

ダイワ・US-REIT・オープン(為替ヘッジなし/予想分配金提示型)

追加型投信/海外/不動産投信(リート)

信託期間 : 2022年3月18日 から 2028年9月15日 まで

基準日 : 2024年7月31日

決算日 : 毎月17日(休業日の場合翌営業日)

回次コード : 3468

※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。

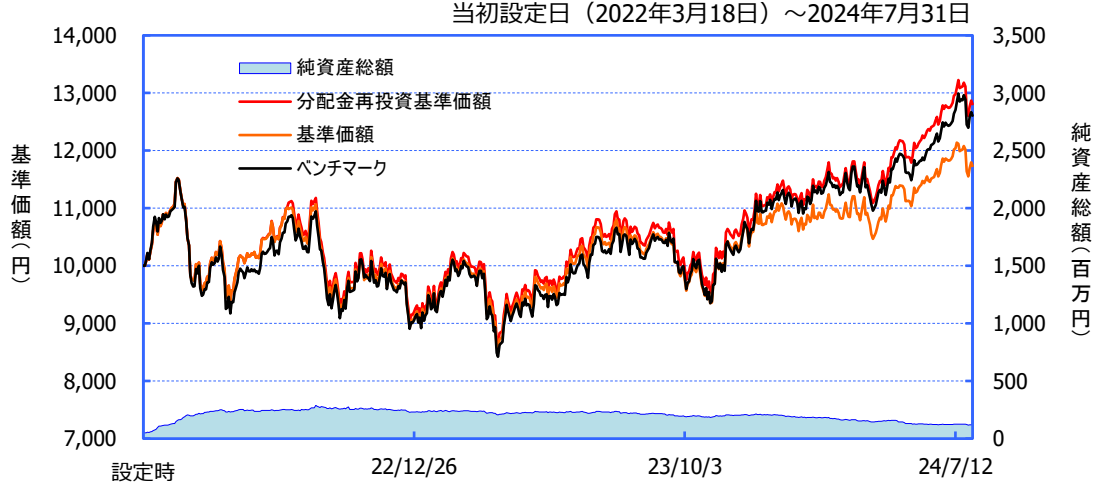
《基準価額・純資産の推移》

2024年7月31日現在

基準価額	11,736 円
純資産総額	118百万円

期間別騰落率

期間	ファンド	ベンチマーク
1か月間	+1.2 %	+2.1 %
3か月間	+9.9 %	+9.8 %
6か月間	+14.7 %	+13.7 %
1年間	+20.6 %	+21.7 %
3年間	-----	-----
5年間	-----	-----
年初来	+13.9 %	+13.1 %
設定来	+28.1 %	+26.1 %



※「分配金再投資基準価額」は、分配金実績があった場合に、当該分配金(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。
 ※当ファンドは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)をベンチマークとしていますが、同指数を上回る運用成果を保証するものではありません。
 ※グラフ上のベンチマークは、グラフの起点時の基準価額に基づき指数化しています。
 ※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。

《主要な資産の状況》

※比率は、純資産総額に対するものです。

《分配の推移》

(1万口当たり、税引前)

資産別構成		
資産	銘柄数	比率
外国リート	32	97.5%
コール・ローン、その他		2.5%
合計	32	100.0%

リート ポートフォリオ特性値	
配当利回り	3.8%

(参考)FTSE NAREIT®指数配当利回り	
配当利回り	3.9%

(出所)FTSE、Nareit

※FTSE NAREIT® 指数配当利回りは、FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックスの利回りを使用しています。

リート 用途別構成		合計97.5%
用途名		比率
データセンター		13.2%
ヘルスケア		13.1%
産業施設		12.4%
集合住宅		8.1%
ショッピングモール		6.5%
貸倉庫		5.7%
特殊用途施設		5.5%
戸建住宅		5.2%
その他商業施設		5.1%
その他		22.7%

決算期(年/月)		分配金
第1~16期	合計 :	150円
第17期	(23/08)	10円
第18期	(23/09)	50円
第19期	(23/10)	0円
第20期	(23/11)	10円
第21期	(23/12)	100円
第22期	(24/01)	100円
第23期	(24/02)	100円
第24期	(24/03)	50円
第25期	(24/04)	50円
第26期	(24/05)	100円
第27期	(24/06)	100円
第28期	(24/07)	150円
分配金合計額		設定来 : 970円

国・地域別構成		合計97.5%
国・地域名		比率
アメリカ		97.5%

通貨別構成		合計100.0%
通貨		比率
米ドル		99.1%
日本円		0.9%

※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。

※リート ポートフォリオ特性値の配当利回りは、コーペン&ステアーズ・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FTSE®とNAREIT®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。当ファンドの取得を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60.7%
銘柄名	用途名	国・地域名	比率	
WELLTOWER INC	ヘルスケア	アメリカ	9.4%	
PROLOGIS INC	産業施設	アメリカ	9.2%	
DIGITAL REALTY TRUST INC	データセンター	アメリカ	8.3%	
SIMON PROPERTY GROUP INC	ショッピングモール	アメリカ	6.5%	
INVITATION HOMES INC	戸建住宅	アメリカ	5.2%	
IRON MOUNTAIN INC	特殊用途施設	アメリカ	5.2%	
EQUINIX INC	データセンター	アメリカ	4.9%	
VICI PROPERTIES INC	カジノ・娯楽施設	アメリカ	4.7%	
CROWN CASTLE INTL CORP	通信	アメリカ	3.6%	
UDR INC	集合住宅	アメリカ	3.6%	

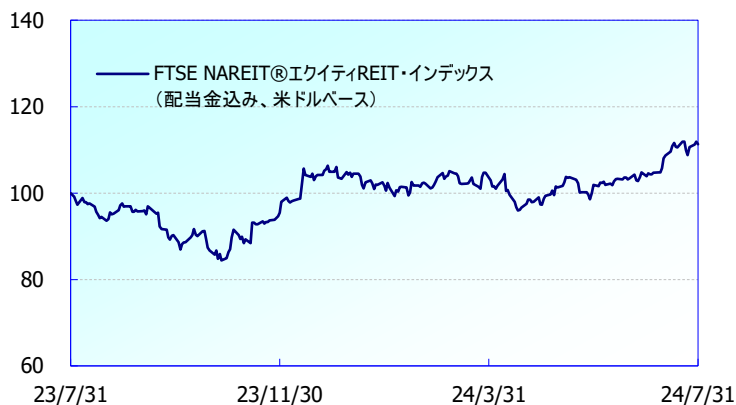
※比率は、純資産総額に対するものです。

※用途名は、原則としてFTSE®とNAREIT®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。

《参考》市況データ

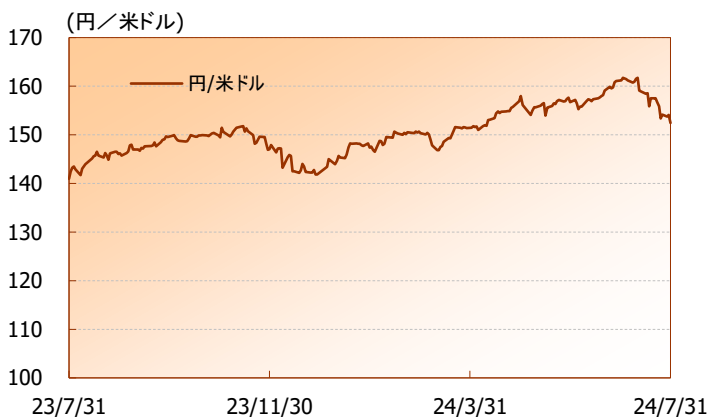
(2023年7月31日～2024年7月31日)

米国リートの推移



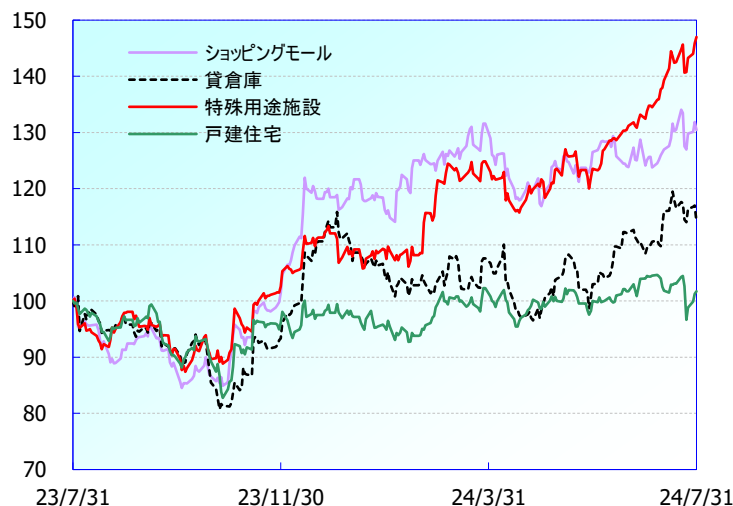
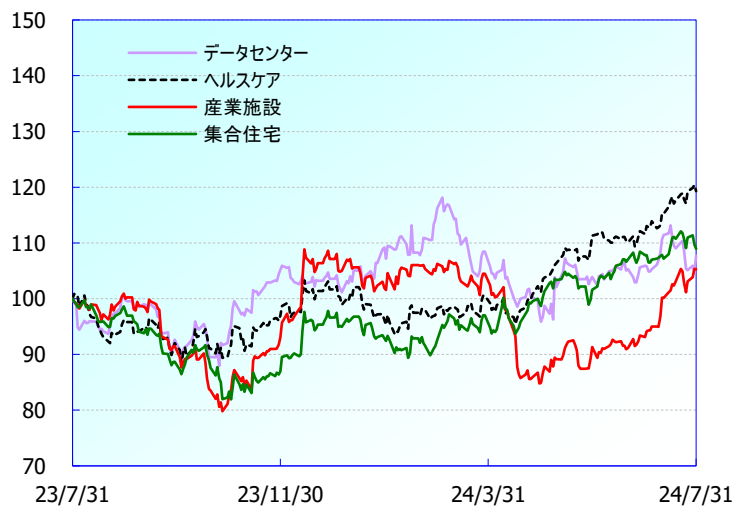
(注)FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス(配当金込み、米ドルベース)は、グラフの起点時を100として指数化しています。

為替の推移



(出所)ブルームバーグ、大和アセットマネジメント
(2023年7月31日～2024年7月31日)

《参考》米国リート セクター別インデックスの推移



※米国リート セクター別インデックスの推移は、グラフの起点時を100として指数化しています。

(出所)ブルームバーグ、大和アセットマネジメント

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."

【投資環境】

米国リート市場は上昇

上旬から半ばにかけての金利低下を受けて、米国リート市場は上昇しました。その後は、2024年に入り大きく上昇してきたAI（人工知能）関連銘柄が大幅安となり、株式指数が下落した一方、米国リートは横ばい圏での推移となりました。

用途別では、オフィスや産業施設が大きく上昇した一方、戸建住宅が下落

用途別では、相対的に債務比率の高いオフィスは、金利低下が好感されたほか、一部銘柄の決算において良好な内容が発表されたことなどから、大きく上昇しました。また、市場予想を上回る決算内容が好感された主要銘柄を中心に、産業施設も大きく上昇しました。

一方で、住宅ローン金利に低下圧力がかかる中、賃貸よりも購入を選択する動きが広まるとの観測から、戸建住宅は下落しました。

円高米ドル安が加速

為替市場では、大幅な円高米ドル安となりました。米国金利の大幅な低下により、日米金利差の縮小が意識されたことに加え、日銀が月内の金融政策決定会合において、緩和的な金融政策を修正する観測が高まったことなどから、円高米ドル安が加速しました。

【ファンドの運用状況】

月間の動き

円高がマイナス要因となったものの、保有している米国リートの上昇がプラス要因となり、基準価額（分配金込み）は前月末比で上昇しました。

運用のポイント

7月のパフォーマンスは、ベンチマークを下回りました。運用においては、成長性やバリュエーションなど投資魅力度の観点から個別銘柄の売買を行いました。安定的な成長期待から冷蔵倉庫を購入した一方、利益確定のため、物流施設大手や通信を一部売却しました。

【今後の展望・運用方針】

業績拡大と利下げ転換が支援材料になるとみる

米国経済においては、金融引き締めや銀行の融資厳格化による景気減速は緩やかなものにとどまると予想しています。実物不動産の価格は、景気動向や上場リート指数の値動きに連動する傾向があり、今後もう一段下落する可能性が高いとみています。

リート市況に関しては、今後想定される利下げ局面が追い風です。高水準の配当収益を得つつ、上昇のタイミングを待てるのが資産クラスとしてのリートの優位性であると考えています。

リートの業績に関しては需給が総じてタイトな環境が続き、賃料上昇により堅調に推移するとみています。7月末までに発表された決算では、多くの銘柄で業績見通しの引き上げが示されています。また、高金利環境が制約にはなっているものの、健全な財務体質を活用した物件取得や、M&Aなどが活発化すると予想されることも、業績への追い風だと考えています。

用途別では、戸建住宅や通信などに注目

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。

戸建住宅については、人口動態などを背景とした構造的な需要拡大に加え、ローン金利の高止まりや物件の高騰から良好な需給環境が続くと考えています。通信は、5G（第5世代移動通信システム）など段階的な技術発展から通信基地局需要の継続的な成長が想定されるほか、通信量の拡大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を見込んでいます。また、データセンターは、データ需要は構造的に増加傾向にあることに加え、生成AI（人工知能）の利用拡大も追い風となり、タイトな需給環境が続くと見込んでいます。一方で、在宅勤務や景気減速による需給悪化に加え、高い債務比率が懸念材料であるオフィスについては、慎重に選別していきます。

リート価格上昇要因	リート価格下落要因
<ul style="list-style-type: none"> ○長期金利のさらなる低下 ○リートの堅実な業績推移 ○想定を上回る景気動向 	<ul style="list-style-type: none"> ○長期金利の再上昇 ○想定を下回るリート業績 ○想定を下回る景気動向

情報提供動画

【バーチャルリートツアー】世界のリートを見てみよう！

<https://eqm.page.link/A6Xp>

※2次元コードを読み取り、またはクリックすると動画をご覧頂けます。



《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。

リーートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リーートの価格は、不動産市況の変動、リー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。
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) <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1.606%</u> (<u>税抜1.46%</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0.04%
	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	（2024 年 11 月 4 日まで） 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） （2024 年 11 月 5 日以降） 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"> ●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。 <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 ・「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いません。 第 1 および第 2 計算期末には、収益の分配は行ないません。 （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 の対象ではありません。 ※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。

《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。

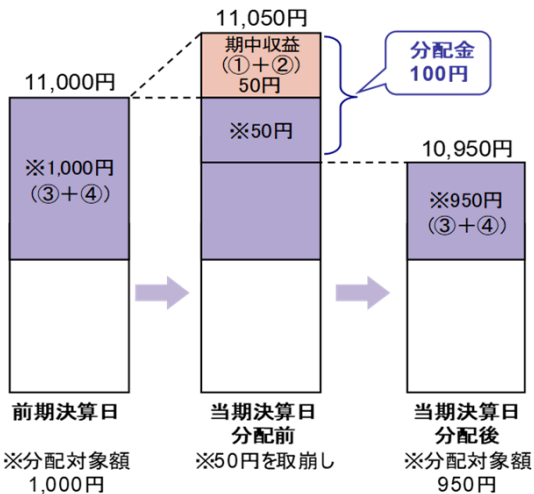
投資信託で分配金が支払われるイメージ



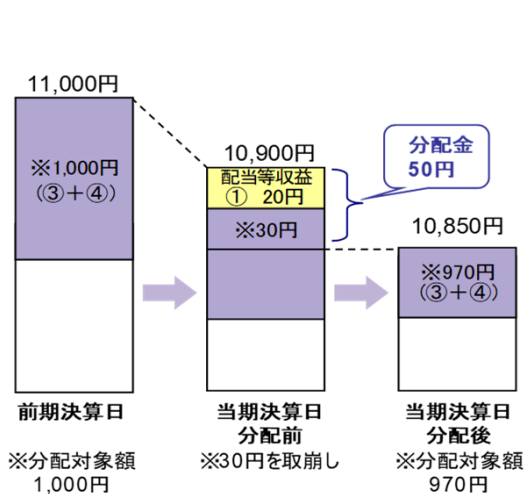
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



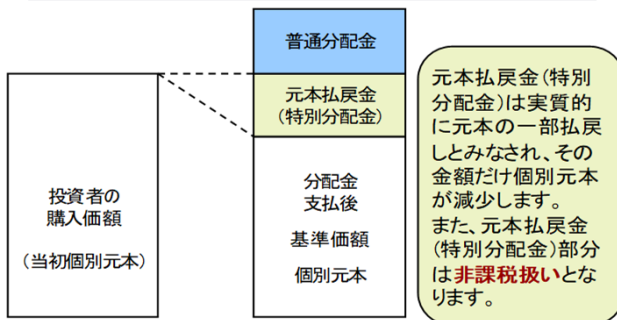
前期決算日から基準価額が下落した場合



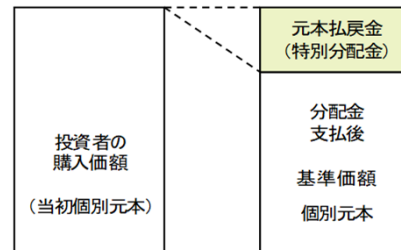
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

◀ 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。
- 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・US-REIT・オープン（為替ヘッジなし／予想分配金提示型）

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	○	○		
株式会社千葉興業銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第40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	○			
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3283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	○	○		○
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	○	○	○	○
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。