

ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり) 米国リートの決算状況(2018年10-12月期) 主要銘柄紹介 パート1

※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。

2019年2月19日

【2018年10-12月期の決算動向】

お伝えしたいポイント

- ・ 2018年10-12月期の決算発表は全体の3分の1程度が発表され、おおむね良好な決算内容
- ・ 集合住宅セクターでは、2019年米国西海岸の不動産ファンダメンタルズは堅調を維持する見通し

●主要銘柄紹介

集合住宅セクター：	エセックス・プロパティー・トラスト
データセンター・セクター：	デジタル・リアルティー・トラスト
産業施設セクター：	プロロジス
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

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 <https://www.daiwa-am.co.jp/>



集合住宅セクター

エセックス・プロパティ・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。



ステーション・パーク・グリーン
カリフォルニア州サンマテオ

- 2018年10-12月期の1株当たりFFO（Funds From Operation）は3.02米ドルとなり、前年同期比で+0.3%となりました。また、2018年通年の1株当たりFFOは11.91米ドルとなり、2017年通年対比で+7.1%となりました。
- 10-12月期の既存物件の総収入および営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）はともに前年同期比で増加しました。また、12月末時点における既存物件の稼働率は前年同期比で0.4ポイント改善し、96.8%となりました。
- 同社のCEOは、米国の底堅い経済成長に加え、良好な労働市場および賃金上昇を背景に、2019年の米国西海岸の不動産ファンダメンタルズは引き続き強固であると自信を見せています。

データセンター・セクター

デジタル・リアルティ・トラスト



DIGITAL REALTY

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。



フランクリン・パーク
イリノイ州フランクリン郡

- 2018年10-12月期の1株当たりFFO は1.54米ドルとなり、前年同期比で+4.1%となりました。また、2018年通年の1株当たりFFOは6.37米ドルとなり、2017年通年対比で+12.7%となりました。
- 同社における2018年通年の新規賃貸借契約は、過去最高水準となりました。米国をはじめ、世界的なデータセンターへの需要の高まりが同社の活発で良好な賃貸借契約に貢献しました。
- また、10-12月期において、従前に発表していたブラジルを代表するデータセンター・プロバイダーであるアセンティ社の買収を完了しており、米国のみならず、海外での事業展開にも注力しています。
- 同社は、今回の決算発表において2019年通年の業績見通しを据え置いています。



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3,690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・パーク 大阪
日本大阪

- 2018年10-12月期の1株当たりFFO は0.80米ドルとなり、前年同期比で+19.4%となりました。また、2018年通年の1株当たりFFO は3.03米ドルとなり、2017年通年対比で+7.8%となりました。
- 12月末時点における既存物件の稼働率は97.5%となり、前年同月比で0.3ポイント改善しました。大型物流倉庫への継続的な顧客需要に支えられ、稼働率は引き続き最高水準圏での推移となりました。また、10-12月期における賃料上昇率は、7-9月期と同様に米国がけん引する格好となり、全体として前年同期比で+10.8%となり、引き続き力強い伸びとなりました。
- 今回の決算発表と同時に、同社は2019年通年の業績見通しを新たに公表しました。昨年末から年初にかけての米政府の一部閉鎖や足元の米中貿易摩擦問題による影響を織り込んだやや保守的な見通しとなっています。

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。米国の通信塔リート代表のひとつ。米国全土において約4万本の通信塔を保有するほか、ビルの屋上スペースやスモールセルをも運営。



- 2018年10-12月期の1株当たりFFOは1.42米ドルとなり、前年同期比で+13.6%となりました。また、2018年通年の1株当たりFFO は5.48米ドルとなり、2017年通年対比で+13.0%となりました。
- 10-12月期における賃料収益は前年同期比で約1.6億米ドル増加し、およそ15.0%増となりました。既存物件からの賃料収益が増加したほか、新規に取得した物件も賃料収益を押し上げる格好となりました。
- 引き続き良好な事業環境および収益拡大を背景に、同社は2018年10-12月期において1株当たり1.125米ドルの配当を行っており、前年同期比で7%の増配となっています。
- 今回の決算発表と同時に、同社は2019年通年の業績見通しを引き上げています。

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

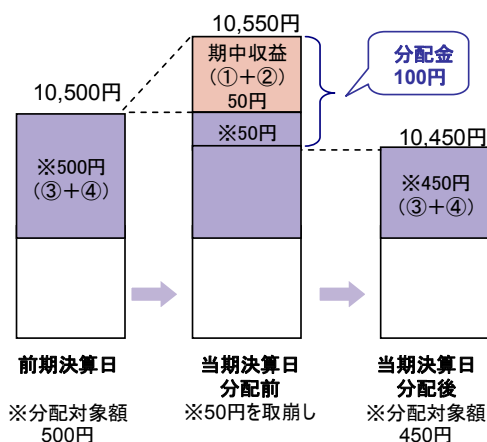
投資信託の純資産

分配金

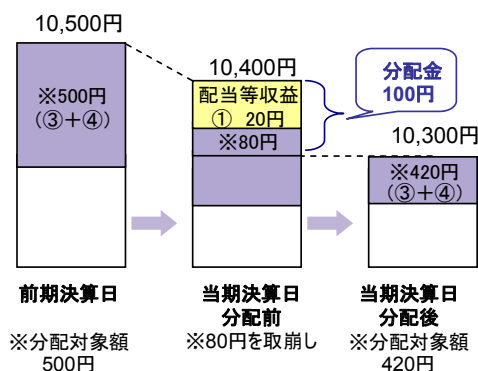
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



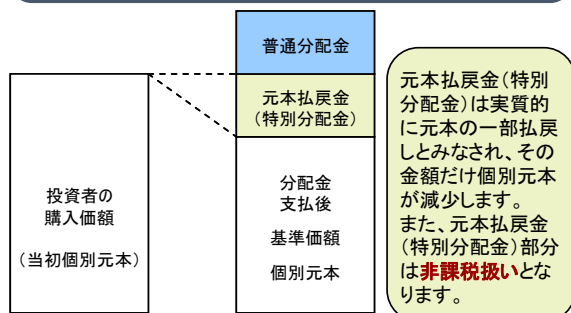
前期決算日から基準価額が下落した場合



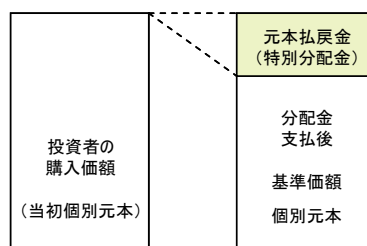
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり)

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(配当金込み、米ドルベース指数)の配当利回りとなります。
 - 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。
 2. 「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」の2つのコースがあります。
 - ・当ファンドは保有実質外貨建資産について、為替変動リスクの低減のために、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、完全にヘッジすることはできません。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。
 - ・「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」は、それぞれの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ないます。
 - ・「Aコース(為替ヘッジあり)」のベンチマーク
FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス(配当金込み、円ヘッジ指数)
(当該指数は、FTSE International Limited が発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ヘッジベースに換算した指数とします。)
- ◆ 当該指数との連動をめざすものではありません。また、当該指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

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."

- ◆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・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり): Aコース(為替ヘッジあり)

ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Bコース(為替ヘッジなし): Bコース(為替ヘッジなし)

- ◆上記の総称を「ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型)」とします。

- ◆投資者のみなさまのご判断により、各コース間のスイッチング(乗換え)ができます。



販売会社によっては「Aコース(為替ヘッジあり)」もしくは「Bコース(為替ヘッジなし)」のどちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。また、販売会社によっては、スイッチング(乗換え)のお取扱いを行わない場合があります。くわしくは販売会社にお問い合わせください。

ダイワ・US-REIT・オープン(毎月決算型) Aコース(為替ヘッジあり)

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

- 3. リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。
 - 4. 毎月 17 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・US-REIT・オープン・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。

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）」

※為替ヘッジを行ないませんが、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。

※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。

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

ダイワ・US－REIT・オープン（毎月決算型）Aコース（為替ヘッジあり） 取扱い販売会社

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
株式会社あおぞら銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第8号	○	○		
朝日信用金庫	登録金融機関	関東財務局長(登金)第143号	○			
株式会社イオン銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第633号	○			
株式会社大分銀行	登録金融機関	九州財務局長(登金)第1号	○			
株式会社関西アーバン銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第16号	○	○		
株式会社きらぼし銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第53号	○	○		
株式会社きらやか銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第15号	○			
株式会社近畿大阪銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7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	○	○		
株式会社佐賀銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第1号	○	○		
株式会社静岡中央銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第15号	○			
株式会社新生銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
全国信用協同組合連合会	登録金融機関	関東財務局長(登金)第300号				
株式会社仙台銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第16号	○			
株式会社但馬銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第14号	○			
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第39号	○	○		
株式会社富山第一銀行	登録金融機関	北陸財務局長(登金)第7号	○			
株式会社長崎銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第11号	○			
株式会社名古屋銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第19号	○			
株式会社西日本シティ銀行	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第6号	○	○		
株式会社百十四銀行	登録金融機関	四国財務局長(登金)第5号	○	○		
株式会社福島銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第18号	○			
株式会社みずほ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第6号	○	○		○
三井住友信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第649号	○	○	○	
株式会社山形銀行	登録金融機関	東北財務局長(登金)第12号	○			
株式会社ゆうちょ銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第611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	○	○		
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第15号	○	○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6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	○	○		○
岡三オンライン証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第52号	○	○	○	
カブドットコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○		
ごうぎん証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第43号	○			
高木証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第20号	○			
立花証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第110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	○	○		○
内藤証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第24号	○			○
中原証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第126号	○			
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○			
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○			
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○			
松阪証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第19号	○		○	
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第181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	○			

上記の販売会社については今後変更となる場合があります。また、新規のご購入の取り扱いを行っていない場合がありますので、各販売会社にご確認ください。