

ダイワ・U.S.-REIT・オープン (年1回決算型) 為替ヘッジなし

<3187>

追加型投信／海外／不動産投信(リート)

日経新聞掲載名：U.S.リート無1

第12期 2025年9月17日決算

受益者のみなさまへ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、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ております。当作成期につきましてもそれに沿った運用を行ないました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

第12期末	基 準 価 額	35,091円
	純 資 産 総 額	62,413百万円
第12期	騰 落 率	△0.2%
	分 配 金	0円

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

大和アセットマネジメント株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
<https://www.daiwa-am.co.jp/>

運用報告書に関するお問い合わせ先



コールセンター 受付時間 9:00～17:00 (営業日のみ)
0120-106212

お客様の口座内容に関するご照会は、
お申し込みされた販売会社にお問い合わせください。



見やすく読みまちがえにくい
ユニバーサルデザインフォント
を採用しています。

<TKU0318720250917>

■当ファンドは、信託約款において「運用報告書（全体版）」に記載すべき事項を電磁的方法によりご提供することを定めており、以下の手順で閲覧、ダウンロードいただけます。「運用報告書（全体版）」は受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社へお問い合わせください。

「運用報告書（全体版）」の閲覧・ダウンロード方法

上記のURLにアクセス → ファンド検索欄にファンド名を入力 → リストから当ファンドを選択 → 運用報告書（全体版）を選択



運用経過

基準価額等の推移について



(注) 分配金再投資基準価額およびベンチマークは、当成期首の基準価額をもとに指数化したものです。

*分配金再投資基準価額は、分配金(税込み)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

*分配金を再投資するかどうかについては、お客様がご利用のコースにより異なります(分配金を自動的に再投資するコースがないファンドもあります)。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。

*ベンチマークはFTSE NAREIT® Equity REIT・インデックス(配当金込み、円ベース指数)です。

■基準価額・騰落率

期首: 35,175円

期末: 35,091円 (分配金0円)

騰落率: △0.2% (分配金込み)

■基準価額の主な変動要因

米ドルが対円で上昇(円安)したこと(プラス要因)となりましたが、米国リート市況の下落がマイナス要因となり、基準価額はほぼ横ばいで推移しました。くわしくは「投資環境について」および「ベンチマークとの差異について」をご参照ください。

1万口当りの費用の明細

項目	当期 (2024.9.18~2025.9.17)		項目の概要
	金額	比率	
信託報酬	564円	1.600%	信託報酬=当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は35,233円です。
(投信会社)	(274)	(0.778)	投信会社分は、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、法定書面等の作成等の対価
(販売会社)	(274)	(0.778)	販売会社分は、運用報告書等各種書類の送付、口座内での各ファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受託会社)	(15)	(0.044)	受託会社分は、運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
売買委託手数料	12	0.035	売買委託手数料=当作成期中の売買委託手数料／当作成期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(投資証券)	(12)	(0.035)	
有価証券取引税	0	0.001	有価証券取引税=当作成期中の有価証券取引税／当作成期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(投資証券)	(0)	(0.001)	
その他費用	6	0.017	その他費用=当作成期中のその他費用／当作成期中の平均受益権口数
(保管費用)	(3)	(0.009)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監査費用)	(1)	(0.004)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
(その他)	(1)	(0.004)	信託事務の処理等に関するその他の費用
合計	582	1.653	

(注1) 当作成期中の費用（消費税のかかるものは消費税を含む）は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。

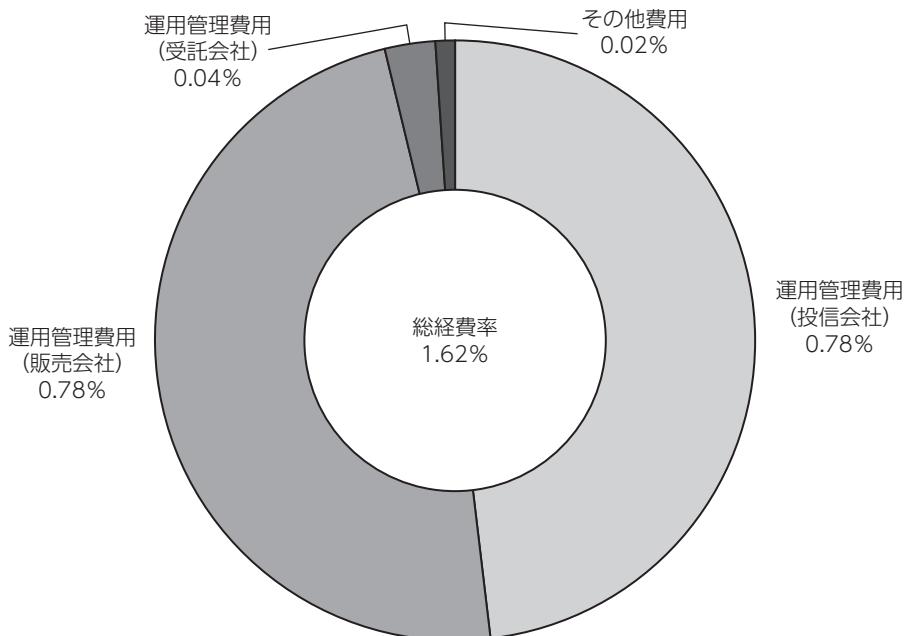
(注3) 各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入しています。

(注4) 組み入れているマザーファンドがある場合、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当該マザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）がある場合、各項目の費用は、当該投資信託証券が支払った費用を含みません。なお、当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当りの費用の明細」が取得できるものについては「組入上位ファンドの概要」に表示することとしております。

参考情報

■ 総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を、期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.62%です。



(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

最近5年間の基準価額等の推移について



(注) 分配金再投資基準価額およびベンチマークは、2020年9月17日の基準価額をもとに指数化したものです。

	2020年9月17日 期初	2021年9月17日 決算日	2022年9月20日 決算日	2023年9月19日 決算日	2024年9月17日 決算日	2025年9月17日 決算日
基準価額 (円)	17,488	24,392	28,261	28,834	35,175	35,091
分配金（税込み）(円)	—	0	0	0	0	0
分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	39.5	15.9	2.0	22.0	△0.2
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）騰落率 (%)	—	42.1	15.7	1.7	22.2	0.4
純資産総額 (百万円)	6,221	9,918	12,181	18,491	39,627	62,413

(注1) 比率は小数点第1位未満を四捨五入しております。

(注2) 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）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）をもとに大和アセットマネジメントが円換算したものです。

(注3) 海外の指数は、基準価額への反映を考慮して、現地前営業日の終値を採用しています。

(注4) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。上記の指数は直近で知り得るデータを使用しております。

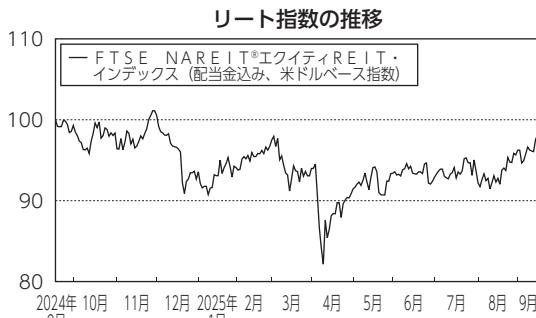
投資環境について

(2024.9.18～2025.9.17)

■米国リート市況

米国リート市況は下落しました。

米国リート市況は、当成期首より2025年1月中旬にかけて、利下げペースの鈍化観測などから長期金利が上昇すると、軟調に推移しました。その後2月にかけては、長期金利が低下に転じたことなどを追い風にやや戻しましたが、4月上旬には、トランプ政権下での相互関税が事前に広く予想されていた税率を上回ったことなどが嫌気され、大きく下落しました。5月末にかけては、米国と各国との通商交渉の進展が好感されて投資家心理が改善する中で、反発しました。8月半ばにかけてレンジ圏で推移した後、当成期末にかけては、長期金利の低下傾向などが支援材料となり、上昇基調となりました。



■為替相場

米ドル円為替相場は上昇しました。

米ドル対円為替相場は、当成期首より2024年12月にかけて、米国金利が大きく上昇したことや、日銀が金融政策決定会合において政策金利を据え置いたことなどから、円安が進行しました。2025年に入ると、米国金利が低下基調となったことや日銀による追加利上げ観測が強まることなどから円高に転じました。その後4月にかけては、米国の関税政策を発端として市場参加者のリスク回避姿勢が強まることなどから、円高基調が続きました。5月以降は、貿易交渉の進展を背景としたリスク選好姿勢の強まり、日銀の追加利上げに対する慎重姿勢、日本の財政拡張懸念などから円安基調で推移しました。



前作成期末における「今後の運用方針」

■当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持する方針です。

■ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド

信託財産の成長をめざして運用を行います。外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託します。投資にあたっては、個別銘柄の投資価値を分析し、配当利回り、期待される成長性、割安度などを勘案して投資銘柄を選定し、分散投資を行います。

※C & S：コーエン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ポートフォリオについて

(2024.9.18～2025.9.17)

■当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持しました。

■ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド

主として米国の金融商品取引所上場および米国の店頭登録のリートに投資し、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いました。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託しております。

当作成期につきましては、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て運用を行いました。

*マザーファンドのベンチマークは以下の通りです。

組入ファンド	ベンチマーク
ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド	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)

ベンチマークとの差異について

当期成績のベンチマークの騰落率は0.4%、当ファンドの基準価額の騰落率は△0.2%となりました。

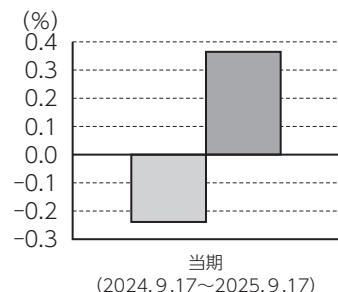
以下のコメントとグラフは、当ファンドの基準価額とベンチマークとの騰落率の対比です。

○主なプラス要因

- ・業種配分効果：集合住宅セクターのアンダーウエート
- ・銘柄選択効果：WELLTOWER INCのオーバーウエート

○主なマイナス要因

- ・業種配分効果：通信セクターのオーバーウエート
- ・銘柄選択効果：AMERICOLD REALTY TRUST INCのオーバーウエート
- ・その他：運用管理費用



(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

*ベンチマークは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）です。

分配金について

当期成績は、経費控除後の配当等収益が計上できなかったため、収益分配を見送させていただきました。なお、留保益につきましては、運用方針に基づき運用させていただきます。

■分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	当期	
	2024年9月18日	～2025年9月17日
当期分配金（税込み） (円)	—	—
対基準価額比率 (%)	—	—
当期の収益 (円)	—	—
当期の収益以外 (円)	—	—
翌期繰越分配対象額 (円)	25,090	25,090

(注1) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の有価証券売買等損益」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「収益調整金」および「分配準備積立金」から分配に充当した金額です。

(注2) 円未満は切捨てており、当期の収益と当期の収益以外の合計が当期分配金（税込み）に合致しない場合があります。

(注3) 当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

(注4) 投資信託の計算上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはございません。



今後の運用方針

■当ファンド

主要投資対象である「ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持する方針です。

■ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド

信託財産の成長をめざして運用を行います。外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託します。投資にあたっては、個別銘柄の投資価値を分析し、配当利回り、期待される成長性、割安度などを勘案して投資銘柄を選定し、分散投資を行います。



お知らせ

■運用報告書にかかる信託約款の条文変更について

2025年4月1日付の投資信託及び投資法人に関する法律の改正により、運用報告書にかかる規定が変更されたため、運用報告書にかかる信託約款の条文を以下のとおり変更しました。（下線部を変更）

＜変更前＞

（運用報告書に記載すべき事項の提供）

- ①委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条第1項に定める運用報告書の交付に代えて、運用報告書に記載すべき事項を電磁的方法により提供します。
- ②前項の規定にかかわらず、委託者は、受益者から運用報告書の交付の請求があった場合には、これを交付します。

＜変更後＞

（運用状況にかかる情報の提供）

- ①委託者は、投資信託及び投資法人に関する法律第14条第1項に定める事項にかかる情報を電磁的方法により提供します。
- ②前項の規定にかかわらず、委託者は、受益者から前項に定める情報の提供について、書面の交付の方法による提供の請求があった場合には、当該方法により行なうものとします。

2023年11月に「投資信託及び投資法人に関する法律」の一部改正が行われ、交付運用報告書については書面交付を原則としていた規定が変更されました。本件により、デジタル化の推進を通じて顧客の利便性向上を図るとともに、ペーパーレス化による地球環境の保全など、サステナビリティへの貢献に繋がるものと捉えております。今後も顧客本位の業務運営を確保しつつ、電磁的方法での情報提供を進めてまいります。



当ファンドの概要

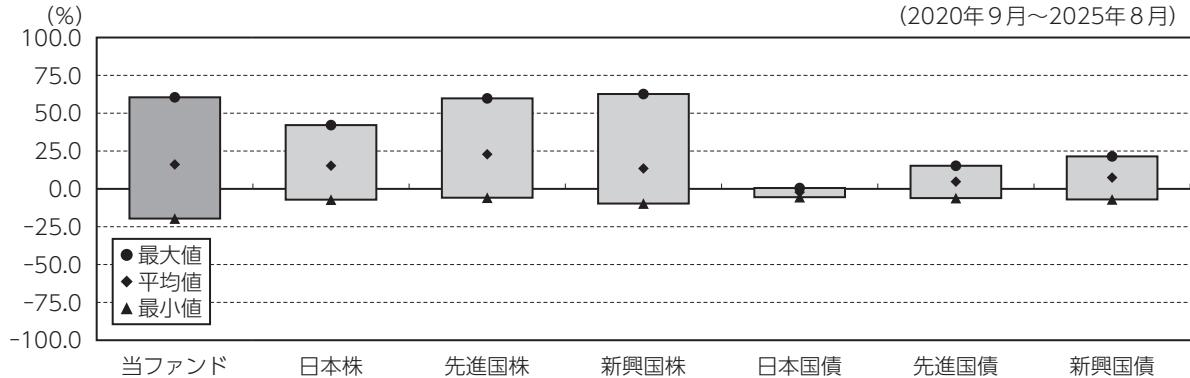
商品分類	追加型投信／海外／不動産投信（リート）	
信託期間	2013年8月22日～2050年9月16日	
運用方針	配当利回りを重視した運用により信託財産の成長をめざして運用を行ないます。	
主要投資対象	ベビーファンド	ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンドの受益証券
	ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド	米国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。以下同じ。）および米国の店頭登録（登録予定を含みます。以下同じ。）の不動産投資信託の受益証券または不動産投資法人の投資証券（以下「不動産投資信託証券」といいます。）
マザーファンドの運用方法	<p>①主として米国の金融商品取引所上場および米国の店頭登録の不動産投資信託証券に投資し、ベンチマーク（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））を中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。</p> <p>※当該指標は、FTSE International Limitedが発表する配当金込みの米ドルベース指標から、委託会社が円ベースに換算した指標とします。</p> <p>※当ファンドは、当該指標との連動をめざすものではありません。また、当該指標を上回る運用成果を保証するものではありません。</p>	
	<p>②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。</p> <p>イ. 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。</p> <p>※市場平均とは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）の配当利回りを指すものとします。</p> <p>ロ. 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。</p> <p>ハ. 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。</p>	
	<p>③米ドル建資産の運用にあたっては、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用の指図にかかる権限を委託します。</p>	
	<p>④不動産投資信託証券の組入比率は、通常の状態で信託財産の純資産総額の80%程度以上に維持することを基本とします。</p>	
	<p>⑤保有外貨建資産の為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは行ないません。</p>	
	<p>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、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。</p>	
分配方針		

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全ての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並びにライセンサ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.”



代表的な資産クラスとの騰落率の比較



上記の図表は、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したもので、過去5年間における年間騰落率（各月末における直近1年間の騰落率）の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示しています。

※各資産クラスは、ファンドの投資対象を表しているものではありません。

※ファンドの年間騰落率は、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たものであり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。

※ファンドの年間騰落率において、過去5年間分のデータが算出できない場合は以下のルールで表示しています。

①年間騰落率に該当するデータがない場合には表示されません。

②年間騰落率が算出できない期間がある場合には、算出可能な期間についてのみ表示しています。

③インデックスファンドにおいて、①②に該当する場合には、当該期間についてベンチマークの年間騰落率で代替して表示します。

※上記の騰落率は直近月末から60ヵ月さかのぼった算出結果であり、決算日に対応した数値とは異なります。

※資産クラスについて

日本株…………配当込みTOPIX

先進国株…………MSCIコクサイ・インデックス（配当込み、円ベース）

新興国株…………MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

日本国債…………NOMURA-BP1国債

先進国債…………FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

新興国債…………JPモルガン ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット グローバル ダイバーシファイド（円ベース）

※指標について

●配当込みTOPIXの指数值および同指数にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社（以下「JPX」といいます。）の知的財産であり、指標の算出、指数值の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウおよび同指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有します。JPXは、同指数の指数值の算出または公表の誤謬、遅延又は中断に対し、責任を負いません。●MSCIコクサイ・インデックスおよびMSCIエマージング・マーケット・インデックスは、MSCI Inc.（「MSCI」）が開発した指数です。本ファンドは、MSCIによって保証、推奨、または宣伝されるものではなく、MSCIは本ファンドまたは本ファンドに基づいているインデックスに関していかなる責任も負いません。免責事項全文についてはこちらをご覧ください。（<https://www.daiwa-am.co.jp/specialreport/globalmarket/notice.html>）●NOMURA-BP1国債は、野村フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング株式会社が公表する国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表す投資収益指数で、一定の組み入れ基準に基づいて構成された国債ポートフォリオのパフォーマンスをもとに算出されます。NOMURA-BP1国債の知的財産権とその他一切の権利は野村フィデューシャリー・リサーチ＆コンサルティング株式会社に帰属しています。また、同社は当該指標の正確性、完全性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。●FTSE世界国債インデックスは、FTSE Fixed Income LLCにより運営されている債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。●JPモルガン ガバメント・ボンド・インデックス-エマージング・マーケット グローバル ダイバーシファイドは、信頼性が高いとみなす情報に基づき作成していますが、JP Morganはその完全性、正確性を保証するものではありません。本指数は許諾を受けて使用しています。JP Morganからの書面による事前承認なしに本指数を複製・使用・頒布することは認められていません。Copyright 2016, J.P. Morgan Chase & Co. All rights reserved.

（注）海外の指標は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。



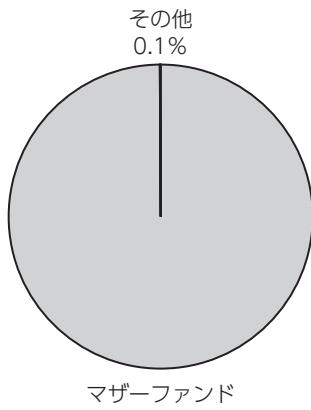
ファンドデータ

当ファンドの組入資産の内容

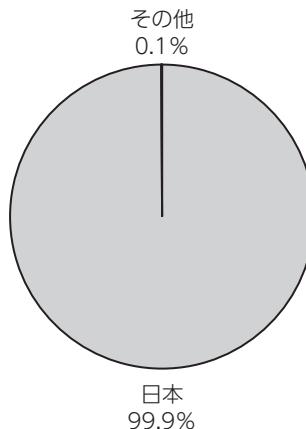
組入ファンド等

比率	
ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド	99.9%
その他	0.1%

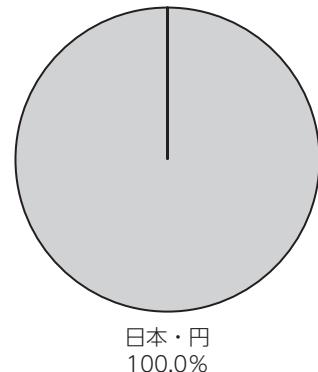
資産別配分



国別配分



通貨別配分



(注1) 上記データは2025年9月17日現在のものです。

(注2) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注3) 国別配分において、キャッシュ部分については「その他」に含めています。

※当ファンドは、上記組入ファンドを通じて実質的な運用を行っています。次ページの「組入上位ファンドの概要」には、組入上位3ファンドまでのファンドの内容を掲載しています。

純資産等

項目	当期末
	2025年9月17日
純資産総額	62,413,471,397円
受益権総口数	17,786,370,270口
1万口当たり基準価額	35,091円

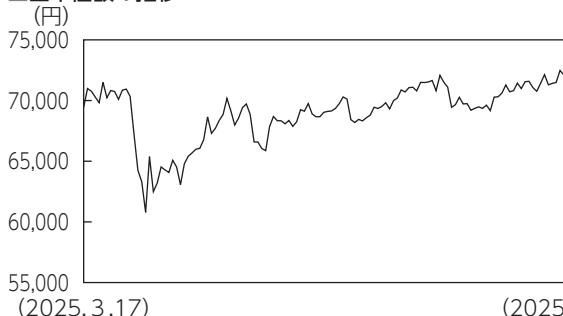
*当期中における追加設定元本額は8,451,708,963円、同解約元本額は1,931,320,640円です。

*組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）をご覧いただけます。

組入上位ファンドの概要

◆ダイワ・U.S.-REIT・オープン・マザーファンド (作成対象期間 2025年3月18日～2025年9月17日)

■基準価額の推移



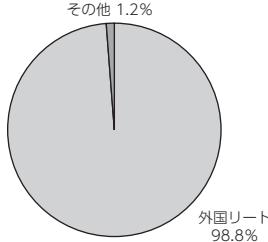
■1万口当りの費用の明細

項目	
売買委託手数料 (投資証券)	11円 (11)
有価証券取引税 (投資証券)	0 (0)
その他費用 (保管費用) (その他)	△19 (3) (△22)
合計	△8

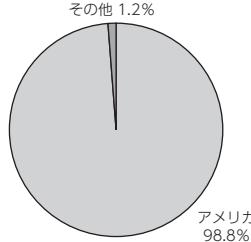
■組入上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	9.4%
DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ・ドル	8.8
PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	7.0
INVITATION HOMES INC	アメリカ・ドル	5.5
EXTRA SPACE STORAGE INC	アメリカ・ドル	4.7
CROWN CASTLE INTL CORP	アメリカ・ドル	4.7
EQUINIX INC	アメリカ・ドル	4.2
ESSEX PROPERTY TRUST INC	アメリカ・ドル	3.9
SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	3.8
IRON MOUNTAIN INC	アメリカ・ドル	3.7
組入銘柄数		34銘柄

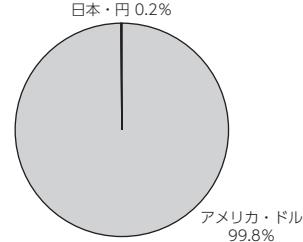
■資産別配分



■国別配分



■通貨別配分



(注1) 基準価額の推移、1万口当りの費用の明細は組入ファンドの直近の作成対象期間のものです。

(注2) 1万口当りの費用の明細における費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。費用の項目および算出法については前掲しております項目の概要をご参照ください。また、円未満を四捨五入してあります。

(注3) 組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日現在のものです。

(注4) 国別配分において、キャッシュ部分については「その他」に含めています。

(注5) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

*組入全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)でご覧いただけます。

Memo

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management