

## ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)

為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

## 回復基調にある米国リート市場と今後の見通し

※当資料は、コーヘン&amp;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。

2018年5月17日

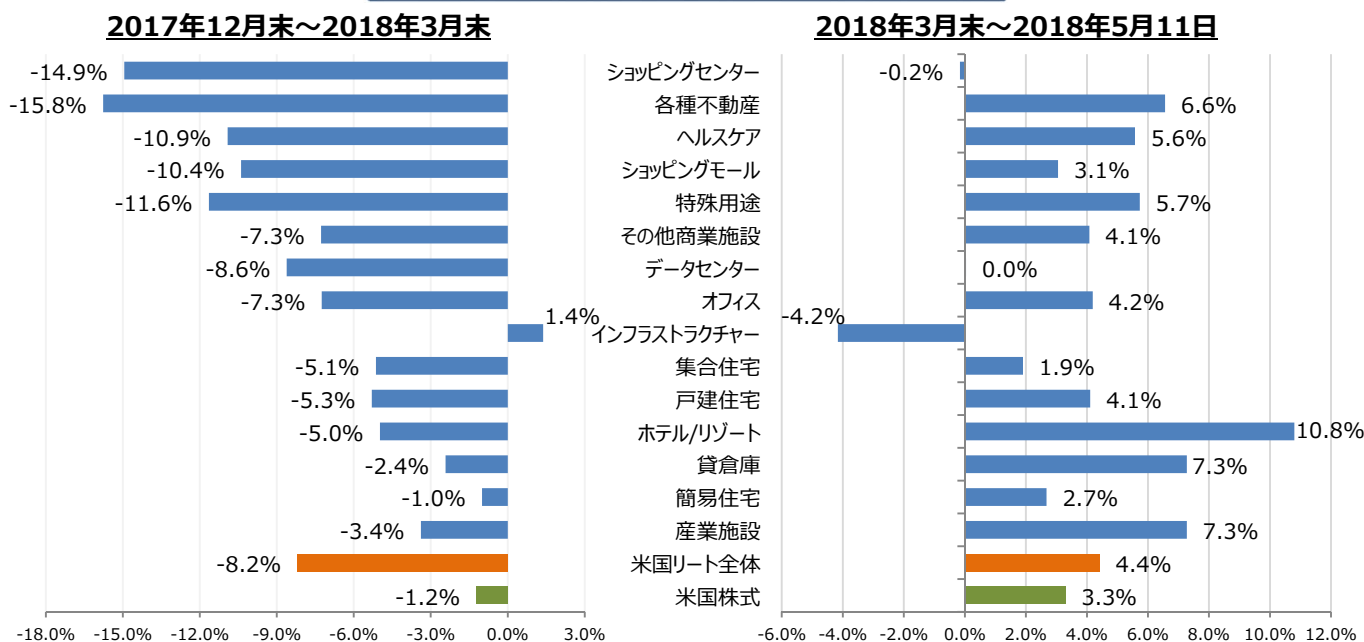
## お伝えしたいポイント

- ・ 米国株対比でも米国リートのパフォーマンスは良好
- ・ パフォーマンス回復の3つの要因
- ・ 景気敏感セクターを引き続き選好

## &lt;足元の市場環境:米国株対比でも米国リートのパフォーマンスは良好&gt;

2018年に入り、FRB(米国連邦準備制度理事会)が利上げペースを加速させるとの見方が広がりました。これに伴い、米国長期金利が急上昇したことで、米国リートは下落しました。しかし、長期金利の上昇に一服感が見られたこと、米国リートの割安感が高まったことやリート各社が良好な2018年1-3月期の決算を発表したことで、投資家心理が改善し、4月以降の米国リートのパフォーマンスは米国株対比でも改善傾向にあります。

## 米国リートのセクター別リターン



出所) コーヘン&amp;スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、ブルームバーグ

※米国リートはNAREITイティ・リート指数(米ドルベース、トータル・リターン)を使用しています。米国株式はS&amp;P500種株価指数(米ドルベース、トータル・リターン)を使用しています。※S&amp;P500種株価指数はS&amp;P Dow Jones Indices LLCの登録商標です。

## 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 <http://www.daiwa-am.co.jp/>

大和投資信託

Daiwa Asset Management

## <パフォーマンス回復の3つの要因>

### ① 長期金利の上昇に一服感が見られたこと

2018年3月以降は長期金利上昇に一服感が見られていることを反映して、米国リート市場は底堅い展開となっています。

#### 米国リートと米国長期金利の推移

(2016年12月30日～2018年5月11日、日次)



※米国リートはNAREITエクイティ・リート指数（米ドルベース、トータル・リターン）を使用しています。

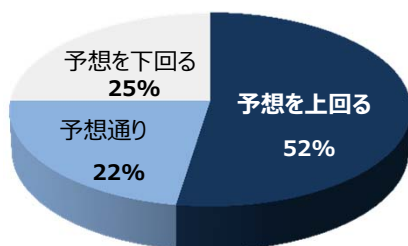
出所) ブルームバーグ

### ② 良好な1-3月期の決算発表

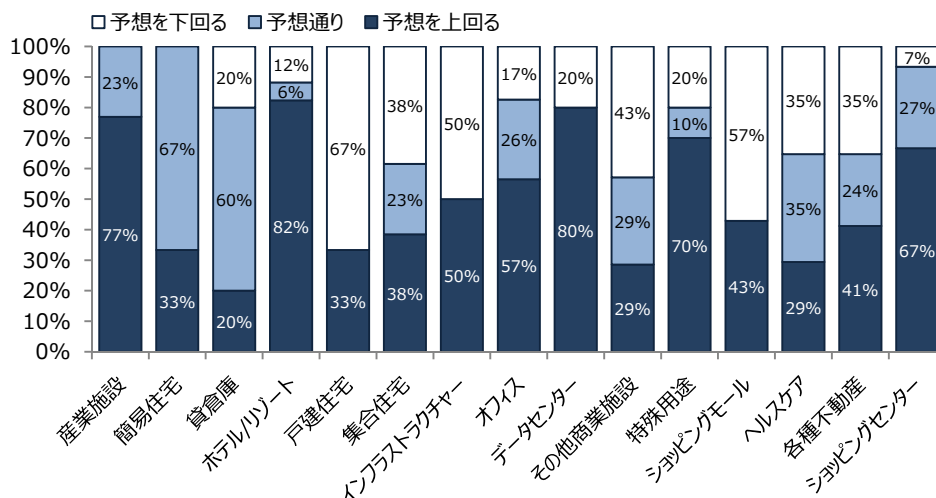
米国リートの2018年1-3月の決算は、おおむね良好な結果となりました。予想を上回るもしくは予想通りの決算内容となった企業は全体の7割超を占めており、良好なファンダメンタルズを背景に、2018年通期の業績予想を引き上げるリートも見られました。

## 2018年1-3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) コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、ブルームバーグ

※米国リートについては、2018年3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5銘柄を除いています。

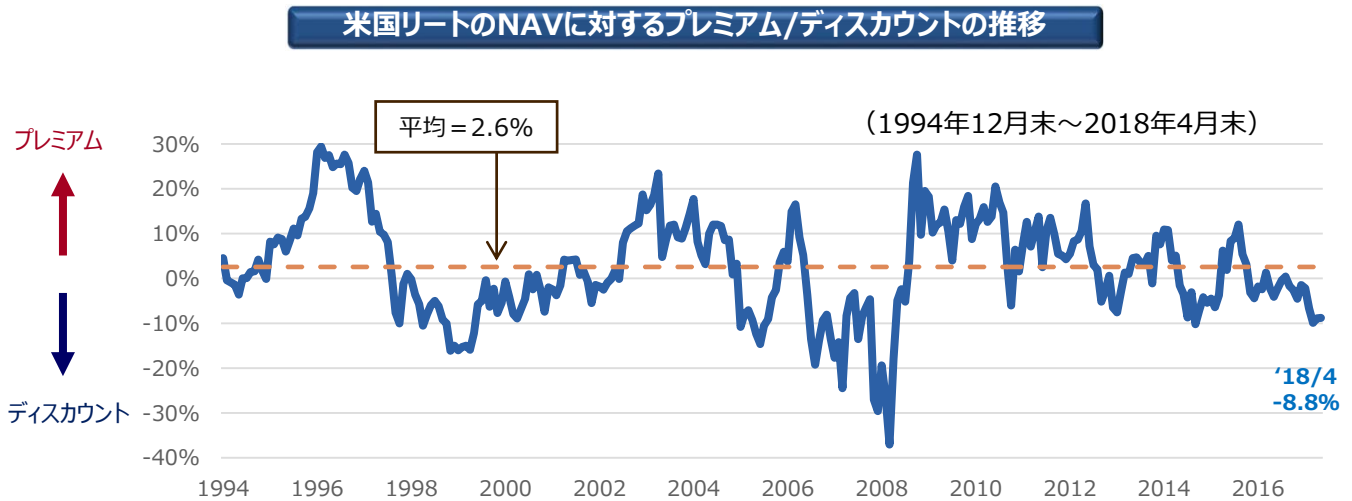
FFO（キャッシュフロー）等の実績を、ブルームバーグの予想値と比較し、「予想を上回る」、「予想通り」および「予想を下回る」の3カテゴリーに分類しています。

## (ポイント)

- ホテル/リゾートのリート各社はおおむね、市場予想を上回る決算内容を発表し2018年通年の業績見通しを引き上げています。同セクターのリートは、米国およびグローバルな経済成長を背景に、旅行客の増大やビジネス需要の拡大が見込まれており、ファンダメンタルズの改善が期待されています。
- 産業施設(大型な物流倉庫を保有・運営する)リート各社もおおむね良好な決算を発表し、2018年の業績見通しを引き上げています。eコマースの拡大の恩恵を受ける同セクターは、引き続きテナント企業に対して強い価格交渉力を発揮することができ、賃料上昇が期待できます。
- ショッピングモールの大手リート各社も底堅い決算内容を発表しました。eコマースの台頭により、厳しい経営環境に直面しているにもかかわらず、ショッピングモール・リート最大手のサイモン・プロパティ・グループは予想を上回る決算を発表したうえ、小幅ながら2018年通期の業績予想を引き上げました。
- データセンターに属するリートの約8割が予想を上回る決算内容を発表しました。eコマースの成長、クラウド・コンピューティングへの移行、AI(人工知能)の利用増大やIoT(モノのインターネット化)の拡大が力強いかつ長期にわたる構造的な追い風となっています。

### ③ 割安なバリュエーション

リークのNAV(純資産)に対するバリュエーションにおいて、引き続き米国リークは割安な水準となっており、大手産業施設リークのプロロジスがDCT Industrial Trustに対する買収を発表するなどバリュエーションに着目したM&A(企業の合併・買収)も散見されるなどバリュエーション面での投資妙味は高まっています。



出所) UBS、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

※データは、不動産有価証券市場全体に対する数値です。

## <今後の見通しおよび運用方針：景気敏感セクターを引き続き選好>

歴史的に低い失業率、企業や消費者信頼感の高まりなどを背景に、米国経済は2019年にかけて底堅く成長すると予想しています。また、2018年における大規模な減税が追加的な景気刺激策となっています。

今後も米国不動産の多くのセクターでは、需要が供給をやや上回ると予想しています。米国西海岸のビジネス中心街にあるオフィスは、力強い雇用創出および限定的な新規供給の恩恵を引き続き享受すると見えています。集合住宅、戸建住宅や簡易住宅を含む住宅セクターも同様に、多くの市場における底堅い需要と抑えられた供給による恩恵を受ける可能性が高いと考えています。また、データ通信量の増大といった構造的な成長、モバイルコンテンツの誕生やeコマースおよびクラウド・コンピューティングの台頭が追い風となるなか、新規供給に高い開発コストや技術的要件を必要とするインフラストラクチャーセクター（通信塔）やデータセンターの成長性は引き続き魅力的だと見えています。

米国リートは引き続き長期金利の動向に左右される展開が想定されますが、リートの好調な業績動向、割安なバリュエーションなどを反映しながら、米国リートのパフォーマンスは回復基調を継続するものと考えます。

### （強気見通し）

- ・データセンターセクター
- ・オフィスセクター
- ・ホテル／リゾートセクター

### （弱気見通し）

- ・ショッピングモールセクター、ショッピングセンターセクター
- ・ヘルスケアセクター

以上

## 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

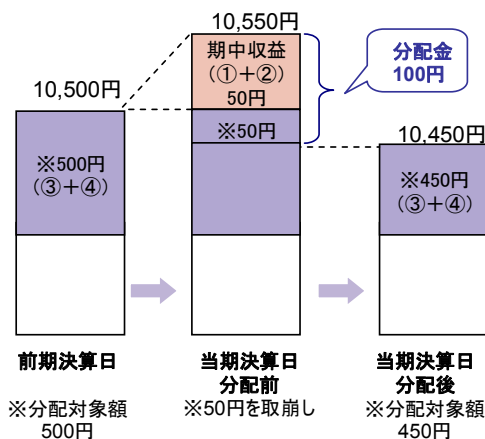
投資信託の純資産

分配金

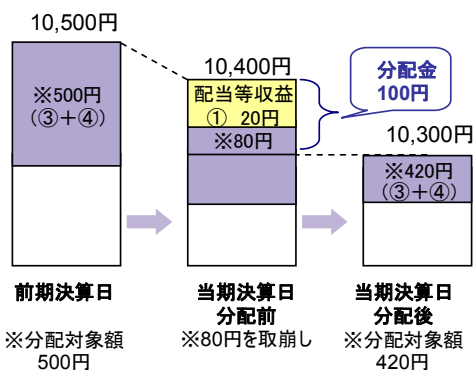
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

### 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



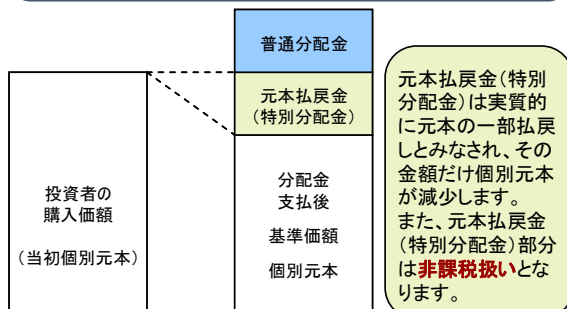
#### 前期決算日から基準価額が下落した場合



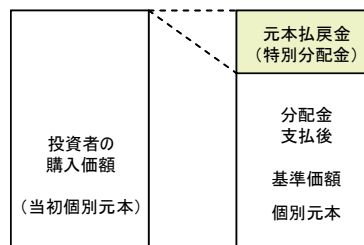
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

## ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型) 為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

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。

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」

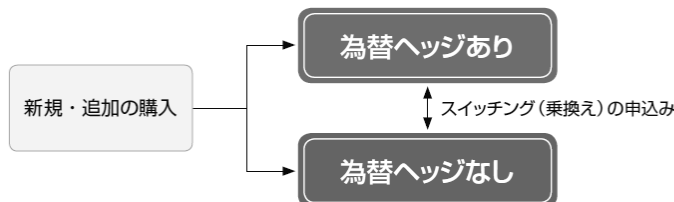
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。  
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。  
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

#### 「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。

ダイワ米国リート・ファンド(毎月分配型)  
為替ヘッジあり／為替ヘッジなし

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。

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）」
- ※「為替ヘッジあり」は、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。
- ※「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<br>〈上限〉3.24%(税抜3.0%)<br>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<br>(信託報酬)    | 年率 1.6416%<br>(税抜 1.52%)                                                         | 運用管理費用の総額は、毎日、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