販売用資料
2023年12月

ダイワ・US-REIT・オープン
(年1回決算型)為替ヘッジなし

【追加型投信／海外／不動産投信(リート)】

★US-REIT★

当資料は販売用資料であり、「投資信託説明書(交付目論見書)」ではありません。
お申込みの際は必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」および「目論見書補完書面」をご覧ください。

当ファンドは、不動産投資信託証券等値動きのある証券に投資しますので、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なく、これを割込むことがあります。

目論見書のご請求・お申込みは…

MIZUHO みずほ証券

〈販売会社〉

商 号 等　みずほ証券株式会社
　　金融商品取引業者　関東財務局長(金商)第94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…

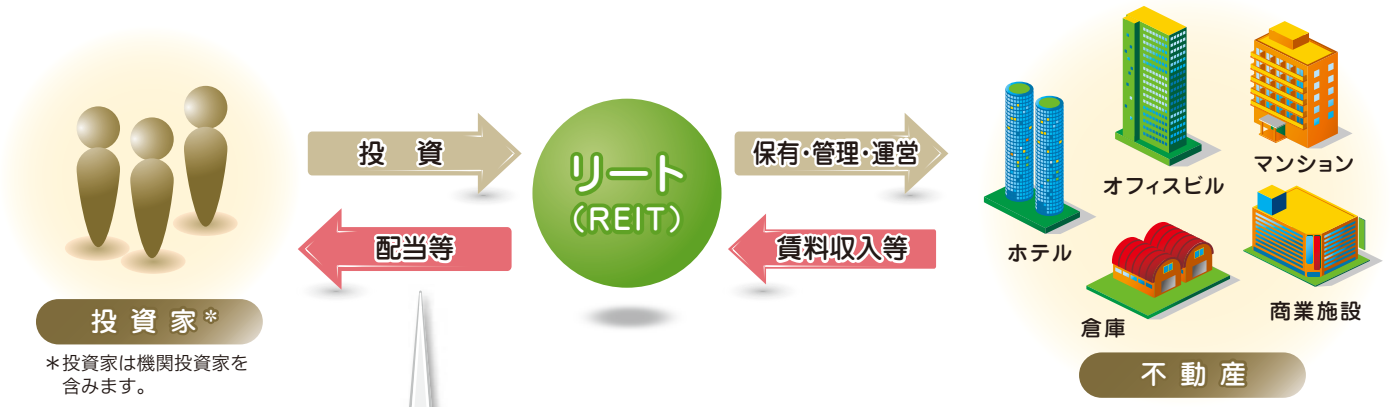
大和アセットマネジメント
Daiwa Asset Management

〈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
　　一般社団法人第二種金融商品取引業協会

REITとは ★★★★★

投資家から集めた資金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

リートの場合

利益のほとんどを配当

リートは収益の90%以上を配当するなど一定条件を満たせば実質的に法人税が免除*　*米国等の場合

税引前利益 → 法人税が実質免除 → 利益の大部分を投資者に還元 → 配当

ご参考　一般事業会社の場合

税引前利益 → 税引後利益（法人税）→ 配当（内部留保）

配当金額は企業が決定

※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イメージ図であり、すべてを説明するものではありません。
※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。

REITの魅力 ★★★★★

① 少額から不動産投資
手軽に始められる不動産投資*
*リートを活用することで、不動産への直接投資と類似の効果が得られます。

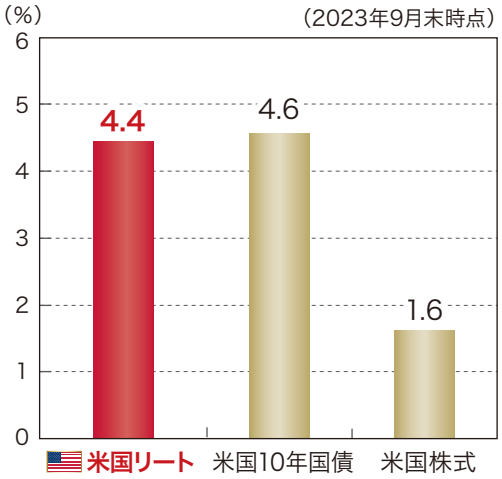
② 分散投資
複数の不動産に分散投資

③ プロが運用・管理
不動産のプロが運用し物件を管理

④ 高い換金性
上場しているためいつでも売買

魅力的な配当利回り

各資産別の配当利回りおよび国債利回り



※上記資産はリスク特性等が異なりますので、利回りの比較はあくまでご参考です。
※米国リートはFTSE NAREIT®オール・エクイティREITインデックス、米国株式はS&P500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。

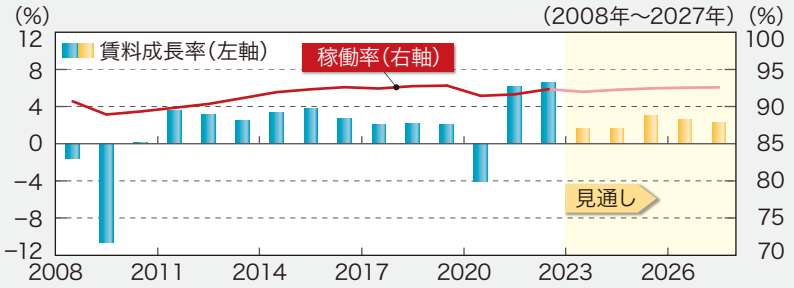
REITの主な価格変動要因 ★★★★★

不動産市況

リートの価格は、保有する不動産の賃料や稼働率の動向に大きく影響を受けます。

不動産市況	リート価格
好況	プラスの影響
不況	マイナスの影響

米国リートの賃料成長率と稼働率の推移



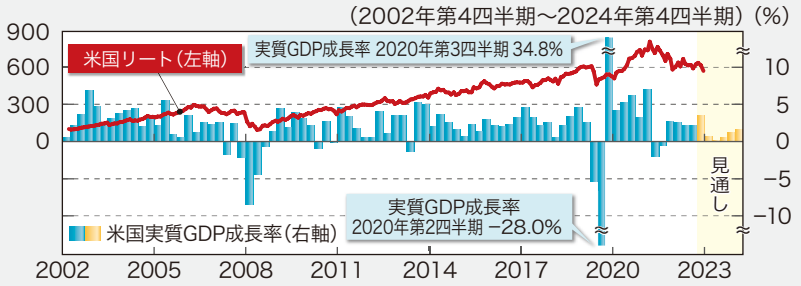
※2023年8月末時点。※上記は代表的な5セクター(集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピング・モール、ショッピング・センター)の単純平均値です。※2023年以降は、グリーンストリート・アドバイザーズ予想。
出所:グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

景気動向

リートの価格は、景気動向等により変動します。米国リートは、堅調な米国経済とともに、長期的には上昇基調で推移してきました。

景気動向	リート価格
改善	プラスの影響
悪化	マイナスの影響

米国のリート、実質GDP成長率の推移



※米国リートはFTSE NAREIT®オール・エクイティREITインデックス(トータルリターン、米ドルベース)を使用(以降、NAREIT指数と表記する場合があります)。※米国リートは2002年12月末を100として指数化、2002年12月末から2023年9月末まで記載。※米国実質GDP成長率は前期比年率。2023年第3四半期以降は2023年10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

金　利

リートの価格は、金利の変化に影響されます。一般に金利が上昇した場合、マイナスの影響があります。ただし、金利上昇要因が景気拡大によるものである場合、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。

金利	借入コスト	リート価格
低下	支払金利負担減少	プラスの影響
上昇	支払金利負担増加	マイナスの影響

金利	配当利回り	リート価格
低下	債券と比べ相対的に魅力度上昇	プラスの影響
上昇	債券と比べ相対的に魅力度低下	マイナスの影響

米10年国債利回りの推移

出所:ブルームバーグ

その他の要因

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

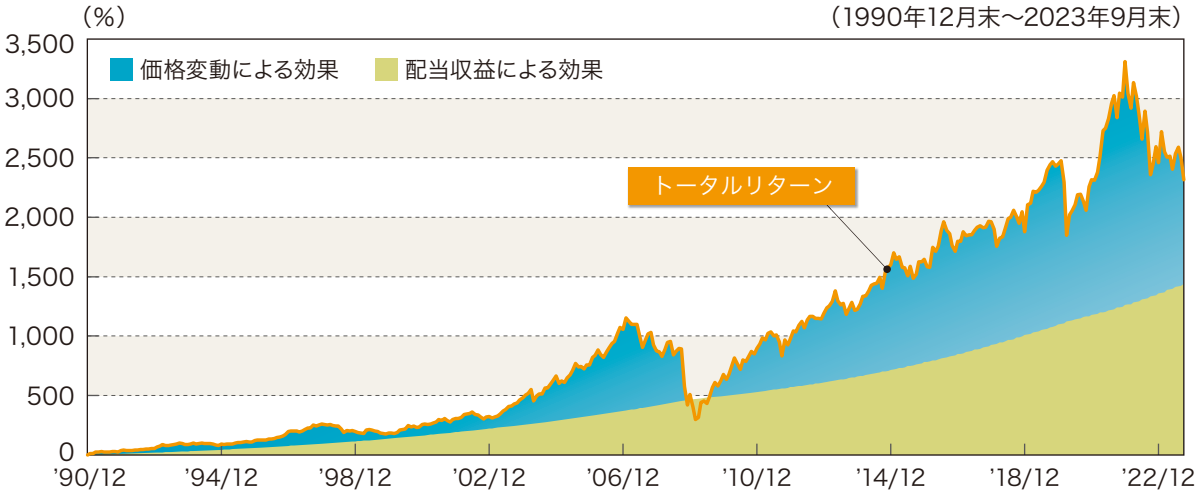
※図はイメージです。
※上記はリート価格への一般的な影響を示しており、必ずしも上記通りにならない場合もあります。また、上記以外にも変動要因はあります。
※当ページではリートの主な価格変動要因を記載しています。ファンドの基準価額の主な変動要因については、10ページをご覧ください。

※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。※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

REITの中長期の投資効果 ★★★★★

■米国リートは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。
■相対的に安定的な賃料収入を背景とした配当収益の積み上げにより、リターンの変動が抑制され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指数を使用。※トータルリターンは税引前。
※上記のデータは、同指数のデータに基づき大和アセットマネジメントが作成したものであり、当ファンドのパフォーマンスとは異なります。
出所：ブルームバーグ

■実際に過去を振り返ると、例えば3年間米国リート（米ドルベース）に投資した場合、約90％（プラス回数:321回／全局面:358回）もの局面でプラスのリターンとなりました。

米国リートに3年間投資した場合のリターンの推移（米ドルベース）

出所：ブルームバーグ

保有期間別の平均リターン・プラスリターンの割合

（投資対象期間：1990年12月末～2023年9月末）

	米ドルベース		<ご参考> 円換算ベース	
	平均リターン	プラスリターンの割合	平均リターン	プラスリターンの割合
3年	39.4%	89.7%	43.4%	81.8%
5年	71.3%	94.6%	77.5%	85.6%
10年	179.4%	100.0%	186.6%	100.0%

出所：ブルームバーグ

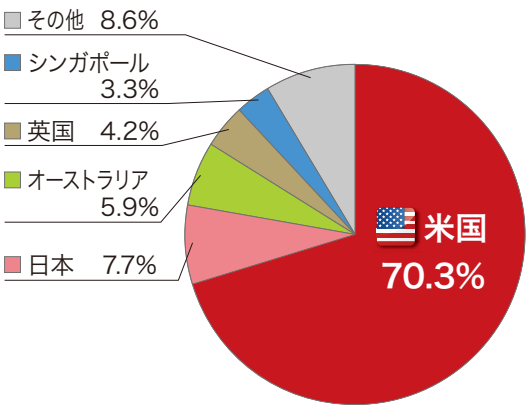
※米国リートはNAREIT指数を使用。※平均リターンは、各期間における騰落率の平均、税引前。※2023年9月末時点までの為替レートを用いて円換算。
※上記のデータは、同指数のデータに基づき大和アセットマネジメントが作成したものであり、当ファンドのパフォーマンスとは異なります。

※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。※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

米国REITの魅力 ★★★★★

- リートは、1960年に米国で初めて導入され、欧州や日本など世界各地に広がっています。
- 米国リートは、世界の上場リート市場の約7割を占めており、流動性が高いことに加え、業種の多様性が大きな魅力となっています。

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

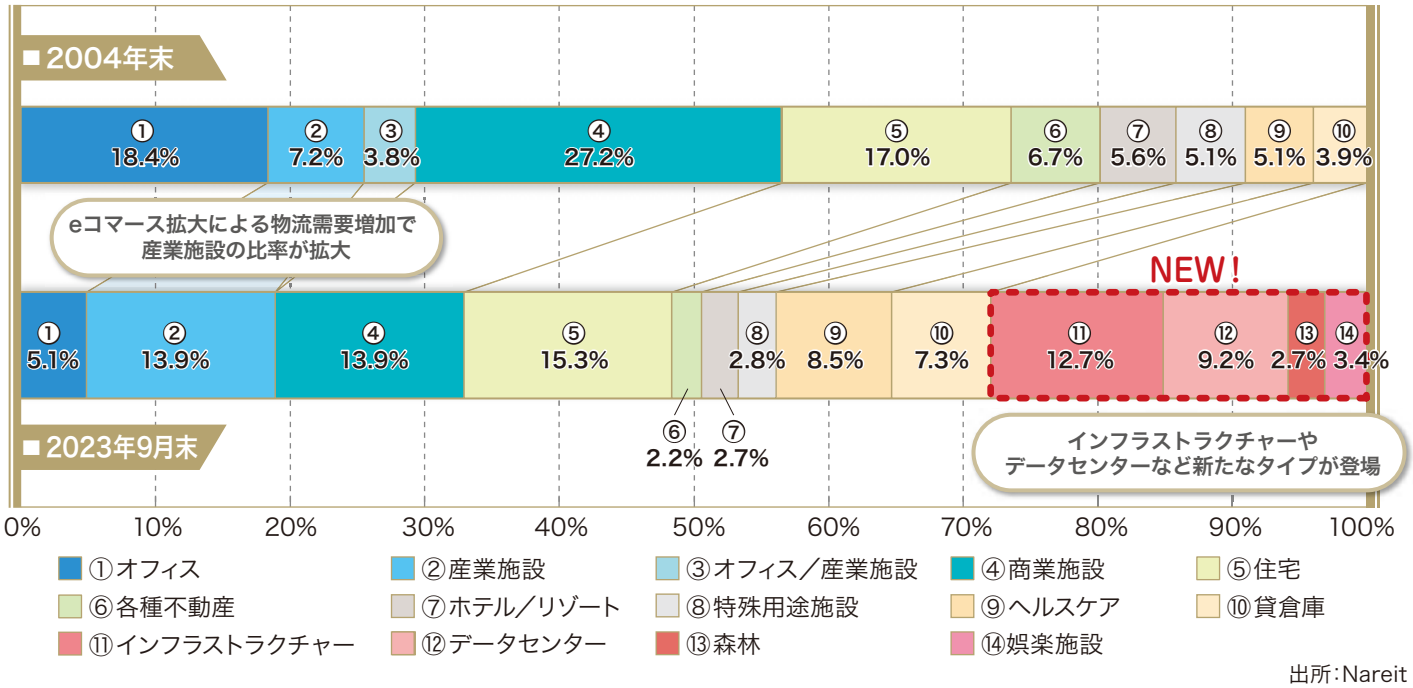
	時価総額（兆円）	（ご参考）銘柄数	リート制度導入年
1. 米　国	138.2	137	1960
	世界の主要市場の中で最大・最も歴史が長い		
2. 日　本	15.1	60	2000
3. オーストラリア	11.6	31	1971
4. 英　国	8.3	36	2007
5. シンガポール	6.4	26	1999
⋮	⋮	⋮	
指数全体	196.5	422	――

※2023年9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、2023年9月末時点の為替レートを用いて円換算。※リートに関する法制度（税制、会計制度等）は各国・地域によって異なります。

出所：S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、ブルームバーグ

- デジタル化の進展など時代の変化を追い風にインフラストラクチャーやデータセンターなど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（電子商取引）の拡大による物流需要の増加を背景に産業施設の比率が拡大しており、米国リートは更なる変化を遂げようとしています。

米国リートのセクター（用途）別構成



出所：Nareit

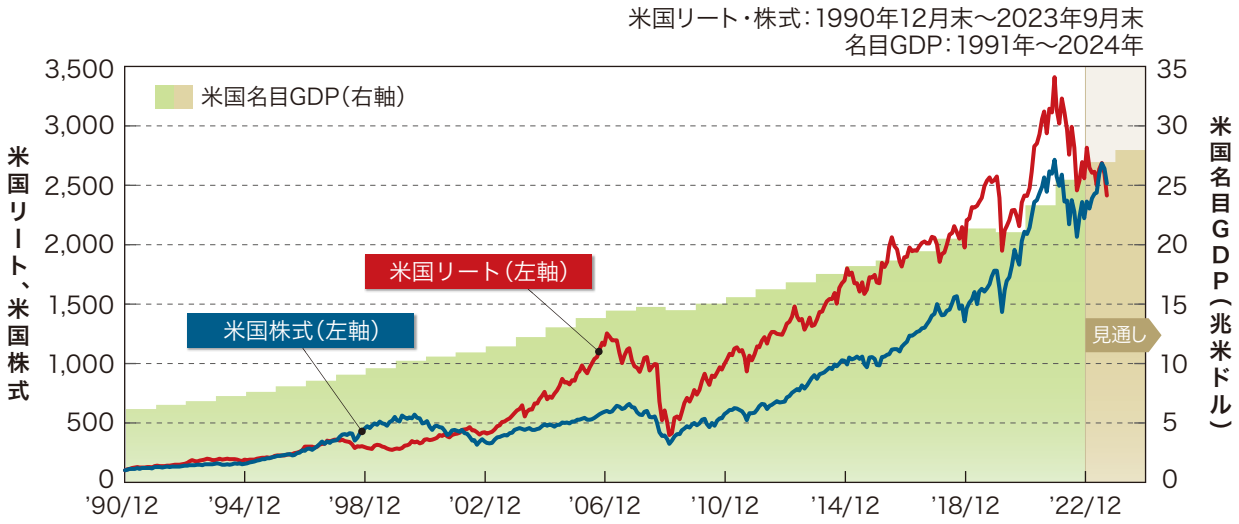
※上記は、FTSE®とNAREIT®の分類によるものです。ただし、商業施設は、ショッピングモール、ショッピングセンター、その他商業施設を含み、住宅は、集合住宅、簡易住宅、個別住宅を含みます。※米国リートはFTSE NAREIT® オール・エクイティREIT・インデックス（米ドルベース）を使用、セクター別構成は時価総額ベース。※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。※娯楽施設は、2023年6月に特殊用途施設から独立した新たなセクターです。

※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。※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

米国の魅力 ★★★★★

- 米国名目GDPは、底堅く成長してきました。
- 米国リートはリーマン・ショックや新型コロナウイルス感染拡大の影響等で大きく下落する局面もあったものの、中長期的には米国経済の拡大とともに堅調に推移してきました。

米国リート、米国株式、米国名目GDPの推移

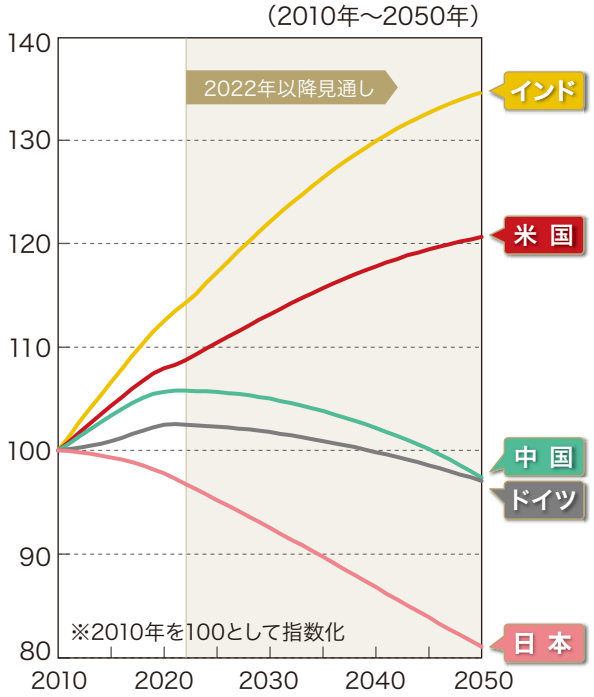


※米国名目GDPの2023年以降はIMF予想。
※米国株式はS&P500指数（トータルリターン、米ドルベース）、米国リートはNAREIT指数を使用。
※米国リート・米国株式は1990年12月末を100として指数化。

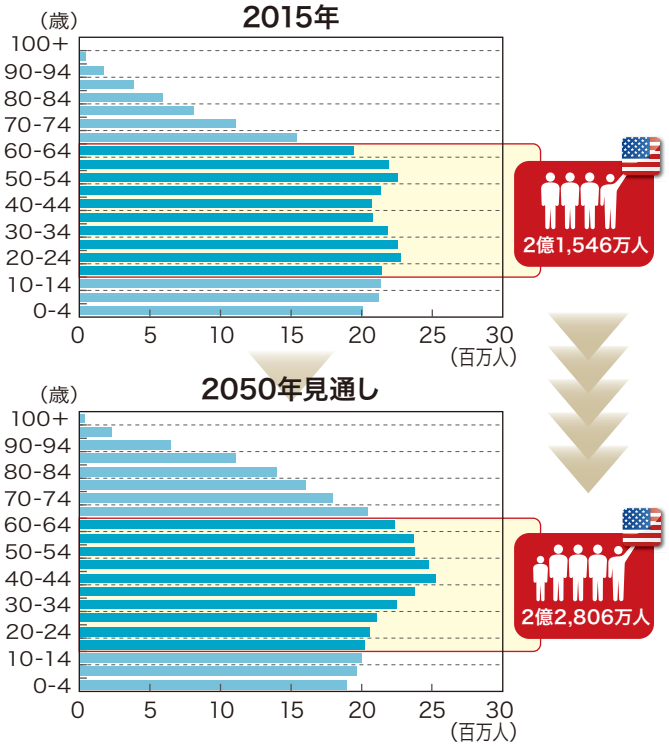
出所：IMF「World Economic Outlook Database October 2023」、ブルームバーグ

- 米国は、中長期的な人口増加が予想されており、生産年齢人口も今後増加する見込みです。
- 生産年齢人口の増加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



米国の生産年齢人口の比較（2015年、2050年）



出所：国際連合「World Population Prospects 2022」

15歳～64歳の生産年齢人口

※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。※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

物件集 ★★★★★

米国の主要リートと保有物件例のご紹介

セクター：オフィス

キルロイ・リアルティ

代表的な物件／オフィス

350 ミッション・ストリート

サンフランシスコのマーケット地区の南に位置し、30階建て、約42,300平米の広さを持つオフィスタワー。米国セールスフォース社1社に貸出している。

出所：キルロイ・リアルティ、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

セクター：住宅

UDR

代表的な物件／住宅

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する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。約315平米の商業施設も備えている。

出所：UDR、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

セクター：産業施設

プロロジス

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

米国初の複数階層の物流施設。約55,000平米の延べ床面積を有する。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、シアトルの中心部から車で約10分の所に位置する。同施設は3階建てであり、各階層へは車両が通行できるスロープがそれぞれ2本ずつ設けられている。

出所：プロロジス、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

セクター：貸倉庫

エクストラ・スペース・ストレージ

代表的な物件／個人用倉庫

15322 サンペドロ・アベニュー

サンアントニオ国際空港の北側にあり利便性の高い場所に立地している。約2平米から約28平米までの倉庫を有している。24時間監視可能なビデオカメラが設置され、敷地内で車から荷物の出し入れが可能。

出所：エクストラ・スペース・ストレージ、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

セクター：データセンター

デジタル・リアルティー

代表的な物件／データセンター

350 イースト・サーマック・ロード

世界最大規模のデータセンターのひとつ。延べ床面積は102,000平米を超える。キャビネットごとの貸出から多量の電力を使用する大規模な設備の供給まで、増加する顧客の需要に応じた、様々な規模および柔軟性の高い設計オプションでサポート可能な物件となっている。

出所：デジタル・リアルティー、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

セクター：ヘルスケア

ウェルタワー

代表的な物件／高齢者向け住宅

ザ・アスプレイ・バイ・サンライズウェスト85番ストリート

マンハッタンのアッパーウェストサイドに位置し、76戸のアシステッド（介護サービス付き）住宅および80戸のメモリーケア（アルツハイマーや認知症患者向け）住宅からなる19階建ての新たな高齢者向け住宅。優れたケアと最先端の医療サービス、良質なアメニティを完備。2023年開業。

出所：ウェルタワー、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※セクター分類は、FTSE®とNAREIT®の分類を使用。※上記の物件情報は2023年10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、ファンドに組入れることを示唆・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。※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

物件集 ★★★★★

ご参考 米国のユニークなリート

これもリート!?

データセンター

仕組み

■データ保管やクラウド接続に不可欠のネットワーク機器などが厳重に保護された倉庫施設。
■冷房設備、発電機や配線などコストのかかる複雑な内部のインフラには多額の初期投資費用を伴うことや、運営に専門知識を要する。

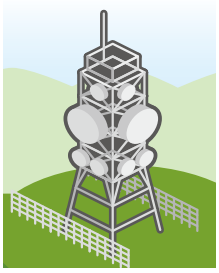
特徴

■賃貸借契約はテナントの規模に応じて5-10年といった長期にわたる傾向があり、複雑さと移転コストのためテナントの定着率は高水準。
■データセンターの賃貸借契約は通常、床面積に加えて電力消費量を基準としており、多くの場合、毎年賃料の引き上げを行なう。

成長要因

① 5Gの普及
② AI(人工知能)技術の利用拡大
③ 新規参入障壁の高さ

通信鉄塔(インフラストラクチャー)



仕組み

■電波塔などを保有・管理し、それらを複数の無線事業者(テナント)に賃貸。
■通信会社が自ら電波塔を保有・管理するケースが多い日本とは異なり、米国では、電波塔を賃借することが一般的。

特徴

■電波塔の賃貸は、長期契約が基本(当初10年、その後は5-7年ごとの契約など)。
■追加コストの負担が少なく複数のテナントに賃貸可能。
■賃貸借契約は一般的に物価に連動して賃料を毎年調整。

成長要因

① 5Gの普及などによるデータ通信需要の拡大
② 物件開発費用が比較的安く、高い投資利益率
③ 定着率の高さなどによる、新規参入の少なさ

簡易住宅(住宅)

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。

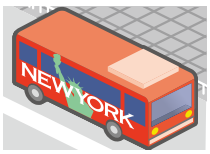
成長要因

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

娯楽施設

映画館、カジノやゴルフ場などを保有・運営するリート。

特殊用途施設

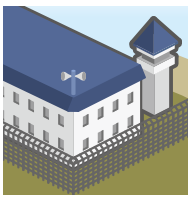


広告板リート

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。

画像はイメージです。

出所:コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※セクター分類は、FTSE®とNAREIT®の分類を使用。
※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。
※裏表紙の「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。※娯楽施設は、2023年6月に特殊用途施設から独立した新たなセクターです。

ファンドの特色 ★★★★★

1 米国のリートに投資します。

●投資にあたっては、以下の方針にしたが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。

●為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。

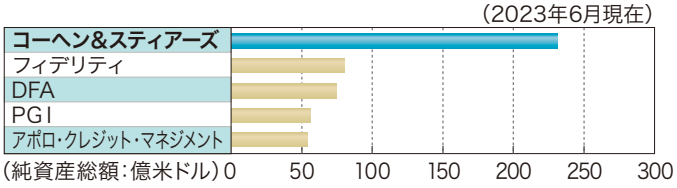
2 リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。

コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

■米国最初のリート専門の運用会社として1986年7月に設立。
■リート運用では最大級の資産規模。
■ワールドワイドなリサーチ力と運用力を有する。
■ハイブリッド証券などのインカム資産に加え、インフラ株といった実物資産クラスの運用を展開。
■運用資産は約804億米ドル（約11.6兆円）（2023年6月末）
（注）上記運用資産の円換算は、ブルームバーグデータを使用。（2023年6月末時点、144.31円／米ドル）

米国のリート公募投資信託残高*【公募不動産ミューチュアルファンド】

（2023年6月現在）



＊ETF、インデックスファンド除く、クローズド・エンド含む。
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

3 ベンチマークを中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。

【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。

▶**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。）

●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とし、その資金を主として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。

4 毎年9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、信託財産の成長に資することを目的に、配当等収益の中から基準価額の水準等を勘案して分配金額を決定します。ただし、配当等収益が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。

※将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

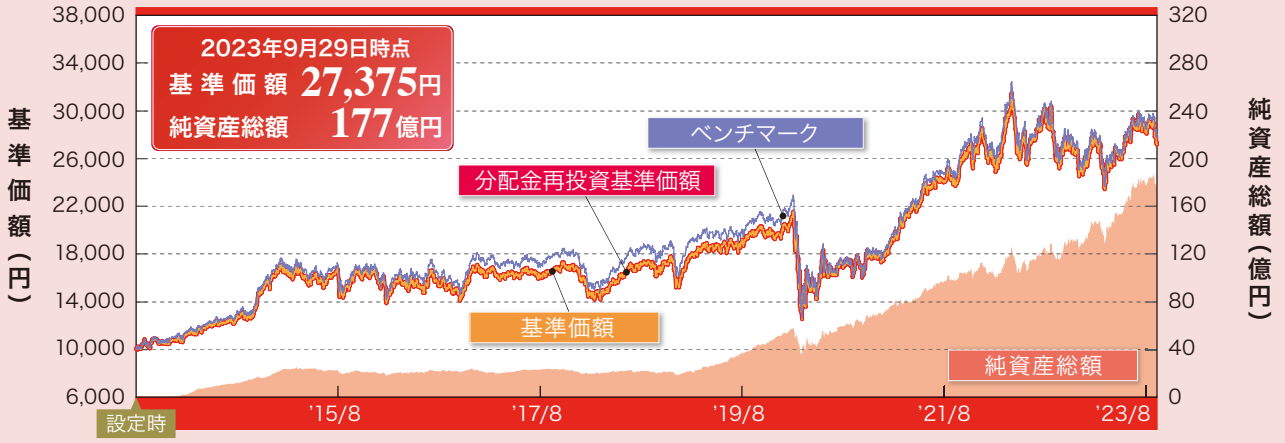
FTSEインターナショナル・リミテッド（「FTSE」）

FTSE NAREIT® エクイティREIT・インデックス（以下、「本インデックス」）に関するすべての権利はFTSEに帰属します。FTSE®はLondon Stock Exchange Group企業の商標でありライセンスに基づきFTSEによって使用されています。「ダイワ・US-REIT・オープン（年1回決算型）為替ヘッジなし」（以下、「本商品」）は大和アセットマネジメント株式会社によってのみ設定されました。本インデックスはFTSEまたはその代理人によって計算されます。FTSEおよびライセンサ各社は本商品とは無関係であり、出資、助言、推奨、保証または販売促進も行いません。また（a）インデックスの使用、信頼性、または瑕疵（b）本商品への投資または本商品の運営業務から生じる如何なる責任も負いません。本商品から得られる成果、または大和アセットマネジメント株式会社によって設定された本商品の商品性に対するインデックスの適合性のいずれに関しても、FTSEは請求、予測、保証、または表明を一切行いません。

ダイワ・US-REIT・オープン（年1回決算型）為替ヘッジなし　US-REIT

基準価額等の推移

当初設定日（2013年8月22日）～2023年9月29日



分配の推移

決算期（年/月）	第1～10期 '14/9～'23/9
分配金（1万口当たり、税引前）	各0円

分配金合計額（1万口当たり、税引前）
設定来 0円

主要な資産の状況（2023年9月29日時点）

資産別構成

資産	銘柄数	比率
外国リート	31	98.1%
コール・ローン、その他	―――	1.9%
合　計	31	100.0%

国・地域別構成

国・地域名	比率
アメリカ	98.1%
合　計	98.1%

通貨別構成

通貨	比率
米ドル	99.2%
日本円	0.8%
合　計	100.0%

リート ポートフォリオ特性値

配当利回り	4.4%

（参考）FTSE NAREIT®指数配当利回り

配当利回り	4.5%

出所：FTSE、Nareit

リート 用途別構成　合計98.1%

用途名	比率
産業施設	14.3%
ヘルスケア	12.2%
データセンター	12.2%
集合住宅	12.0%
その他商業施設	8.0%
ショッピングモール	7.5%
戸建住宅	7.3%
貸倉庫	5.3%
簡易住宅	4.1%
その他	15.2%

※比率は、純資産総額に対するものです。※リート ポートフォリオ特性値の配当利回りは、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。※比率の合計が四捨五入の関係で一致しないことがあります。

※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。
※「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（「ファンドの費用」をご覧ください）。
※「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。
※上記の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。
※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。

投資リスク

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。

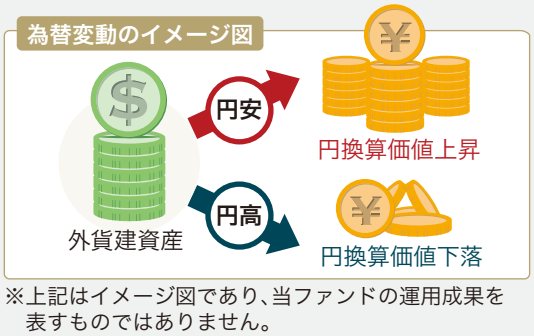
リートの価格変動リスク

リート市況	リート価格	基準価額
改善	↑	上昇要因
悪化	↓	下落要因

※上記はイメージ図であり、必ずしも上記どおりにならない場合もあります。

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。



※上記はイメージ図であり、当ファンドの運用成果を表すものではありません。

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。

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。

手続・手数料等

※くわしくは「投資信託説明書(交付目論見書)」等をご覧ください。

お申込みメモ

購入・換金単位	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・換金の申込みの受付けを中止することがあります。
信託期間	2013年8月22日から2050年9月16日まで 受益者に有利であると認めたときは、受託会社と合意のうえ、信託期間を延長できます。
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。 ○受益権の口数が30億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	毎年9月17日(休業日の場合、翌営業日)
収益分配	年1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、NISA(少額投資非課税制度)の適用対象であり、2024年1月1日以降は一定の要件を満たした場合にNISAの適用対象となります。当ファンドは、2024年1月1日以降のNISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象となる予定ですが、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。

ファンドの費用(消費税率10%の場合)

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 (みずほ証券でお申込みの場合)	購入金額に応じて、購入価額に以下の手数料率を乗じて得た額とします。 1億円未満:2.75%(税抜2.5%) 1億円以上3億円未満:1.65%(税抜1.5%) 3億円以上:0.55%(税抜0.5%)	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1.606%(税抜1.46%)	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	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(注)	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	配分については、下記参照	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	年率0.04%(注)	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)	販売会社(各販売会社の取扱純資産総額に応じて)
500億円以下の部分	年率0.71%
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	「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。

(注)「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。※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、管理等を行ないます。　**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等を行ないます。　**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　**0120-106212**(営業日の9:00~17:00)
委託会社のホームページアドレス　**https://www.daiwa-am.co.jp/**
【販売会社】ファンドの募集の取扱い等を行ないます。　**みずほ証券株式会社** ほか

【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あり、法令に基づく開示書類ではありません。お申込みにあたっては、販売会社からお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」および「目論見書補完書面」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の皆さまに帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。■投資信託は預金、金融債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。■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。