

優先リート・オープン (愛称：イールド・スター・オープン)

<3243>

追加型投信／海外／不動産投信(リート)

日経新聞掲載名：優先リート

第19期 2019年6月24日決算

第20期 2019年9月24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、米国の優先リートに投資し、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20期末	基準価額	10,255円
	純資産総額	1,585百万円
第19期～第20期	騰落率	3.0%
	分配金合計	240円

(注) 騰落率は分配金(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す。

大和投資信託

Daiwa Asset Management

大和証券投資信託委託株式会社
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。

■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。

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。

◇TKU0324320190924◇

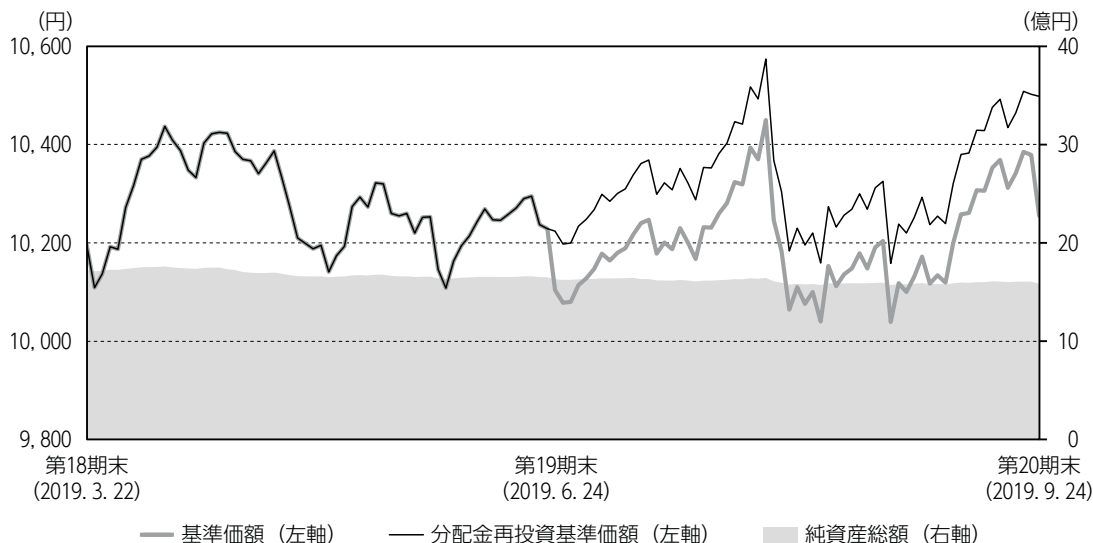
「運用報告書(全体版)」の閲覧・ダウンロード方法

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



* 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、お客さま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、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

基準価額・騰落率

第19期首：10,196円

第20期末：10,255円（既払分配金240円）

騰落率：3.0%（分配金再投資ベース）

基準価額の主な変動要因

米国優先リート市況が堅調に推移したことがプラス要因となり、基準価額は上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

1 万口当りの費用の明細

項 目	第19期～第20期 (2019. 3. 23～2019. 9. 24)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
信 託 報 酬	87円	0.845%	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10,241円です。
(投 信 会 社)	(45)	(0.439)	投信会社分は、ファンドの運用と調査、受託銀行への運用指図、基準価額の計算、法定書面等の作成等の対価
(販 売 会 社)	(39)	(0.384)	販売会社分は、運用報告書等各种書類の送付、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 銀 行)	(2)	(0.022)	受託銀行分は、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	1	0.014	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 信 託 証 券)	(1)	(0.014)	
有 価 証 券 取 引 税	0	0.000	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 信 託 証 券)	(0)	(0.000)	
そ の 他 費 用	1	0.010	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)	(1)	(0.008)	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)	(0)	(0.003)	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
合 計	89	0.870	

(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あります。

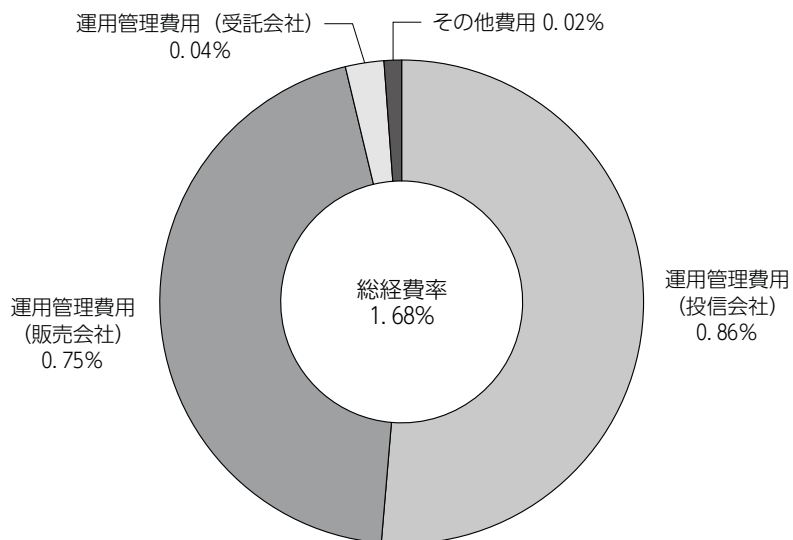
(注3) 各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入してあります。

(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口当り）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.68%です。

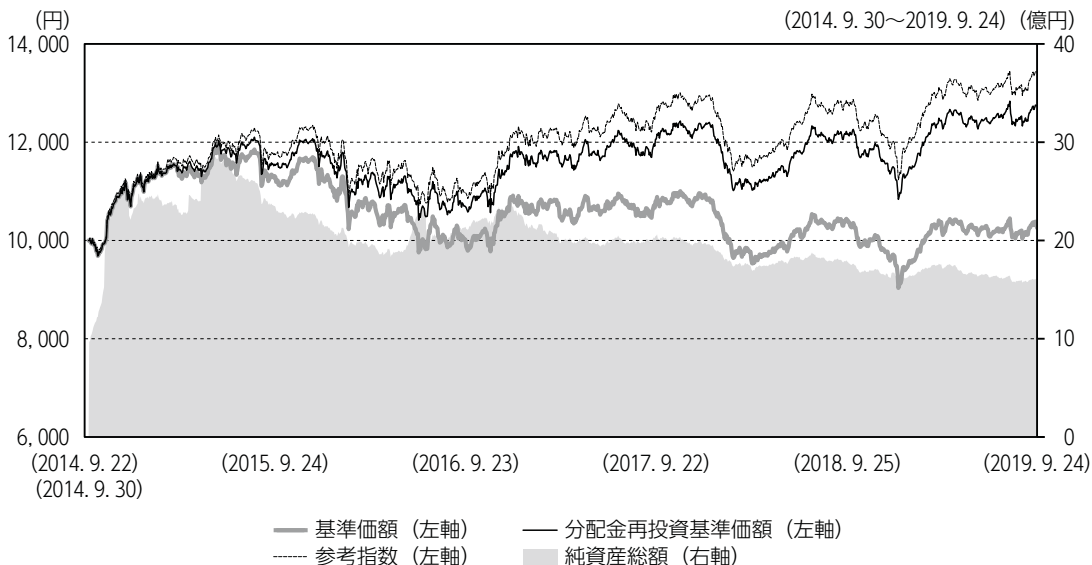


(注1) 1万口当りの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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) 参考指数は、2014年9月30日を10,000として指数化したものです。

*参考指数は FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) です。

	2014年9月30日 設定	2015年9月24日 決算日	2016年9月23日 決算日	2017年9月22日 決算日	2018年9月25日 決算日	2019年9月24日 決算日
基準価額 (円)	10,000	11,191	9,873	10,751	10,304	10,255
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	360	480	480	480	480
分配金再投資基準価額の騰落率 (%)	—	15.5	△7.6	13.9	0.4	4.5
FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) 騰落率 (%)	—	17.6	△6.9	15.9	0.9	4.8
純資産総額 (百万円)	972	2,310	2,117	2,016	1,756	1,585

(注1) 比率は小数点第1位未満を四捨五入してあります。

(注2) 参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指数として記載しております。

(注3) FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、米ドルベース) をもとに大和投資信託が円換算したものです。

(注4) 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5) 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

(2019. 3. 23 ~ 2019. 9. 24)

■ 米国優先リート市況

米国優先リート市況は上昇しました。

米国優先リート市況は、米国が、中国からの輸入製品に対する追加関税対象の拡大方針を示したことで、米中貿易摩擦激化への懸念が強まり下落する局面も見られました。しかし、市場で米国の利下げ期待が高まる中で米国金利が低下したことや米国優先リートの相対的に高い配当利回りなどが支援材料となりました。

■ 為替相場

米ドル円為替相場は下落（円高）しました。

トランプ米国大統領が中国製品への関税率引き上げ方針を示したことにより米中貿易摩擦激化への懸念が強まったことや、米国での利下げ期待の高まりにより米国金利が低下したことなどが、下落要因となりました。

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「米国優先リート・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。

■ 米国優先リート・マザーファンド

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、個別銘柄のコール（繰上償還）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。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、運用を行ってまいります。

※C & S：コーヘン&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

(2019. 3. 23 ~ 2019. 9. 24)

当ファンド

主要投資対象である「米国優先リート・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。

米国優先リート・マザーファンド

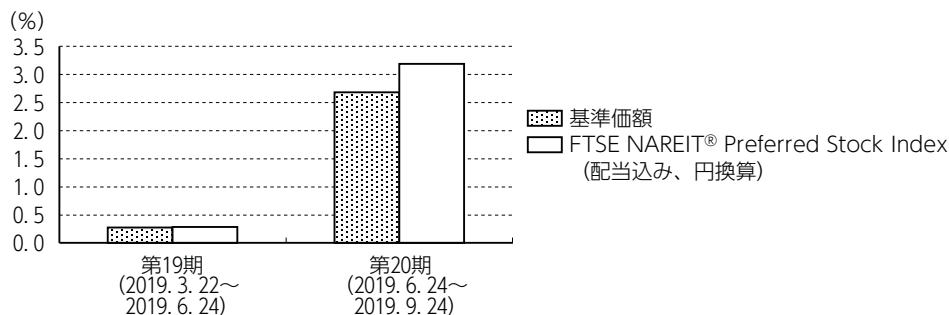
主として、米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行いました。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & Sに運用の指図にかかる権限を委託し、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行いました。

ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の評価または目標基準となるベンチマークを設けておりません。

当作成期につきましては、当ファンドの基準価額の騰落率は3.0%、参考指数のFTSE NAREIT® Preferred Stock Index（配当込み、円換算）の騰落率は3.5%となりました。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数との騰落率の対比です。



分配金について

当作成期の1万口当り分配金（税込み）は下記「分配原資の内訳（1万口当り）」の「当期分配金（税込み）」欄をご参照ください。

収益分配金の決定根拠は下記「収益分配金の計算過程（1万口当り）」をご参照ください。

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（1万口当り）

項 目	第19期 2019年3月23日 ～2019年6月24日		第20期 2019年6月25日 ～2019年9月24日	
	当期分配金（税込み） (円)	120		120
対基準価額比率 (%)	1.17		1.16	
当期の収益 (円)	99		120	
当期の収益以外 (円)	20		—	
翌期繰越分配対象額 (円)	1,397		1,399	

(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。

収益分配金の計算過程（1万口当り）

項 目	第19期	第20期
(a) 経費控除後の配当等収益	✓ 99.14円	✓ 121.84円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0.00	0.00
(c) 収益調整金	978.86	981.20
(d) 分配準備積立金	✓ 439.24	416.21
(e) 当期分配対象額 (a + b + c + d)	1,517.24	1,519.26
(f) 分配金	120.00	120.00
(g) 翌期繰越分配対象額 (e - f)	1,397.24	1,399.26

(注) ✓を付した該当項目から分配金を計上しています。



今後の運用方針

■当ファンド

主要投資対象である「米国優先リート・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。

■米国優先リート・マザーファンド

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、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。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、運用を行ってまいります。



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	約10年間（2014年9月30日～2024年9月20日）	
運用方針	信託財産の成長をめざして運用を行いません。	
主要投資対象	ベビーファンド	米国優先リート・マザーファンドの受益証券
	米国優先リート・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。）または店頭登録（登録予定を含みます。以下同じ。）の不動産投資信託および不動産投資法人が発行する優先証券（以下「優先リート」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または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行いません。</p> <p>②優先リートの組入比率は、通常の状態 で高位に維持することを基本とします。</p> <p>③外貨建資産の運用にあたっては、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用の指図にかかる権限を委託します。</p> <p>④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。</p>	
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、原則として、安定した分配を継続的に行うことを目標に分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。また、第1計算期末には、収益の分配は行ないません。	

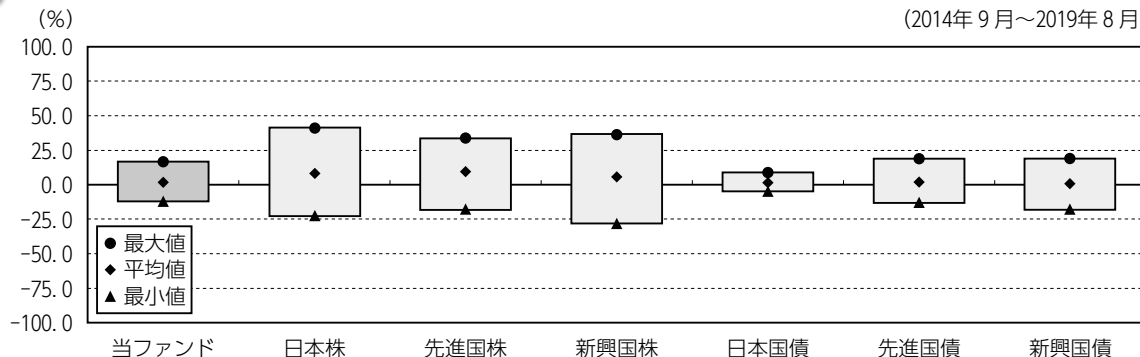
出典：FTSE International Limited（以下、「FTSE」）© FTSE。FTSE® は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づき FTSE International Limited によって使用されています。"NAREIT®" は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべて FTSE および NAREIT に帰属します。FTSE のインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関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."



代表的な資産クラスとの騰落率の比較

(2014年9月～2019年8月)



	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最 大 値	17.3	41.9	34.1	37.2	9.3	19.3	19.3
平 均 値	2.1	8.8	10.1	6.3	2.1	2.5	1.3
最 小 値	△ 11.4	△ 22.0	△ 17.5	△ 27.4	△ 4.0	△ 12.3	△ 17.4

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。

※資産クラスについて

日本株……………東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

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-BPI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）

※指数について

●TOPIXは東証が算出・公表し、指数値、商標など一切の権利は株式会社東京証券取引所が所有しています。●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. が開発した指数です。同指数に対する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。またMSCI Inc. は、同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。●NOMURA-BPI国債は、野村證券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-BPI国債の知的財産権とその他一切の権利は野村證券株式会社に帰属しています。また、同社は当該指数の正確性、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、J.P. 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。J.P. 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.



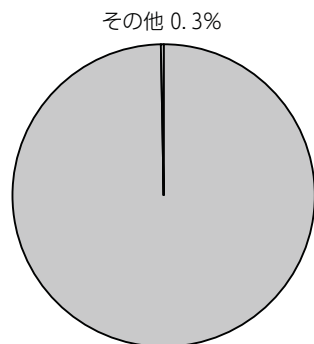
ファンドデータ

当ファンドの組入資産の内容

組入ファンド等

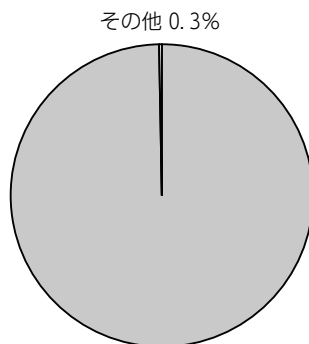
	比 率
米国優先リート・マザーファンド	99.7%
その他	0.3

資産別配分



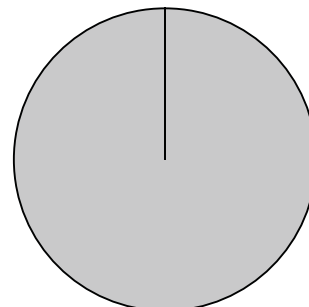
マザーファンド 99.7%

国別配分



日本 99.7%

通貨別配分



日本・円 100.0%

(注1) 上記データは2019年9月24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	第19期末	第20期末
	2019年6月24日	2019年9月24日
純資産総額	1,629,634,293円	1,585,310,315円
受益権総口数	1,612,842,089口	1,545,886,429口
1万口当り基準価額	10,104円	10,255円

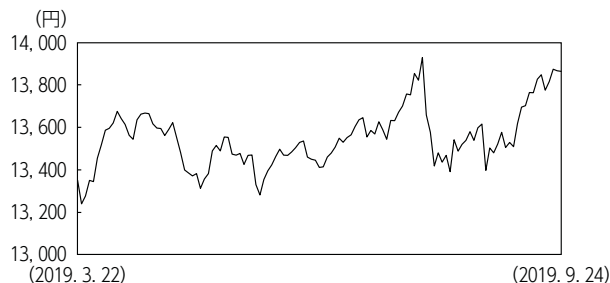
*当作成期間（第19期～第20期）中における追加設定元本額は20,543,313円、同解約元本額は163,815,107円です。

*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）をご覧ください。

組入上位ファンドの概要

◆米国優先リート・マザーファンド（作成対象期間 2019年3月23日～2019年9月24日）

■基準価額の推移



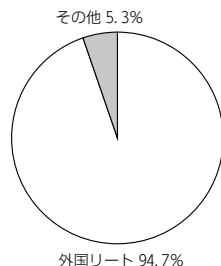
■1万口当りの費用の明細

項目	
売買委託手数料 (投資信託証券)	2円 (2)
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)
その他費用 (保管費用) (その他)	1 (1) (0)
合計	3

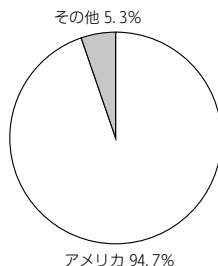
■組入上位銘柄

銘柄名	通貨	比率
VEREIT INC 6.7 F	アメリカ・ドル	4.6%
PS BUSINESS PARKS INC 5.2 Y	アメリカ・ドル	3.5
COLONY CAPITAL INC 7.125 J	アメリカ・ドル	3.1
KIMCO REALTY CORP 5.25 M	アメリカ・ドル	2.9
COLONY CAPITAL INC 7.15 I	アメリカ・ドル	2.7
SPIRIT REALTY CAPITAL IN 6 A	アメリカ・ドル	2.6
SITE CENTERS CORP 6.375 A	アメリカ・ドル	2.6
MONMOUTH REIT 6.125 C	アメリカ・ドル	2.4
PS BUSINESS PARKS INC 5.75 U	アメリカ・ドル	2.4
COLONY CAPITAL INC 8.75 E	アメリカ・ドル	2.4
組入銘柄数		88銘柄

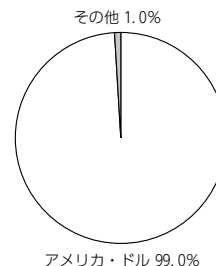
■資産別配分



■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あります。

(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の「1万口当りの費用の明細」の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）をご覧ください。