

ダイワ・US-REIT・オープン (為替ヘッジなし/予想分配金提示型)

2023年1月-3月の振り返りと今後の見通し 金融不安のリートへの影響について

※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4月28日

👉 お伝えしたいポイント

- 金融不安から3月に急落も、年初来で米国リートはプラスリターンを確保
- 金融不安が上場リートの資金繰りや業績に与える影響は限定的と考える
- センチメントの悪化に注意が必要だが、中長期の視点で投資することが重要

金融不安から3月に急落も、年初来ではプラスリターンを確保

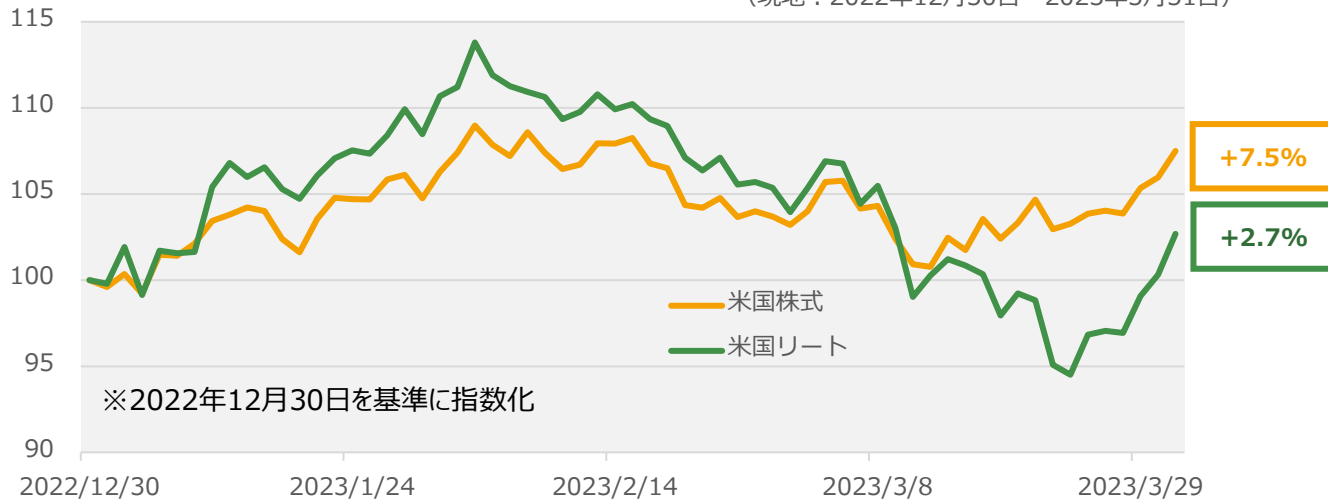
■ 金融政策に対する思惑や欧米の金融不安に左右され荒い値動きに

1-3月の米国リートは、やや値動きの荒い展開になりましたが、年初来では小幅な上昇となりました。

米国リートは年初から、インフレ圧力の緩和期待や長期金利の低下などを支援材料に大きく上昇しました。しかし、その後は好調な経済指標の発表を受け、利上げが長期化するとの観測が広まったことが嫌気され、軟調に推移しました。3月には米銀行の破綻や欧州金融機関の経営不安など金融システムへの警戒感が高まる中、景気の先行き不透明感や銀行による貸出態度の厳格化を背景に不動産市況が悪化すると懸念などを理由に大きく下落しました。3月末にかけては、米当局が必要に応じて支援を拡充する構えを示したことを受けて、金融システムへの警戒感が後退する中、やや値を戻しました。

■ 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）

(現地：2022年12月30日～2023年3月31日)



※2022年12月30日を基準に指数化

※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。

(出所) ブルームバーグ

※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。

3月のリートは株式に大幅に劣後

3月上旬のシリコンバレーバンク（以下、SVB）など米金融機関の破綻以降、株式とリートのパフォーマンスに乖離がみられました。

銀行からの預金流出や規制強化の可能性により、銀行が融資を厳格化し商業用不動産市場やリート市場に影響するとの見方が広まったことが、リートにマイナスに寄与したとみています。

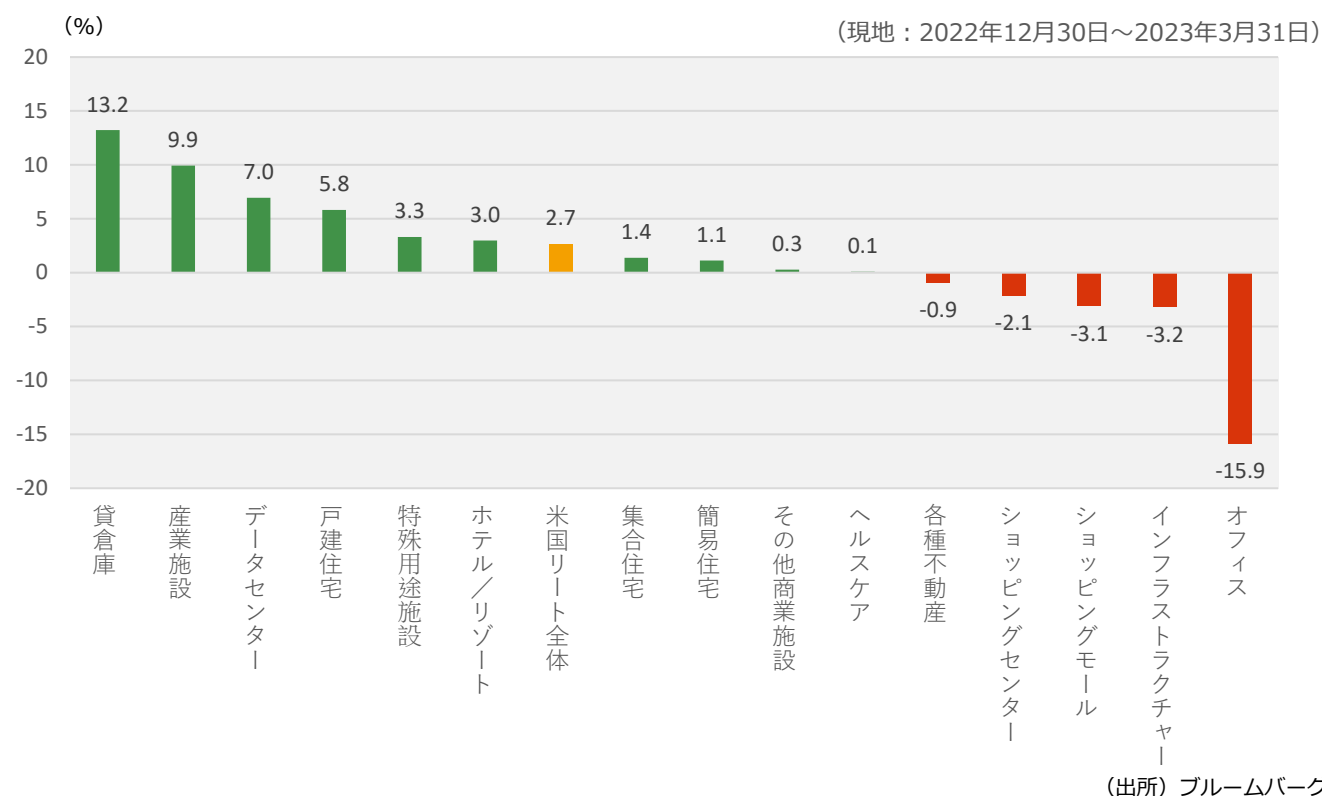
一方、米国株式はこの期間において、ネット企業の上昇が全体をけん引しました。金融システムが不安視される中、強固な財務基盤に安心感がある点や、Chat GPTなど対話型AIへの期待感が高まった時期だったことから関連銘柄の上昇がプラスに寄与しました。やや特殊な相場環境であったと考えています。

セクター別では、オフィスが一人負け

セクター別ではオフィスが大きく下落しました。在宅勤務の浸透という構造的要因に加え、景気減速に伴う需要の停滞などファンダメンタルズが従前より悪化していた中、相対的に債務比率が高く、銀行の融資厳格化の影響を最も受けやすいセクターと判断され、大きく下落しました。また、ショッピングモールやショッピングセンターも、入居するテナントの経営不安に加え、2022年10-12月の良好なパフォーマンスを受けた反動などから相対的に軟調に推移しました。

一方、貸倉庫は健全な財務状況が評価されたほか、セクター内のM&Aをきっかけに一部銘柄の評価が見直されたことが上昇要因になりました。また、産業施設やデータセンターも、需給環境が良好で賃料決定力の高さを支援材料に上昇しました。

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。

金融不安が上場リートへの資金繰りや業績に与える影響は限定的と考える

SVB破綻を起因とする金融不安により、商業用不動産への影響が懸念されています。商業用不動産とは、テナントが物件所有者に賃料を支払う「収益不動産」と一般的に定義されており、その範囲はかなり広がっています。今回、米当局も早急な対応を取ったことから、商業用不動産に投資する主体の中では財務健全性の高い上場リートへの資金繰りや業績への影響は限定的だと考えています。以下、詳細について説明します。

■ 大手銀行は健全。金融危機に陥るリスク低い

今回の破綻の要因に、総資産2,500億ドル以下の銀行への規制を米当局が緩和していたことも影響しているとみられています。一方で厳格に管理されていた大手銀行25行は健全だとみています。

大手銀行25行による商業用不動産向けローンのシェアは全体の30%に及びますが、大手銀行の総資産に占める商業用不動産向けローンの比率は4.3%に過ぎません。大手銀行が不動産融資に過度に傾斜した形跡はなく、不動産をきっかけにリーマンショックのような金融危機に陥るリスクは低いとみています。

一方、その他の地方銀行・中小銀行などでは18.6%と商業用不動産向けローンの比率が相対的に高く、4,690行のうち貸し出しを厳格化する銀行もいるでしょう。商業用不動産の一部が影響を受けると思われますが、多様な地域、用途に分散された不動産市場における局地的な現象であり、全体に波及するものではないと考えています。

■ 米国上場リートへの資本構造は強固

米国上場リートへの資本構造も強固です。負債比率は2013年以降、30%台に抑えられています。オフィス・リートのように財務状況の課題を抱えるセクターもありますが、総じて資金繰りに問題はありません。

また、コーヘン&スティアーズの調査では上場リートへの負債の8割以上は固定金利で調達されています。商業用不動産への投資主体には変動金利をメインに借りているケースもありますが、仮にその主体が資金繰りに苦慮し、資産を売却せざるを得なかった場合、上場リートには資金を調達して安い価格で物件を購入する余力もあるとみています。

■ 銀行の抱える商業用不動産向けローン

大手銀行の商業用不動産向けローンの比率は抑えられている

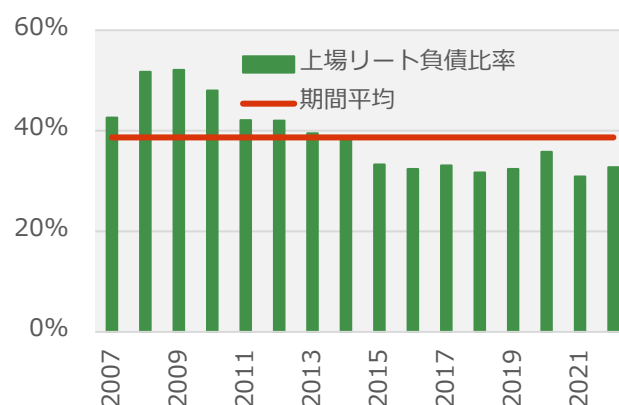
	上位25行	その他 地方銀行・中小銀行など
銀行数	25	4,690
総資産に占める 商業用不動産向けローンの割合 (%)	4.3	18.6
全銀行の 商業用不動産向けローンにおけるシェア (%)	30	70

2023年3月23日時点

(出所) 連邦預金保険金融公社 (FDIC)、コーヘン&スティアーズ

■ 米国上場リートへの平均負債比率

リーマンショック以降、負債比率は抑制されている



2022年12月31日現在

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

※ * 平均負債比率はLTV (ローン・トゥー・バリュー) を使用。LTVは負債額を保有不動産の時価で割って算出。優先株を含めた負債額が対象。また、グリーンストリート・アドバイザーズの取り扱う全てのセクターの不動産時価価値を用いて算出しています。

不動産市況の悪化を先に織り込んだ上場リート

不動産は一般的には景気に遅行して下落する傾向があるとされています。不動産は売買の成立までに時間がかかり、需給の悪化が価格に反映されるまでに時間を要するためだと言われます。

実物不動産は2022年10-12月期に下落に転じていますが、それまでは堅調に推移していました。一方の米国上場リートは、実物不動産より先んじて下落しています。上場リートは、毎日市場で取引されるため、実物不動産よりも先に不動産市況の悪化を反映しているためだと言えます。

実物不動産に関しては、さらに下落することが予想されます。一方で先んじて下落した米国上場リートについては、不動産市況の想定以上の下落や景気悪化の度合い次第ではさらに下落する可能性はありますが、少なくとも実物不動産より下落余地は小さいとみています。

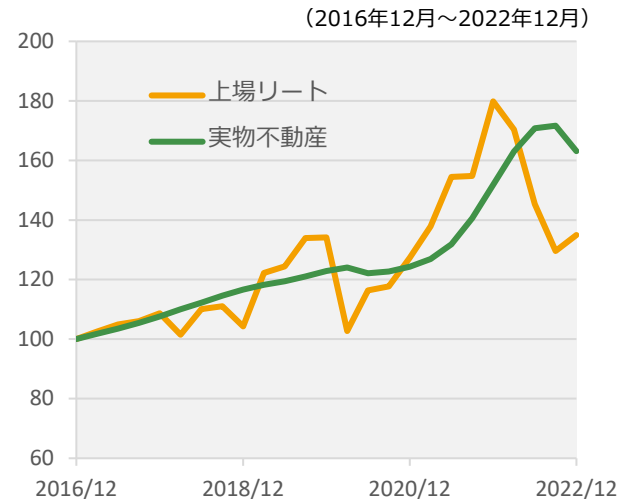
割安感のあるリート価格

米国上場リートの組み入れている不動産の価値との比較では、上場リートの価格が割安な水準になっていることがわかります。組み入れている不動産の価格が下落する可能性もありますが、それでも米国リート価格は割安な水準にあると考えています。

また、債券との比較による利回り格差など他資産との比較においても米国上場リートは割安な水準にあるとみています。

米国上場リートと実物不動産の価格差

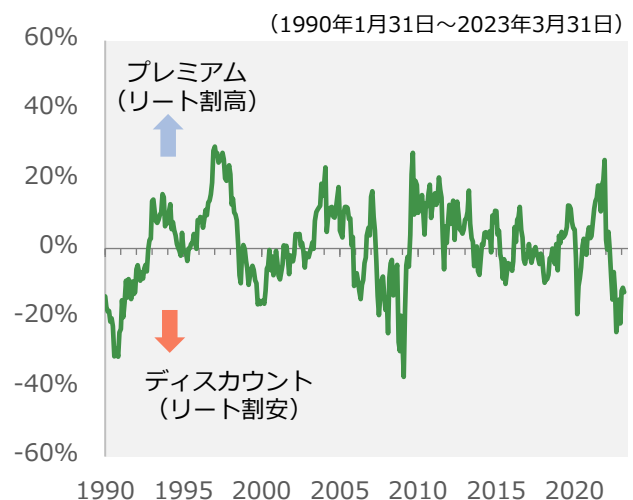
上場リートは景気悪化（や金利上昇）への懸念から2022年に大きく下落。実物不動産は2022年10-12月期に下落に転じる。



※2016年12月末で指数化。上場リートはFTSE Nareit All Equity REIT指数（トータルリターン）。実物不動産はNCREIF NFI ODCE指数。

（出所）ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ、NCREIF、NAREIT

米国上場リートの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



※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&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

安定したキャッシュフロー成長率は続く

米国上場リートの業績の見通しはこの3カ月で大きく変わっていません。景気悪化や金利上昇の影響などを反映して、随時業績予想を見直していますが、見通しは大きく変化しておらず、安定したキャッシュフロー成長が続くとみています。安定した賃料収益が見込め、通常の株式と比べて業績の振れ幅が小さいことが上場リートの魅力であります。

米国上場リートのキャッシュフロー成長率



※2023年3月31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

センチメントの悪化に注意が必要だが、中長期の視点で投資することが重要

セクター、銘柄ごとの状況、バリュエーションを勘案して投資

実物不動産市場が今後値下がりする可能性や、金融不安や商業用不動産をめぐる報道などが投資家のセンチメントにどう影響するのか注意深く見守っています。一方で上場リートのファンダメンタルズは安定しており、リート価格もすでに不安材料の大部分を反映していると考えています。利上げの停止局面が近いとされる中、投資機会をしっかりと見極めていきたいと考えています。

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。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いるため「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。

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"> 空室率が改善傾向にある。 人口動態から構造的な需要増が見込める。
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> ミレニアル世代（およそ1980年から2000年の間に生まれた年齢層）による需要が堅調。 戸建の賃貸物件の供給が足りていない。 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。
データセンター	<ul style="list-style-type: none"> データセンターへの需要増は構造的なトレンド。 電力供給不安から建設計画が遅延。需給がタイト。

収益分配金に関する留意事項

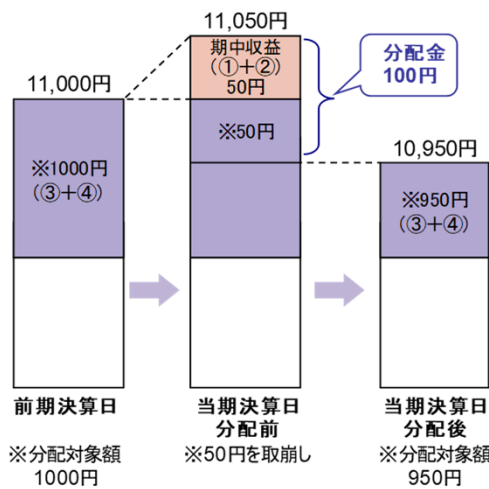
- ◆ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



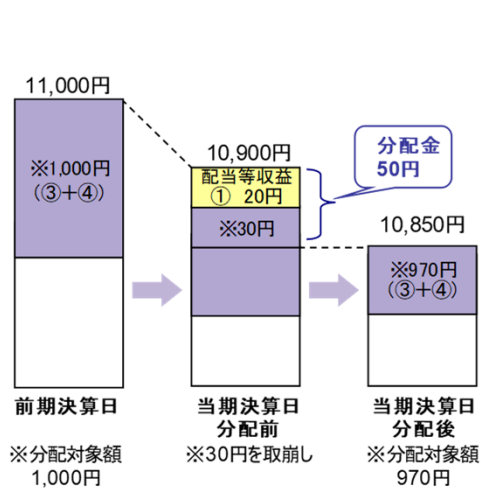
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



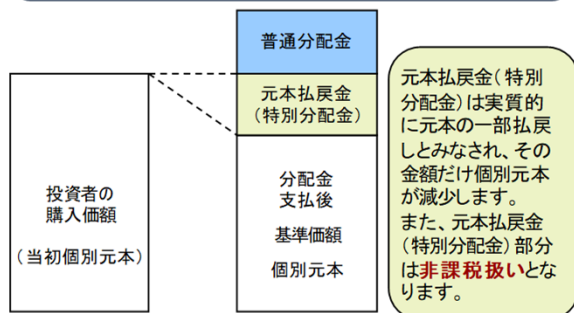
前期決算日から基準価額が下落した場合



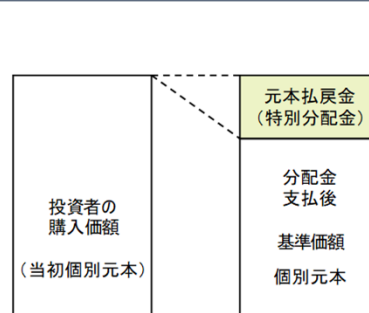
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 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。

■ 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（配当金込み、米ドルベース指数）の配当利回りとなります。
 - 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。
 2. 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."

3. 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・US-REIT・オープン・マザーファンド」です。
4. 毎月17日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益配分方針に基づいて収益の分配を行ないます。
（注）第1および第2計算期末には、収益の分配は行ないません。第1計算期間は、2022年4月17日（休業日の場合翌営業日）までとします。分配開始は、2022年6月の決算からになります。
 - 計算期末の前営業日の基準価額に応じ、下記の金額の分配をめざします。
当該計算期末に向けて基準価額が急激に変動した場合等には、下記の分配を行なわないことがあります。
 - * 基準価額は1万口当たりとし、既払分配金を加算しません。

計算期末の前営業日の基準価額	分配金額(1万口当たり、税引前)
10,000円以上 10,500円未満	10円
10,500円以上 11,000円未満	50円
11,000円以上 12,000円未満	100円
12,000円以上 13,000円未満	150円
13,000円以上 14,000円未満	200円
14,000円以上	250円

- * 計算期末の前営業日の基準価額が10,000円未満の場合、原則として、分配は行ないません。
- ※基準価額に応じて、分配金額が変動します。基準価額が上記の一定の水準に一度でも到達すればその水準に応じた分配を続ける、というものではありません。
- ※分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。
- ※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。

設定・運用:

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

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。

ダイワ・US-REIT・オープン（為替ヘッジなし／予想分配金提示型）

販売会社名（業態別、50音順） （金融商品取引業者名）		登録番号	加入協会			
			日本証券業協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	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
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 株式会社SBI証券）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社SBI新生銀行 （委託金融商品取引業者 マネックス証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第10号	○	○		
株式会社千葉興業銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第40号	○			
アイザワ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第3283号	○		○	
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第44号	○	○		○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第165号	○	○	○	○
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第195号	○	○	○	○

上記の販売会社は今後変更となる場合があります。また、販売会社によって、新規のご購入の取扱いを行っていない場合や、お申込み方法・条件等が異なります。くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。