



# Market Eyes No. 226



## 2017年、米国リートの業績は好調を維持

大和投資信託

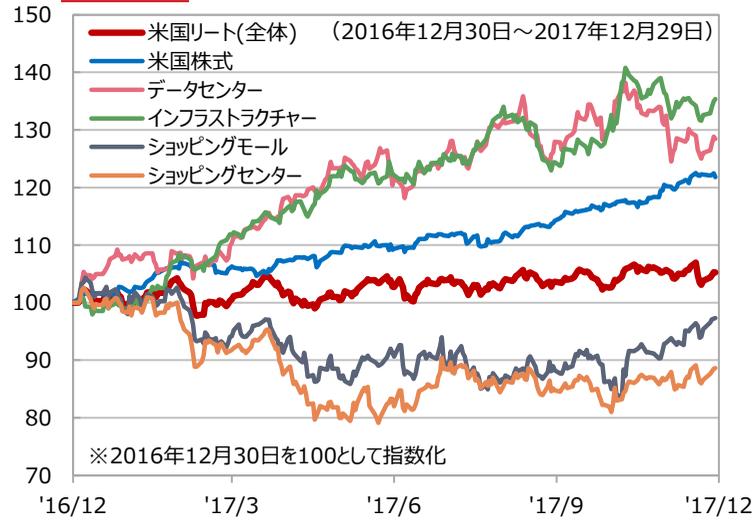
### 2017年の米国リート市場

➤ 2017年の米国リートの業績がほぼ出揃いました。好調な米国経済を背景に、株式市場は大きく上昇しました。米国リート市場も堅調に推移したものの、株式と比較すると劣後する結果となりました。【図表1】その理由として主に2つのことが考えられます。

1. 利上げに伴う長期金利の上昇
2. eコマースの台頭による商業施設の売上低下

➤ 2018年も複数回の利上げが想定されており、長期金利の上昇が見込まれます。一方、FRB（米国連邦準備制度理事会）が想定している上限金利に近づくことから、米国リート市場は落ち着きを取り戻すと思われます。また、eコマースの拡大により今後も既存商業施設の売上低下が続くと予想される一方で、データセンターやインフラストラクチャーなどの業種では業績拡大が期待されます。

【図表1】 米国リート（全体、業種別）と米国株式の推移



### 2017年の主な米国リートの業績

【図表2】 主な米国リートの業績一覧

銘柄名	業種	営業収益 (千米ドル)	前年比	1株当たり調整済 FFO* (米ドル)	前年比
クラウン・キャッスル・インターナショナル	インフラストラクチャー	4,355,605	+11.1 %	4.85	+2.8 %
デジタル・リアルティ・トラスト	データセンター	2,457,928	+14.7 %	(FFO) 5.65	-0.4 %
エクイニクス	データセンター	4,368,428	+20.9 %	18.53	+23.0 %
ポストン・プロパティーズ	オフィス	2,602,076	+2.0 %	(FFO) 6.22	+3.2 %
キルロイ・リアルティ	オフィス	719,001	+11.9 %	(FFO) 3.4	-1.7 %
サイモン・プロパティ・グループ	ショッピングモール	5,538,640	+1.9 %	(FFO) 11.21	+6.9 %
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	2,471,406	+1.9 %	3.13	+1.3 %
UDR	集合住宅	995,791	+3.7 %	1.72	+5.5 %
ホスト・ホテル・アンド・リゾート	ホテル/リゾート	5,387,000	-0.8 %	1.69	0.0 %
ヘルスケア・トラスト・オブ・アメリカ	ヘルスケア	613,990	+33.2 %	1.63	+1.2 %

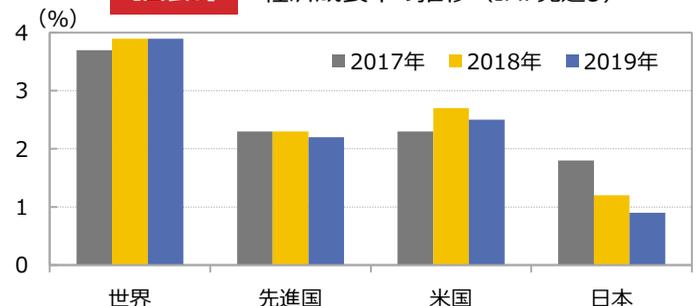
\* FFO：リートの収益力を示す指標。リートが賃料からどれだけの現金収入を得ているかを表す。  
調整済FFO：FFO - (設備投資にかかる費用、テナント入れ替え費用の償却、リース手数料の償却など)。

➤ 主な米国リートの業績は、企業によってばらつきがあるものの、概ね好調さを維持する結果となりました。【図表2】特にデータセンターやインフラストラクチャーなどの業種では、データ通信の利用拡大などを背景に収益が大きく伸びており、今後も強気の見通しを発表しています。一方、1株当たり調整済FFOも企業によってばらつきがあります。積極的な物件の購入などの費用がその理由として考えられます。

### 2018年の米国リートの見通し

➤ 米国経済は2018年以降も2%超の成長を続ける見込みです。【図表3】2018年からは米国の連邦法人税率が21%に引き下げられることで、企業の増益基調は今後も続くことが期待されます。2017年、米国株式と比べパフォーマンスで劣後した米国リートは、減税効果や米国企業の増益基調などを徐々に織り込む動きになると期待されます。

【図表3】 経済成長率の推移 (IMF見通し)



(出所) ブルームバーグ、IMF「World Economic Outlook Database Update, January 2018」、各決算発表データを基に大和投資信託作成。

※米国リートはNAREIT指数、米国株式はS&P500種株価指数を使用。トータルリターン、米ドルベース。当資料において使用されるNAREIT指数 (FTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス) は、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。※当資料は個別企業の推奨を目的とするものではありません。※次ページの「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をご覧ください。

# ❗ 投資信託のご購入に際し、お客さまにご理解いただきたいこと

お客さまが投資信託をご購入する際には、以下の2つの注意点を十分ご理解いただいた上で、当該投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」を必ずご覧いただき、ご自身の判断で投資に関する最終決定をなさるようお願いいたします。

## 注意点① お客さまにご負担いただく費用について

	種類	料率 (税込)	費用の内容	ご負担いただく費用金額のイメージ (金額は左記の料率の上限で計算しています)
直接的に ご負担 いただく 費用	購入時手数料	0~3.24%	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。	基準価額10,000円の時に100万口を購入される場合、 <b>最大32,400円</b> をご負担いただけます。
	信託財産留保額	0~0.5%	換金に伴い必要となる費用等を賄うため、換金代金から控除され、信託財産に繰入れられます。	基準価額10,000円の時に100万口を換金される場合、 <b>最大5,000円</b> をご負担いただけます。
信託財産で 間接的に ご負担 いただく 費用	運用管理費用 (信託報酬)	年率 0~2.5528%	投資信託の運用・管理費用として、販売会社、委託会社、受託会社の三者が、信託財産の中から受け取る報酬です。	基準価額10,000円の時に100万口を保有される場合、 <b>最大1日あたり約70円</b> をご負担いただけます。
	その他の費用・ 手数料		監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、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けます。（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）	

※費用の種類や料率等は販売会社や個々の投資信託によって異なります。上記費用の料率は大和投資信託が運用する一般的な投資信託の料率を表示しております。投資信託によっては換金手数料をご負担いただく場合があります。※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。※投資信託により異なりますので、くわしくは販売会社にお問い合わせください。また、詳細につきましては「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## 注意点② 投資信託のリスクについて

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。投資信託が投資する有価証券等によりリスクの要因は異なりますので、お申込みにあたっては、投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和証券投資信託委託株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託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。
- 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。

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

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