

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2

※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3月28日

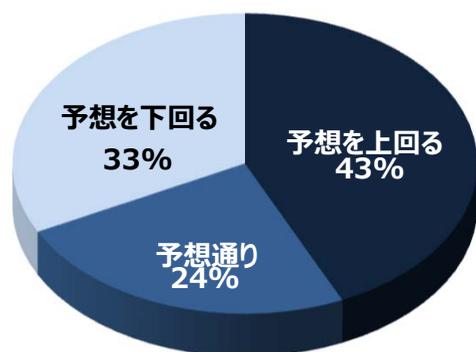
【2018年10-12月期の決算動向】

米国リートの2018年10-12月期の決算は、市場予想を上回るもしくは予想通りの内容となったリートは全体の約7割を占め、おおむね健全な結果となりました。一方で、今回の決算発表と同時に多くのリートが2019年通年の業績見通しを公表していますが、2018年後半における市場ボラティリティの高まりを反映し、おおむね保守的な見通しとなりました。

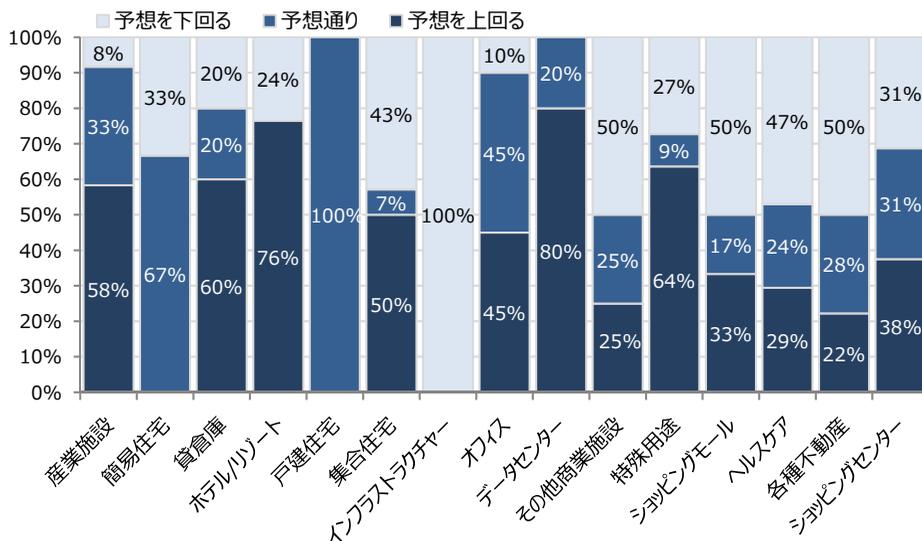
eコマースの台頭を背景に、大型の物流倉庫を保有・運営する産業施設セクターは良好な決算となりました。しかし、米中貿易交渉の不透明感が残るなか、産業施設リート各社は市場予想よりもやや保守的な2019年通年の業績見通しを公表しています。良好な雇用環境を背景に、集合住宅を含む住宅リートの決算は総じて底堅い内容となりました。引き続き賃貸住宅に対する需要が拡大し、新規物件供給が規律ある水準にとどまっているため、2019年の住宅リートは2018年と同等程度もしくはそれを上回る収益成長が期待できるとみています。また、2018年後半においてデータセンターにテナントとして入居するハイテク企業の株式の下落を受けて、データセンターへの影響も懸念されていましたが、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)の利用拡大といった中長期的な構造変化の恩恵を受け、引き続き良好な決算内容となりました。一方で、商業施設セクターは引き続きeコマースの利用拡大が逆風となり、10-12月の決算は低調な内容となりました。

2018年10-12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

※米国リートについては、2019年1月末時点におけるNAREITエクイティリート指数を構成する159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166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6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、販売会社よりお渡す「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 <https://www.daiwa-am.co.jp/>

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。米国内、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。



スウェディッシュ心臓血管センター
ワシントン州エバレット

- 10-12月期の1株あたりFFO（Funds From Operation）は、前年同期比で▲1.0%となりました。また、2018年通年の1株あたりFFOは4.03米ドルとなり、前年比で▲4.3%となりました。1株あたりFFOの減少は、同社が今後の収益拡大に向けた外部成長戦略を優先した結果であり、従前より計画を公表していることもあり、今回の決算はおおむね市場予想通りとなっています。
- 10-12月期において、同社は約7.2億米ドルの投資を行っており、うち約5.6億米ドルは新規物件の取得に使用し、約0.9億米ドルは開発資金に充て、残りの約0.7億米ドルは今後の物件開発のための用地取得に投資しました。
- 今回の四半期決算において同社は、2019年通年の1株あたりFFOの見通しを据え置いており、1株あたり4.10米ドル～4.25米ドルのレンジとしています。

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。



2157 ウィンダミア
フロリダ州オーランド

- 10-12月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+3.4%となりました。また、2018年通年の1株あたりFFOは前年比で+13.5%となりました。
- 10-12月期中の平均物件稼働率は96.0%となり、前年同期比で約0.7%ポイント改善しました。
- 保有する物件ポートフォリオの強化を図るべく、同社は2018年の1年間において、保有物件の入れ替えを実施しました。売却金額から取得金額を差し引いた収益は、借入の繰上返済に充当し、バランスシートの強化に努めました。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通年の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。

特殊用途セクター

VICI プロパティーズ

ネバダ州ラスベガスに本社を置き、ラスベガスの中心地に所在するシーザーズ・パレスなどのホテルをはじめ、カジノ施設、レストランやバー、コンサートホールなどの娯楽施設のほか、ゴルフ場をも保有・運営。



シーザーズ・パレス
ネバダ州ラスベガス

- 2018年は同社設立以来初めて通年の決算を発表しました。また、10-12月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+94.7%となりました。
- 今後の収益拡大に向けて同社は、多くの物件を保有するラスベガスのほか、他地域へのポートフォリオの分散も図っています。10-12月期において同社は、ミシガン州デトロイトの中心部にあるグリークタウン カジノ ホテルの土地および建物の一部取得に向けた最終契約に入っていることを公表しました。また、カジノおよび競馬場を有するハラーズ・フィラデルフィアの土地および不動産の取得を完了したことも発表しました。



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12月末現在、817件の開発中の住宅を含む48,860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

- 10-12月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+4.2%となりました。同社が物件を保有しているすべての地域において、営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）が前年同期比でプラス成長となりました。
- 10-12月期における既存物件の加重平均稼働率は96.8%となり、前年同期比で0.1%ポイント改善しました。
- 2018年末時点において、同社が新規で開発した集合住宅物件はすべて貸出可能な状況にあり、そのうち85.5%は既に賃貸借契約済みとなっています。

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。

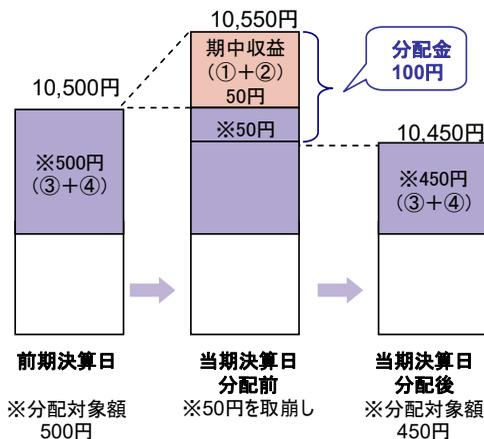
投資信託で分配金が支払われるイメージ



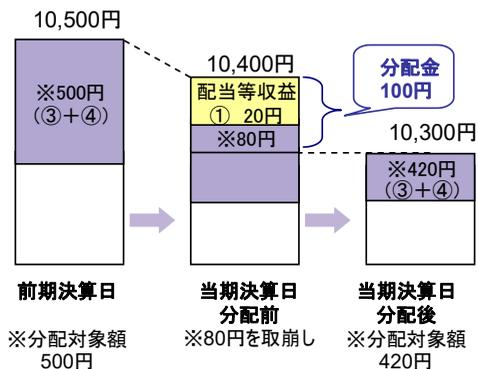
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



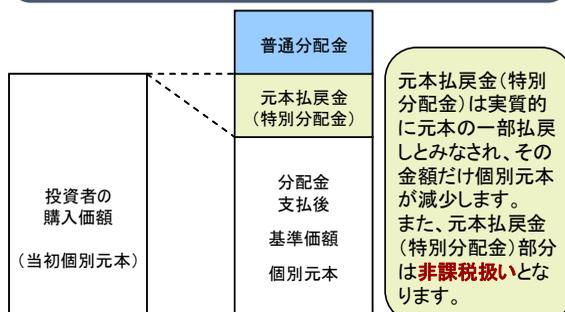
前期決算日から基準価額が下落した場合



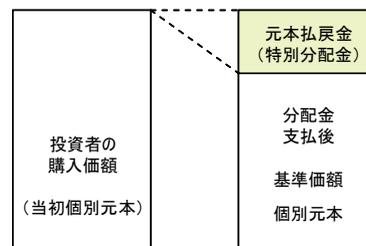
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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

- 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。
 - 「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せん。
※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取扱い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.”

- ◆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り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)のお取り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。

※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。

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	○	○	
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。