

## ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジあり

米国リートの決算状況（2019年1-3月期）  
および主要銘柄紹介

2019年6月14日

## 【2019年1-3月期の決算動向】

米国リートの2019年1-3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7割超を占め、前四半期に続きおおむね健全な結果となりました。足元の市場において、米中貿易摩擦問題の激化に対する懸念が高まっているものの、米国の経済は依然として緩やかながら拡大しており、底堅い米国リートの業績につながりました。

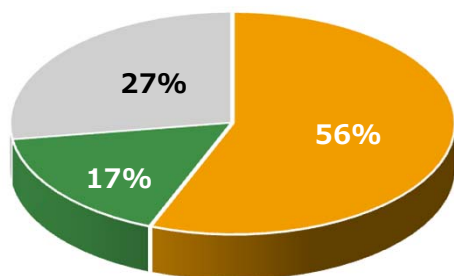
また、1-3月期の決算発表と同時に、2019年通期の業績予想を引き上げたリートは全体の約30%程度となり、一方で引き下げたリートは約10%程度となりました。

良好な雇用環境を背景に、集合住宅、戸建住宅や簡易住宅を含むあらゆる形態の住宅リートの決算は総じて底堅い内容となりました。2019年における集合住宅は、雇用増加や安定した新規物件供給に支えられ、引き続き賃料を引き上げられる環境にあるとみています。また、新規物件供給が少ない戸建住宅の今後の業績拡大にも期待しています。賃貸借契約期間が短く、相対的に景気感応度が高いとされる貸倉庫セクターは、物件の供給過剰などが懸念材料となっていたものの、米国の経済成長に支えられ、全体として市場予想を上回る決算内容となりました。データセンターは、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）の利用拡大が追い風となりおおむね底堅い決算内容となりました。今後の需給バランスに鑑みると、大企業向けのストレージとネットワーキングに注力する「ホールセール型」よりも、企業がデータをやり取りしたり、クラウド・プロバイダーにアクセスしたりする、ネットワーク密度の高い形態をとる「リテール型」のデータセンター・リートの方がより有利な立ち位置にあるとみています。

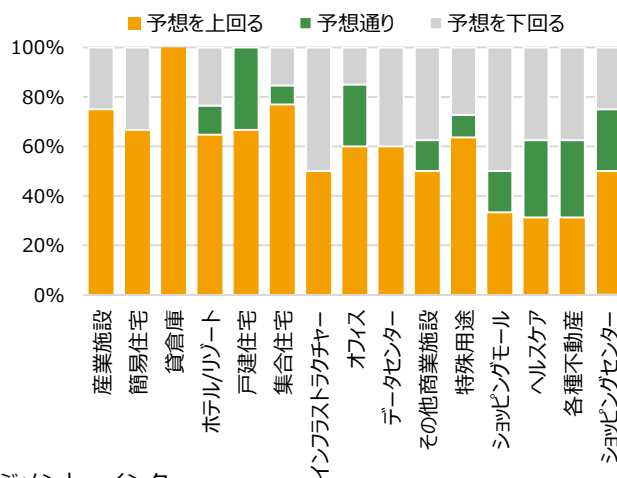
## 2019年1-3月期米国リートの決算状況

## 米国リート全体

■ 予想を上回る ■ 予想通り ■ 予想を下回る



## 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公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 (Funds From Operation) 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。

## ヘルスケア・セクター ■ ウェルタワース

1985年に設立の、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。



サンライズ・コネチカット・アベニュー  
(高齢者住宅)  
ワシントン州ワシントン

2019年1-3月期の1株あたりFFO (Funds From Operation) は、前年同期比で+3.0%となりました。高齢者住宅のみでなく、各事業分野において収益の改善が見られ、業績に寄与しました。

1-3月期における主な外部成長戦略として、同社は外来患者専用医療施設を新たに取得したほか、ニュージャージー州3物件、ミシガン州1物件の高齢者物件に投資を行いました。また、カナダの高齢者住宅大手企業と共同で開発していた高齢者住宅の開発も完了しています。

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います。

## 戸建住宅セクター ■ インビテーション・ホームズ

2016年に設立の、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。



69 ハイポイント ジョージア州ニューナン

2019年1-3月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+13.0%となりました。戸建住宅を取り巻くファンダメンタルズが良好な中、有利な立地にクオリティの高い物件を有する同社の効率的な事業運営が奏功し、既存物件の営業純利益にあたるNOI (Net Operating Income)が前年同期比で堅調に増加したことが業績に寄与しました。

1-3月期中の平均物件稼働率は、96.5%となり、前年同期比で約0.8ポイント改善しました。また、同期間中における既存物件の賃料成長率は前年同期比で+5.2%となり、新規物件の賃料成長率は前年同期比で+3.6%となりました。

1-3月期における主な外部成長戦略として、同社は既に物件を保有しているラスベガスやアトランタ近郊の463物件を約1.2億米ドルで取得しました。

成長戦略と同時に、同社は財務体質の更なる改善を図るべく、1-3月期において物件の効率的な運営や、収益性の低い物件の売却によって得られた現金をもって、約1.8億米ドルの借入金を返済しました。

## 集合住宅セクター ■エセックス・プロパティ・トラスト

1971年に設立の、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。



ワン・サウス・マーケット  
カリフォルニア州サンノゼ

2019年1-3月期の1株あたりFFOは、前年同期比でほぼ横ばいとなった一方で、2018年第4四半期比では+10.6%となりました。また、3月末時点における既存物件の稼働率は96.9%と高水準を維持しています。

同社が主に物件を保有する米国西海岸の不動産市場は引き続き健全な状況にあり、同社の既存物件の総収入およびNOIの増加につながっています。特にテクノロジー企業が牽引する格好で、南カリフォルニアおよびシアトル地域における雇用および賃金上昇率は米国全体の水準を上回っており、底堅い物件需要を生み出しています。

良好なファンダメンタルズを受けて、同社は今回の決算発表と同時に2019年通年の業績見通しを引き上げました。

## 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年に設立の、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。



3011 ラファイエット・ストリート  
カリフォルニア州サンタクララ

2019年1-3月期の1株あたりFFO は、前年同期比で+19.3%となりました。主に新規の賃貸借契約の増加が業績に寄与した格好となりました。

同社は引き続き米国内のみでなくブラジル、シンガポールや日本への海外展開にも注力しています。1-3月期においては同社は、日本を代表する総合商社である三菱商事と50%ずつ出資するジョイント・ベンチャーであるMC デジタル・リアルティを通じて東京近郊に約20,200平米（5エーカー）の土地区画を取得することで合意したと発表しています。2020年に向け開発を行い、稼働を目指すとしています。

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います。



## 産業施設セクター ■プロロジス

1983年に設立の、世界19ヶ国において約3,700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。



ブロンクス I  
ニューヨーク州ブロンクス郡

2019年1-3月期の1株あたりFFO は0.73米ドルとなり、前年同期比で-8.8%となりました。一方で3月末時点における既存物件の稼働率は96.8%となり、高水準を維持しています。

大量消費地近くの物流倉庫に対する企業の需要が引き続き強く、1-3月期における同社の新規賃貸借契約の面積は約399万平方メートルにも及んでおり、前年同期比で3割近く増加しています。また、同期間における既存物件の賃料成長率も+19.8%となりました。

外部成長戦略として、1-3月期において同社は、約2.4億米ドルの新規開発を開始しました。

引き続き良好な事業環境を踏まえ、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。

## 貸倉庫セクター ■パブリック・ストレージ

カリフォルニア州に本社を置き、トランクルーム等小型倉庫を中心に保有・運営する世界最大級規模の貸倉庫リート。米国全域において貸倉庫施設を約2,500件有するほか、欧州主要国においても事業を展開。



2019年1-3月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+6.3%となりました。また、3月末時点における物件稼働率は92.5%となり、前年同期比で0.4ポイント改善しました。

1-3月期における既存物件の賃料成長率は、前年同期比で+1.2%となりました。また、同期間における新規物件の賃料成長率は、前年同期比で+1.5%となり、既存と新規物件のいずれにおいても賃料は上昇しました。

外部成長戦略として、1-3月期において、同社はバージニア州に9物件、フロリダ州、ジョージア州およびケンタッキー州においてそれぞれ1物件、計12物件の貸倉庫を新たに取得しました。また、同期間において同社は、これまで開発していた貸倉庫4物件を新たにオープンしています。

## 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。2019年3月末現在、366件の開発中の住宅を含む49,795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

2019年1-3月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+8.5%となりました。

1-3月期における既存物件の加重平均稼働率は96.8%となり、前年同期比では0.1ポイント低下したものの、引き続き高水準を維持しています。

1-3月期における主な外部成長戦略として、同社は集合住宅4物件を新たに取得しており、また、今後の物件開発に向けて2ヶ所において用地も所得済みとなっています。内部成長戦略としては、いくつかの既存保有物件の再開発を開始しました。

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います。

## 各種不動産セクター ■ ベリート

2010年にアリゾナ州で設立。商業施設、レストラン、オフィスや物流倉庫など複数のタイプの物件を約3,980件保有・運営する米国の各種不動産セクターを代表するリートのひとつ。



(上)ベリートが保有運営する商業施設  
(下)アマゾン社とテナントとする物流倉庫

2019年1-3月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+11.8%となりました。また、3月末時点における物件稼働率は98.9%となり、前年同期比で0.1ポイント改善しました。

3月末時点において、保有する全物件の平均賃貸借契約年数は8.7年となっております。既存物件の賃料成長率は、前年同期比で+0.9%となりました。

同社は今後の成長戦略として、1-3月期において新たに8物件を取得しました。また、大規模物流施設の開発・運営手法である、入居するテナントの要望に沿った用地・設備を兼ね備えた物流施設を設計・建設・運営し、賃貸借契約を結ぶ、いわばビルド・トゥ・スーツ型のプロジェクトにも投資しました。また、同期間中において、同社は22物件を売却しています。

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。

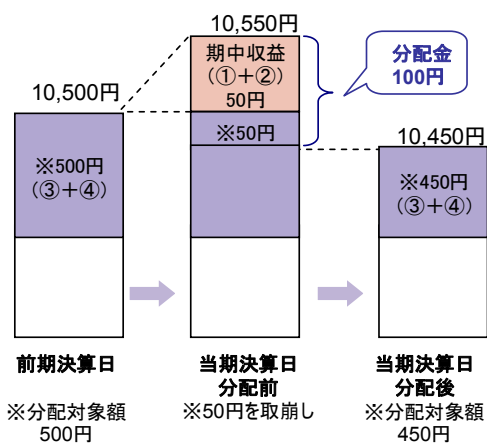
投資信託で分配金が支払われるイメージ



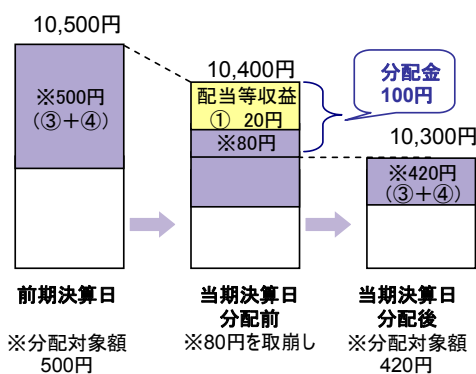
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



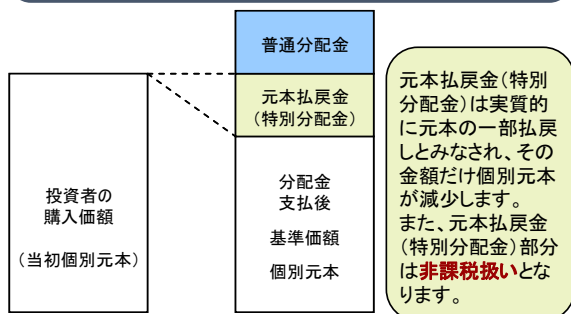
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



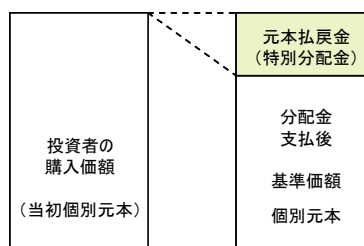
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

## Ⅰ 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."

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」

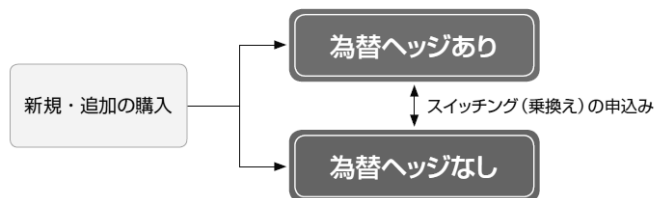
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。  
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。  
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

#### 「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、コーエン&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。



## 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。

※「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、販売会社にお問合わせください。 *消費税率が8%の場合の率です。消費税率が10%の場合は、3.3%となります。	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%) *消費税率が8%の場合の率です。消費税率が10%の場合は、1.672%となります。	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。

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



### 当資料のお取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が作成したものです。
- 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おりますが、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。記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。また、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。記載する投資判断は現時点のものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、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。