

ダイワJ-REITオープン(毎月分配型)

第200期分配金は60円（1万口当たり、税引前）

2021年4月16日

平素は、『ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）』をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは、2021年4月15日に第200期計算期末を迎え、当期の収益分配金につきまして、60円（1万口当たり、税引前。以下同じ。）と致しましたことをご報告申し上げます。

今後ともファンド運用にあたって、東証REIT指数（配当込み）に連動する投資成果をめざしてまいりますので、引き続きお引き立て賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

※分配金は、決算の都度、収益分配方針に基づいて委託会社（大和アセットマネジメント）が決定しますので、将来の分配金について、あらかじめ一定の額のお約束するものではありません。今後の市場環境や運用状況によっては、分配金の変更あるいは分配金が支払われない場合もあります。

<収益分配方針>

- ① 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。
- ② 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。

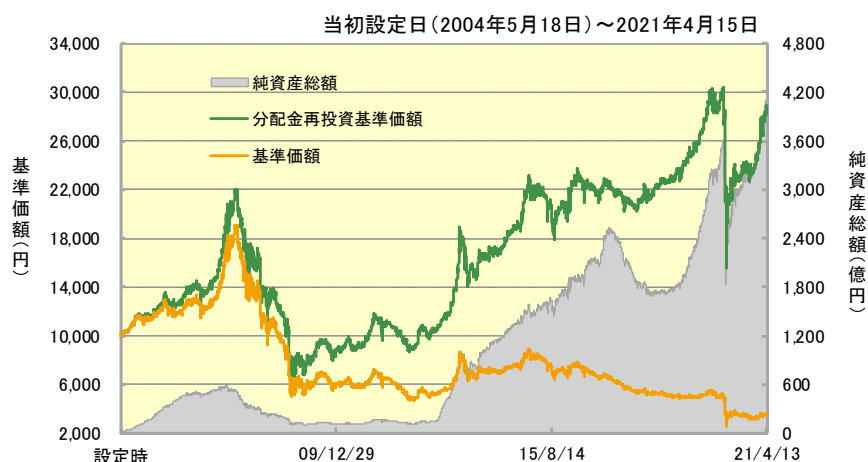
■ 基準価額・純資産・分配の推移

2021年4月15日現在

基準価額	3,537円
純資産総額	4,097億円

《分配の推移》（1万口当たり、税引前）

決算期	（年/月/日）	分配金
第1～195期	合計:	12,890円
第196期	(20/12/15)	80円
第197期	(21/1/15)	80円
第198期	(21/2/15)	80円
第199期	(21/3/15)	80円
第200期	(21/4/15)	60円
分配金合計額	設定来: 13,270円	
	直近5期: 380円	



※「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）。
 ※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。

Q1 なぜ、分配金を見直したのですか？

現在の配当等収益および基準価額の水準などを考慮した結果、今後も継続した分配を行うためには、分配金の見直しが必要との判断に至りました。

弊社では、ファンドの収益分配方針、配当等収益や分配対象額の状況、基準価額の水準、市場環境等を総合的に勘案して分配金額を決定しています。

現在の配当等収益および基準価額の水準などを考慮した結果、当ファンドの分配金を見直しました。

当ファンドは、配当等収益が低位にあり、分配金のうち期中の配当等収益を超える額は過去の蓄積等から充当してまいりました。（配当等収益の状況はQ2をご覧ください。）また、当ファンドは、分配金の支払いが基準価額に与える影響が大きく、基準価額が低位で推移する要因となっております。

このような状況を踏まえ、今後も継続した分配を行うために、分配金の見直しが必要と判断いたしました。今回分配金を見直したことによる差額は、ファンドの純資産に留保されることとなります。

Q2 配当等収益と分配対象額の状況について教えてください。

期中に得られる配当等収益は、第200期決算（21/4/15）では7円（1万口当たり、経費控除後）となっています。

下記の表にあるとおり、分配金のうち期中の配当等収益を超える分は、過去の蓄積等からお支払いしている状況が続いておりました。

■ 配当等収益（1万口当たり、経費控除後）および分配対象額（1万口当たり、分配金支払い後）の状況

■ 配当等収益(1万口当たり、経費控除後)および分配対象額(1万口当たり、分配金支払い後)の状況						
決算期 決算日	第189期 (20/5/15)	第190期 (20/6/15)	第191期 (20/7/15)	第192期 (20/8/17)	第193期 (20/9/15)	第194期 (20/10/15)
配当等収益(経費控除後)	8 円	10 円	11 円	13 円	21 円	6 円
分配金	80 円	80 円	80 円	80 円	80 円	80 円
分配対象額(分配金支払い後)	6,307 円	6,238 円	6,170 円	6,103 円	6,044 円	5,970 円

決算期 決算日	第195期 (20/11/16)	第196期 (20/12/15)	第197期 (21/1/15)	第198期 (21/2/15)	第199期 (21/3/15)	第200期 (21/4/15)
配当等収益(経費控除後)	6 円	9 円	10 円	11 円	19 円	7 円
分配金	80 円	80 円	80 円	80 円	80 円	60 円
分配対象額(分配金支払い後)	5,896 円	5,825 円	5,755 円	5,687 円	5,626 円	5,573 円

※配当等収益(経費控除後)は、経費(運用管理費用等)が配当等収益にどのくらい按分控除されるかにより変動します。配当等収益への按分率は、有価証券売買等損益の金額によって変動します。つまり、有価証券売買等利益(評価益を含む)が発生していなければ、経費(運用管理費用等)はすべて配当等収益から差し引かれます。なお、控除しきれない金額が生じた場合、有価証券売買等損益に計上されます。

※円未満は四捨五入しています。

※分配金は、1万口当たり、税引前のものです。

Q3 基準価額変化の要因について教えてください。

＜基準価額の変動要因分解（2020年03月31日～2021年03月31日）＞

基準価額		変化額		
2020/3/31	2021/3/31	(変化率)	リート要因	運用管理 費用要因等
3,610 円	3,559 円	-51 円 (-1.4%)	935 円 (25.9%)	-26 円 (-0.7%)
				分配金要因 -960 円 (-26.6%)

実質的な運用実績（リート要因＋運用管理費用要因等）は、909円のプラスとなりました。内訳は、リート要因が935円のプラスでしたが、運用管理費用要因等が26円のマイナスとなりました。

一方で、分配金要因（ファンドからの資金流出）が960円のマイナスだったことから、分配金支払い後の基準価額は51円下落しました。

※ 表示桁未満の四捨五入等の関係で数値の合計が変化の数値と合わないことがあります。

※ 「基準価額の変動要因分解」は、基準価額の変動要因の傾向を把握するために大和アセットマネジメントが日々のデータを基に簡便法により算出した概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。なお、運用管理費用要因等には、運用管理費用のほか、設定・解約の影響等その他の要因が含まれます。

※ 上記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。

Q4 最近の運用状況と今後の見通し・運用方針について教えてください。

最近の運用状況

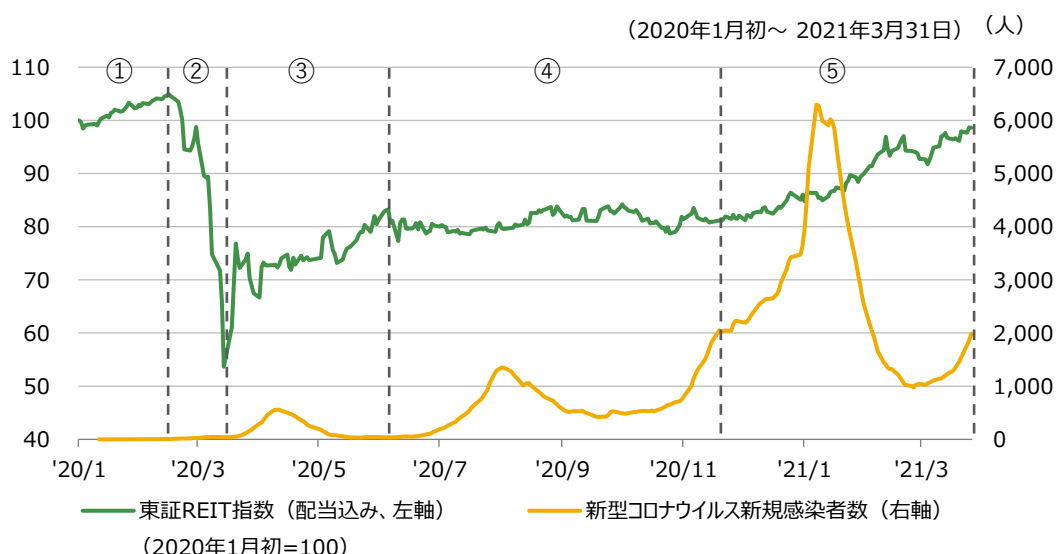
東証REIT指数（配当込み）の動きを反映した投資成果をめざして、おおむね時価総額構成比に基づいたポートフォリオを構築しました。

2020年初以降のJ-REIT市場の動き

2020年前半は新型コロナウイルスの感染拡大により低調に推移したJ-REIT市場ですが、以下のような推移をたどり、コロナ禍前の水準近くまで回復してきました。

- ① 新型コロナウイルスは金融市場において重大な問題とは意識されておらず、J-REITは堅調な推移。
- ② 新型コロナウイルスの感染拡大がアジアから欧米に広がり、J-REITはじめリスク資産は急落。金融機関による3月末の決算対策、減損回避などの目的でロスカット（強制損切り）の売りが膨らんだことも影響。
- ③ 各国での金融・財政政策を受け、J-REITは反発。その後感染第1波が到来、緊急事態宣言が発出されるなか変動の大きな推移が続いた。感染第1波の収束、緊急事態宣言の全面解除が見込まれるなかでJ-REITも上昇。
- ④ 感染第2波が到来し、J-REITは緩やかに下落も第2波沈静化に合わせて反発し、おおむね横ばい圏の推移。夏以降はJ-REIT市場での公募増資の再開により需給が悪化し、上値の重い推移。
- ⑤ 感染第3波が到来、緊急事態宣言の再発出もJ-REIT市場での公募増資が抑制されたことやワクチン開発・接種の進展から、経済活動の正常化期待もあり、上昇。

東証REIT指数と日本の新型コロナウイルス新規感染者数



※新型コロナウイルス新規感染者数は7日移動平均で、グラフは2020年1月16日から

(出所) ブルームバーグ、厚生労働省から大和アセット作成

J-REIT市場の見通し

新型コロナウイルスの感染拡大防止のために外出自粛など経済活動が制限され、商業施設やホテルの売上高が減少するなど、J-REITの業績にも影響が出ました。2020年初を起点に国内株式と比較すると、新型コロナウイルス感染拡大前の水準を既に回復しさらに上昇している国内株式に比べて、コロナ禍前の水準近くまで回復してきた段階のJ-REITは出遅れ感があります。この出遅れ感は国内株式に比べてコロナ禍の業績への悪影響が大きいとの懸念が背景にあると考えます。

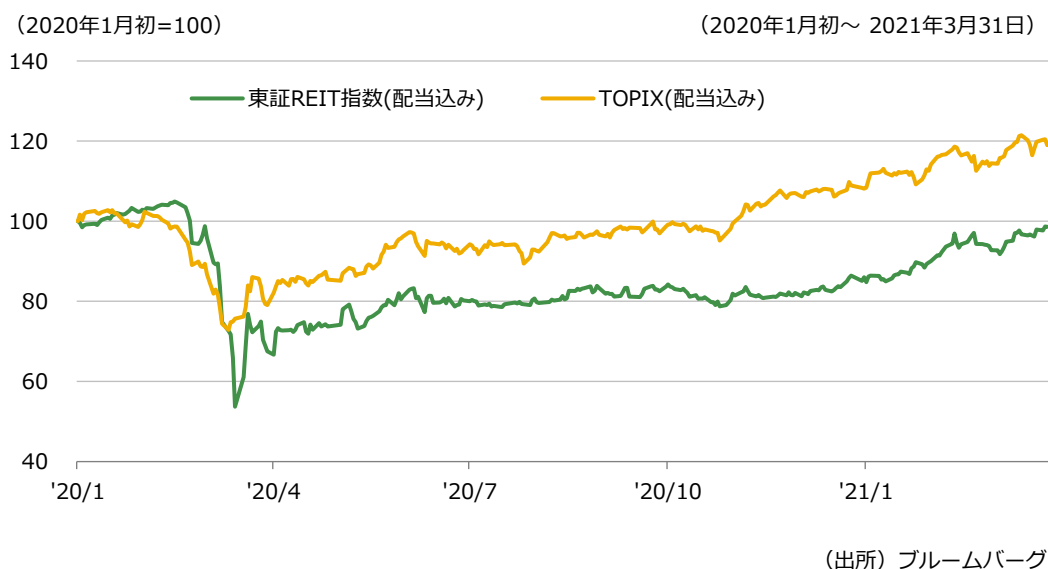
2021年は新型コロナウイルスのワクチン接種の進展により、経済活動の正常化が進み、J-REIT市場にとって良好な環境になると考えています。2021年3月末の2020年末比の騰落率をみると、東証REIT指数（配当込み）は+14.1%とTOPIX（配当込み）の+9.3%を上回る上昇率となり、出遅れの修正が進んでいます。

4月2日、米投資ファンドのスターウッド・キャピタル・グループは、オフィス系J-REITのインベスコ・オフィス・ジェイリートの全ての投資口（株式に相当）を1口2万円で取得する計画を公表、7日から開始しました。この水準は4月2日の終値比で+13%、直近決算期末一口当たりNAV（物件の価値を鑑定評価額で評価した1口あたり純資産）に対して+13%の水準です。4月14日時点で、インベスコ・オフィス側から賛否の意見表明はなく、同公開買い付けが成立するかは不透明な状況です。

J-REIT市場全体のNAV倍率は2021年3月末時点で1.12倍まで上昇したものの、1倍を割り込む銘柄はまだあります。今回の事例の成否に関わらず、投資口価格が割安に放置されている銘柄は被買収リスクが意識されることとなり、投資口価格持ち直しのための物件売却益の実現、自己投資口の取得など多様な取り組みを通じたJ-REIT市場の底上げを期待しています。

次に足元のJ-REIT市場のバリュエーションを確認します。

東証REIT指数とTOPIXの推移



資産価値でみた割安感

市場全体のNAV倍率（物件の価値を鑑定評価額で評価した1口あたり純資産と投資口価格の倍率）は、2021年3月末時点で1.12倍と1倍を回復したものの、引き続き過去平均を下回った水準にあります。

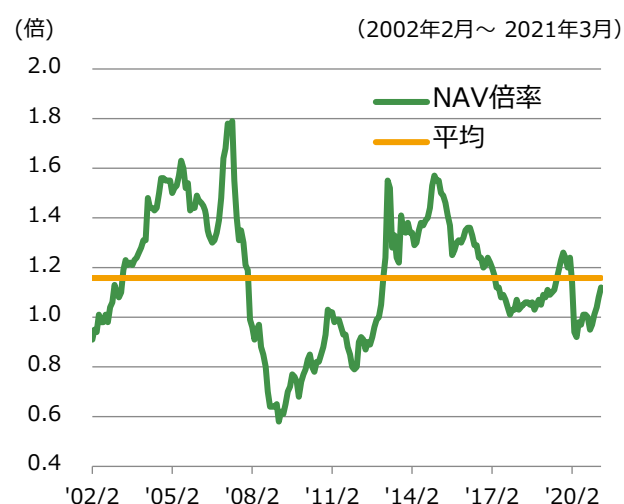
過去平均の1.16倍を用いて簡易的に東証REIT指数を試算すると2,080pt程度、1.3倍は2,340pt程度、1.4倍は2,520pt程度となります。

コロナ禍による先行き不透明感から一部では不動産価格の下落が懸念されていました。しかし、世界的に緩和的な金融環境が継続するなか旺盛な投資家需要を受けてむしろ不動産価格の上昇が意識される事例が出てきました。2021年3月に日本ビルファンドはNBF南青山ビルを316億円で売却することを発表しました。2020年12月末時点での鑑定評価額203億円を50%超上回る水準です。今後も多数の銘柄が物件入替を行う方針であり、その売却額が鑑定評価額を上回るとJ-REITの資産価値でみた割安感がより強く意識される可能性があります。

相対的に高い利回り

J-REITの投資魅力の一つは相対的に高い配当利回りです。2020年3月の指数急落により急騰した配当利回りはその後のJ-REIT市場の回復により、足元で低下していますが、2021年3月末時点で3.6%と引き続き魅力的な水準を維持しています。日本銀行は2021年3月の金融政策決定会合で長期金利の変動幅を上下0.25%程度に拡大しましたが拡大幅は小幅にとどまりました。今後も日本の長期金利は低位での推移が見込まれ、利回り商品としてのJ-REITは引き続き魅力的だと考えます。

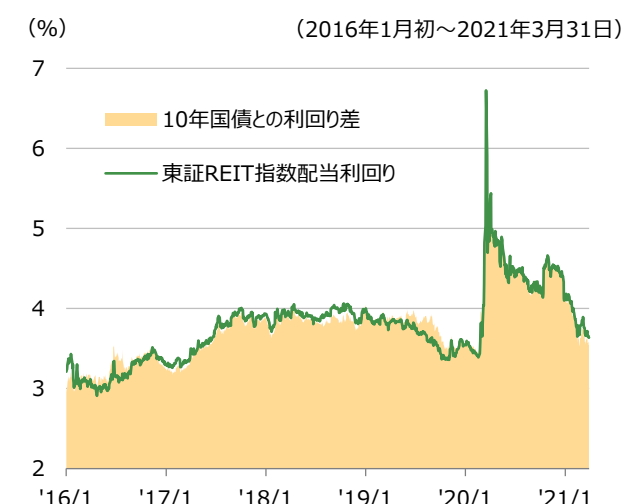
■ J-REITのNAV倍率の推移（月次）



※NAV倍率はJ-REIT全銘柄の時価総額加重平均値。

（出所）不動産証券化協会

■ 東証REIT指数の配当利回りの推移



※配当利回りは過去12カ月の実績ベース。

（出所）ブルームバーグより大和アセット作成

今後の運用方針

今後の運用につきましては、引き続き、当ファンドの運用の基本方針に基づき、東証REIT指数（配当込み）の動きに連動した投資成果をめざした運用を継続してまいります。

Q5 60円分配はいつまで続けられる見通しですか？

分配金は、収益分配方針に基づいて決定します。将来の分配金について、あらかじめ一定の額の分配をお約束することはできませんが、今後ある程度の期間にわたって分配を継続できるよう考慮して決定いたしました。

当ファンドの収益分配方針において「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。」と定めています。この分配方針に基づいて、今後ある程度の期間にわたって分配を継続できるよう考慮して決定しています。

ただし、将来の分配金について、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。今後の市場環境や運用状況によっては、現在の分配金の水準を維持できない、あるいは分配金が支払われない場合もあります。特に分配対象額の減少、配当等収益の低下、基準価額の下落などは分配金の見直し要因となります。

Q6 分配金を事前に知ることはできないのですか？

決算日（毎月15日、休業日の場合は翌営業日）の夕方から夜にかけての公表まで、分配金をご確認いただくことはできません。

分配金は事前に決定しているものではなく、ファンドの決算日（毎月15日、休業日の場合は翌営業日）に、ファンドの収益分配方針、配当等収益の水準、基準価額の水準、市場環境等を勘案して委託会社（大和アセットマネジメント）が決定します。したがって、事前にお知らせすることはできません。

なお、委託会社のホームページ（<https://www.daiwa-am.co.jp/>）において、夕方から夜にかけて基準価額とともに分配金を公表しますので、そちらをご参照ください。

Q7 分配金を引き下げるということは、今後の運用に期待できないということですか？

分配金の引き下げは、今後の運用実績と関係するものではありません。

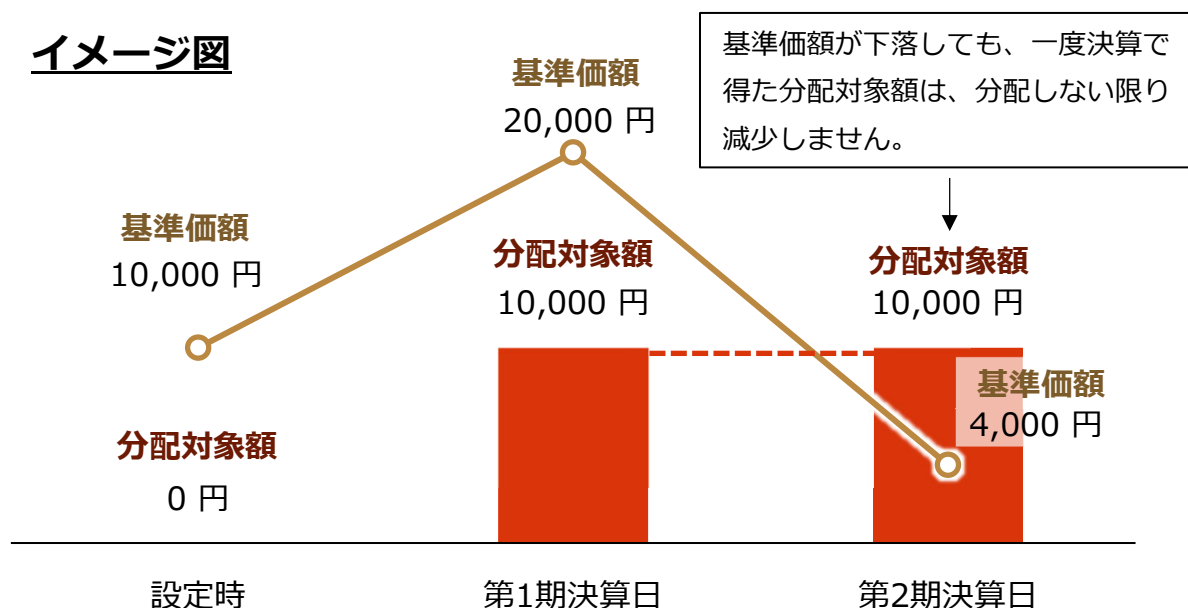
現在の配当等収益および基準価額の水準などを勘案し、今回分配金を引き下げましたが、分配金の引き下げ自体は、今後の運用実績と関係するものではありません。

運用成績は、今までの分配実績と基準価額の動き両方をみたトータルリターン（総収益率）で確認する必要があります。

Q8 分配対象額が基準価額を超えている理由について教えてください。

投資信託の計理上、基準価額が上昇し決算を迎えると、基準価額の上昇分は分配対象額に計上されますが、その後基準価額が下落しても分配対象額は減少しません。基準価額が大きく上昇し分配対象額が積み上がった後に、基準価額が大きく下落した場合など、基準価額より分配対象額が大きくなることがあります。

イメージ図



※1 第1、2期決算日ともに分配なしと仮定します。

※2 設定解約はないものと仮定します。

(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。

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。

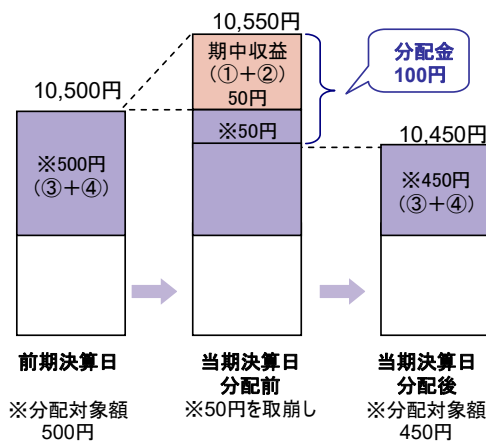
投資信託で分配金が支払われるイメージ



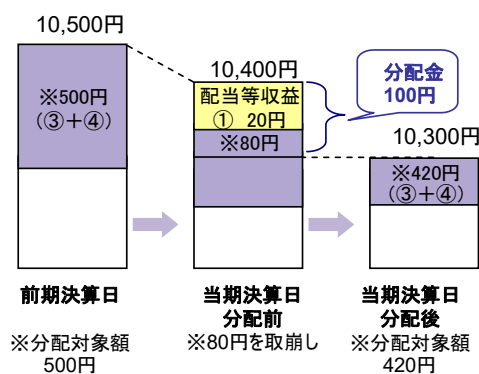
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



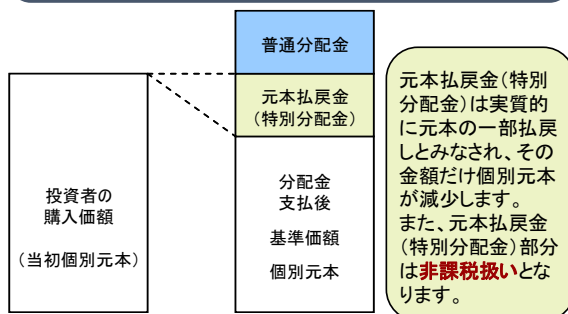
前期決算日から基準価額が下落した場合



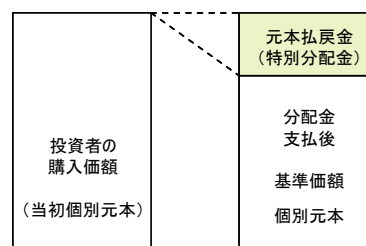
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

Ⅰ ファンドの目的・特色

ファンドの目的

- わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証 REIT 指数」（配当込み、以下同じ。）に連動する投資成果をめざします。

ファンドの特色

1. わが国のリート（不動産投資信託）に投資し、東京証券取引所が算出・公表する「東証 REIT 指数」に連動する投資成果をめざして運用を行ないます。
 - 組入銘柄はベンチマークである「東証 REIT 指数」の構成銘柄（採用予定を含みます。）とし、組入銘柄それぞれの時価総額に応じた投資比率に基づきポートフォリオを構築することを基本とします。
 - ※税法その他の法規上の規制や組入銘柄の財務リスクや流動性などの理由から、「東証 REIT 指数」の採用銘柄をすべて組入れない場合や時価総額に応じた組入れを行わない場合があります。
 - ◆「東証 REIT 指数」は…
東京証券取引所上場の不動産投信全銘柄を対象とする時価総額加重平均の指数で、2003 年 4 月より算出・公表されています。
 2. 毎月 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。
 3. 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。
 - マザーファンドは、「ダイワ J-REIT マザーファンド」です。
- ※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

- ①東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標は、株式会社東京証券取引所（以下「㈱東京証券取引所」といいます。）の知的財産であり、東証REIT指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数の商標に関するすべての権利は㈱東京証券取引所が有します。
- ②㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の方法の変更、東証REIT指数の指数値の算出もしくは公表の停止または東証REIT指数の商標の変更もしくは使用の停止を行なうことができます。
- ③㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値および東証REIT指数の商標の使用に関して得られる結果ならびに特定日の東証REIT指数の指数値について、何ら保証、言及をするものではありません。
- ④㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値およびそこに含まれるデータの正確性、完全性を保証するものではありません。また、㈱東京証券取引所は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。
- ⑤「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」は、㈱東京証券取引所により提供、保証または販売されるものではありません。
- ⑥㈱東京証券取引所は、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の購入者または公衆に対し、「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の説明、投資のアドバイスをする義務を負いません。
- ⑦㈱東京証券取引所は、当社または「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の購入者のニーズを、東証REIT指数の指数値を算出する銘柄構成、計算に考慮するものではありません。
- ⑧以上の項目に限らず、㈱東京証券取引所は「ダイワJ-REITオープン（毎月分配型）」の設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても、責任を有しません。

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）」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※当ファンドの投資成果は、必ずしも「東証 REIT 指数」に連動するとは限りません。

※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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご覧ください。

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〉2.2%（税抜 2.0%）	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 0.792% （税抜 0.72%）	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。
その他の費用・ 手数料	（注）	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、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）「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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご覧ください。

販売会社：

大和証券

Daiwa Securities

商号等

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

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：

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

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。