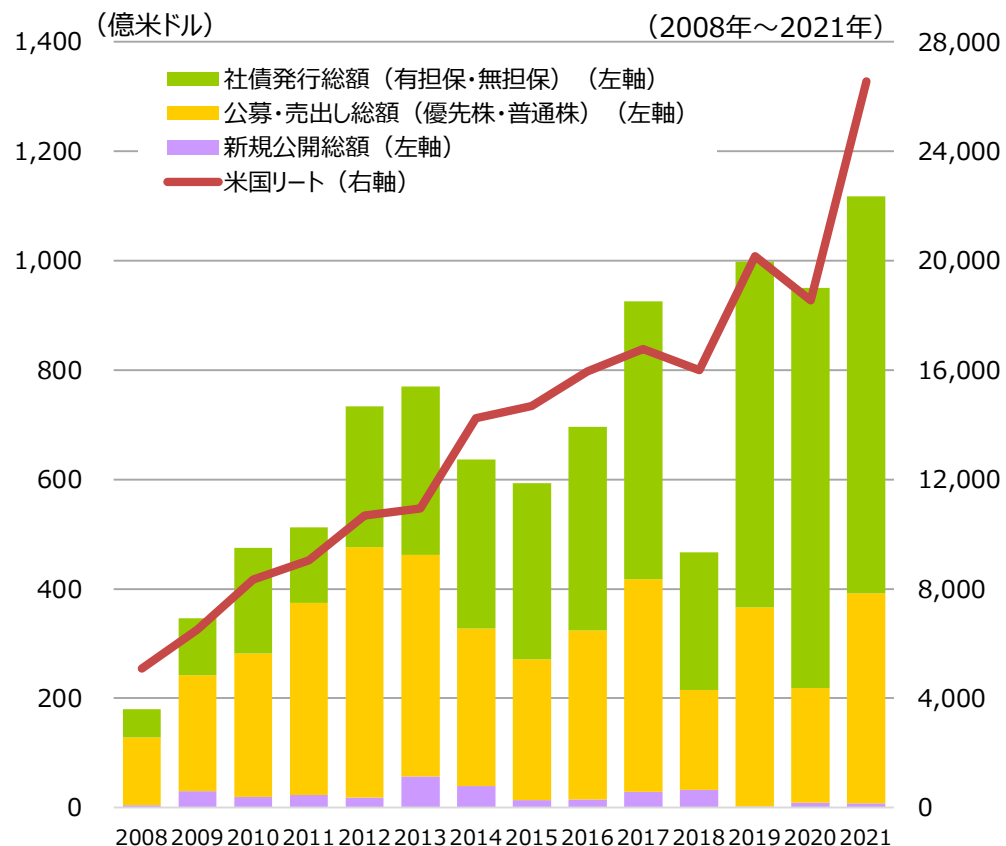
2008年～2021年  
平均：38.8%

※2022年3月末時点。

\* 平均負債比率はLTV（ローン・トゥー・バリュー）を使用。LTVは負債額を保有不動産の時価で割って算出。優先株を含めた負債額が対象。また、グリーンストリート・アドバイザーズの取り扱う全てのセクターの不動産時価価値を用いて算出しています。

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートの資金調達動向



※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）。

(出所) NAREIT®、ブルームバーグ

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

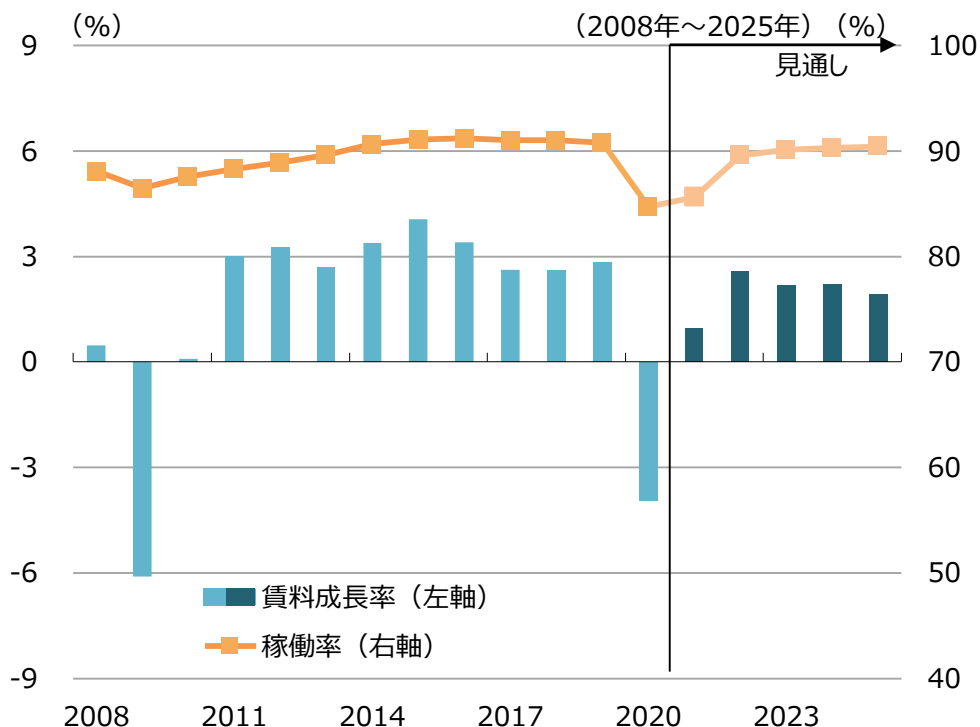
最終ページの「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 米国リートの収益環境と配当成長



- ◆ 米国リートは高稼働率を維持しています。2020年にはコロナショックの打撃を大きく受けたホテル/リゾート・セクターや商業施設セクターなどの影響を受け賃料成長率はマイナス成長となったものの、2021年以降の賃料成長率は回復する見込みです。
- ◆ 米国リートの1株当たり配当の成長率は、米国経済の回復につれて持ち直し、継続的に成長する見通しです。

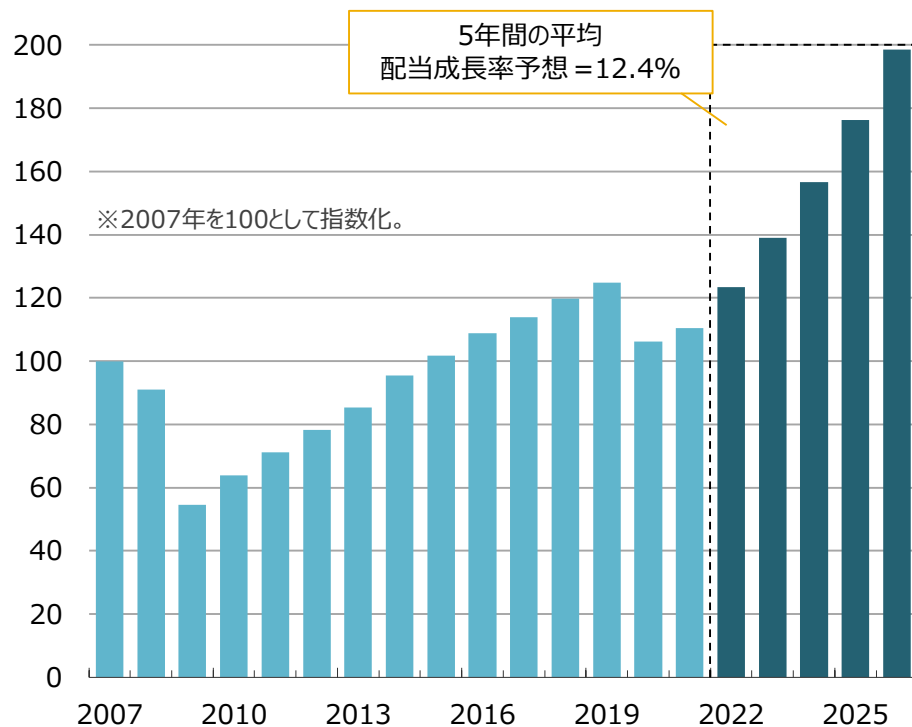
米国リートの賃料成長率と稼働率の推移



※2022年2月末時点。  
 ※上記は10セクター（集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピング・モール、ショッピング・センター、ホテル/リゾート、簡易住宅、貸倉庫、学生寮、高齢者住宅）の単純平均値です。

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートの1株当たり配当の推移 (2007年～2026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2021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、2022年から2026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2022年3月末日現在の予想

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。



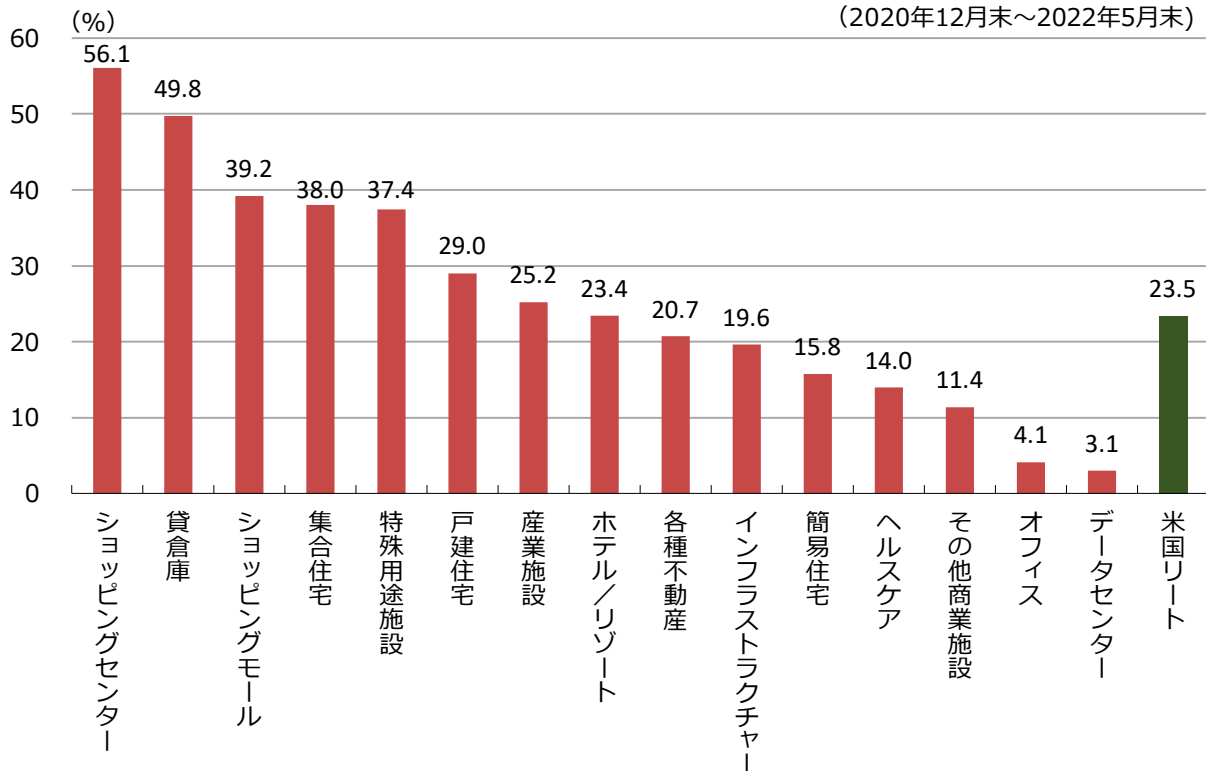
# ご参考：米国リート of セクター別リターン



◆ 2021年初来、経済正常化の進展を背景に米国リート市場は総じて上昇しています。米国リートは、中長期的に経済成長やデジタル経済の拡大から恩恵を受けると見られます。

米国リートのセクター別リターン

(2020年12月末～2022年5月末)



(参考)	2020年	騰落率
ショッピングセンター	-27.6%	
貸倉庫	12.9%	
ショッピングモール	-37.2%	
集合住宅	-15.3%	
特殊用途施設	-8.2%	
戸建住宅	6.0%	
産業施設	12.2%	
ホテル/リゾート	-23.6%	
各種不動産	-21.8%	
インフラストラクチャー	7.3%	
簡易住宅	-1.7%	
ヘルスケア	-9.9%	
その他商業施設	-10.5%	
オフィス	-18.4%	
データセンター	21.0%	
米国リート	-8.0%	

## リターン上位セクター

### ● ショッピングモール/ショッピングセンター：

経済活動再開の恩恵に加え、コロナ禍で家計の貯蓄率が高まったことによる消費者の旺盛な買い物需要がプラス材料

### ● 貸倉庫：

転居およびリフォームをする人の増加や、在宅勤務の定着に伴う自宅のスペース拡張ニーズを背景に貸倉庫の需要が増加

### ● 集合住宅：

コロナ感染拡大当初には都市部から郊外への移住者増加による一時的に需要が減少したものの、経済の正常化に伴う需要回帰がプラス材料

## リターン下位セクター

### ● データセンター：

中長期的な需要は底堅い一方で、足元においてバリュエーションがより魅力的な出遅れセクターが選好されやすい環境下、パフォーマンスが劣後

● 各種不動産・・・2つ以上の用途タイプ（オフィス、商業施設、ホテル等）に分散投資するリート。 ※上記のセクター別分類は、FTSE®とNAREIT®の分類方法によるものです。

※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。※各セクターはトータルリターン、米ドルベース。

（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

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

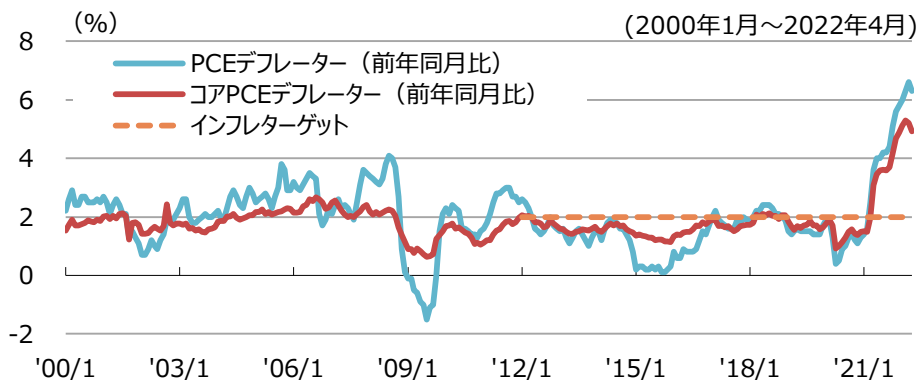
最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 米国の金利環境



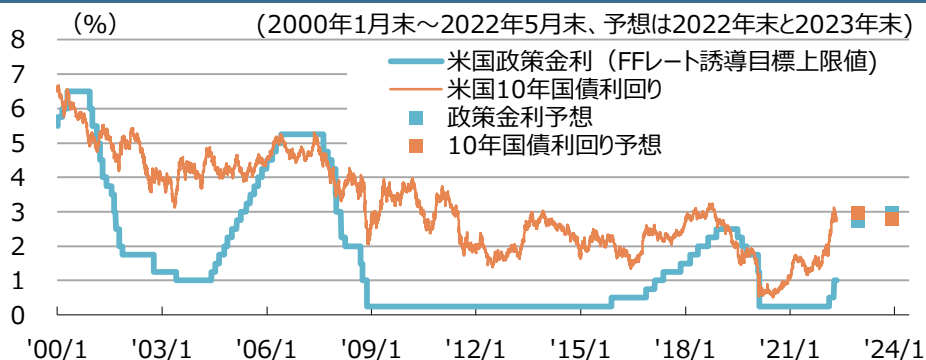
- ◆ 米国のインフレ率は上昇しています。
- ◆ インフレに対応するために、2022年3月、FRBは政策金利の引き上げを開始しました。2022年年初来より、積極的な利上げ観測を背景に、米国10年債利回りは上昇しています。

米国のインフレ率の推移



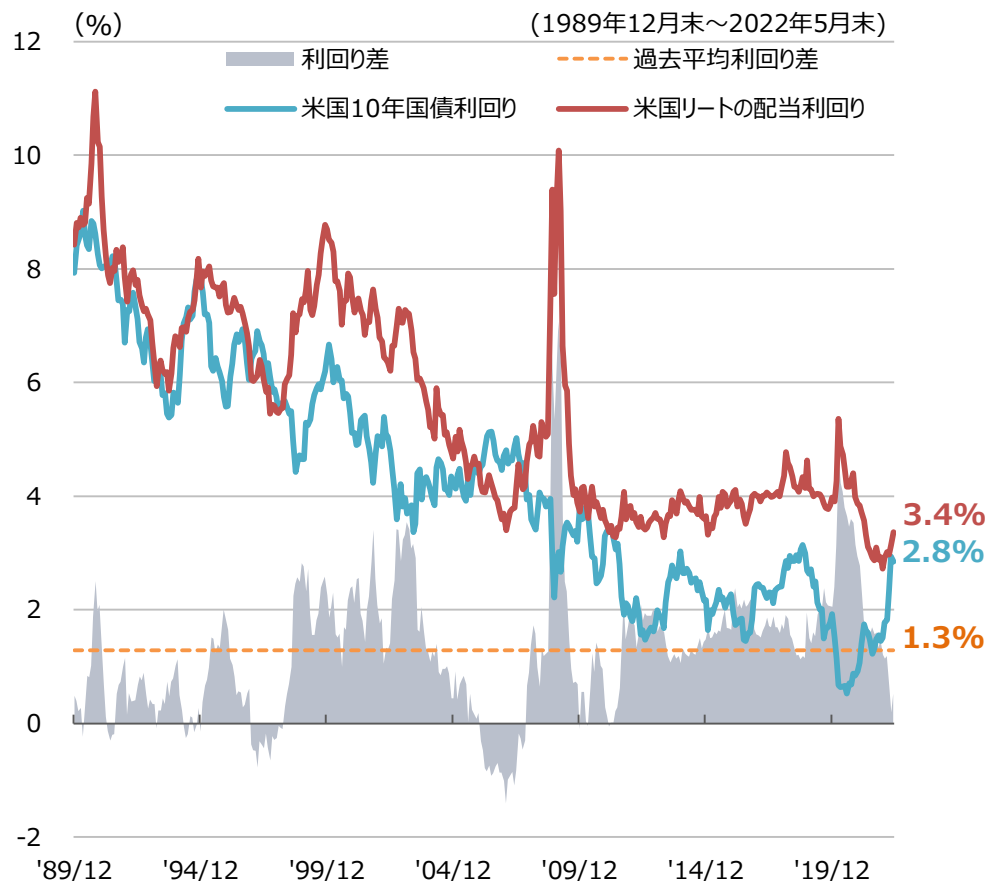
※インフレターゲットは2012年1月25日から導入。  
 ※コアPCEデフレーターは、食品・エネルギーを除く個人消費支出物価指数。

米国の政策金利と長期金利の推移



※米国政策金利予想と米国10年国債利回り予想は2022年5月20日時点の大和アセットマネジメントの予想。

利回りの推移



※上記資産は異なるリスク特性を持ちますので、利回りの比較はあくまでご参考です。  
 ※米国リートはNAREIT指数を使用。(出所) FRB、ブルームバーグ

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

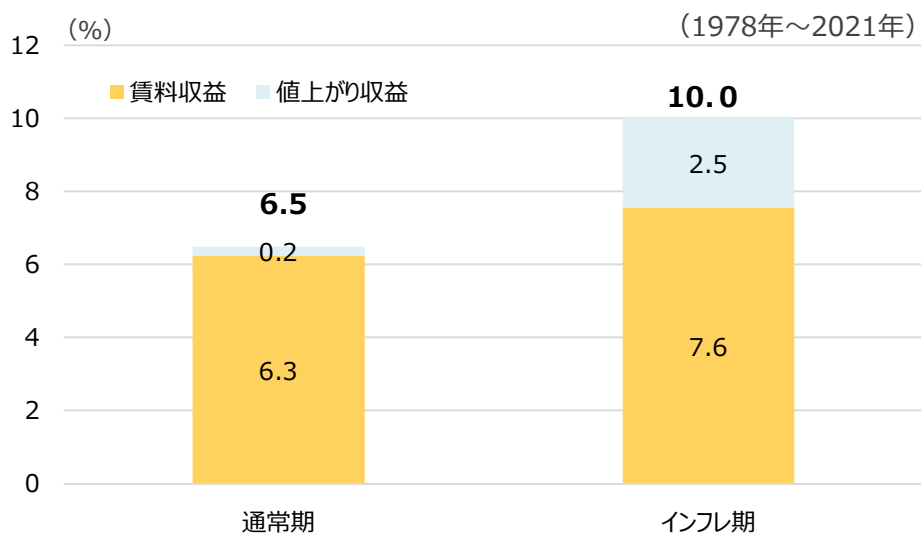
最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 不動産のインフレ耐性について



- ◆ 世界経済見通しが改善するにつれ、インフレ懸念が高まる傾向があります。足元では、住宅や食品、エネルギー、資材および労働力の価格上昇を受けてインフレが意識されています。
- ◆ リートは歴史的に、インフレ環境下で良好なパフォーマンスを示してきており、インフレ期における資産配分先として選好される可能性があります。

## 異なるインフレ期における実物不動産の年率リターン



※2021年12月末時点。※上記は、アンレバード（レバレッジ（負債）を考慮していない）実物不動産のリターンを使用しています。リターンは、NCREIF プロパティ指数（NPI）の集合住宅、ホテル、産業施設、オフィス、および商業施設セクターの単純平均リターンで表されています。セクターはNCREIFの分類に基づいています。※通常期はインフレ率が2.0%未満の年（過去11期間）、インフレ期はインフレ率が2.0%以上の年（過去33期間）を指します。※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。

## 不動産のインフレ・ヘッジ特性

リートは歴史的に、以下に挙げる特性の恩恵を受け、インフレ環境下で短期的にも長期的にも優れたパフォーマンスを発揮してきました。

### 短期的な恩恵

#### ● 短期契約のセクター

賃貸借契約期間が短い物件は、契約更新時にインフレを賃料に転嫁することで迅速にインフレに対応できる。

#### ● 高い営業利益率と低いコモディティ感応度

リーートの営業利益率は一般的に60%程度と高く、インフレによる人件費やコモディティ価格上昇の影響を受けにくい。

#### ● 長期契約のセクター

賃貸借契約期間が長期にわたる物件は、一般的に、インフレに連動して賃料が上昇する「エスカレーション条項」を定めている。

#### ● 建設コスト上昇はリートに追い風

土地、資材、人件費などの建設コスト上昇により新規物件の供給が抑制されると、既存物件に対する需要が増加し、賃料が上昇しやすい。

### 長期的な恩恵

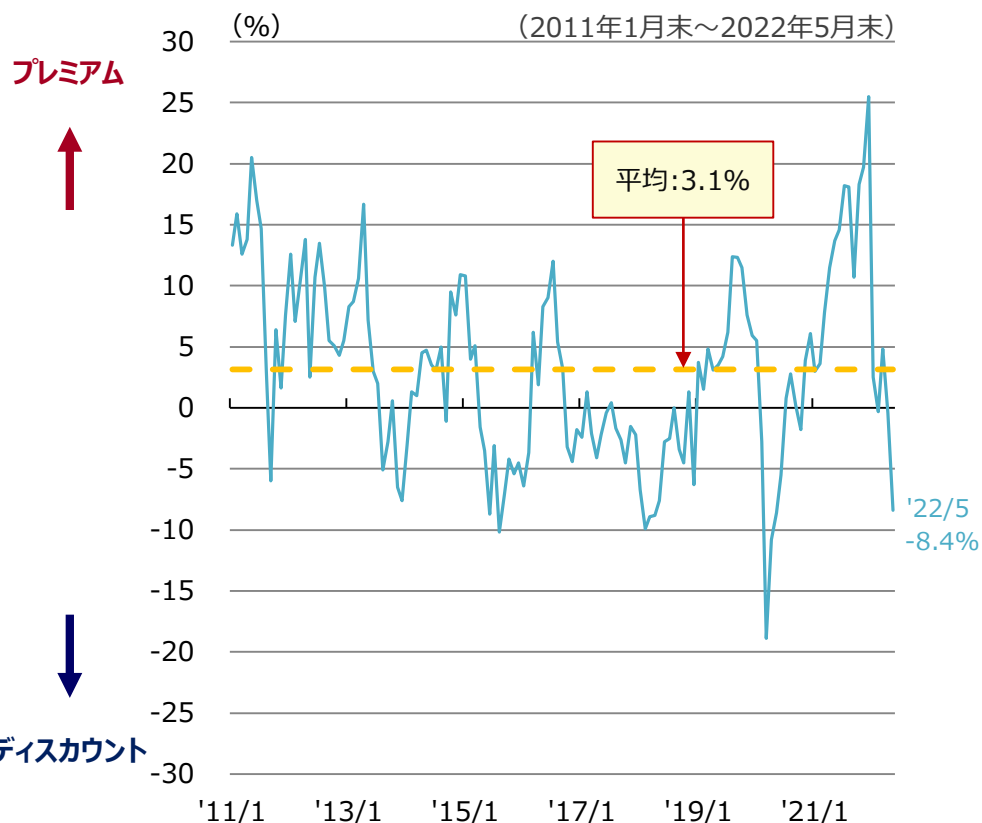
(出所) NCREIF、米労働統計局、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク



# NAVに対するプレミアム/ディスカウントの推移

- ◆リート価格のNAVに対するプレミアム/ディスカウントは、リートの投資評価に用いられる指標の一つです。
- ◆現在どの程度のプレミアム/ディスカウントで評価されているか以外にも、足元のファンダメンタルズとの比較、過去との比較などを考慮することで、より広い視点からリートを評価することが可能になります。

米国リートのNAVに対するプレミアム/ディスカウントの推移



※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&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク



## NAV (純資産価値) 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。

これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

$$1口当たりNAV = (リートの資産 - リートの負債) \div 発行済投資口数$$

リート価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば **プレミアム**、  
下回っていれば **ディスカウント** と呼ばれ、  
その比率はリートの投資評価によく用いられています。

① リートの価格がNAVを上回る場合  
(プレミアム : 割高)

② リートの価格がNAVを下回る場合  
(ディスカウント : 割安)



※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

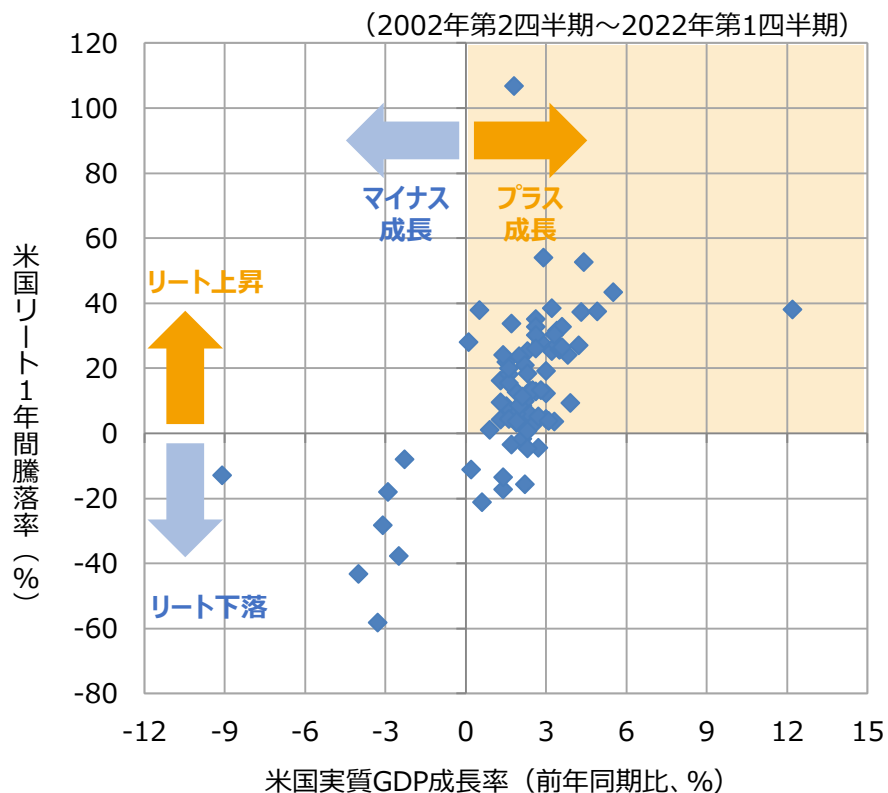
当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 経済成長と米国リートの関係

- ◆ 景気拡大は通常、不動産需要の増大を促し、多くの場合に稼働率を上昇させるとともに、不動産の賃料の引き上げを可能にします。賃料の上昇は、物件のキャッシュフローの増大、配当金の増加、そして物件価値の上昇につながる可能性があります。
- ◆ 米国リートは、景気サイクルの多くの局面で、相対的に魅力的なリターンを提供しています。

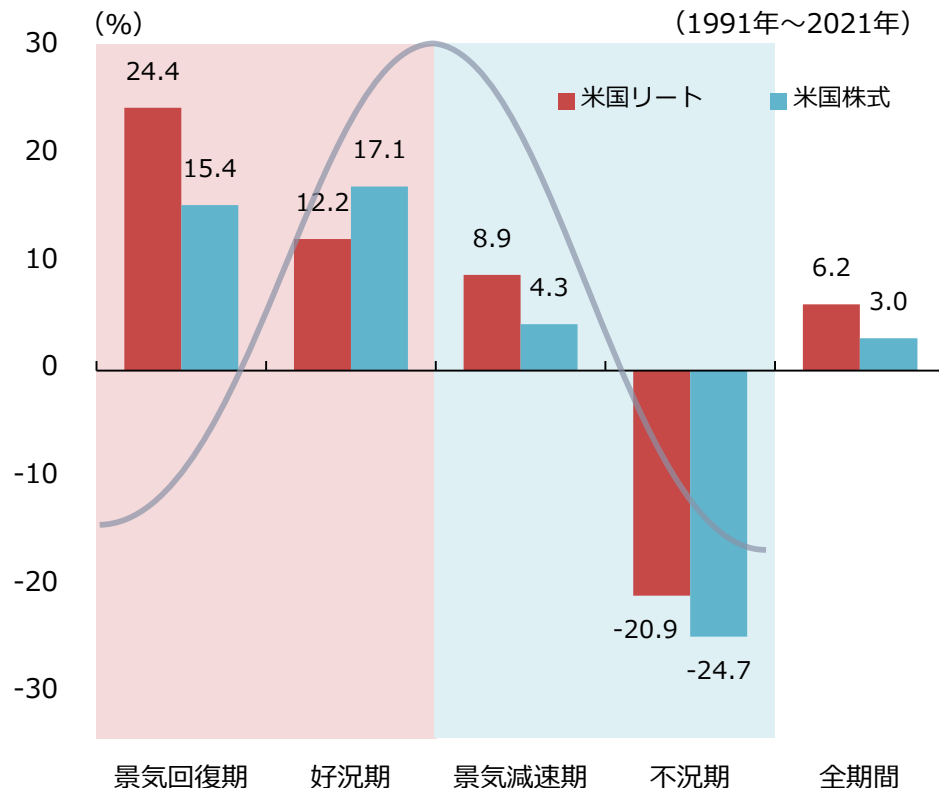
米国リートと実質GDP成長率の相関



※米国リートはNAREIT指数を使用。

(出所) ブルームバーグ

景気サイクルの各局面における米国リートと米国株式の年率換算リターン



※2021年12月31日現在。※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともにトータルリターン、米ドルベース。※期間ごとに集計した月次リターンの年率換算値の平均。景気回復期から景気減速期まではカンファレンス・ボード景気一致指数 (CBCI) の主要トレンドに基づき、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが判断しています。

(出所) カンファレンス・ボード、トムソン・ロイター、ブルームバーグ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

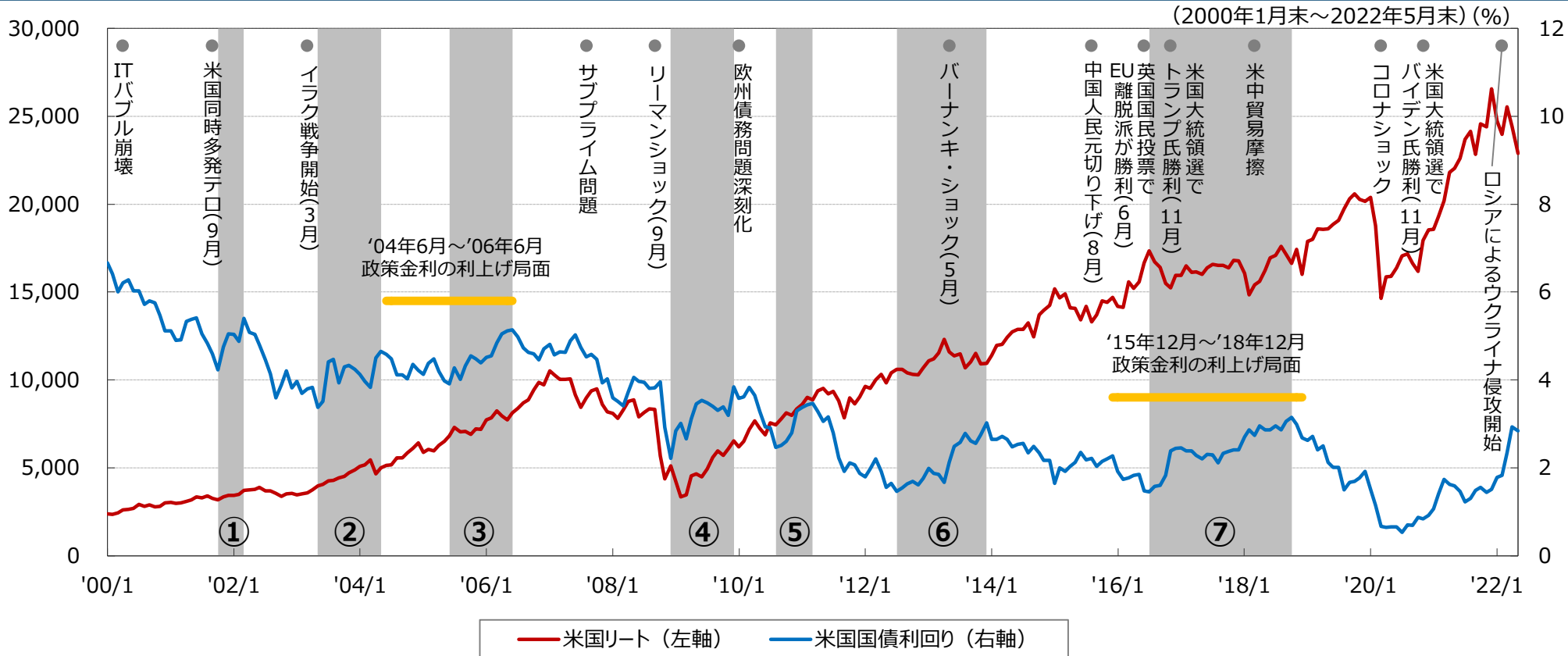
当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

最終ページの「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# ご参考：金利上昇局面での米国リートへの推移



米国リートと米国国債利回り（残存10年程度）の推移



過去の主な金利上昇局面 (月末値ベース)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
スタート時点	01年10月	03年5月	05年6月	08年12月	10年8月	12年7月	16年7月
終了時点	02年3月	04年5月	06年6月	09年12月	11年3月	13年12月	18年10月
上昇期間	5カ月	1年	1年	1年	7カ月	1年5カ月	2年3カ月
金利上昇幅 (米国国債利回り)	1.16%	1.28%	1.22%	1.62%	1.00%	1.56%	1.69%
米国リート騰落率	+16.99%	+26.13%	+19.06%	+27.99%	+19.36%	+3.26%	▲4.05%

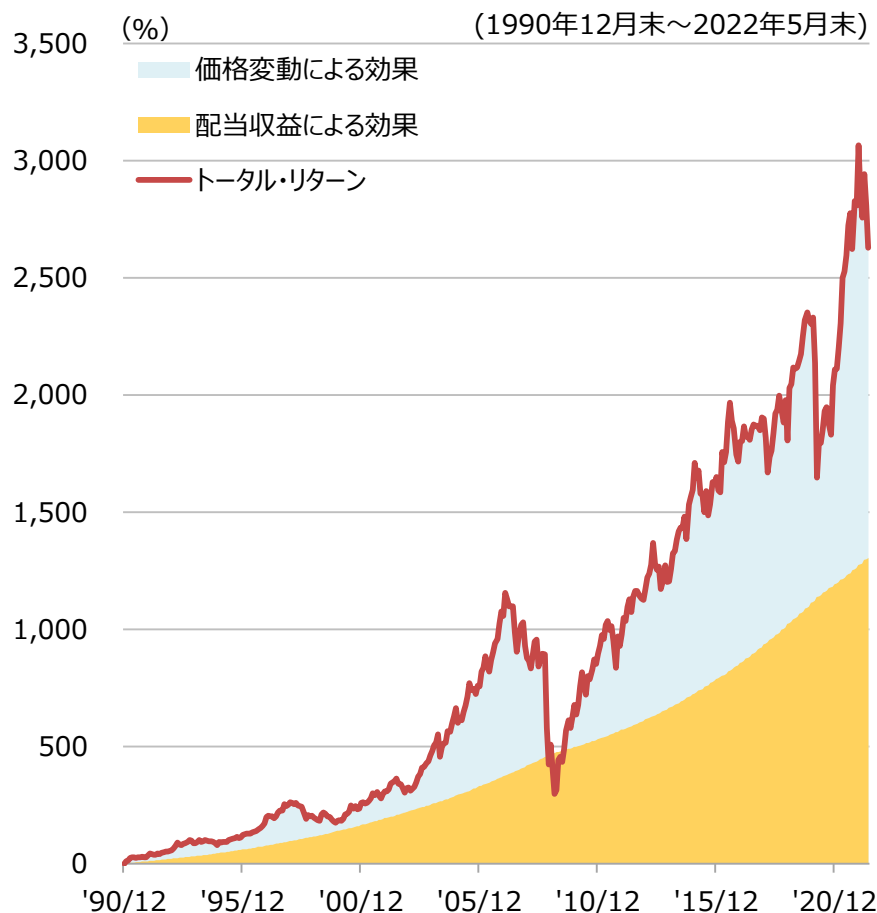
※米国リートはNAREIT指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用。

(出所) ブルームバーグ、各種資料を基に大和アセットマネジメント作成

# ご参考：米国リートへの配当収益による積み上げの効果

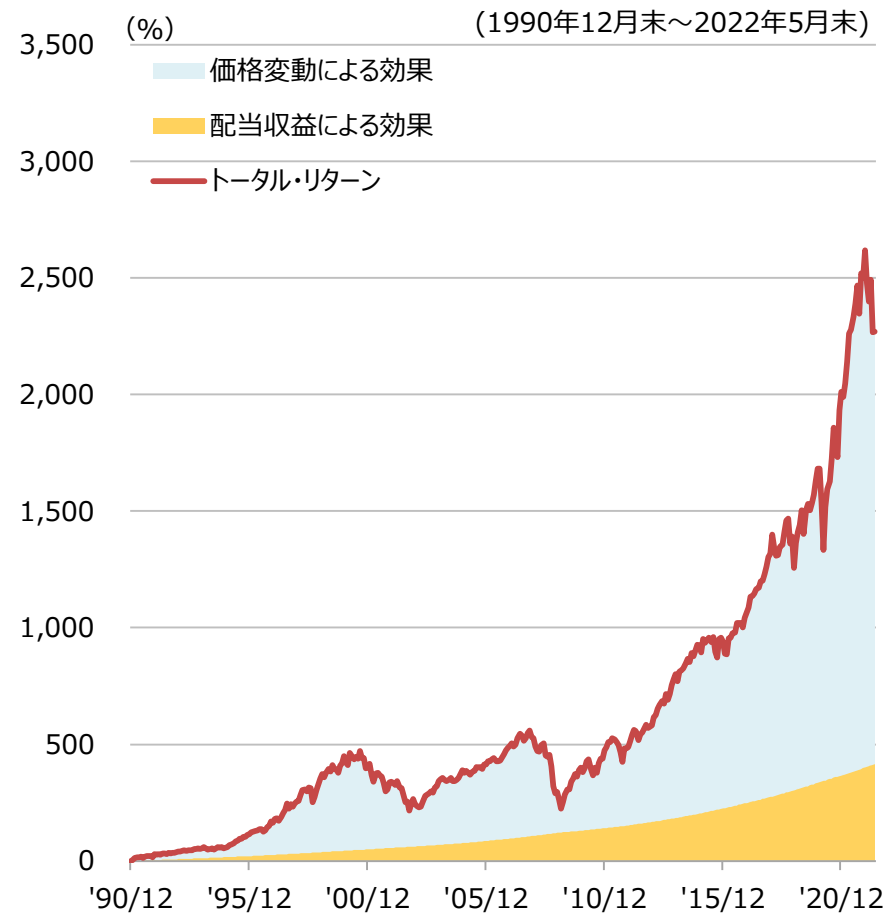
- ◆米国リートは米国株式と比べて、賃料収入等をベースにした配当収益の積み上げによる効果が大きくなっています。
- ◆コロナ・ショック時には大きく値下がりしましたが、配当収益の積み上げにより、価格変動などのリスクをカバーすることが期待されます。

## 米国リートのリターンの要因分析



※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともに米ドルベース。

## 米国株式のリターンの要因分析



(出所) ブルームバーグ

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# ご参考：米国リートは相対的に良好なパフォーマンス



## 資産クラス別リターン（円ベース）

2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	全期間 2004~2021
国内リート	新興国株式	米国リート	新興国株式	国内債券	新興国株式	国内リート	米国債券	国内リート	米国株式	米国リート	国内株式	国内リート	新興国株式	国内リート	米国株式	新興国株式	米国リート	米国株式
31.9%	54.4%	36.6%	31.2%	3.9%	83.7%	34.1%	4.0%	41.0%	60.7%	48.0%	12.1%	9.9%	32.7%	11.1%	30.2%	12.8%	59.6%	11.1%
米国リート	国内株式	新興国株式	国内債券	米国債券	米国リート	米国リート	新興国債券	新興国株式	国内株式	国内リート	米国リート	米国株式	国内株式	国内債券	国内リート	米国株式	米国株式	米国株式
25.9%	45.2%	34.0%	2.6%	-7.6%	31.4%	11.6%	3.5%	33.8%	54.4%	29.7%	3.6%	8.9%	22.2%	1.0%	25.6%	12.6%	43.5%	10.3%
新興国株式	米国リート	国内リート	米国債券	新興国債券	米国株式	新興国株式	米国リート	米国リート	国内リート	米国株式	新興国債券	新興国株式	米国株式	米国債券	米国リート	国内株式	国内リート	新興国株式
20.6%	28.7%	28.8%	2.2%	-26.8%	29.8%	3.9%	2.7%	33.2%	41.1%	29.3%	2.2%	8.6%	17.4%	-1.8%	24.8%	7.4%	20.0%	9.2%
国内株式	新興国債券	米国株式	新興国債券	国内株式	新興国債券	国内債券	国内債券	新興国債券	米国リート	新興国債券	米国株式	新興国債券	新興国債券	米国株式	国内株式	米国債券	国内株式	国内リート
11.3%	28.3%	17.1%	-0.1%	-40.6%	29.3%	2.4%	2.2%	33.1%	24.4%	20.7%	1.8%	6.6%	4.3%	-6.9%	18.1%	2.6%	12.7%	7.8%
新興国債券	米国株式	新興国債券	米国株式	国内リート	国内株式	国内株式	米国株式	米国株式	新興国株式	米国債券	国内債券	米国リート	米国リート	米国リート	新興国株式	新興国債券	新興国株式	新興国債券
7.0%	20.4%	11.7%	-1.0%	-48.6%	7.6%	1.0%	-3.2%	30.8%	18.6%	19.7%	1.2%	5.6%	1.4%	-7.2%	17.7%	1.8%	9.0%	6.9%
米国株式	米国債券	米国債券	国内リート	米国株式	国内リート	米国株式	国内株式	国内株式	米国債券	新興国株式	米国債券	国内債券	国内債券	国内債券	新興国債券	新興国債券	国内債券	米国債券
6.1%	18.4%	4.1%	-3.1%	-48.9%	6.2%	0.3%	-17.0%	20.9%	18.3%	11.7%	1.1%	3.3%	0.1%	-7.9%	11.5%	-0.9%	9.0%	5.7%
国内債券	国内リート	国内株式	国内株式	米国リート	国内債券	新興国債券	国内リート	米国債券	新興国債券	国内株式	国内リート	国内株式	米国債券	国内株式	米国債券	米国リート	新興国債券	米国債券
1.2%	12.1%	3.0%	-11.1%	-49.5%	0.9%	-2.5%	-22.2%	14.6%	11.3%	10.3%	-4.8%	0.3%	-1.2%	-16.0%	5.8%	-12.5%	6.4%	4.0%
米国債券	国内債券	国内債券	米国リート	新興国株式	米国債券	米国債券	新興国株式	国内債券	国内債券	国内債券	新興国株式	米国債券	国内リート	新興国株式	国内債券	国内リート	国内債券	国内債券
-1.0%	0.8%	0.3%	-20.9%	-62.0%	-1.1%	-7.8%	-22.4%	1.8%	2.1%	4.5%	-14.3%	-2.0%	-6.8%	-16.5%	1.7%	-13.4%	-0.2%	1.6%

※米国リート：NAREIT指数（円換算、配当込み）、国内リート：東証REIT指数（配当込み）、国内債券：NOMURA-BPI国債、米国債券：FTSE世界国債インデックス（米国）（円ベース）、新興国債券：JPモルガン エマージング・マーケット・ボンド・インデックス・プラス（円換算）、国内株式：TOPIX（配当込み）、米国株式：S&P500（円換算、配当込み）、新興国株式：MSCIエマージング・マーケット・インデックス（円換算、配当込み）を使用。

※上記は各インデックスのデータに基づいて、大和アセットマネジメントが計算したものです。全期間は年率換算。

※上記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。

※NAREIT指数、JPモルガン エマージング・マーケット・ボンド・インデックス・プラス、S&P500、MSCIエマージング・マーケット・インデックスはブルームバーグを使用して円換算。

（出所）ブルームバーグ

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。



## 簡易住宅 セクター

### 仕組み

- 工場で組み立てられた住宅のコミュニティを保有・運営。
- 住宅の建物自体は居住者が事前に購入し、リートに対しては月々の借地料、プールやフィットネスセンターなど付帯設備の利用料を支払う仕組み。

### 特徴

- 簡易住宅の居住者の多くは55歳以上。
- 引退後に相対的に利用料の支払い負担が軽く、リゾートのような雰囲気が人気。
- 住宅の建物自体を居住者自身が購入しているため、転出入が少なく、リートは安定的な利用料を確保できる傾向。

### 成長要因

- ① 雇用増加
- ② ベビーブーマー世代の高齢化
- ③ 新規供給の少なさ



※画像はイメージです。

## 特殊用途 セクター

### 娯楽施設リート

映画館、カジノやゴルフ場などを保有・運営するリート。



### 広告板リート

バス本体やベンチ、空港にある大小さまざまな広告スペース、高速道路沿いの広告看板の賃貸に特化したリート。



### 刑務所リート

刑務所を保有・運営するリート。州などの自治体に貸し出すビジネスモデル。運営費用の増大を背景とした、刑務所運営の民営化をきっかけに、刑務所リートが誕生。



他にも、農場や文書・データの保管施設などを保有・運営するなど、珍しいタイプのリートが多く含まれるセクターです

(出所) コーベン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# ご参考：代表的な米国リートのご紹介





セクター：住宅

**UDR**



Opening doors to the future®

**代表的な物件**

**399  
フレモント・アパートメント**

サンフランシスコのベイブリッジそばのリンカーンヒルに位置し、42階建て447戸を有する集合住宅。スカイラウンジ、展望デッキ、プール、フィットネスセンター、ペットケアセンターなどを完備。

(出所) UDR、コーヘン&ステアーズ



カリフォルニア州サンフランシスコ



セクター：商業施設

**サイモン・プロパティ・グループ**



**SIMON™**

**代表的な物件**

**ウッドベリー・コモン・プレミアム・アウトレット**

ニューヨークから約1時間の所に位置する、米国で最も収益性の高いアウトレット・モール。バーバリー、グッチを含む約250店舗が入居しており、世界中から観光客が訪れている。

(出所) サイモン・プロパティ・グループ、コーヘン&ステアーズ



ニューヨーク州セントラル・バレー



セクター：ヘルスケア

**ウェルタワー**



**welltower**

**代表的な物件**  
(高齢者向け住宅)

**サンライズ・イースト  
56番ストリート**

マンハッタンを中心部に位置する全17階建ての高齢者向け住宅。医療サービスやハウスキーピング、送迎サービスやダイニングサービスなど充実した設備と様々なサービスが用意されている。

(出所) ウェルタワー、コーヘン&ステアーズ



ニューヨーク州マンハッタン



セクター：産業施設

**プロロジス**



**PROLOGIS.**

**代表的な物件(物流施設)**

**プロロジス・ジョージ  
タウン・クロスロード**

約55,000㎡の延べ床面積を有する、米国初の複数階層の物流施設。消費者や小売店舗に商品が届く前の最終点となる物流拠点であり、シアトルのダウンタウンから約15分の所に位置する。

(出所) プロロジス、コーヘン&ステアーズ



ワシントン州シアトル

※セクター分類は、FTSE®とNAREIT®の分類を使用。※上記の物件情報は2022年3月時点に取得したデータを基に作成。  
 ※上記は、米国リートの代表的な銘柄であり、個別リートの推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに組み入れることを示唆・保証するものではありません。

# 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。

## ●当ファンドには、「Aコース（為替ヘッジあり）」、「Bコース（為替ヘッジなし）」の2つのコースがあります。

【ベンチマーク】 ※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。

「Aコース（為替ヘッジあり）」 ▶ 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）

（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。）

「Bコース（為替ヘッジなし）」 ▶ 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。）

## ●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。

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。

ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド「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）/ Bコース（為替ヘッジなし）」とし、その資金を主としてマザーファンド「ダイワ・US-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。

大量の追加設定または解約が発生したとき、市況の急激な変化が予想されるとき、償還の準備に入ったとき等ならびに信託財産の規模によっては、上記の運用が行なわれないことがあります。

## ●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。

### 分配方針

- 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）等とします。
- 原則として、安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。

※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。

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・US-REIT・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり）」→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）」→Bコース（為替ヘッジなし） \*総称を「ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）」とします。

# “コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク”について

- ◆ リートの運用は、各国の経済や不動産の状況を色濃く反映すること、物件ごとの判断が必要なことなどから、極めて高い専門性が必要になります。
- ◆ 当ファンドは、歴史、経験、運用実績のほか、世界各地に専門家を置いた運用活動など、多面的に高く評価できる米国の運用会社「コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク」が運用を担当します。

## コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

本社所在地	アメリカ ニューヨーク
設立	1986年7月
従業員数 (2022年3月末時点)	350人超
運用資産 (2022年3月末時点)	約1,021億米ドル (約12.4兆円) (ブルームバーグレート121.70円/米ドル)

マーティン・コーヘン 会長  
ロバート・スティアーズ エグゼクティブ・チェアマン  
ジョセフ・ハービー CEO兼社長



COHEN & STEERS

## 受賞歴

2014年	米インスティチュショナル・インベスター誌の最優秀リート・マネージャー賞を3年連続 (2011年～2013年) 受賞
2015年	アジア・アセット・マネジメント誌の最優秀グローバル・インフラ株マネージャー賞*1を5年連続 (2011年～2015年) 受賞、同誌の最優秀米国リート・マネージャー賞*2を受賞
2019年	アジア・アセット・マネジメント誌の最優秀グローバル・リート・マネージャー賞*3を受賞、同誌の最優秀リアル・アセット・ハウス賞を受賞

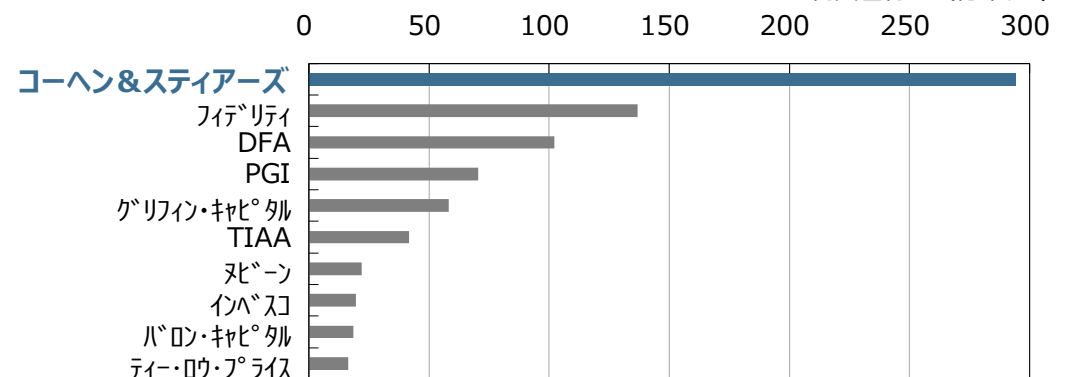
\*1 ベスト・オブ・ベスト・アワード・グローバル・インフラストラクチャー・マネージャー賞 (10年)  
\*2 ベスト・オブ・ベスト・アワード・米国リート・マネージャー賞 (20年)  
\*3 ベスト・オブ・ベスト・アワード・グローバル・リート・マネージャー賞 (3年または10年)

## グローバルネットワーク



## 米国のリート 公募投資信託残高で No.1の実績！！

公募不動産ミューチュアルファンド (2022年4月22日現在) ETF、インテックスファンド 除く、加・ズト・インド含む。  
純資産総額 (億米ドル)



(出所) ストラテジックインサイト社データベースを基に大和アセットマネジメント作成

※ 上記は当ファンドの運用実績等を示すものではありません。※ 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。

最終ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# 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。

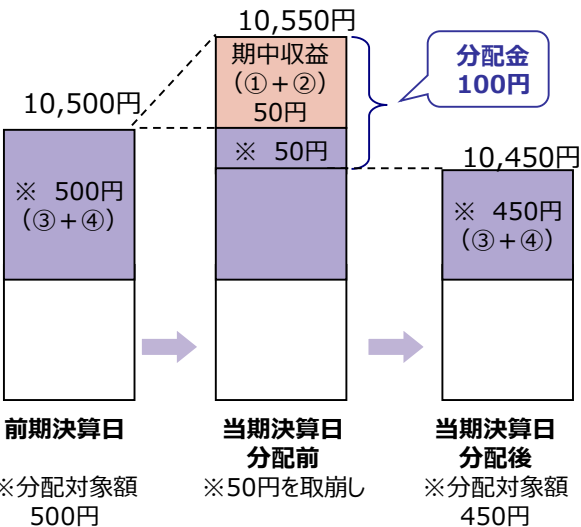
投資信託で分配金が支払われるイメージ



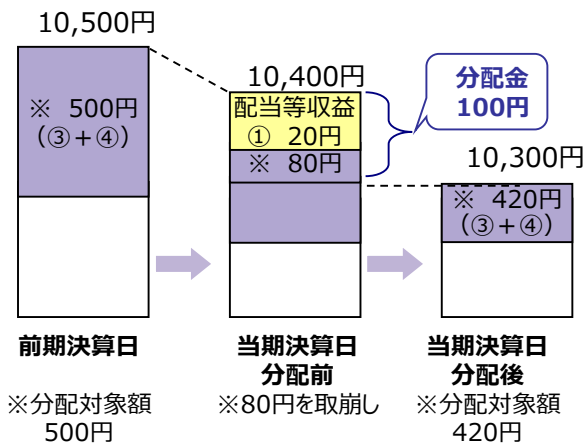
◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

## 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

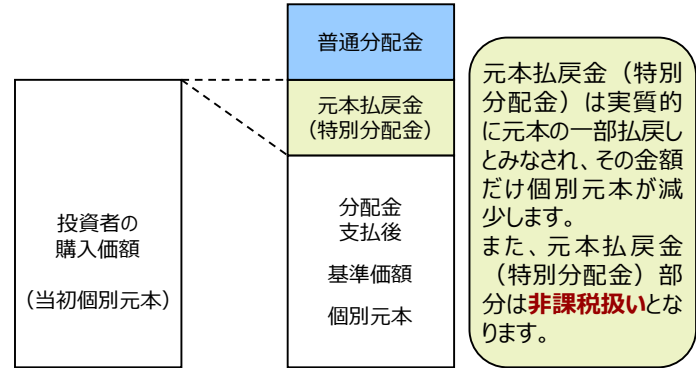


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

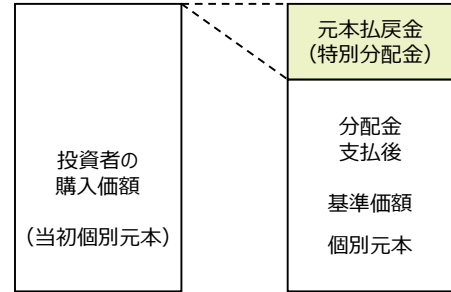
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

◆ 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(特別分配金) 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。



## 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		※基準価額の変動要因は、下記に限定されるものではありません。
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。 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）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。	
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。	

## 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。

## 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。
- 委託会社では、流動性リスク管理に関する規程を定め、ファンドの組入資産の流動性リスクのモニタリングなどを実施するとともに、緊急時対応策の策定・検証などを行ないます。
- 取締役会等は、流動性リスク管理の適切な実施の確保や流動性リスク管理態勢について、監督します。

# ファンドの費用、お申込みメモ

※消費税率10%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。



## ファンドの費用

お客さま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〉3.3% (税込)	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。	—

## お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用 (信託報酬)	年率1.672% (税込)	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、毎計算期末または信託終了のときに信託財産から支払われます。
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けます。

※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。

### 〈受託会社〉ファンドの財産の保管及び管理を行なう者

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

大和アセットマネジメント株式会社

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 <https://www.daiwa-am.co.jp/>

## 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・換金価額	申込受付日の翌営業日の基準価額 (1万円当たり)
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) のお取扱いを行な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ください。
信託期間	無期限 (2004年7月21日当初設定)
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・リ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。</li> </ul> ・受益権の口数が10億口を下回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に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
決算日	毎月17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。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ください。
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。

## 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は大和アセットマネジメント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。
- 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。
- 当資料中で使用されるNAREIT指数は、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックスです。

**FTSEインターナショナル・リミテッド（「FTSE」）**：「ダイワ・US-REIT・オープン（毎月決算型）」（以下“ファンド”）は、大和アセットマネジメント株式会社によって単独で開発されました。ファンドはいかなる形式においても、FTSE International Limited（以下“FTSE”）、London Stock Exchange Group plc、とそのグループ企業（以下“LSEグループ”）、またはNareitによって出資、保証、販売または販売促進されることはございません。「FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス」（以下“インデックス”）のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE®」はLSEグループの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited（“FTSE”）によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。インデックスはFTSEによって計算されます。FTSE、LSEグループ、Nareitはいずれも、何人に対して（a）インデックスの使用、信頼、または瑕疵（b）ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSEグループ、Nareitは、ファンドから得られる結果または大和アセットマネジメント株式会社の意図する目的に対するインデックスの適合性に関して、請求、予測、保証または表明を行いません。The Daiwa C&S US REIT Open (the “Fund”) has been developed solely by Daiwa Asset Management Co.Ltd.. The “Fund” is not in anyway connected to or sponsored, endorsed, sold or promoted by FTSE International Limited (“FTSE”) or the London Stock Exchange Group plc and its group undertakings (collectively, the “LSE Group”) or Nareit. All rights in the FTSE NAREIT Equity REITs Index (the “Index”) vest in FTSE and Nareit. “FTSE®” is a trade mark of the LSE Group and is used by FTSE International Limited (“FTSE”) under licence. “NAREIT®” is a trade mark of the Nareit. The Index is calculated by FTSE. Neither FTSE, nor the LSE Group, nor Nareit accept any liability whatsoever to any person arising out of (a) the use of, reliance on or any error in the Index or (b) investment in or operation of the Fund. FTSE, the LSE Group, and Nareit make no claim, prediction, warranty or representation either as to the results to be obtained from the Fund or the suitability of the Index for the purpose to which it is being put by Daiwa Asset Management Co.Ltd..

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

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、2021年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスター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。

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

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、2020年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスター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。

## R & I ファンド大賞2021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。

## R & I ファンド大賞2022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。