

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4-6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9月5日

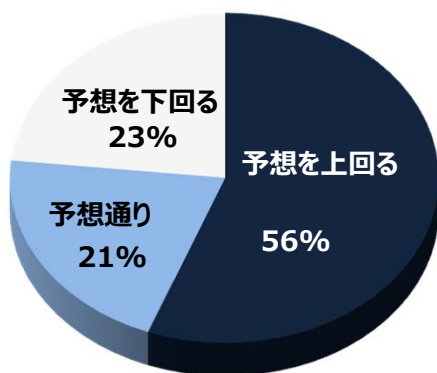
【2018年4-6月期の決算動向】

米国リートの2018年4-6月期の決算は、前四半期に続き、おおむね良好な内容となりました。市場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約8割弱を占めており、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。一方で、足元の貿易摩擦問題が景気に与える影響を見極めたいとの考えから、通年の業績予想を据え置きにするリートもありました。

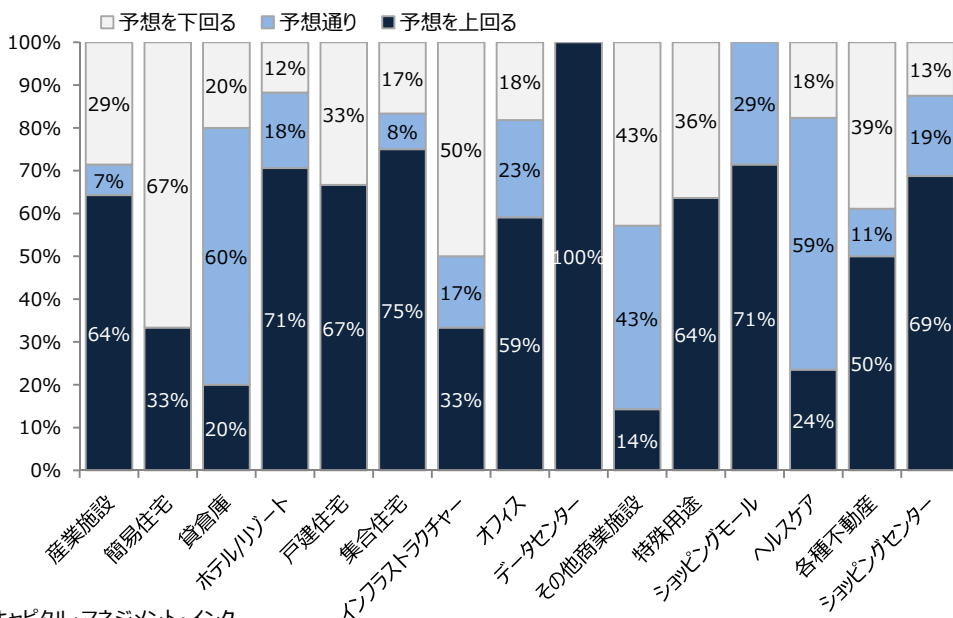
賃貸借期間が短く、相対的に景気感応度の高いホテル/リゾート・セクターは、米国の景気拡大を背景に底堅い決算内容を発表しました。良好な雇用環境を背景に、需要の拡大が見込まれる集合住宅や戸建住宅といった住宅セクターのほか、オフィスセクターの決算内容も好調でした。さらに、eコマースの拡大の恩恵を受ける産業施設セクター、クラウド・コンピューティングへの移行、AI（人工知能）やIoT（モノのインターネット化）の拡大が長期にわたる構造的な追い風となるデータセンター・セクターも市場予想を上回る決算内容となりました。

2018年4-6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

※比率の合計は、四捨五入の関係で100%とならない場合があります。

※米国リートについては、2018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162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169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6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/>

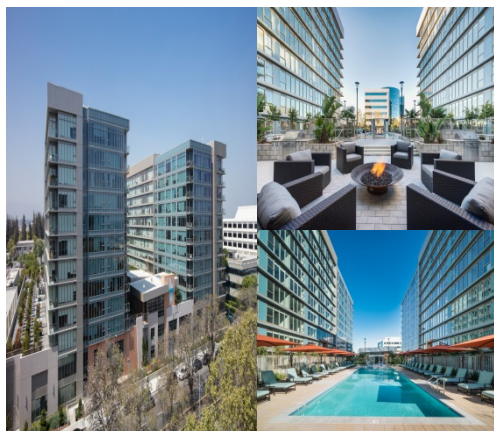


集合住宅セクター

エセックス・プロパティー・トラスト

ESSEX

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。



センチュリー・タワーズ
カリフォルニア州サンノゼ

- 1株あたりFFOは3.17米ドルとなり、前年同期比で+6.7%となりました。既存物件の営業純利益にあたるNOI（Net Operating Income）が前年同期比で増加したことに加え、6月末時点における物件稼働率も0.3ポイント改善し、96.7%となりました。
- 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。シアトルでは+3.0%、カリフォルニア北部では+2.0%、カリフォルニア南部では+3.3%の増加となりました。
- 今回の四半期決算において、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6月末現在、1,334件の開発中の住宅を含む49,464件の集合住宅を保有・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

- 1株あたりFFOは0.49米ドルとなり、前年同期比で+8.9%となりました。NOIは、前年同期比で+3.5%となりました。ニューヨークを含む北東地域における既存保有物件からの収益は前年同期比で▲2.0%となったものの、シアトルを含むワシントン州やカリフォルニア州等西海岸地域は総じて+5.0%超の収益成長が見られました。
- 4-6月期における既存物件の加重平均稼働率は97.0%となり、前年同期比で0.3ポイント改善しました。
- 同期間において、開発を行っていたカリフォルニア州のハンティントン・ビーチにある516室を有する住宅コミュニティであるザ・レジデンス・アット・パシフィックシティのほか、同社とメットライフ社とのジョイント・ベンチャー形式で開発していたロサンゼルスにある150室を有するビジョン・オン・ウィルシャーが完成しました。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通年の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



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3,278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・インターナショナル・パーク・オブ・コマース
カリフォルニア州トレシー

- 1株あたりFFOは0.71米ドルとなり、前年同期比で▲15.5%となりました。1株あたりFFOの低下要因として、前年同期に他社との共同投資によって得られた収益が1株あたりFFOを押し上げていたためです。
- 6月末時点における既存物件の稼働率は97.4%で、前年同期比で1.2ポイント改善しました。また、賃料上昇率は+9.7%となり、過去の数四半期の伸び率と同水準を引き続き維持しています。特に、米国内の賃料上昇率は約+17.0%と力強い伸びを見せている一方で、米国外の賃料上昇率は+6.0%程度に留まりました。
- 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、同社は前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFO見通しを引き上げました。



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。2018年6月末時点において、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ビジネス中心街等に、Aクラスのオフィスを178件保有・運営。



セールスフォース・タワー
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは1.58米ドルとなり、前年同期の1.67米ドルと比較すると低下したものの、同社の従前予想である1.53-1.55米ドルのレンジを超える結果となりました。また、6月末時点における物件稼働率は、前年同期比でわずかに低下し、90.4%となりました。
- 同社が保有するボストン、サンフランシスコおよびロサンゼルのオフィス物件はおおむね底堅い稼働率を維持した一方で、ワシントンDCやニューヨークのオフィス物件は稼働率が低下したことが業績全体の重しとなりました。
- 4-6月期において、同社はカナダ年金基金投資委員会とジョイントベンチャー形式でカリフォルニア州にあるサンタモニカ・ビジネス・パークを取得したほか、ニューヨークのマンハッタンにある開発中の3 ハドソン・ブルバールを取得するために、新たにジョイント・ベンチャーを設立しています。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通年の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



商業施設セクター（ショッピング・モール）

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。



デザートヒルズ・プレミア・アウトレット
カリフォルニア州ロサンゼルス郊外

- 1株あたりFFOは2.98米ドルとなり、前年同期比で+20.6%となりました。
- 6月末時点における過去1年間の保有する物件へ入居する小売テナントの売上高は、前年同期比で+4.6%と拡大しました。
- また、6月末時点における1平方フィート（約0.1平米）当たりの最低賃料は、前年同期比で+3.3%の53.84米ドルとなりました。また、過去12ヶ月間の1平方フィートあたりの賃料は7.32米ドル上昇し、賃料上昇率は前年同期比で+10.7%となりました。
- 今回の四半期決算において同社は、前四半期に続き2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



商業施設セクター（ショッピング・センター）

リージェンシー・センターズ



1993年に設立し、本社はフロリダ州。米国内を中心に428件のショッピング・センターを保有・運営。保有する物件の約80%は食料雑貨やレストラン等が主要テナント。



パーシモン・プレイス
カリフォルニア州サンフランシスコ

- 1株あたりFFOは0.93米ドルとなり、前年同期比で+10.7%となりました。NOIは、前年同期比で+4.2%の伸びとなったほか、賃料上昇率も+3.5%となりました。
- 6月末時点における既存物件稼働率は、95.5%となりました。米トイザラスの倒産によるテナントの店舗閉鎖の影響を受けて、前年同期比ではやや低下となりましたが、なお高い稼働率を維持しています。
- 4-6月期において、成長戦略として同社はショッピング・センター2件を約7,100万米ドルで新規取得した一方で、収益性の低いショッピング・センター3件を約3,250万米ドルで売却しました。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通年の1株あたりFFOの見通しをわずかながら引き上げました。



戸建住宅セクター インベーション・ホームズ



2016年に設立し、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。



ロサンゼルス 28928 ウッドサイド
カリフォルニア州ロサンゼルス

- 1株あたりFFOは0.24米ドルとなり、前年同期比で+20.0%となりました。既存物件のNOIは、前年同期比で+5.0%と増加しました。同社のNOIの約30%を占める、カリフォルニア北部、カリフォルニア南部およびシアトルでの収益成長率が特に堅調だったことが、全体のNOIの伸びをけん引しました。
- 4-6月期における賃料上昇率は、前年同期比で+4.7%となったことに加え、物件稼働率も0.2ポイント改善し、6月末時点では96.0%となりました。同期間において、同社はリノベーション費用も含め、7,960万米ドルで263の戸建住宅を新規した一方で、7,680万米ドルで348戸の物件を売却しました。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通年の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。



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70億米ドルを投資しており、450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。



マッコーリー・メディカル・センター
アリゾナ州フェニックス

- 1株あたりFFOは0.41米ドルとなり、前年同期比で+5.1%となりました。
- 4-6月期において、同社は保有する物件の総賃貸面積の4.2%にあたる100万平方フィート分のスペースを、新規および継続で賃貸借契約を締結しました。6月末時点における、賃貸借契約済みの割合は保有物件全体の91.9%を占めており、稼働率は前年同期比横ばいの90.9%を維持しています。
- また同期間において、同社は主力市場のひとつであるフロリダ州マイアミでの新規物件の開発を発表しているほか、米国ノースカロライナ州ローリーに新しい医療オフィスビルの建設を含む2件の再開発プロジェクトを公表しました。

インフラストラクチャー・セクター クラウン・キャッスル・インターナショナル

1994年にテキサス州で設立。米国の通信塔リート代表のひとつ。米国全土において約4万本の通信塔を保有するほか、ビル屋上スペースやスモールセルをも運営。



- 1株あたりFFOは1.26米ドルとなり、前年同期比で+13.5%と増加しました。
- 4-6月期における営業収益は前年同期比で約3億米ドル増加し、およそ+35.0%の伸びとなりました。既存物件の賃貸収益の増加が寄与したほか、新規取得物件等による収益も全体の業績をけん引しました。
- 同期間において、同社は1株あたり1.05米ドルの配当を支払っており、前年同期比で11.0%程度の増配となっています。決算発表時に、同社CFOは、良好なファンダメンタルズが今後も継続する可能性について示唆し、年率7-8%の配当成長を見込んでいることについても言及しました。
- 今回の四半期決算において同社は、2018年通期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。



デジタル・ジュロン
シンガポール西部ジュロン地区

- 1株あたりFFOは1.66米ドルとなり、前年同期比で+15.3%増加しました。物件の一時的な供給増加により、稼働率はやや低下したものの、データセンターに対する底堅い需要を背景に、賃料成長率は前年同期比で+3.4%となりました。
- 4-6月期における同社の新規賃貸借契約は、四半期ベースでは同社内において史上最高の水準に達し、年率ベースで約9,400万米ドルの賃料収益が期待されています。また同期間において、同社はデータセンター3物件を売却した一方で、新たに2物件を計7,300万米ドルで取得しました。
- 決算発表時に、同社は既存クライアントのニーズの深化による需要拡大の可能性について言及したほか、米国のみならず世界的なデータセンターへの需要の高まりが今後も同社の業績をけん引していくことを示唆しました。今回の四半期決算において同社は、前四半期に続き、2018年通期の1株あたりFFOの見通しを引き上げました。

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

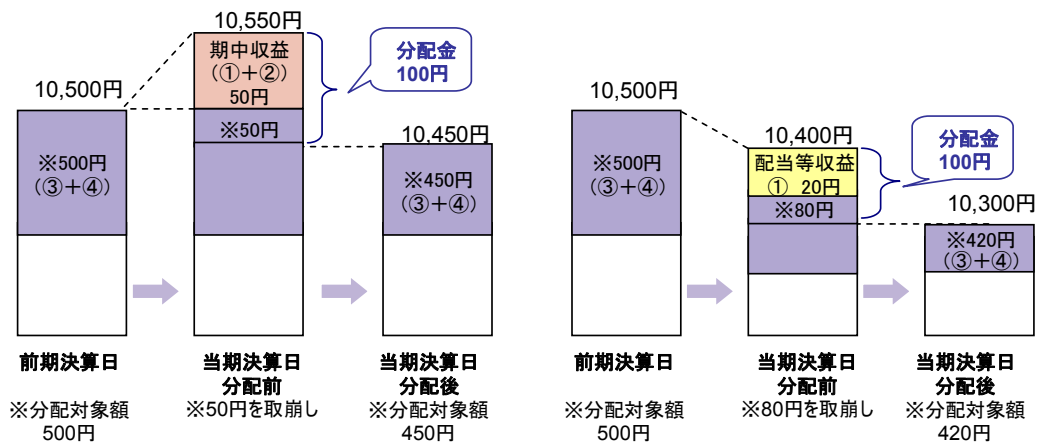


- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

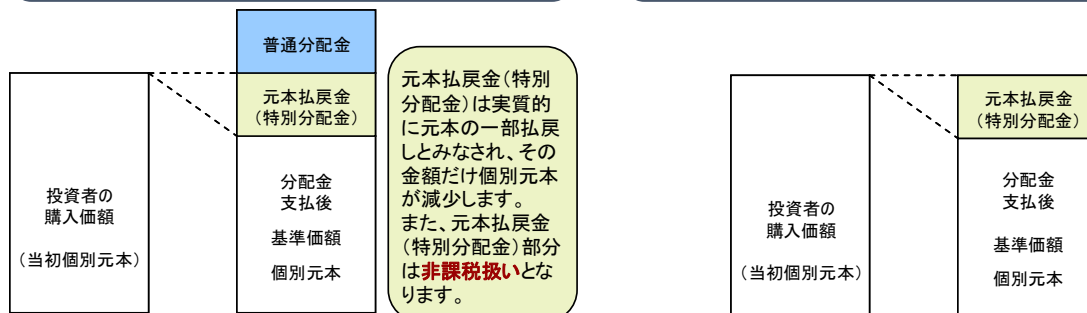


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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の方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」

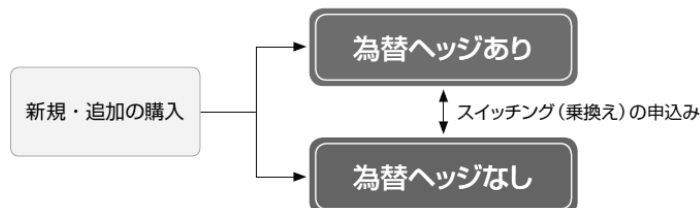
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないます。
※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「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。	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