

# 優先リート・オープン

## 愛称: イールド・スター・オープン

追加型投信 / 海外 / 不動産投信(リート)

信託期間 : 2014年9月30日 から 2024年9月20日 まで

基準日 : 2024年3月29日

決算日 : 毎年3、6、9、12月の各22日(休業日の場合翌営業日)

回次コード : 3243

※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3月29日現在

基準価額	12,239円
純資産総額	13億円

#### 期間別騰落率

期間	ファンド	米ドル
1カ月間	-0.9%	+0.5%
3カ月間	+6.0%	+6.8%
6カ月間	+11.9%	+1.2%
1年間	+30.1%	+13.4%
3年間	+31.3%	+36.8%
5年間	+50.5%	+36.4%
年初来	+6.0%	+6.8%
設定来	+87.6%	+38.3%



※「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。  
 ※為替の騰落率は、わが国の対顧客電信売買相場の仲値を採用し、算出しています。  
 ※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1~26期 合計:	3,000円
第27期 (21/06)	120円
第28期 (21/09)	120円
第29期 (21/12)	120円
第30期 (22/03)	120円
第31期 (22/06)	120円
第32期 (22/09)	120円
第33期 (22/12)	120円
第34期 (23/03)	120円
第35期 (23/06)	120円
第36期 (23/09)	120円
第37期 (23/12)	120円
第38期 (24/03)	120円
分配金合計額	設定来: 4,440円

※分配金は、収益配分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。

※「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、FTSE®とNAREIT®による発行体の分類に基づいています。

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報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。

### 《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	54	94.2%
コール・ローン、その他		5.8%
合計	54	100.0%

優先リート ポートフォリオ特性値	
配当利回り	7.0%

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

優先リート 用途別構成		合計94.2%
用途名	比率	
ショッピングセンター	15.6%	
ホテル/リゾート	13.7%	
その他商業施設	12.9%	
オフィス	12.2%	
貸倉庫	8.6%	
データセンター	8.5%	
各種不動産	6.9%	
産業施設	5.5%	
戸建住宅	3.0%	
その他	7.3%	

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

銘柄名		優先リート 用途名	発行年月日	配当レート (年率)(%)	比率
DIGITAL REALTY TRUST INC 5.2 L	デジタル・リアルティ・トラスト	データセンター	2019/10/10	5.2	4.8%
REALTY INCOME CUMULATIVE REDEEMAB 6	リアルティ・インカム	その他商業施設	2024/1/23	6	4.6%
HUDSON PACIFIC PROPERTIE 4.75	ハドソン・パシフィック・プロパティーズ	オフィス	2021/11/16	4.75	3.7%
NATIONAL STORAGE AFFILIA 6 A	ナショナル・ストレージ・アフィリエイツ・トラスト	貸倉庫	2017/10/11	6	3.7%
AGREE RLTY DEPOSITARY SHS 4.25	アグリー・リアルティ	その他商業施設	2021/9/17	4.25	3.6%
ARMADA HOFFLER PROPERTIE 6.75 A	アルマダ・ホフラー・プロパティーズ	各種不動産	2019/6/18	6.75	3.5%
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST 6.375 G	ペブルブルック・ホテル・トラスト	ホテル/リゾート	2021/5/13	6.375	3.4%
GLOBAL NET LEASE CUMULATIVE REDE 7.5	グローバル・ネット・リース	その他商業施設	2023/9/13	7.5	3.3%
SITE CENTERS CORP 6.375 A	SITEセンターズ	ショッピングセンター	2017/6/5	6.375	2.9%
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST 5.7	ペブルブルック・ホテル・トラスト	ホテル/リゾート	2021/7/27	5.7	2.9%

※比率は、純資産総額に対するものです。

※優先リート用途名は、FTSE®とNAREIT®による発行体の分類に基づいています。

※銘柄名に付随する末尾の英数字は、回号を表します。

### 《基準価額の月次変動要因分解》

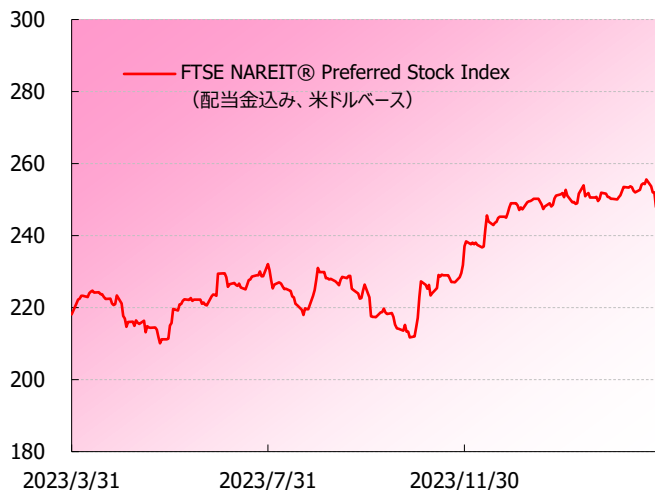
2024年3月末の基準価額	12,239 円
2024年2月末の基準価額	12,468 円
変動額	▲229 円
優先リート要因	▲151 円
(うち価格要因)	▲292 円
(うち配当要因)	140 円
為替要因	59 円
小計	▲93 円
分配金	▲120 円
運用管理費用、その他	▲16 円

※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。

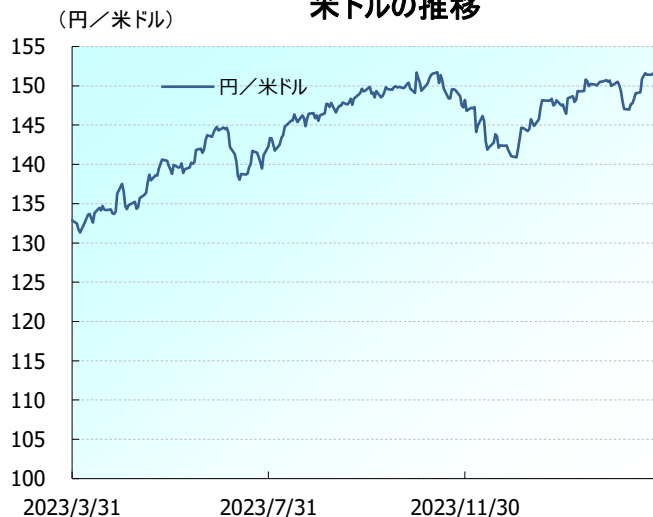
### 《参考》優先リートと為替の動き

(2023年3月31日～2024年3月29日)

#### 優先リートの推移



#### 米ドルの推移



(出所)ブルームバーグ

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."

優先リート<sup>1</sup>の運用委託先であるC&Sのコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

## 【市場動向】

### 米国優先リート市場は下落しました。

米国債券市場では、強弱入り交じる経済指標の結果から金利は狭いレンジでの推移となり、中長期中心に小幅低下となりました。FRB(米国連邦準備制度理事会)は政策金利の据え置きを発表し、今年<sup>2</sup>の物価見通しを引き上げましたが、政策金利見通しは据え置いたことなどから、金利への影響は限定的でした。

米国優先リート市場は下落しました。上旬から中旬にかけて、金利の緩やかな低下を受けて小幅な上昇基調で推移しましたが、その後年度末指数リバランスに関連したインデックス採用銘柄の売りをを受けて下落に転じ、月末を迎えました。

為替市場では、小幅な円安米ドル高となりました。日銀は、マイナス金利の解除など大規模な金融緩和の終了を発表したものの、米国をはじめとした他国の中央銀行に比べ、緩和的な環境が続くとの見通しから、緩やかな円安基調となりました。

## 【ファンドの運用状況】

### 月間の動き

円安米ドル高がプラス要因となりましたが、保有銘柄の下落がマイナス要因となり、期間騰落率はマイナスとなりました。

### 運用のポイント

優先リートの組入比率はおおむね高位を維持しました。用途別では、ショッピングセンター、ホテル/リゾート、その他商業施設などの比率を高位としました。

## 【今後の展望・運用方針】

### 今後の展望

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るため、今後さらに値下がりする可能性が高いとみています。

リート市況に関しては、中長期的に金利が低下方向にあると考えられる点が、金利敏感な資産クラスであるリートにとって追い風であると考えています。また、コロナ禍やインフレ、金利上昇によりここ数年多くのセクターで不動産開発が停滞していることから、物件需給がタイト化しており、賃料上昇により業績は堅調に推移するとみています。加えて、高金利環境下でも、健全な財務体質を活かして物件取得を進めるなど、中長期的な成長への布石を打つリートもみられます。

米国優先リート市場について、ややセクターごとのばらつきはあるものの、財務体質は健全であります。そのため高い配当利回りが支援材料になると考えています。

### 運用方針

当ファンドでは、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行う方針です。

## 《ファンドの目的・特色》

### ファンドの目的

- ・米国の優先リートに投資し、信託財産の成長をめざします。

### ファンドの特色

- ・米国の優先リートに投資します。
- ・優先リートの運用は、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
- ・毎年 3、6、9、12 月の各 22 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) 優先リートへの投資に伴うリスク	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。 ・繰上償還に伴うリスク 一般的に、優先リートには、繰上償還条項が付されていることが多く、繰上償還の実施は発行体が決定することになっています。繰上償還されることを前提として取引されている証券は、市場環境等の要因によって繰上償還が実施されない場合、あるいは実施されないと見込まれる場合には、当該証券の価格が下落することがあります。 ・配当の繰り延べリスク 配当の支払い繰延条項が付されている優先リートには、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止される可能性があります。この場合、期待される配当が得られないこととなり、優先リートの価格が下落する可能性があります。
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ある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。

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)3.3%(税抜3.0%)	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1.694% (税抜1.54%)	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。
配分 (税抜) (注1)	委託会社	年率0.80%
	販売会社	年率0.70%
	受託会社	年率0.04%
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、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（1万口当たり）
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下さい。
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、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
繰上償還	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、信託を終了させること（繰上償還）ができます。 ・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4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、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。 ※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

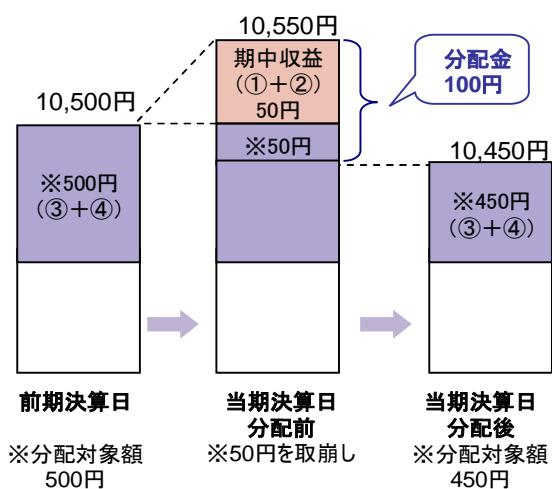
投資信託の純資産

分配金

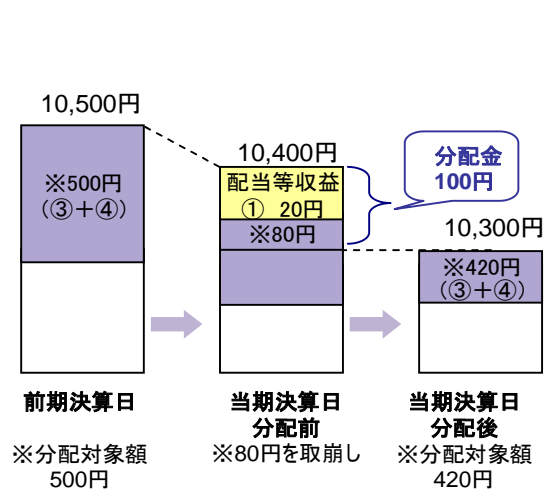
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



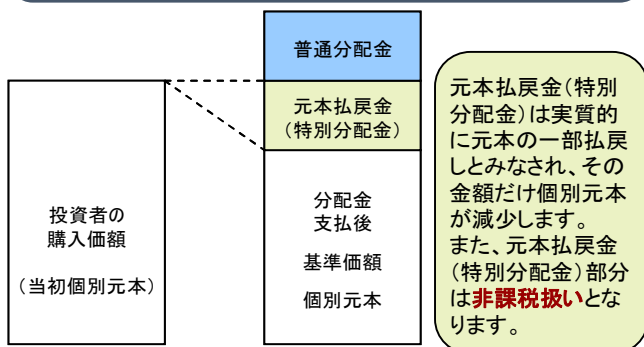
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



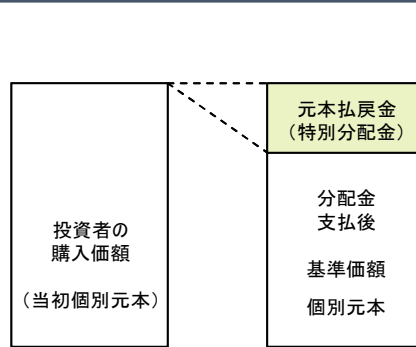
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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/>



優先リート・オープン（愛称：イールド・スター・オープン）

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SBI新生銀行 <small>（委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）</small>	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社香川銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第7号	○			
株式会社関西西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7号	○	○		
株式会社熊本銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第6号	○			
株式会社埼玉りそな銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第593号	○	○		
株式会社静岡銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第5号	○	○		
株式会社十八親和銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第3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	○			
株式会社東北銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第8号	○			
株式会社徳島大正銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第10号	○			
株式会社福岡銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第7号	○	○		
株式会社りそな銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第3号	○	○	○	
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○	○	○
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	○	○		○
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○	○	○	○
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142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	○	○		
むさし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第105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	○	○	○	○
リテラ・クリア証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第199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。