

ダイワ・グローバルREIT・オープン (為替ヘッジあり／資産成長型)

愛称：世界の街並み

追加型投信／海外／不動産投信(リート)

信託期間：2021年11月15日 から 無期限

基準日：2026年2月27日

決算日：3,9月の各15日(休業日の場合翌営業日)

回次コード：3464

※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。

《基準価額・純資産の推移》

2026年2月27日現在

基準価額	8,849 円
純資産総額	905百万円

期間別騰落率

期間	ファンド
1カ月間	+4.5 %
3カ月間	+3.7 %
6カ月間	+3.5 %
1年間	+6.9 %
3年間	+7.0 %
5年間	-----
年初来	+5.3 %
設定来	-11.5 %



※「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。

《分配の推移》

(1万口当たり、税引前)

決算期(年/月)	分配金
第1期 (22/03)	0円
第2期 (22/09)	0円
第3期 (23/03)	0円
第4期 (23/09)	0円
第5期 (24/03)	0円
第6期 (24/09)	0円
第7期 (25/03)	0円
第8期 (25/09)	0円

分配金合計額 設定来：0円

※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。

《主要な資産の状況》

※比率は、純資産総額に対するものです。

資産別構成

資産	銘柄数	比率
外国リート	66	98.8%
コール・ローン、その他		1.2%
合計	66	100.0%

リート ポートフォリオ特性値

配当利回り	3.8%
-------	------

国・地域別構成

国・地域名	比率
アメリカ	51.4%
オーストラリア	15.7%
イギリス	9.7%
シンガポール	7.3%
フランス	5.2%
ベルギー	3.4%
香港	2.2%
カナダ	1.6%
スペイン	1.2%
その他	1.3%

通貨別構成

通貨	比率
日本円	97.4%
米ドル	2.0%
シンガポール・ドル	0.3%
ユーロ	0.3%
英ポンド	0.2%
香港ドル	0.1%
カナダ・ドル	0.1%
ニュージーランド・ドル	0.0%
豪ドル	-0.3%

リート 用途別構成

用途名	比率
小売	19.7%
産業用	19.4%
ヘルスケア	12.8%
住宅	8.6%
データセンター	8.6%
ダイバーシファイド	8.5%
倉庫	7.9%
オフィススペース	7.0%
ホテル/リゾート/レジャー	1.5%
その他	4.9%

※「配当利回り」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(以下、C&S)によるもの(課税前)であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。
 ※用途名は、原則としてS&P Global Property Index の分類によるものです。なお、優先リート(会社が発行する優先株に相当するリート)は、用途別の分類はしていません。
 ■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により作成されたものです。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。当ファンドの取得ご希望の場合には投資信託説明書(交付目論見書)を販売会社よりお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上ご自身でご判断ください。後述の当資料のお取り扱いにおけるご注意をよくお読みください。

設定・運用:

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

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
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

組入上位10銘柄				合計39.7%
銘柄名	用途名	国・地域名	比率	
WELLTOWER INC	ヘルスケア	アメリカ	8.2%	
GOODMAN GROUP UNITS	産業用	オーストラリア	7.0%	
DIGITAL REALTY TRUST REIT INC	データセンター	アメリカ	4.8%	
PROLOGIS REIT INC	産業用	アメリカ	3.8%	
SCENTRE GROUP UNIT	小売	オーストラリア	3.2%	
EXTRA SPACE STORAGE REIT INC	倉庫	アメリカ	2.8%	
CAPITALAND INTEGRATED COMMERCIAL T	ダイバーシファイド	シンガポール	2.6%	
CROWN CASTLE INC	その他	アメリカ	2.6%	
KLEPIERRE REIT SA	小売	フランス	2.4%	
EQUINIX REIT INC	データセンター	アメリカ	2.3%	

※比率は、純資産総額に対するものです。

※用途名は、原則としてS&P Global Property Indexの分類によるものです。なお、優先リート(会社が発行する優先株に相当するリート)は、用途別の分類はしていません。

《基準価額の月次変動要因分解》 ※データは過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

2026年2月末の基準価額					8,849 円
2026年1月末の基準価額					8,468 円
変動額					381 円
国・地域名	価格要因	配当要因	為替要因	合計	
アメリカ	333 円	8 円	▲12 円	329 円	
カナダ	6 円	0 円	▲0 円	6 円	
イギリス	20 円	1 円	▲2 円	20 円	
ユーロ圏	84 円	0 円	▲1 円	83 円	
香港	10 円	0 円	▲0 円	10 円	
シンガポール	14 円	7 円	▲0 円	20 円	
オーストラリア	▲80 円	5 円	▲3 円	▲78 円	
ニュージーランド	1 円	0 円	▲0 円	1 円	
小計	389 円	22 円	▲19 円	392 円	
分配金					0 円
運用管理費用、その他					▲11 円

※変動要因分解は、簡便法に基づく概算値であり、実際の数値とは異なる場合があります。また、その他には、設定・解約の影響などがあります。表示桁未満の四捨五入等の関係で各欄の数値の合計が変動額の数値と合わないことがあります。

【市場動向】

2月の海外リート市場は上昇

海外リート市場は、上昇しました。

＜北米＞

米国は、2025年10-12月期決算における良好な業績に加え、資本集約的な業態であることから相対的にAI(人工知能)によって代替されにくいことなどが意識され、上昇しました。

＜欧州＞

欧州地域は、良好な決算発表などを追い風に上昇しました。スペインでは、データセンター事業拡大の進捗が好感された銘柄を中心に大幅高となりました。フランスも、良好な決算を発表した小売セクターを中心に大きく上昇しました。

＜アジア・オセアニア＞

アジア・オセアニア地域はまちまちの展開となりました。根強いインフレ圧力を理由に中銀が政策金利を引き上げたオーストラリアが下落した一方で、中国の旧正月における堅調な小売動向を支援材料に香港は上昇しました。

【ファンドの運用状況】

月間の動き

海外リート市場の上昇を主因に基準価額（分配金込み）は上昇しました。

運用のポイント

成長性やバリュエーションなどの観点から個別銘柄の売買を行いました。ベルギーにおいて、バリュエーションが魅力的な倉庫を買い付けました。一方で、利益確定のためオーストラリアに産業用やオフィス物件を保有するリートを一部売却しました。

【今後の展望・運用方針】

今後の展望

足元のリート市況に関しては、リートは、AI（人工知能）によって陳腐化しにくい事業であることや、中東情勢の直接的な影響を受けにくいことなどが評価されています。

中長期的には、世界的に建築コストの高止まりや高金利環境下で物件供給が抑制されていることから物件需給がタイト化しており、稼働率や賃料は安定的に推移するとみています。

＜北米＞

2025年10-12月期の決算内容では、総じて堅調な業績が確認されています。大手上場リートの物件ポートフォリオは品質が高いことから、引き続き安定した需要が見込まれます。また、2025年にかけて大きく上昇した株式市場に対して割安感があり、バリュエーションの観点で上昇余地があると考えています。

＜欧州＞

物件の供給が総じて抑制されており、不動産の需給環境が堅調なこと、バリュエーション面で割安感があることが支援材料になるとみています。

＜アジア・オセアニア＞

オーストラリアとシンガポールについては、移民の流入などを背景に堅調な景気動向を見込んでいます。香港に関しては、米中貿易摩擦の動向を引き続き注視する必要がありますが、中国当局による金融・財政政策が景気の下支えになると考えています。また、アジア・オセアニア地域全体についても、物件の供給が総じて抑制されており、不動産の需給環境が堅調なことやバリュエーション面で割安感があることは支援材料になるとみています。

運用方針

成長性やバリュエーションなどの観点から魅力的な国・地域やセクター、銘柄に投資していく方針です。

＜北米＞

足元では、通信、簡易住宅、データセンターなどにおいて、高いキャッシュフロー成長が見込めると考え、相対的に強気にみています。

通信は、通信量の増加を背景にテナントである通信キャリアの投資拡大による賃料収入増加や、5G（第5世代移動通信システム）ネットワークの拡充を見込んでいます。簡易住宅については、供給面における構造的な住宅不足に加え、住宅価格の上昇や高い住宅ローン金利による所有コスト上昇が賃貸需要を下支えしています。

一方で、景気敏感なセクターについては、相対的なバリュエーションに割安感があり、底堅い需要が見込める銘柄を選別して組み入れていく方針です。足元では、沿岸部の都市を中心としたオフィスの需給環境改善に注目しています。

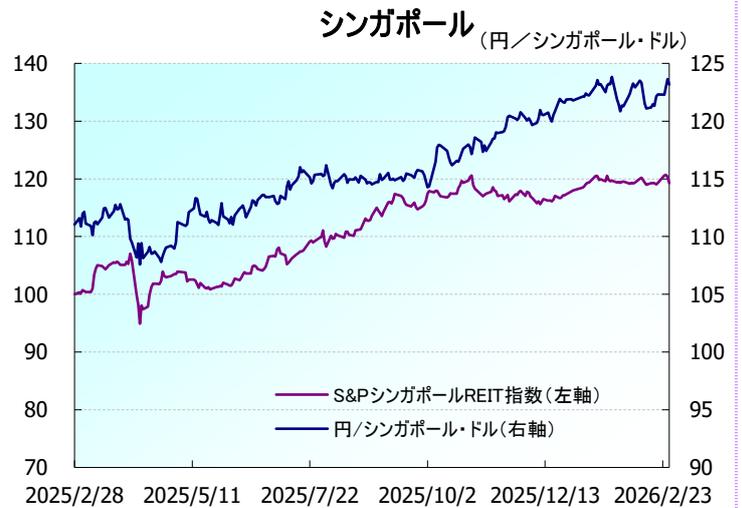
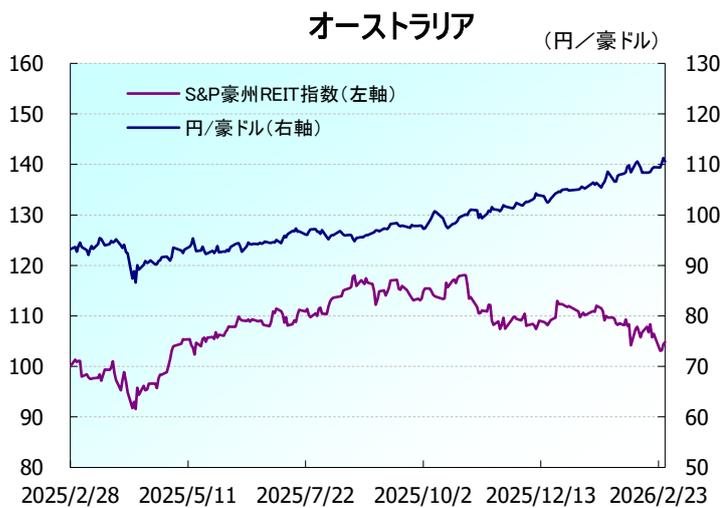
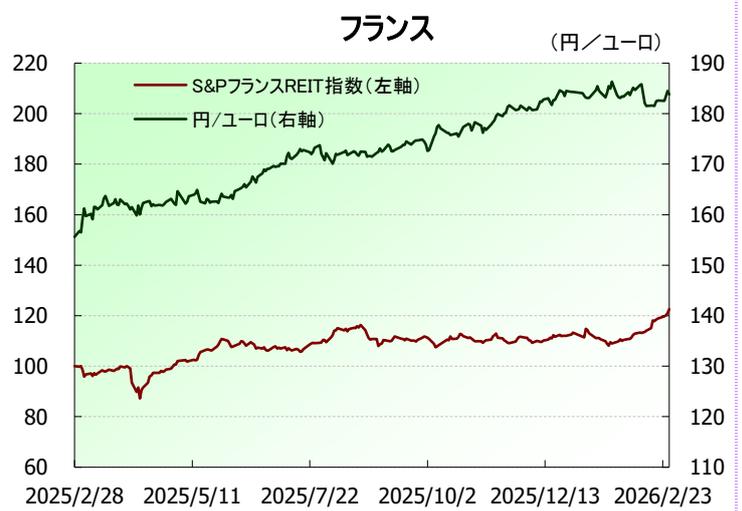
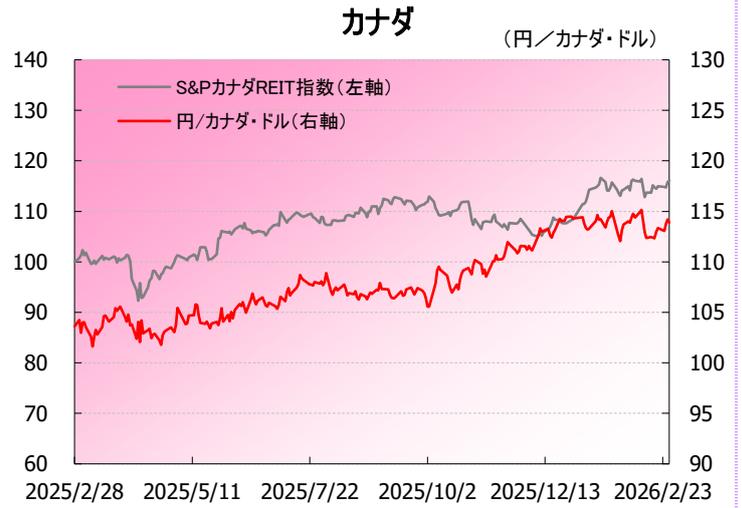
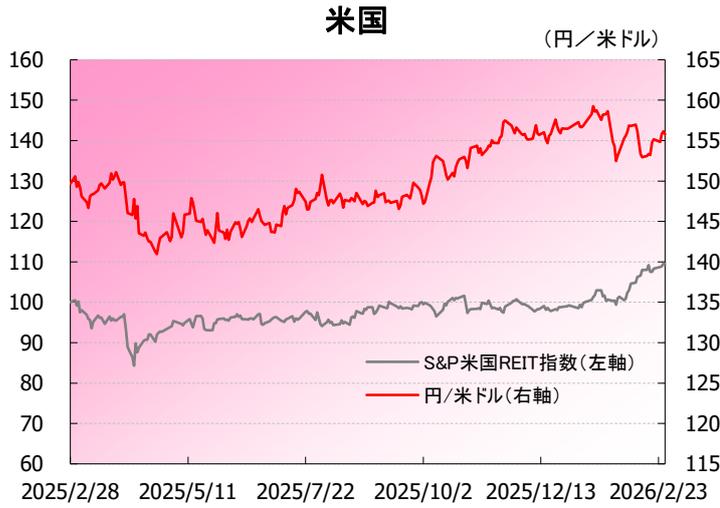
＜欧州＞

欧州では、割安さが魅力的な投資機会となっている一方で、地政学リスクを注視しながら運用することが大切だと考えています。

用途別では、構造的な成長が期待でき、割安感の強い倉庫、保有不動産の質が高い大陸欧州の小売をポジティブにみています。一方、在宅勤務などによる影響が懸念されるオフィスへのエクスポージャーが高い銘柄については、慎重に選別していく方針です。

＜アジア・オセアニア＞

オーストラリアでは、電子商取引の拡大から恩恵を受ける産業用や慢性的な住宅不足の恩恵を受ける住宅関連銘柄などに注目しています。シンガポールでは、需給見通しが良好なビジネス中心地区のオフィスに注目しています。



(注) S&P米国REIT指数、S&PカナダREIT指数、S&P英国REIT指数、S&PフランスREIT指数、S&P豪州REIT指数、S&PシンガポールREIT指数(トータル・リターン、現地通貨ベース)は、各指数ともグラフの起点時を100として指数化。
 ※各指数は、S&P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。

(出所)リフィニティブより大和アセットマネジメント作成

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・グローバルREIT・オープン(為替ヘッジあり/資産成長型)〈愛称:世界の街並み〉:為替ヘッジあり
ダイワ・グローバルREIT・オープン(為替ヘッジなし/資産成長型)〈愛称:世界の街並み〉:為替ヘッジなし

各ファンドの総称を「ダイワ・グローバルREIT・オープン(資産成長型)〈愛称:世界の街並み〉」とします。

《ファンドの目的・特色》

ファンドの目的

- ・海外のリート（不動産投資信託）に分散投資し、安定的な配当利回りの確保と信託財産の中長期的な成長をめざします。

ファンドの特色

- ・海外のリートに分散投資します。
- ・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。
- ・毎年3月15日および9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。

《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、リートに関する法律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	為替変動リスクの低減を図ります。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。
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場合があります。
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、換金の申込みの受け付け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) 2.75%(税抜2.5%)	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1.628% (税抜1.48%)	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。														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><運用管理費用の配分> (税抜) (注1)</th> <th>委託会社</th> <th>販売会社 (各販売会社の 取扱純資産総額に応じて)</th> <th>受託会社 (信託財産の 純資産総額に応じて)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200億円以下の部分</td> <td rowspan="4">販売会社および 受託会社への 配分を除いた額</td> <td>年率0.58%</td> <td rowspan="4">年率0.03%</td> </tr> <tr> <td>200億円超500億円以下の部分</td> <td>年率0.60%</td> </tr> <tr> <td>500億円超1,000億円以下の部分</td> <td>年率0.65%</td> </tr> <tr> <td>1,000億円超の部分</td> <td>年率0.70%</td> </tr> </tbody> </table>	<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 (信託財産の 純資産総額に応じて)	200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.03%	200億円超500億円以下の部分	年率0.60%	500億円超1,000億円以下の部分	年率0.65%	1,000億円超の部分	年率0.70%	
<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 (信託財産の 純資産総額に応じて)													
200億円以下の部分	販売会社および 受託会社への 配分を除いた額	年率0.58%	年率0.03%													
200億円超500億円以下の部分		年率0.60%														
500億円超1,000億円以下の部分		年率0.65%														
1,000億円超の部分		年率0.70%														
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い合わせ下さい。

※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。

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 万円当たり)
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	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
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	①ニューヨーク証券取引所またはオーストラリア証券取引所の休業日 ②①のほか、一部解約金の支払い等に支障を来すおそれがあるとして委託会社が定める日 (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	原則として、午後 3 時 30 分まで (販売会社所定の事務手続きが完了したもの) なお、販売会社によっては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。
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、すでに受け付けた購入、換金の申込みを取消すことがあります。
繰上償還	<ul style="list-style-type: none"> ● マザーファンドの信託財産につきコーヘン&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。 <ul style="list-style-type: none"> ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・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 2 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、一定の要件を満たした場合に NISA (少額投資非課税制度) の適用対象となります。 当ファンドは、NISA の「成長投資枠 (特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。 ※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アセットマネジメント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。
- 同じ銘柄名が複数表示される場合、同一銘柄名であっても市場や通貨等が異なる場合があります。また、銘柄名称が長い場合、名称の一部が表記されない場合があります。
- 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

▶ **大和アセットマネジメント** フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00~17:00)

当社ホームページ

▶ <https://www.daiwa-am.co.jp/>

ダイワ・グローバルREIT・オープン（為替ヘッジあり／資産成長型）（愛称：世界の街並み）

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
株式会社イオン銀行 (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	○	○		
株式会社三菱UFJ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○	○		○
株式会社三菱UFJ銀行 (委託金融商品取引業者 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5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	○	○	○	
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	○	○		○
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	○	○	○	○
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	○	○		
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	○	○	○	○
三菱UFJ eスマート証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	○
moomoo証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3335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	○	○	○	○

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。