

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4-6月期）
および主要銘柄紹介

2019年8月30日

【2019年4-6月期の決算動向】

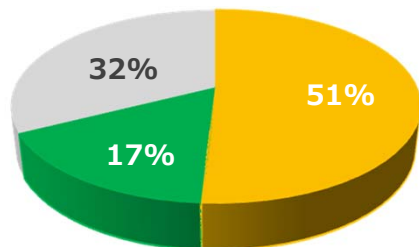
米国リートの2019年4-6月期の決算は、市場予想を上回るもしくは予想通りの内容となったリートが全体の約7割を占め、前四半期に続き総じて健全な結果となりました。米中貿易交渉をめぐる懸念など、市場全体の不透明感はやや高まっているものの、収益の大部分を米国内から得ている内需型の資産クラスであるリートは、引き続き米国経済の緩やかな成長の恩恵を享受し、良好な業績となりました。

大型の物流倉庫を保有・運営する産業施設リートは、良好な業績を残したセクターのひとつとなりました。また、今回の決算発表と同時に、多くの産業施設リートは2019年通期の業績見通しを引き上げています。米中貿易摩擦問題の激化が業績に与える影響が心配されていたものの、eコマースの利用拡大を背景に、引き続きテナント企業による力強い需要が業績の下支えとなりました。データセンター・セクターもおおむね良好な決算内容を発表しました。供給増加が賃料成長の重しとなっていることが確認されたものの、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にわたる構造的な需要が引き続き同セクターの追い風となっています。住宅セクターも良好な決算となりました。雇用拡大が集合住宅や戸建住宅への需要を押し上げ、ベビーブーマー世代の底堅い需要と限定的な供給を背景に、簡易住宅の決算は特に力強い内容となりました。ヘルスケア・セクターの決算はまちまちとなったものの、ライフサイエンスや医療オフィスビルを保有・運営するリートの業績の伸びが目立ちました。賃貸借契約期間が短く、相対的に景気感応度の高いホテル/リゾート・セクターの決算は、他のセクターと比較するとやや低調な内容となりました。今後、供給増が予想されているなか、経済成長率の鈍化が業績に与える影響を考慮し、2019年通期の業績見通しを引き下げたリートもありました。

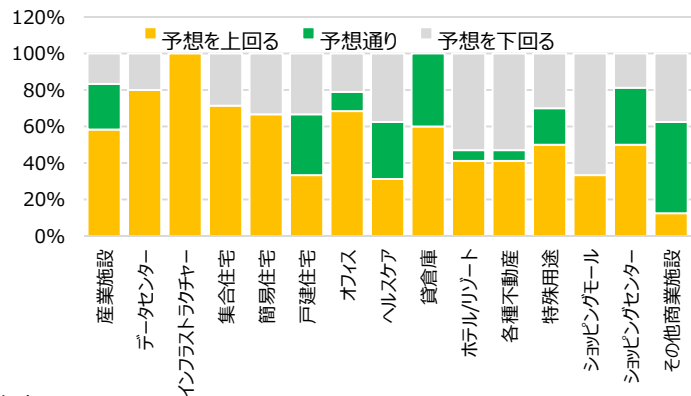
2019年4-6月期米国リートの決算状況

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7月末時点におけるNAREITエクイティ・リート指数を構成する157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6銘柄の計163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銘柄を除いています。

※FFO（ファンズ・フロム・オペレーション）等の実績を、ブルームバーグで公表されている予想値と小数点2位以下は四捨五入して比較し、「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。ブルームバーグの予想値は市場全体のコンセンサスと異なる場合があります。

ヘルスケア・セクター ■ ウェルタワーズ

1985年に設立された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

2019年4-6月期の1株あたりFFO（Funds From Operation）は、前年同期比で+5.0%となりました。高齢者住宅をはじめ、保有・運営するほとんどすべての不動産事業分野において安定的な収益を確保し、業績全体に寄与しました。

将来のキャッシュフロー成長に向けて、4-6月期において同社は引き続き積極的な外部成長戦略をとっています。主な事例として、同社はCNLヘルスケア・プロパティーズ社より、Aクラスの医療オフィスビル55物件を新たに取得しました。一方で、保有物件のポートフォリオの強化を図るべく、約1,400万米ドル相当分の非中核物件を売却しました。

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の見通しを引き上げています。

データセンター・セクター ■ サイラスワン

2001年にテキサス州のダラスで設立の、米国のデータセンター・リートの一つ。北米、ヨーロッパやアジア太平洋各地に45以上ものデータセンターを保有・運営。



キャロルトン
テキサス州ダラス

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+11.0%となりました。

4-6月期において、同社は新たに約46,000平方フィートのデータセンター・スペースの賃貸借契約を締結しました。6月末時点において、新規賃貸借契約の平均賃貸年数は約5.6年となっています。

新規物件開発の一環として、同期間において同社は、米ノースカロライナ州のローリー・ダーラム、ニューヨーク大都市圏、ロンドンおよびフランクフルトにおいてデータセンターの建設を完了しています。現在は、バージニア州北部、ダラス、ニューヨーク大都市圏、オースティン、フランクフルト、ロンドンおよびアムステルダムにて新規物件の建設を計画しています。

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の見通しを引き上げています。

集合住宅セクター ■ エセックス・プロパティーズ・トラスト

1971年に設立された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

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+6.0%となりました。特にハイテク企業が多く集まるカリフォルニア北部やシアトルにおける雇用成長が米国全体の伸びを上回っており、非常に良好な市場環境が同社の業績をけん引した格好となりました。また、6月末時点における既存物件の稼働率は96.6%となっております。

同社は現在、カリフォルニア州のサンマテオに開発した199戸の集合住宅の賃貸借契約を進めております。

前四半期に続き、同社は今回の決算発表と同時に2019年通年の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 ■ インビテーション・ホームズ

2016年に設立された米国内において最大の戸建住宅リート。米国内の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
ジョージア州コウエタ郡ニューナン

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+5.2%となりました。既存物件全体の賃料成長率は+5.3%となりました。また、6月末時点における既存物件の稼働率は96.5%となりました。

4-6月期において同社は、すでに物件を保有・運営を行っているラスベガスおよびアトランタの近郊で、新たに463物件を取得しました。

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。

産業施設セクター ■プロロジス

1983年に設立された世界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。



プロロジス パーク・タコマ
ワシントン州

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+10.0%となりました。また、6月末時点における既存物件の稼働率は96.8%となっております。さらに、同期間における既存物件の賃料上昇率は+20.0%となりました。

4-6月期において同社は、約12億8,400万米ドルの投資を行い、引き続き積極的な成長戦略をとっています。また、7月半ばに同社は同業他社であるIPT（インダストリアル・プロパティ・トラスト）社を約40億米ドルで買収することで最終合意したことを発表しており、2019年10-12月期から2020年1-3月期の間を買収が完了する見通しです。

前四半期に続き、今回の決算発表と同時に、同社は2019年通年1株あたりFFOの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件保有するほか、欧州主要国においても事業を展開。



2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+2.7%となりました。また、6月末時点における物件稼働率は94.0%となり、前年同期比で0.2ポイント改善しました。

4-6月期における既存物件1平方フィートあたりの収益は、前年同期比で+1.9%となりました。同社が物件を保有・運営する3大主要市場であるロサンゼルス、サンフランシスコおよびニューヨークにおいて収益が大きく増加したことが業績をけん引しました。

外部成長戦略として、同社は、約1億2,000万米ドルで、フロリダ州に4物件、バージニア州に2物件、アリゾナ州、コロラド州、ミシガン州およびテキサス州にそれぞれ1物件の計10物件の貸倉庫を新たに取得しています。

オフィス・セクター ■キルロイ・リアルティー

1947年に設立された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。米国の西海岸地域を中心に、総計約1,400万平方フィートにもわたるオフィスを保有・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

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+10.5%となりました。保有物件の加重平均稼働率は93.8%となり、前年同期比で0.2ポイント低下したものの、依然として高い水準を維持しています。

4-6月期において同社は、新たに約90万平方フィートの賃貸借契約を締結しています。また保有物件のポートフォリオの強化を図るべく、ロサンゼルスにある非中核物件の売却を完了しています。一方で、外部成長戦略として同社は、サンフランシスコのミッション・ベイ地域に新たな物件の建築を完了しており、更に、サンフランシスコのソーマ地区に新たに物件をも取得しています。

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の見通しの下限を引き上げています。

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)アマゾン社をテナントとする物流倉庫

2019年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比でほぼ横ばいとなりました。また、6月末時点における物件稼働率は99.0%となり、前年同期比で0.2ポイント改善しました。

6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8.6年となっております。また、既存物件の賃料成長率は、前年同期比で+1.0%となりました。

同社は今後の成長戦略として、4-6月期において新たに25物件を取得しました。また、同期間において、保有物件のポートフォリオの強化を図るべく、非中核となる53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。

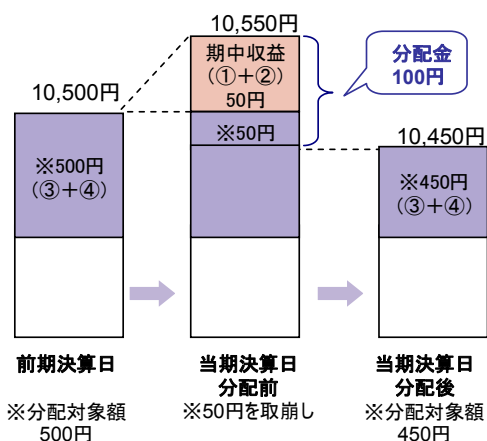
投資信託で分配金が支払われるイメージ



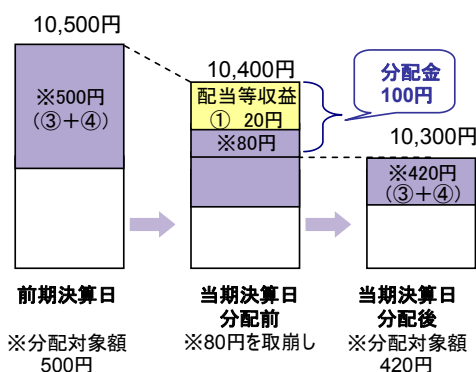
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



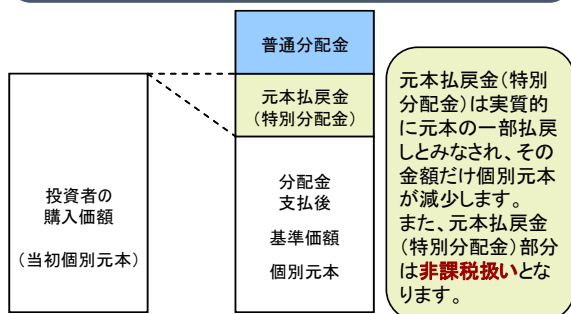
前期決算日から基準価額が下落した場合



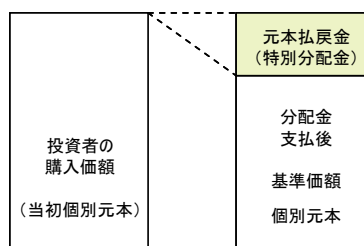
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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」

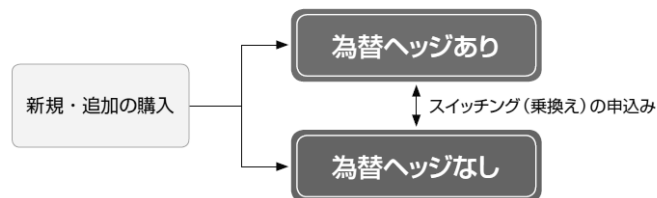
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「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。