

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし 米国リートの決算状況(2018年7-9月期)および主要銘柄紹介

※当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのコメントを参考にして大和投資信託が作成したものです。

2018年12月17日

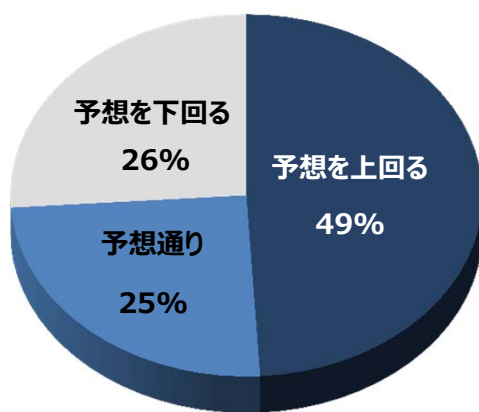
【2018年7-9月期の決算動向】

米国リートの2018年7-9月期(第3四半期)の決算は、第1および第2四半期に続き、おおむね良好な内容となりました。総じて良好なファンダメンタルズを背景に、市場予想を上回るもしくは予想通りの決算内容となったリートは全体の約75%を占める結果となりました。

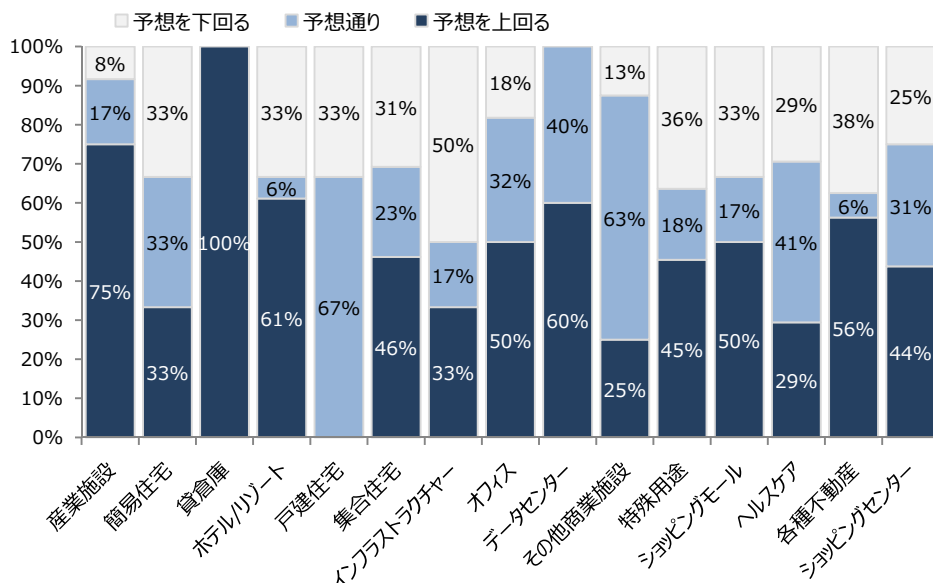
堅調な米国の経済成長および良好な雇用環境を背景に、特に需要の拡大が期待できる米国西海岸に物件を保有するオフィス・リートや住宅リートを中心に良好な決算内容となりました。eコマースの拡大の恩恵を受ける産業施設セクターに加えて、クラウド・コンピューティングへの移行、AI(人工知能)やIoT(モノのインターネット化)の拡大が長期にわたり構造的な追い風となるデータセンター・セクターも市場予想を上回る決算内容を発表しました。また、eコマースの台頭を背景に厳しい事業環境に置かれている商業施設セクターのなかでも、優良なショッピングモールやショッピングセンターを中心に保有するリートでは入居テナントの売上改善による収益成長がみられました。一方で、個人向けの貸倉庫セクターは、底堅い決算内容となったものの、供給増などを背景に収益成長率の水準が過去数四半期と比較すると低下傾向となりました。

2018年7-9月期米国リートの決算状況

米国リート全体



セクター別



出所) ブルームバーグ、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※ 比率の合計は、四捨五入の関係で100%とならない場合があります。

※ 米国リートについては、2018年9月末時点におけるNAREITエクイティ・リート指数を構成する163銘柄およびNAREIT All エクイティ・リート指数内のインフラストラクチャー・セクターに属する7銘柄の計170銘柄を対象としています。ただし、ブルームバーグにおいて予想値を発表していない銘柄もしくは決算頻度が四半期でない9銘柄を除いています。

※ FFO(キャッシュフロー)等の実績を、ブルームバーグの予想値と比較し、「予想を上回る」、「予想通り」および「予想を下回る」の3カテゴリーに分類しています。

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投資信託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。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらは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。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒ 大和投資信託 フリーダイヤル0120-106212(営業日の9:00~17:00) HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

大和投資信託

Daiwa Asset Management

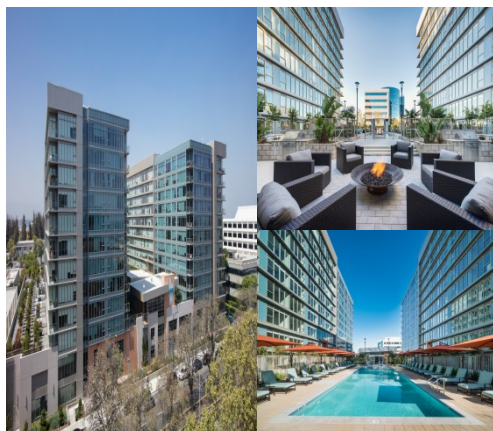


集合住宅セクター

エセックス・プロパティー・トラスト

ESSEX

1971年に設立し、西海岸カリフォルニア州サンマテオに本社を置く代表的な集合住宅リートのひとつ。シアトルに加え、サンフランシスコ、ロサンゼルスやサンディエゴ等カリフォルニア州を中心にクオリティの高い集合住宅を展開。



センチュリー・タワーズ
カリフォルニア州サンノゼ

- 1株あたりFFO（Funds From Operation）は3.22米ドルとなり、前年同期比で+8.4%となりました。既存物件の総収入および営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）につきましても前年同期比でプラスの伸びとなりました。一方で、9月末時点における既存物件の稼働率は前年同期比で0.3ポイント低下し、96.4%となったものの、引き続き高水準を維持しています。
- 今後の事業拡大のパイプラインとして、10月に同社はジョイント・ベンチャーを通して、カリフォルニア州サンノゼにある218室を有する集合住宅を1棟取得したことを発表しています。
- 今回の四半期決算において、同社は足元の堅調なビジネス環境を踏まえ、前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFO見通しを引き上げました。



集合住宅セクター

UDR



S&P500種株価指数を構成する代表的な集合住宅リート。2018年9月末現在、49,464室の集合住宅を保有・運営。



ザ・レジデンス・アット・パシフィック・シティ
カリフォルニア州オレンジ郡ハンティントン・ビーチ

- 1株あたりFFOは0.49米ドルとなり、前年同期比で+6.5%となりました。NOIは、前年同期比で+3.9%となりました。ニューヨークを含む北東地域における既存物件からの収益は、第2四半期に続き、前年同期比でマイナスとなったものの、マイナス幅は縮小しました。一方で、シアトルを含むワシントン州やカリフォルニア州等西海岸地域はおおむね底堅い収益成長となりました。
- 7-9月期における既存物件の加重平均稼働率は96.9%となり、第2四半期と同様、前年同期比で0.3ポイント改善しました。
- 9月末時点において、同社が開発中の集合住宅物件はいったんすべて完成しており、全コミュニティが貸出できる状況にあります。これらの物件開発を通して、今後得られる期待利回り（キャップレート）と長期金利の差を表すイールドギャップは、現在の市況を踏まえると加重平均ベースで1.5%～2.0%程度となると期待しています。
- 今回の四半期決算において、同社は前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



産業施設セクター

プロロジス



1983年に設立し、世界19ヶ国において約3,742棟の物流倉庫を保有・運営する産業施設セクターを代表するリートのひとつ。S&P500種株価指数の構成銘柄。



プロロジス・インターナショナル・パーク・オブ・コマース
カリフォルニア州トレシー

- 1株あたりFFOは0.72米ドルとなり、前年同期比で+7.5%となりました。消費者の居住地に近く、人件費や輸送費を含むサプライチェーンのコストを抑えることができるような好立地にある大型の物流倉庫に対する高い需要が、同社の収益向上につながりました。
- 9月末時点における既存物件の稼働率は97.5%で、前年同期比で1.2ポイント改善しました。また、賃料上昇率は、米国がけん引する格好で、全体では+11.6%と第2四半期に続き力強い伸びとなりました。
- eコマースの台頭の恩恵を受け、今後も業績が伸びる見込みがあることから、同社は前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFO見通しを引き上げました。



オフィス・セクター

キルロイ・リアルティ



1947年に設立し、米国西海岸を中心にオフィス物件を保有・運営する最大級規模のオフィス・リートのひとつ。シアトルからサンディエゴまでの地域において、大規模なオフィスを保有・運営。



350 ミッション ストリート
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは0.90米ドルとなり、前年同期比で+2.3%となりました。9月末時点における物件稼働率は0.5ポイント低下の93.5%となりましたが、高い賃料成長率が収益拡大をけん引しました。また、物件稼働率の低下は、賃貸借契約のタイミングによる一時的なものであるとみられています。
- 9月末時点において、同社は米国西海岸を中心に、新規に3つのプロジェクトを同時に開発しています。また、収益向上のため、既存物件の入居テナントを見直すプロジェクトを2つ進めていましたが、計120万平方フィートにも及ぶオフィス・スペースは、カリフォルニア州のサンノゼに本社を置くコンピュータ・ソフトウェア会社であるアドビシステムズ社と、サンフランシスコに本社拠地があるオンライン・ストレージサービスを提供するドロップボックス社の2社との賃貸借契約ですべて埋まりました。
- 今回の四半期決算において、同社は2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



商業施設セクター（ショッピング・モール）

サイモン・プロパティーズ・グループ



北米、アジアおよび欧州に物件を保有するショッピングモール・リートの最大手。日本でも三菱地所と合同で御殿場プレミアム・アウトレット等を運営。



ウッドベリー・コモン・プレミアム・アウトレット
ニューヨーク州セントラル・バレー

- 1株あたりFFOは3.05米ドルとなり、前年同期比で+5.5%となりました。また、既存物件のNOIも前年同期比で+2.4%となっており、市場予想を上回る決算となりました。
- 9月末時点における過去1年間の入居テナントの売上高は、前年同期比で+4.5%と拡大しました。また、保有する物件の稼働率は95.5%と引き続き高い水準を維持しています。
- 9月末時点における過去1年間の1平方フィートあたりの賃料は7.59米ドル上昇し、賃料上昇率は前年同期比で+13.9%となりました。
- 今回の四半期決算において、同社は前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



戸建住宅セクター

インベーション・ホームズ



2016年に設立し、米国内において最大の戸建住宅リート。米国内の17地域にわたり、主要大都市を中心に約80,000物件を超えるファミリー向け戸建住宅を保有・運営。



ロサンゼルス 28928 ウッドサイド
カリフォルニア州ロサンゼルス

- 1株あたりFFOは0.29米ドルとなり、前年同期比で+20.8%となりました。また、既存物件のNOIは、前年同期比で+4.9%となりました。
- 9月末時点における物件稼働率は、前年同期比で0.5ポイント改善し、95.5%となりました。また、7-9月期において、既存物件の賃料上昇率は+4.8%、新規賃貸借契約における賃料上昇率は+3.3%と、前四半期に続き力強い伸びとなりました。
- 7-9月期および足元の10月において、同社は保有物件のポートフォリオの質の強化を図るべく、平均以下の賃料水準で賃貸借していた1,375物件を売却しました。売却によって得られた収益は、今後の事業拡大および借入の返済に回す予定です。
- 今回の四半期決算において、同社は前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



ヘルスケア・セクター

ウェルタワー



1985年に設立し、米国内において最大のヘルスケア・リート。米国、英国およびカナダで医療関連施設を保有・運営。保有物件は、高齢者住宅、介護施設、看護や医療サービス施設、医療オフィスビルおよび病院として使用。



サンライズ・56番ストリート（高齢者住宅）
ニューヨーク州ニューヨーク市

- 1株あたりFFOは1.04米ドルとなり、前年同期比で-3.7%となりました。費用の増大がFFOの重しとなったものの、同社の7-9月期における総収入は3四半期連続で伸び率が上昇しています。
- 7-9月期において、同社は今後の収益拡大に向けて、積極的に物件ポートフォリオの見直しを行うと同時に、新規で物件を取得しています。外部成長戦略の一例として、同社は南カリフォルニアにある2棟の医療オフィスビルの取得を完了しており、カリフォルニア大学が主要テナントとして入居することが決定しています。
- 今回の四半期決算において、同社は2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。
- また同社は、世界的なESG投資指標であるダウ・ジョーンズ・サステナビリティ・ワールド・インデックスの構成銘柄として採用されました。



ヘルスケア・セクター

HCP



1985年に上場し、S&P500種株価指数を構成する米国初のヘルスケア・リート。米国および英国中心に物件を保有・運営し、ポートフォリオは高齢者向け住宅、ライフサイエンス、医療オフィスビルおよび病院に分散。



ソラナ・ジャーマンタウン
テネシー州ジャーマンタウン

- 1株あたりFFOは0.44米ドルとなり、前年同期比で-8.3%となりましたが、同社が事前に発表した今四半期の業績見通しとほぼ一致する決算内容となりました。
- 今後の業績拡大に向けたパイプラインとして、同社は7-9月期において、南サンフランシスコで開発中の計46万平方フィートの2物件に対して既にテナントを誘致済みであり、賃貸借の前契約の締結を完了しています。一方で、収益の拡大が見込みづらい高齢者向け住宅19物件の売却を進めており、うち17物件は同期末までに売却済みで、残り2物件についても2018年末までに売却が完了する予定となっています。
- 今回の四半期決算において、同社は2018年通期の1株あたりFFOの見通しを据え置いています。

インフラストラクチャー・セクター

クラウン・キャッスル・インターナショナル

1994年にテキサス州で設立。米国の代表的な通信塔リートのひとつ。米国全土において約4万本の通信塔を保有するほか、ビル屋上スペースやスモールセルも運営。



- 1株あたりFFOは1.39米ドルとなり、前年同期比で+20.9%となりました。伸び率は前四半期よりも上昇しました。
- 7-9月期における営業収益は前年同期比で約+30%の増加となりました。既存物件の賃貸収益の増加が寄与したほか、新規取得物件等による収益も全体の業績をけん引しました。
- 4-6月期において、同社は1株あたり1.05米ドルの配当を支払っていましたが、足元の良好な事業環境および収益拡大を背景に増配を発表しています。7-9月期の1株あたりの配当を前四半期より約7%引き上げ、1.125米ドルとしています。
- 今回の四半期決算において、同社は2018年通期業績見通しを据え置きました。また、同社は今回の決算において、通信塔リートのなかで初めて2019年通期の業績見通しを発表しています。

データセンター・セクター

デジタル・リアルティ・トラスト

2004年に設立し、米国のデータセンター・リート大手のひとつ。北米、ヨーロッパやアジア太平洋各地に設置したネットワーク接続性の高いデータセンターを保有・運営。顧客は米国内外のあらゆる規模の企業に及ぶ。



デジタル・ジュロン
シンガポール西部ジュロン地区

- 1株あたりFFOは1.57米ドルとなり、前年同期比で+27.6%となりました。開発物件の増加により、稼働率は前年同期比でやや低下したものの、前四半期と比較するとやや改善しました。
- 7-9月期における同社の新規賃貸借契約は、前四半期に次いで高水準となりました。四半期ベースでは同社において史上2番目に高い水準となりました。米国をはじめ、グローバルなデータセンターへの需要の高まりが同社の業績をけん引しました。
- また同期において同社は今後のさらなる収益拡大に向けて、バージニア州マナサスの1物件、同じくバージニア州スターリングの1物件に加え、オーストラリアのシドニーの1物件、合計3物件を新規で取得しています。一方で、サンフランシスコにあるデータセンター1件の売却を完了しています。また、ブラジルにあるデータセンター・プロバイダーであるアセンティ社の買収に向けて、最終調整に入っています。
- 前四半期の決算発表において同社は2018年通期の業績見通しを引き上げましたが、今回の四半期決算では2018年通期の業績見通しを据え置いています。

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。

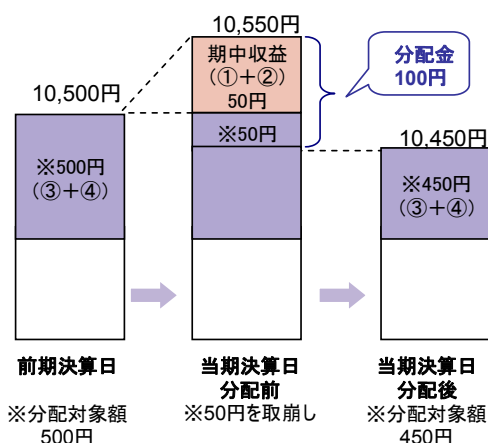
投資信託で分配金が支払われるイメージ



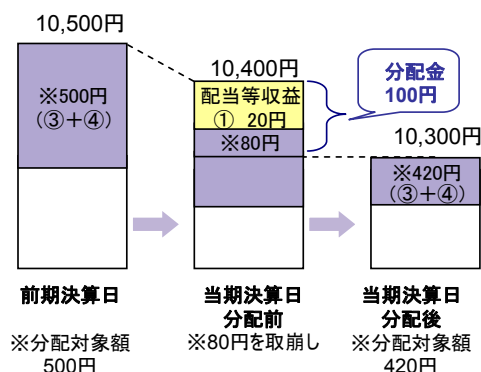
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



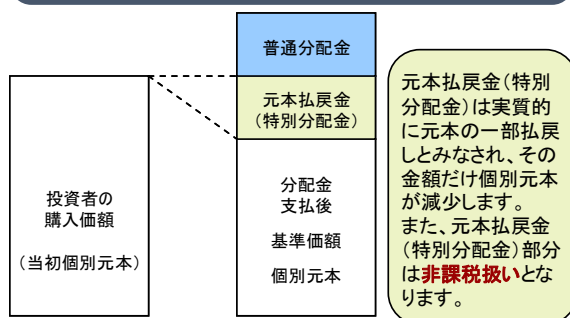
前期決算日から基準価額が下落した場合



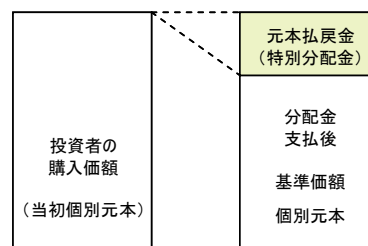
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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率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。

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

お申し込みの際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

- 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ます。

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、以下の方針に従って行なうことを基本とします。
 - ①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・インデックスの配当利回りとしてします。
 - ②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。
 - ③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。

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."

2. 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドがあります。

「為替ヘッジあり」

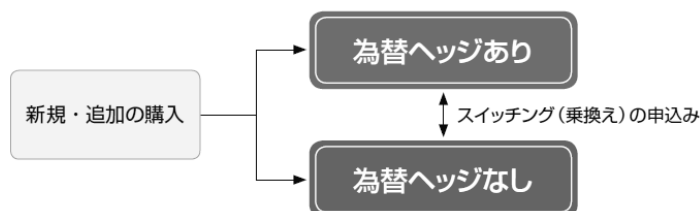
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「為替ヘッジなし」

- ◆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。
※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

スイッチング(乗換え)について

- 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチング(乗換え)を行なうことができます。



- ◆各ファンドの略称としてそれぞれ次を用いることがあります。
ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジあり：為替ヘッジあり
ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジなし：為替ヘッジなし
- ◆各ファンドを総称して「ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)」ということがあります。

3. 米国のリートの運用は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
 4. 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。
 5. 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、「ダイワ米国リート・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。

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

お申し込みの際は、必ず「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

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）」、「為替変動リスク」、「カンントリー・リスク」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」
- ※「為替ヘッジあり」は、為替ヘッジを行ないますが、影響をすべて排除できるわけではありません。また、為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。
- ※「為替ヘッジなし」は、為替ヘッジを行なわないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。
- ※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。
- ※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） 3.24%（税抜3.0%） スイッチング（乗換え）による購入時の申込手数料については、販売会社にお問い合わせください。	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 1.6416%（税抜 1.52%）	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、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い合わせください。
- ※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:

大和投資信託

Daiwa Asset Management

商号等

大和証券投資信託委託株式会社
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