

## ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

### 2022年10月－12月の振り返りと今後の見通し 2023年 景気後退局面におけるリート投資を考える

※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・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

2023年1月30日

#### 👉 お伝えしたいポイント

- 10-12月の米国リートは、インフレ鈍化と長期金利上昇の一服感を受けて上昇
- 2023年 景気後退局面におけるリート投資を考える
- ファundamentalズの動向を見極めることが重要

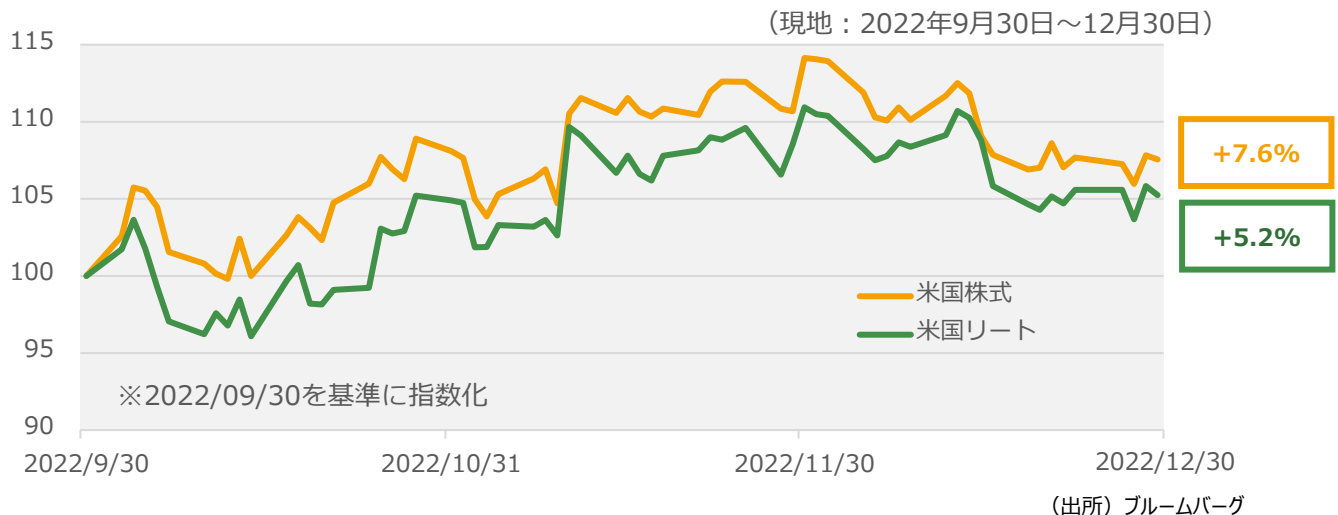
### 10-12月は、インフレ鈍化と長期金利上昇の一服感を受けて上昇

#### ■ 11月までは堅調に推移したが、12月は反落

10-12月の米国リートは、インフレピークアウト期待や長期金利上昇の一服感を受け、上昇しました。

10月から11月までは、米CPI（消費者物価指数）が事前予想を下回るなどインフレのピークアウトが期待される中、FRB（米国連邦準備制度理事会）が今後の利上げ幅を縮小させるとの観測や長期金利上昇の一服感を背景に、堅調に推移しました。しかし、12月は景気の先行きに対して悲観的な見方が広がったことや、FRBが利上げ幅を縮小したあとも、利上げを継続していく姿勢を強調したことが嫌気され、上げ幅を縮小しました。

#### ■ 米国リートおよび米国株式のパフォーマンス（トータルリターン、米ドルベース）



※米国リートはFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。

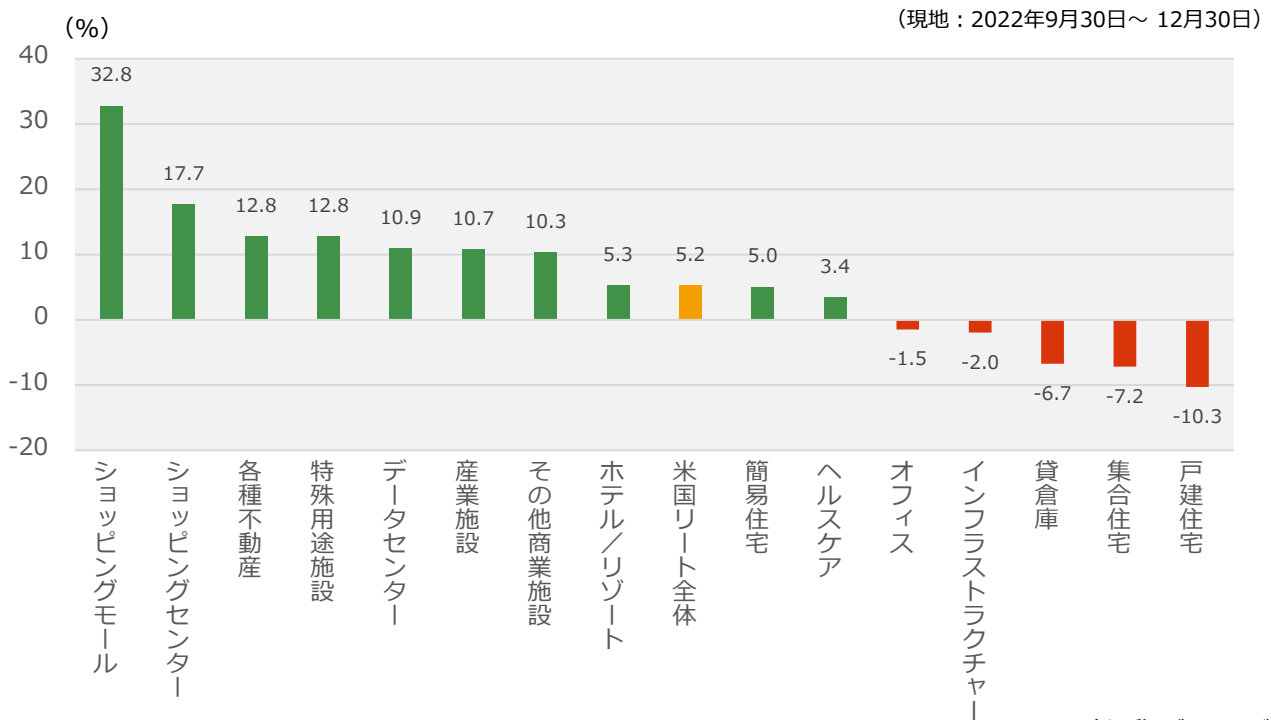
※米国株式はS&P500種指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。

## ■ セクター別では、商業施設関連が大きく上昇も、住宅関連が軟調推移

セクター別では、堅調な個人消費を背景にショッピングモールやショッピングセンターが大きく上昇しました。データセンターも、電力の供給不安から建設計画が遅延するケースが散見されており、景気後退下でも需給がタイトで業績は堅調に推移するとの期待が上昇につながりました。

一方で、景気後退に伴う業績悪化への警戒感から集合住宅が下落しました。戸建住宅は資産評価額上昇による固定資産税負担が想定よりもかさんだことなど、コストの上昇を理由に業績見通しが下方修正されたことが嫌気されました。また、貸倉庫については、コロナ禍以降の広い在宅勤務スペースを求める移住特需が剥落し、成長ペースの鈍化が意識されたため軟調に推移しました。

## ■ 米国リートのセクター別リターン（トータルリターン、米ドルベース）



※「米国リート全体」は米国リートはFTSE NAREIT®エクイティREIT・インデックス（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。  
 ※インフラストラクチャー・セクターはFTSE NAREIT® オールエクイティREIT・インデックスにのみ含まれています。

## 2023年 景気後退局面におけるリート投資を考える

2022年は当初の想定以上のインフレ、金利上昇により、景気減速懸念が高まり、米国リートのパフォーマンスは苦戦しました。コーヘン&ステアーズでは、すでに「景気後退」を織り込んでいると考えており、2023年は景気後退下であっても上値を迫る可能性があると考えています。

### 「景気後退時のリート投資」は良い投資タイミングと考える

1990年以降の景気サイクルを分析すると、株価が景気動向に先行すると言われているのと同様の動きが米国リートにも見られます。

景気後退局面ではリートの業績も低迷しますが、景気後退局面から12カ月のリターンは平均でプラスになりました。

また、金融政策が利上げから利下げに転じることで景気サイクルは回復（初期）に向かうとみられますが、この回復局面での米国リートのリターンは他の局面よりも高くなる傾向があります。

しばらくは利上げの影響を受け不安定な値動きが続く可能性もありますが、先々の景気回復局面まで見据えて投資するには、良いタイミングだと考えることもできます。

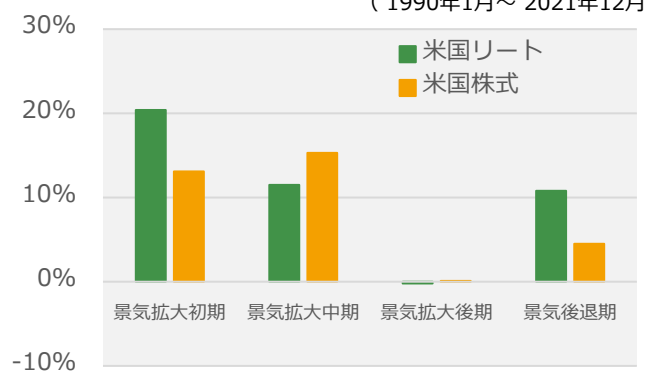
### 供給に過剰感がないことが安心材料

また今回の景気後退局面では、供給に過剰感がないことも安心材料です。2021年以降、不動産供給の伸び率は過去の長期平均を下回っており、2023年も低い状態で推移することが予想されています。

一方で、土地代、人件費、資材コストなど建設コストが大きく上昇していることから、これからはしばらく供給の増えにくい環境が続くとみられています。

### 景気サイクル別の12カ月先平均リターン

(1990年1月～2021年12月)



2022年12月31日現在

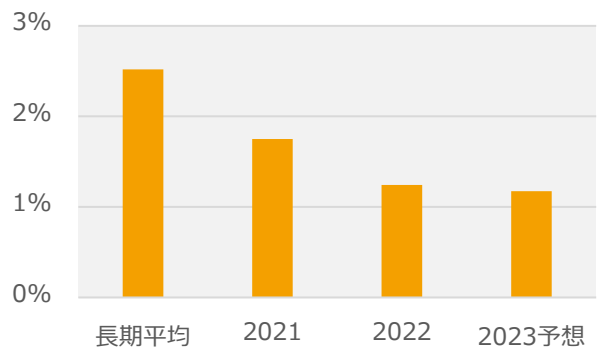
※米国リートはFTSE NAREIT@オールエクイティREIT・インデックス、米国株式はS&P500種株価指数を使用。ともにトータルリターン、米ドルベース。

※期間毎に景気判断した12カ月後のリターンの平均。景気局面についてはカンファレンス・ボード景気一致指数(CBCI)の主要トレンドに基づき、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが判断しています。

(出所) カンファレンス・ボード、トムソン・ロイター、NBER(全米経済研究所)、ブルームバーグ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

### 不動産供給の伸び率

2023年も供給増は低い状態で推移すると予想



2022年12月31日現在。

※不動産供給率は、グリーンストリート社のカバレッジユニバースに含まれる全てのリート・セクターの年間供給成長率の平均値で表されます。

※長期平均は、1996年から2022年までのグリーンストリート社のカバレッジユニバースに含まれる全てのリート・セクターの年間供給成長率の平均を表しています。

(出所) グリーンストリートアドバイザーズ、ターナー、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

## 業績への影響はあっても、キャッシュフローは健全に推移すると考える

景気同様に業績見通しも悪化し始めています。

例えば、商業施設では、テナントの撤退や経営危機に関する報道も出てきています。コーヘン&ステアーズでは、テナントの経営状況などもモニタリングしており、特に危険だと判断したテナントのウォッチリストを作成するなどして、なるべく影響を避けるようにしています。しかし、立地の良いリート物件であれば、代替のテナントもすぐに入りはずです。その見極めには高い調査力が必要だと考えています。

コーヘン&ステアーズでは、各種見通しを慎重に見直し、全体のFFO予想を下方修正しました。これから始まる決算期を経てさらに精査しますが、2023年もプラス成長を維持できると考えています。

## ファンダメンタルズの動向を見極めることが重要

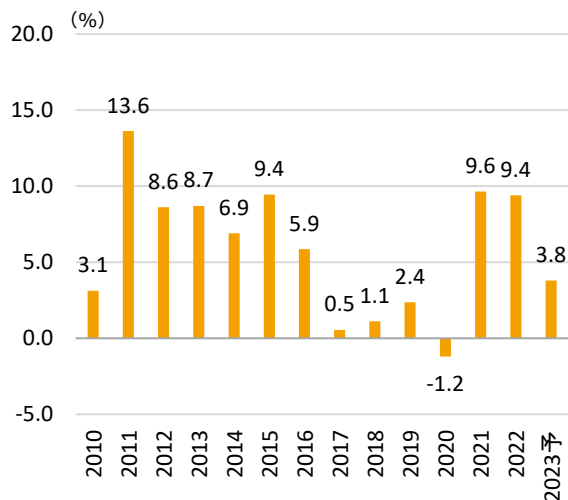
### ■ セクター、分野ごとの状況。バリュエーションを勘案して投資

運用においては、成長性とバリュエーションの観点から魅力的なセクター・銘柄に注目していく方針です。

バリュエーションは割安な水準にあると考えています。実物不動産市場は景気動向に遅行する傾向があり、今後さらに値下がりするリスクもあるとみていますが、米国リートについては、すでに大きく下落しているため、この割安感が下支えになると考えています。

成長性については、景気が鈍化する中においてファンダメンタルズの動向をしっかりと見極めることが重要になると考えています。「構造的に需要増加が見込める分野」「リート側の賃料決定力の高い分野」などに着目しているほか、景気悪化を見込んで「景気感応度が低く業績を見通しやすい分野」に注目しています。具体的には、高齢者住宅などのヘルスケアや戸建住宅、データセンターなどの分野でファンダメンタルズが堅調で、投資妙味のある銘柄が多いと考えています。

### ■ 米国リーートのキャッシュフロー成長率



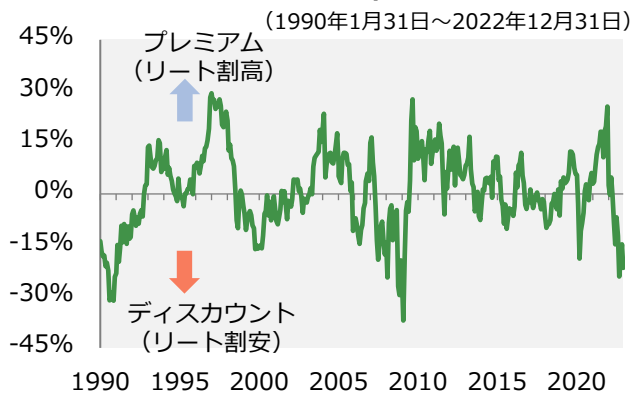
※2022年12月30日時点。2023年以降予想。

※米国リートはFTSE NAREIT® オールエクイティREIT・インデックスを使用しています。キャッシュフローとしてFFOを用いています。

※FFOは、Funds From Operationの略。営業活動（不動産賃貸事業）から発生するキャッシュフローを示しています。

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

### ■ 米国リーートのNAV（純資産価値）に対するプレミアム/ディスカウントの推移



※データは、不動産有価証券市場全体に対する数値です。

※NAVとはNet Asset Valueの略語でリートが保有する資産の時価評価から負債を控除した純資産額を示しています。

(出所) UBS、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

### ■ 投資のポイント

注目の分野	注目ポイント
高齢者住宅 (ヘルスケア)	<ul style="list-style-type: none"> <li>空室率が改善傾向にある。</li> <li>人口動態から構造的な需要増が見込める。</li> </ul>
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>ミレニアル世代による需要が堅調。</li> <li>戸建の賃貸物件の供給が足りていない。</li> <li>ローン金利上昇や物件高騰で購入をあきらめ、賃貸にとどまる層が増えている。</li> </ul>
データセンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>データセンターへの需要増は構造的なトレンド。</li> <li>電力供給不安から建設計画が遅延。需給がタイト。</li> </ul>

## Ⅰ 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

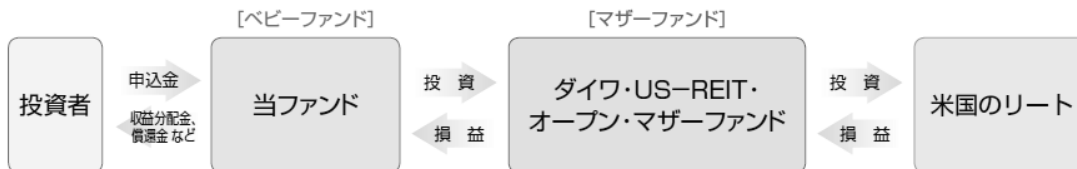
- 米国のリートに投資します。
  - 投資にあたっては、以下の方針に従って行なうことを基本とします。
    - ①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。  
※市場平均とは FTSE International Limited が発表する FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（配当金込み、米ドルベース指数）の配当利回りとします。
    - ②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
    - ③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。
- リートの運用は、コーペン&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。
  - 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。
  - 投資にあたっては、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。  
[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、円ベース指数）  
（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.”

- 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。

ファミリーファンド方式とは、投資者のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド（当ファンド）とし、その資金を主としてマザーファンドの受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。



※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）」

※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%）	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 1.606% （税抜 1.46%）	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。

### 大和証券

Daiwa Securities

〈販売会社〉

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  
一般社団法人日本STO協会

### 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和アセットマネジメント株式会社  
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  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会



## 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アセットマネジメント株式会社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。