

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

米国リートの決算状況(2018年1-3月期)および主要銘柄紹介

※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。

2018年6月22日

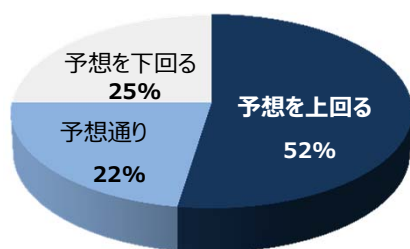
【2018年1-3月期の決算動向】

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。

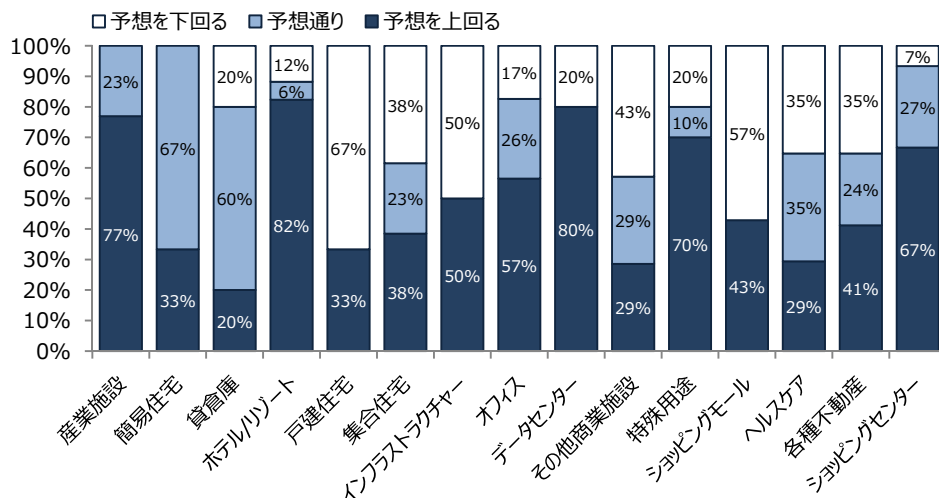
旅行客の増大やビジネス需要の拡大が見込まれているホテル/リゾートセクター、eコマースの拡大の恩恵を受ける産業施設セクター、クラウド・コンピューティングへの移行、AI（人工知能）の利用増大やIoT（モノのインターネット化）の拡大が長期にわたる構造的な追い風となっているデータセンターセクターの決算内容が好調でした。

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) 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、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。

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

大和投資信託

Daiwa Asset Management



商業施設セクター

サイモン・プロパティーズ・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

- 1株あたりFFO（キャッシュフロー）は2.87米ドルとなり、前年同期比で+4.7%となりました。
- 保有する物件へ入居する小売テナントの売上高は、対前年同期比で+4.2%となり、5四半期連続で小売テナントの売上高が拡大しました。
- 直近において、同社は米国内の主要地域にある5つのショッピングモールにかつて入居していたシアーズ百貨店の再開発計画を発表しており、2018年以降順次着手する予定となっています。娯楽、フィットネス、レストランやホテル等を新規に導入することで、集客力および収益の向上を図っています。
- また、今回の四半期決算において同社は、2018年通期の1株あたりFFOの見通しを11.95-12.05米ドルのレンジに引き上げました。



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3月末現在、1,953件の開発中の住宅を含む49,464件の集合住宅を保有・運営。



399フレモント・アパートメント
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは0.47米ドルとなり、前年同期比で+4.4%となりました。前年同期比で賃料が成長したほか、稼働率も改善しました。
- 同社の営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）の約10%を占めるニューヨークにおける既存保有物件からの収益が前年同期比で▲0.4%となったものの、西海岸カリフォルニアおよびシアトルではそれぞれ+4.2%と+5.2%となりました。
- また1-3月期において、同社は開発プロジェクトの一環として、カリフォルニア州のアラメダ・ポイントにある220戸を有する物件に対して2,000万米ドルの投資を行っており、3月末時点での開発プロジェクトの投資総額が1億5930万米ドルに達しました。



集合住宅セクター

エセックス・プロパティー・トラスト

1971年に設立し、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。



スカイライン・アット・マッカーサー プレイス
カリフォルニア州ソノマ

- 1株あたりFFOは3.35米ドルとなり、前年同期比で+13.6%となりました。賃料が増加したことに加え、稼働率の改善も収益拡大へと繋がりました。
- 米国西海岸における底堅い雇用成長を背景に、同社が集合住宅を保有・運営するシアトル、カリフォルニア北部および南部の3つの地域すべてにおいて、既存物件の収益が前年同期比で拡大しました。前年同期比で、シアトルでは+4.0%、カリフォルニア北部では+2.7%、カリフォルニア南部では+3.3%の増加となりました。
- 今回の決算発表において、同社は足元の堅調なビジネス環境を踏まえ、2018年通期の1株あたりFFO見通しをわずかながら引き上げました。



オフィス・セクター

ボストン・プロパティーズ

1970年に設立された米国を代表するオフィス・リートのひとつ。ボストン、サンフランシスコ、ロサンゼルス、ワシントンDCおよびニューヨークの5地区のビジネス中心街や郊外に開発中の物件も含め、Aクラスのオフィスを166件保有・運営。



GMビルディング
ニューヨーク州マンハッタン

- 1株あたりFFOは1.49米ドルとなり、前年同期比で+0.7%となりました。稼働率は0.2ポイント低下し、全体の稼働率は90.5%となりました。
- 同社が保有するボストン、サンフランシスコ、ロサンゼルスおよびワシントンDCのオフィス物件は概ね底堅い稼働率を維持した一方で、ニューヨークのオフィス物件は稼働率が低下しました。
- 1-3月期においては大規模な物件売買はなかったものの、同社は4月にブラックストーン社からサンタモニカ・ビジネス・パークを6億1500万米ドルで取得すると発表しており、外部成長を通して今後の収益拡大を目指しています。



オフィス・セクター

キルロイ・リアルティ

1947年に設立し、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。シアトルからサンディエゴまでの地域において、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

- 1株あたりFFOは0.94米ドルとなり、前年同期比で+16.0%と大幅に増加しました。稼働率はやや低下したものの、高い賃料成長率が収益の拡大を牽引しました。
- 1-3月期において、同社は2階建ての研究施設ビルを3棟、計146,000平方フィートのスペースを新規で取得したほか、1月よりロサンゼルスにおいて306,000平方フィートのオフィス・スペースおよび24,000平方フィートの商業施設を併せ持つ複合オフィス開発を開始しており、投資金額は約2億6000万米ドルに及びます。
- 米国西海岸の堅調な雇用環境を背景に、今後オフィス・スペースに対する需要が引き続き底堅いとの同社の見方から、2018年通期の1株あたりFFO見通しを、今回の決算発表で引き上げています。



ヘルスケア・セクター

ヘルスケア・トラスト・オブ・アメリカ

2006年にアリゾナ州で設立されたヘルスケア・セクターを代表するリートのひとつ。設立以来、全米33州にわたり約68億米ドルを投資しており、342棟の医療オフィスビルやその他医療関連施設を保有・運営。



ボストン・メディカル・センター
マサチューセッツ州オールバニ

- 1株あたりFFOは0.41米ドルとなり、前年同期比で横ばいの推移となりました。ただし、閉鎖した1物件（フォレスト・パーク）を除いた既存物件の純営業収益ベースでは、前年同期比で+3.2%となりました。
- 1-3月期において、同社はフロリダ州のマイアミにあるジャクソン・サウス病院に隣接する地に約51,000平方フィートの医療オフィスビルを開発すると発表しました。
- また、ノースカロライナ州のローリーにある24,000平方フィートの規模に及ぶ医療オフィスビルを約84億米ドルで新規取得しており、ビルは100%賃貸契約済みとなっています。



産業施設セクター

プロロジス

1983年に設立し、世界19ヶ国において約3,260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。



ポート・リーディング・ビジネス・パーク
ニュージャージー州

- 1株あたりFFOは0.80米ドルとなり、前年同期比で+27.0%と大幅に増加しました。稼働率も0.2%改善したほか、賃料成長率は+9.2%と力強い伸びとなりました。
- 1-3月期において、同社の新規物件取得の規模は約300万米ドルにとどまった一方で、約4億1000万米ドルの新規物件開発を開始したと発表しており、これはこれまでの新規物件開発のペースと同程度となります。
- eコマースの台頭の恩恵を受け、今後も業績が伸びる見込みがあることから、同社は2018年通期の1株あたりFFO見通しを引き上げました。



ホテル/リゾート・セクター

サンストーン・ホテル・インベスターズ

2004年に設立し、カリフォルニア州に本社を置くホテル/リゾート・リートのひとつ。米国12州で「マリオット」、「ヒルトン」や「ハイアット」などのブランドで25件の高級ホテルを保有・運営し、規模は全体で12,450室に及ぶ。



ハイアット・リージェンシー・サンフランシスコ
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは0.20米ドルとなり、前年同期比で16.7%の減少となりました。稼働率はほぼ横ばいで推移しました。
- 同社が保有・運営する複数のホテル物件においてリノベーションが実施されていることが収益減少の要因となりました。一方で、最近取得もしくは再配置したホテル（ボストン・パーク・プラザ、ワイレア・ビーチ・リゾートおよびオーシャンズ・エッジ）においては、販売可能な客室1室あたりの売上が増加し、収益に貢献しました。
- 米国の底堅い経済成長や企業支出の拡大を背景に、西海岸を中心にホテル物件を保有する同社は今後も収益の拡大を見込んでおり、通期の収益見通しを引き上げています。



貸倉庫セクター

キューブスマート

2004年に設立し、米国内において約460件の貸倉庫を保有・運営。個人のみでなく、商業顧客のニーズに対応した屋内トランクルームのほか、自動車やボート用の屋外倉庫をも運営。



ストア 6790
テキサス州パールソン

- 1株あたりFFOは0.39米ドルとなり、前年同期比で+8.0%と増加しました。稼働率も0.2%改善しました。
- 1-3月期において、同社は新たに47件の非保有物件の管理契約を完了しており、今後の管理費収益は年率ベースで約49%の増加が期待できる見込みです。また、自社で保有する新たな3件の物件を取得契約に加え、更に8件の物件をジョイント・ベンチャー方式で投資する契約を締結しています。
- 1-3月期の決算発表と同時に、同社は2018年通期の1株あたりFFO見通しを小幅ながら引き上げました。

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年に設立し、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規模の企業に及ぶ。



365 メインストリート
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは1.63米ドルとなり、前年同期比で7.2%増加しました。稼働率は0.2%と小幅に低下し89.2%となりましたが、賃料成長率が3.9%となったことで、全体では増益となりました。
- AI(人工知能)やIoT(モノのインターネット化)、クラウド・コンピューティングの利用増加により今後も成長が期待できるとし、同社は今回2018年通期の1株あたりFFO見通しの予想レンジを、従来予想より引き上げました。

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。

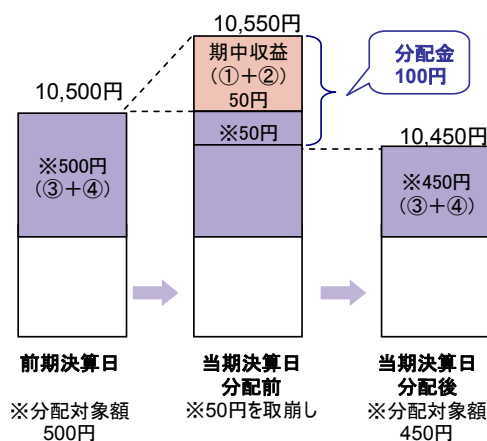
投資信託で分配金が支払われるイメージ



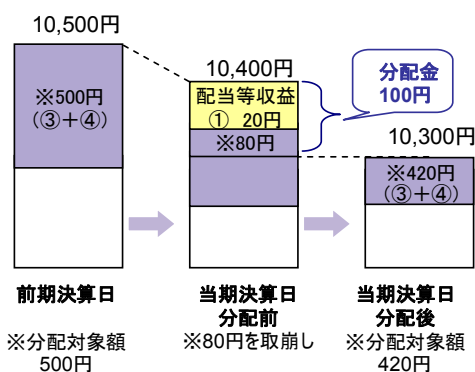
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



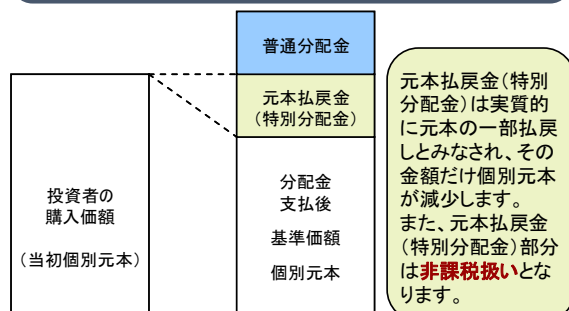
前期決算日から基準価額が下落した場合



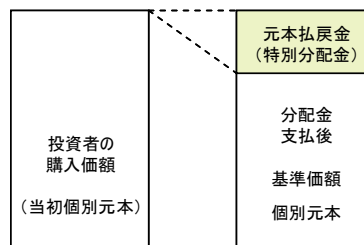
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

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."

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」

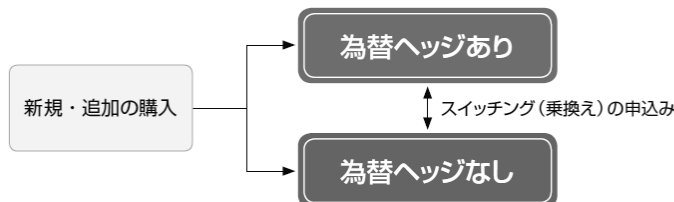
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「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 〈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。	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、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