

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（2019年7-9月期）
および主要銘柄紹介

2019年12月30日

※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7-9月期の決算動向】

米国リートの2019年7-9月期の決算は、市場予想通りもしくは上回る内容となったリートが全体の約7割を占め、総じて健全な結果となりました。内需型の資産クラスであるリートは、米国の底堅い経済成長と健全な不動産ファンダメンタルズを背景に、おおむね良好な業績となりました。また今回の決算発表において、全体の約半数に近い米国リートが通年の業績見通しを引き上げています。

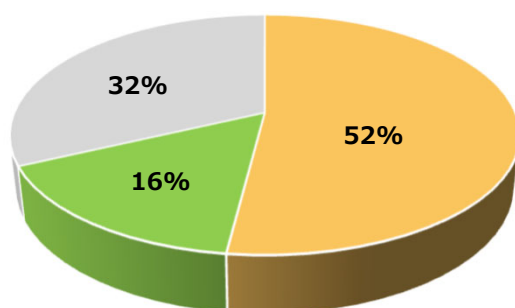
大型の物流倉庫を保有・運営する産業施設リートは、前四半期に続き良好な業績を残したセクターのひとつとなりました。底堅い経済成長が個人消費をけん引し、さらにeコマースの利用拡大が同セクターの追い風となりました。住宅セクターは総じて力強い決算内容を発表しました。中でもベビーブーマー世代による需要が大きい簡易住宅や、雇用拡大が追い風となっている集合住宅が特に良好な業績となりました。テクノロジー関連企業、ライフサイエンスやメディア企業といったテナントによる需要が顕著で、オフィス・リートもおおむね安心感のある決算となりました。地域別ではサンフランシスコなど西海岸のオフィス需要の強さを再確認する結果となりました。ヘルスケア・セクターは、ライフサイエンスや医療オフィスビルを保有・運営するリートを中心に底堅い決算内容を発表しました。

一方で、商業施設リートの業績はまちまちの結果となりました。相次ぐ小売業者の倒産がセクター全体の重しとなるなか、集客力のある質の高いAクラスの商業施設を保有・運営するリートは相対的に底堅い決算を発表したものの、より厳しい競争環境に置かれているBクラスの商業施設を保有・運営するリートはさえない決算となりました。

2019年7-9月期米国リートの決算状況

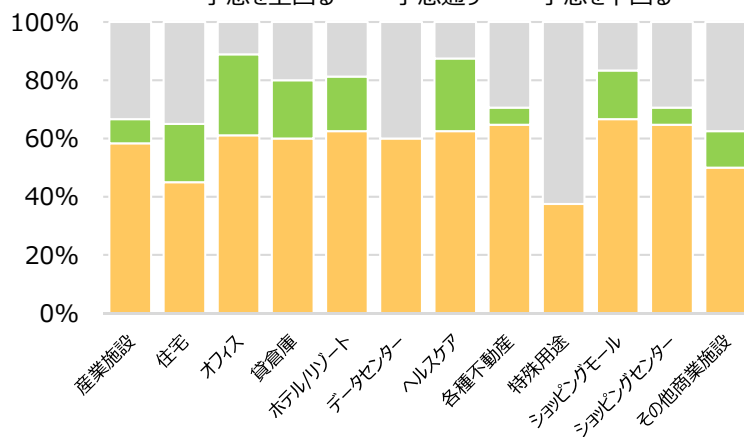
米国リート全体

■ 予想を上回る ■ 予想通り ■ 予想を下回る



セクター別

■ 予想を上回る ■ 予想通り ■ 予想を下回る



(出所) ブルームバーグ、コーペン&スティアーズ

※米国リートについては、2019年11月末時点におけるNAREITエクイティ・リート指数を構成する154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160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。

産業施設セクター ■ プロロジス

1983年に設立。世界19カ国において約3,700棟を超える物流倉庫を保有・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7-9月期の1株あたりFFO（Funds From Operation）は、0.97米ドルとなり、前年同期比で+35%となりました。また、9月末時点における既存物件の稼働率は95%超となっており、高水準を維持しています。さらに、同期間における既存物件の賃料上昇率は+30%となり、前年同期の+19%を大きく上回る結果となりました。

7-9月期において同社は、約13億7100万米ドルの投資を行いました。うち約7億5000万米ドルは新規開発に費やしており、残りの約6億2100万米ドルを物流施設の取得に使用しました。

前四半期に続き、今回の決算発表と同時に、2019年通年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 ■ 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9月末現在、約600件の開発中の住宅を含む5万2000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7-9月期の1株あたりFFOは、0.53米ドルとなり、前年同期比で+8%となりました。同期間における既存物件の平均物件稼働率は95%超となり、前年同期比でも改善しました。また、既存物件の営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）は、前年同期比で+4%となり、同社が最も多く物件を保有する米国西部がけん引した格好となりました。

7-9月期において同社は、マサチューセッツ州ノーウッドにある約900戸の集合住宅を約2億7000万米ドルで新たに取得したほか、ニュージャージー州イングルウッドにある185戸の集合住宅を約8,400万米ドルで取得し、外部成長を強化しています。

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、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

2019年7-9月期の1株あたりFFOは、1.05米ドルとなり、前年同期比でわずかに上昇しました。また、医療オフィスビルを中心にほとんどすべての不動産領域において収益を確保しており、既存物件の営業純利益にあたるNOIは、前年同期比で+2.6%となりました。

7-9月期において、同社は物件ポートフォリオの強化を図るべく、約4億3500万米ドルでいくつかの物件を新規で取得した一方、非コア物件の売却も積極的に進めました。

ショッピングモール・セクター ■ サイモン・プロパティー・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・アウトレット
ニューヨーク州セントラル・バレー

2019年7-9月期の1株あたりFFOは、3.05米ドルとなり、前年同期比で横ばいでした。一方で、既存物件の営業純利益にあたるNOIは、前年同期比で+2%となりました。9月末時点における物件稼働率は95%となり、商業施設全般が厳しい環境に置かれているなか、高い稼働率を維持しました。

7-9月期において、外部成長の一環として同社は、2021年の開業に向けてオクラホマ州タルサにおいて新たに1物件の開発を開始したほか、グローバルに4物件の開発を同時に進めています。

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、コンサート施設、ゴルフ場などを保有・運営。



シーザーズ・パレス
ネバダ州ラスベガス

2019年7-9月期決算の1株あたりFFOは、ほぼ市場予想通りの内容でした。また、一過性要因を排除した総収益は、前年同期比で+7.2%となりました。

7-9月期において、同社は従前より公表していたオハイオ州シンシナティにあるカジノ施設をはじめ、複数の娯楽施設の取得を完了させており、今後の収益成長とポートフォリオ分散を図っています。

今回の決算発表において、2019年通年の1株あたりFFOの見通しを引き上げており、取得物件によるプラス寄与を業績予想に織り込んだ形となりました。

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。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企業に及ぶ。



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

2019年7-9月期の1株あたりFFOは、1.59米ドルとなり、前年同期比でやや上昇しました。同期間における新規の賃貸借契約が引き続き力強く、四半期ベースでは2009年以降において3番目に高い水準でした。

7-9月期において、同社は外部成長戦略として韓国ソウル特別市麻浦区上岩洞にあるデジタル・メディア・シティ内の開発用地を新たに取得しました。今後数カ月以内にデータセンターの建設を開始し、2021年の完成を目指すと発表しています。また、同社はオランダでデータセンターを保有・運営するインターシオン・ホールディングの買収も発表しており、積極的に海外への事業展開を図っています。

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。

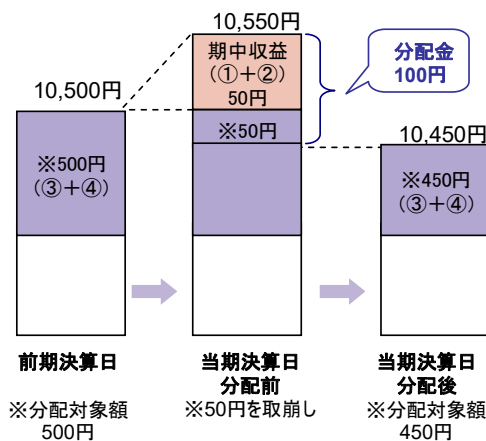
投資信託で分配金が支払われるイメージ



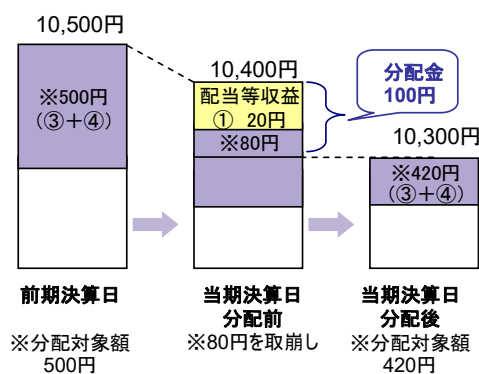
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



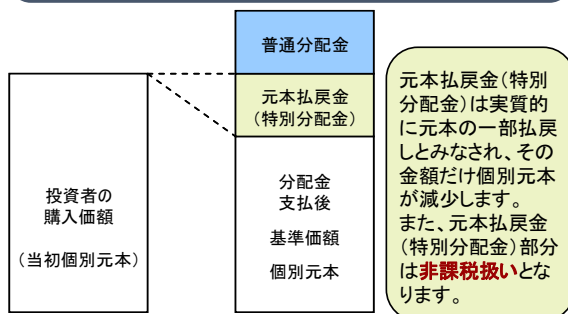
前期決算日から基準価額が下落した場合



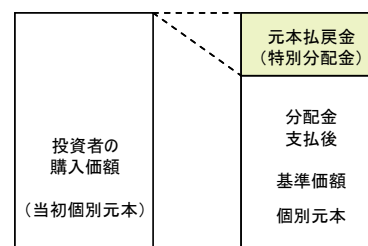
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

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。
 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合わせください。

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〉3.3%（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 1.672% （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

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。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。

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	○			
株式会社関西みらい銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第7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	○			
auカブコム証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第61号	○	○		
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	○	○	○	
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	○			
静岡東海証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第8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	○			
野村證券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第142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。