

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2023年4月－6月の振り返りと今後の見通し リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

※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7月31日

👉 お伝えしたいポイント

- 4-6月期はインフレ懸念や景気悪化懸念の後退を背景に上昇
- 機動的なセクター判断がリターンの源泉に
- リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

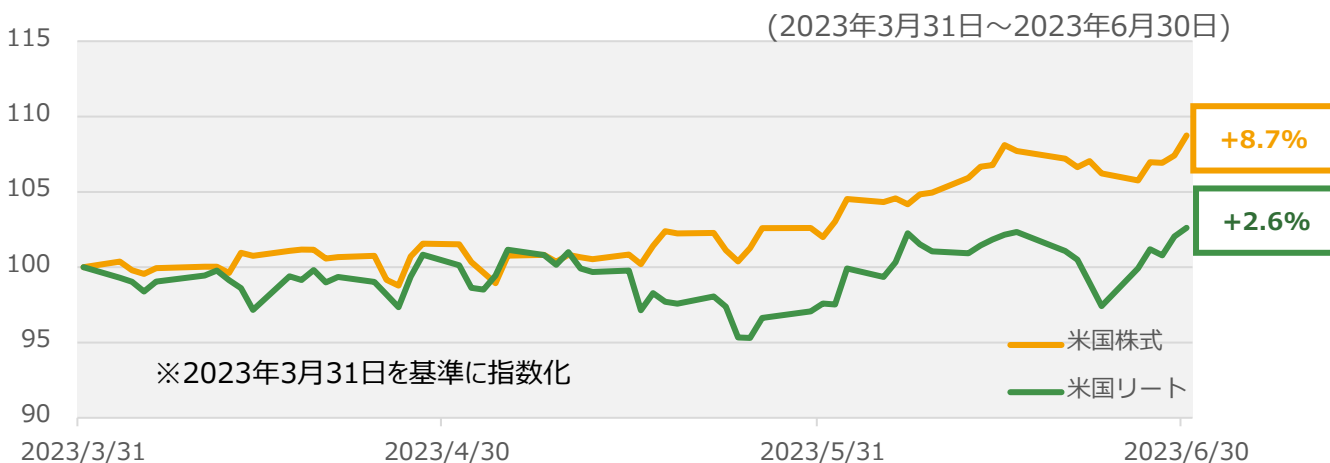
4-6月期はインフレ懸念や景気悪化懸念の後退を背景に上昇

■ 金融不安、債務上限問題などが上値抑制したが、債務上限問題解決後に上昇

米国リートは、4月から5月末にかけて、金融不安や銀行の貸出厳格化観測、米債務上限問題などが重しとなりました。しかし、その後、債務上限問題が解決すると、インフレ率の低下なども好感され、上昇に転じました。6月下旬には、パウエルFRB（米国連邦準備制度理事会）議長の議会証言を受け利上げ継続観測が高まったことが下落要因になりましたが、その後発表された経済指標により景気悪化懸念が後退し、再び上昇しました。

米国株は、AI（人工知能）への期待からハイテク株が指数をけん引しましたが、これら一部の銘柄を除くと、米国リートとパフォーマンスに大きな差はありませんでした。

■ 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。

（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。

■ セクター別では、強気にみていた住宅が上昇、弱気にみていた貸倉庫が軟調

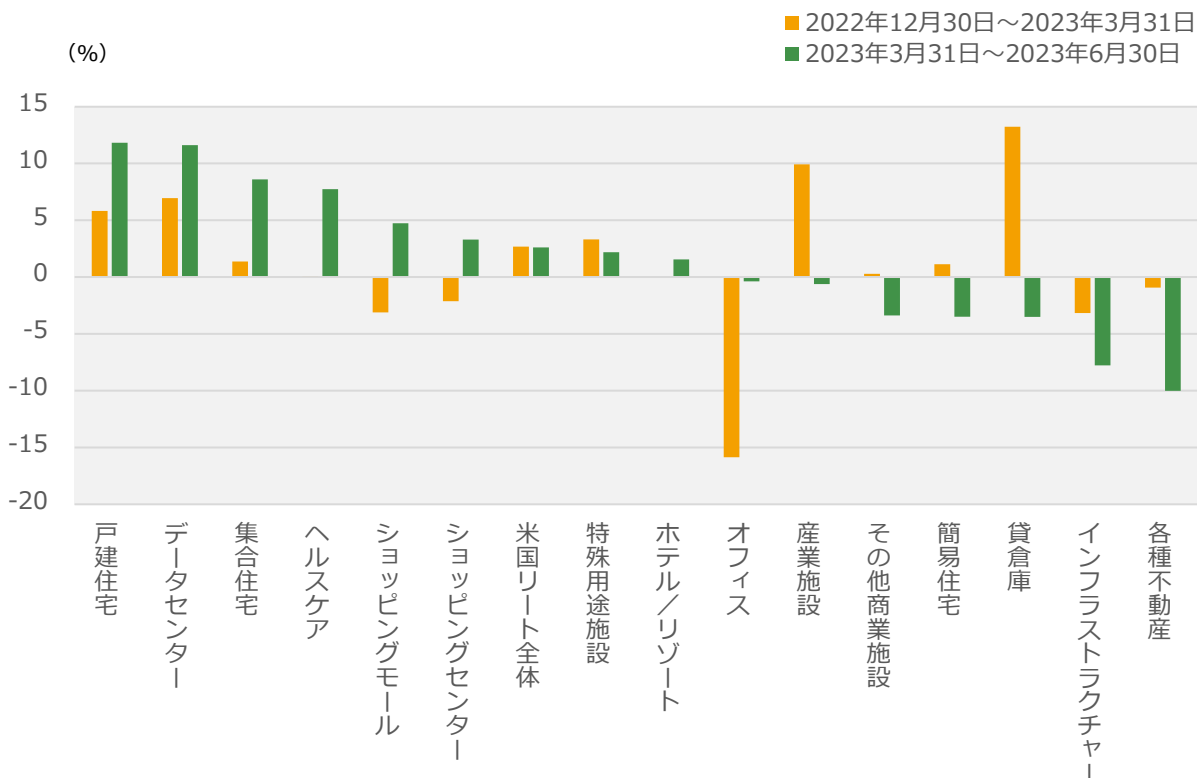
セクター別では、当ファンドで強気にみていた戸建住宅やデータセンター、ヘルスケア、ショッピングモールなどが上昇し、パフォーマンスに貢献しました。1-3月期大きく下落したオフィスは、少し落ち着きを取り戻しましたが、4-6月期も値下がりしました。

一方、1-3月期好調だった産業施設、貸倉庫は軟調に推移しました。

金融引き締めが続き、景気が鈍化する中において、経済環境や不動産の需要と供給などによって生じるリートのファンダメンタルズの差、およびバリュエーションの見方の変化によってセクター別のパフォーマンス差が出やすい環境になっており、これらを見極めることが重要になっています。

次のページ以降で、最近のセクター判断の一部を解説します。

■ 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。

機動的なセクター判断がリターンの源泉に

経済環境や不動産の需要と供給などによって生じるリートのファンダメンタルズの差、およびバリュエーションの見方の変化によって、セクターごとのパフォーマンス差が出やすい環境になっています。ボトムアップ調査で個別のリートのファンダメンタルズを見極めることはもちろん、業績やバリュエーションを相対的に見極めることが重要で、このことが機動的な投資判断につながっています。どのようにセクターを判断しているのか一部を紹介します。

■ オフィスは弱気継続。データセンターは供給不足が追い風に

オフィスはコロナ前から組み入れを下げてきましたが、コロナ禍でキャッシュフローの見通しが悪化したため、投資比率を大きく減らしました。最近では、3月に米地銀が破綻したことで、負債比率が高めのオフィス・リートはさらに大きく下落しました。下落したことで「そろそろ割安なのでは」と思われるかもしれませんが、稼働率は低く、需要の底が見えないため、時期尚早とみています。ただ、人口流入の恩恵を受けるサンベルト（米国南部）地域に物件を多く持つリートなどは保有しており、足元は2%前後の組入を維持しています。

一方、データセンターは構造的な需要増加が見込める分野として引き続き注目しています。コロナ禍では過剰評価されたと考え、2022年前半は投資比率を下げていました。しかし、その後、電力確保が難しく、建設計画が進まない状況が明らかになり供給不足が予想され、既存データセンターの賃料が上昇する可能性が高まったため、投資比率を高めました。データ需要は年々増えており、今後はAI需要も追い風になるとみています。

オフィスの投資判断 ↓ ～ファンダメンタルズに改善見えず

需要 今も需要回復弱く、稼働率が低調。

業績・財務 賃料下落続く。
負債比率は相対的に高め。

バリュエーション 割安感はない。

データセンターの投資判断 ↑ ～構造的な需要増に対し、供給不足続く

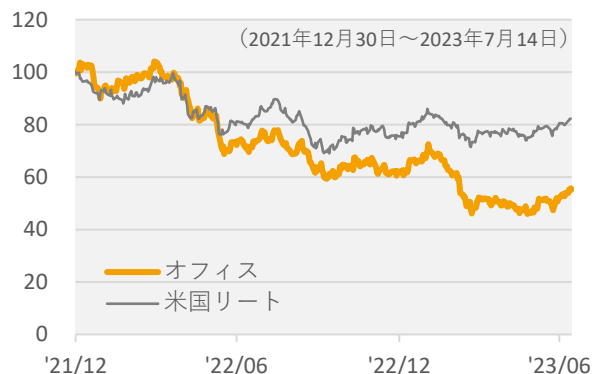
需要 構造的に強い。データ需要は年々拡大。AI需要も追い風に。

供給 電力確保などがボトルネックになって建設が遅延。供給不足。

業績 供給不足で賃料上昇が見込める。

バリュエーション 妥当な水準。

■ オフィスと米国リートのパフォーマンス

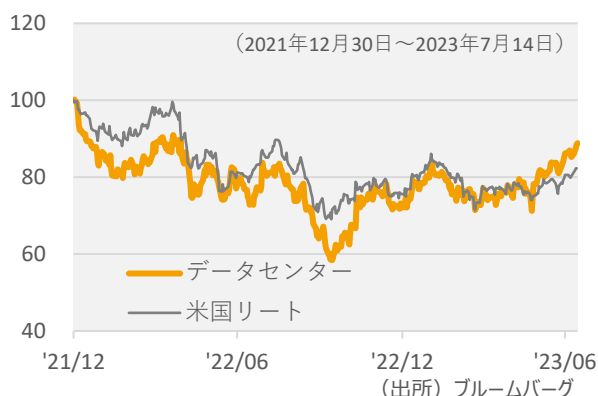


※2021年12月30日を基準に指数化

※米国リートはFTSE NAREIT®エグイティREIT・インデックス（トータルリターン、米ドルベース）

※オフィス、データセンターはFTSE Nareit US Real Estate Index Seriesのセクター指数（トータルリターン、米ドルベース）

■ データセンターと米国リートのパフォーマンス



(出所) ブルームバーグ

金利上昇で生まれた投資機会。住宅着工落ちても戸建住宅のファンダメンタルズは好調

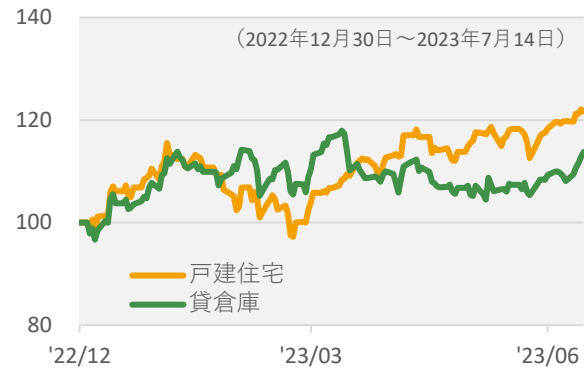
住宅市場は2022年以降の利上げにより影響を受けました。ローン金利が急騰し、住宅着工件数が落ち込みました。さらに住宅価格が一部で下落に転じたことから、住宅リートの先行きを懸念する声もありました。

しかし、実際のファンダメンタルズは異なります。戸建住宅は下記のように、ミレニアル世代*からの構造的な需要増が見込めるため、供給が追いついていません。賃料の増加傾向も続くと強気な見通しを維持し、逆に下落したところでは買い増しました。

一方、貸倉庫については投資比率を下げました。コロナ禍では引っ越しや、在宅勤務のために住宅内のスペースを確保するための貸倉庫需要が顕著に増加しました。しかし、こうした需要が一服するなか、稼働率悪化、賃料成長見通しが鈍化していること、バリュエーションも業界再編期待を背景に高まっていたことから投資比率を引き下げてきました。

戸建住宅と貸倉庫のパフォーマンス

戸建住宅が貸倉庫に対して堅調に推移。



※2022年12月30日を基準に指数化 (出所) ブルームバーグ
※戸建住宅、貸倉庫はFTSE Nareit US Real Estate Index Seriesのセクター/サブセクター指数 (トータルリターン、米ドルベース)

*ミレニアル世代：1980年代から1990年半ば生まれの世代

住宅市場の動向

ローン金利

- ローン金利急騰、住宅価格の高騰で住宅着工減少。購入を諦める人が増える。
- 2022年夏以降、住宅価格が下落したが、水準的にはまだ高い

住宅価格

人口動態

- 構造的に需要増。ミレニアル世代が戸建住宅を求める年齢に。

引っ越し需要は減速。

住宅供給が足りていない。
郊外への移住増もプラス。

貸倉庫の投資判断 ↓

～ 需要減速、供給過剰にリスクあり

- 需要** 引っ越し需要が減速。
- 供給** 成長分野に合わせて増加。
- 業績** 稼働率悪化、賃料下落の見通し。

バリュエーション

貸倉庫リート業界内で業界1位、2位による業界3位買収合戦があり、割高感がある。

戸建住宅の投資判断 ↑

～ 構造的な需要増、供給不足続く

- 需要** 人口動態や郊外への移住増がプラス。住宅購入を諦めた層が賃貸に留まることもプラス。
- 供給** 不足している。
- 業績** 需給がタイトで賃料上昇続く。

バリュエーション 割安感があると判断。

消費者の動向によって生まれた差。産業施設を引き下げ、ショッピングモールを引き上げ

続いて消費に関連する分野の投資判断例です。

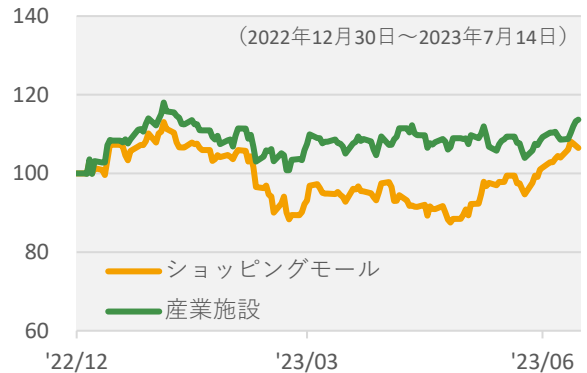
景気後退により消費が落ち込むとの懸念がある中、良好な雇用環境に下支えられ2023年上期の米国の消費は堅調に推移しました。リートで消費関連といえばネット販売の拡大によって倉庫需要が拡大している産業施設なのですが、最近そのネット販売の成長に鈍化がみられています。産業施設は成長セクターで供給も増えているため、供給にやや余剰感がでる可能性を考え、比率をやや抑えることにしました。

一方、ショッピングモールの投資は増やしました。外出が増え実店舗への需要が回復しつつあることと、供給が増えておらず、賃料上昇が期待でき、割安感があると判断したためです。

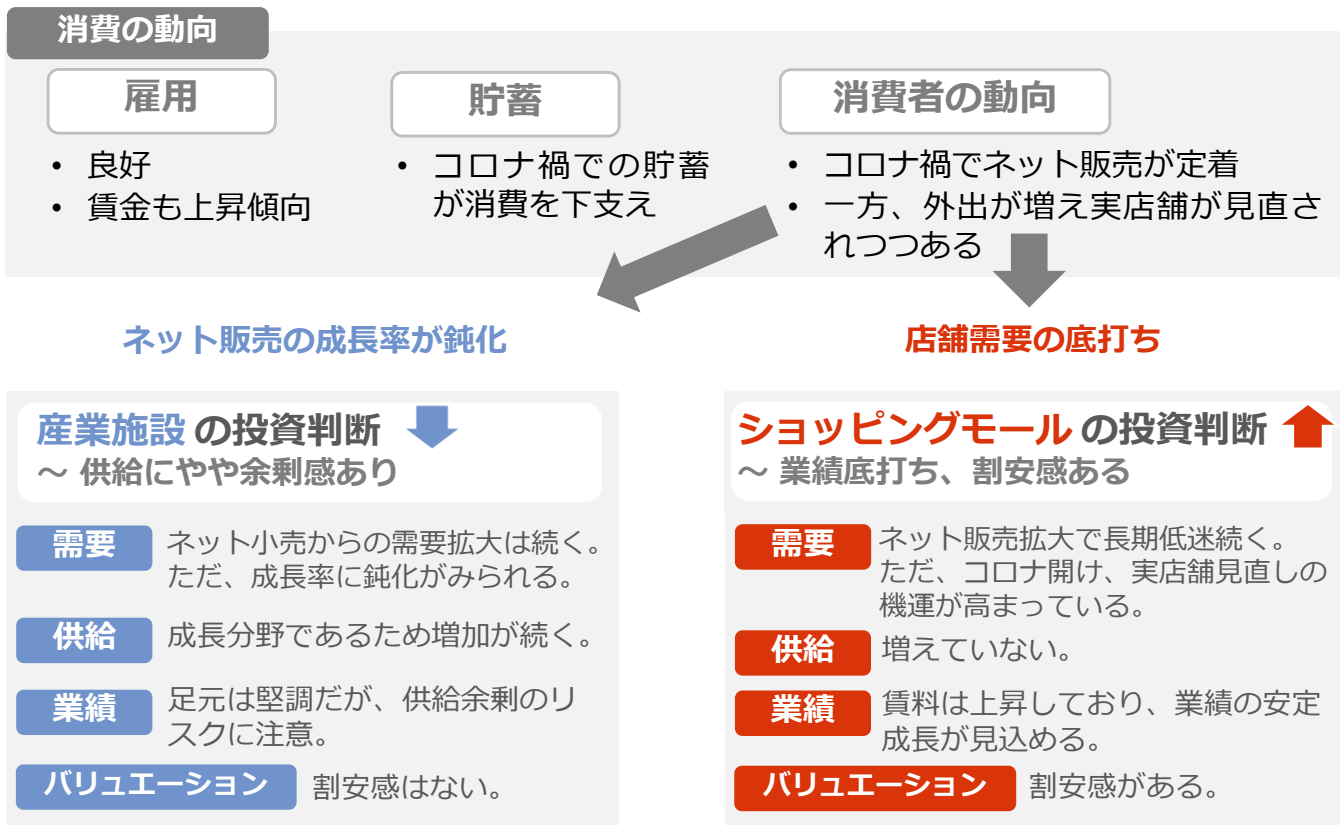
このように、同じ材料でもセクターごとに影響が異なり、それを正しく見極め、投資判断につなげげていくことが重要だと考えています。

ショッピングモールと産業施設のパフォーマンス

6月からショッピングモールのパフォーマンスが改善



※2022年12月30日を基準に指数化 (出所) ブルームバーグ
 ※ショッピングモール、データセンターはFTSE Nareit US Real Estate Index Seriesのセクター/サブセクター指数 (トータルリターン、米ドルベース)



リートの見通しを楽観的にみている3つの理由

リートの見通しについては、景気減速懸念が上値を抑える可能性がある一方で、来年に入れば、利下げが視野に入ってくると予想しています。利下げにより金利が低下すると、利回りの高い資産クラスとしてのリートの相対的な魅力が高まるほか、資金調達コストが低下し、また、その後の景気回復への期待も高まるため、リートにとっては追い風になるとみえています。そのため、中長期的な視点で見れば、今は良い投資タイミングだと考えています。

また、利下げまでの期間についても、以下の3つのポイントがリートを下支えすると考えています。

ポイント① 業績が安定している

米国上場リートの業績の見通しに、景気悪化懸念、金利上昇の影響などを随時反映していますが、今年に入ってから大きく変わっておらず、安定したキャッシュフロー成長が続くとみえています。キャッシュフローは多くの場合、年単位におよぶ契約に基づいて得られる賃料を源泉とすることから、安定した収益が見込め、業績の振れ幅が小さいことがリートの魅力だと考えています。

ポイント② 供給も負債比率も抑えられている

米地銀の破綻以降、米商業用不動産市場に関する悲観的な報道がされています。

しかし、米国上場リートに関しては、リーマンショック以降、借入を抑制しており、負債比率は低い状態にあります。

金融機関が貸出を厳格化していると言われていますが、上場リートに関しては銀行からの借入に頼らず市場で資金調達することも可能で、今のところほとんど影響を受けていません。逆に、財務の良好な上場リートにとっては、資金繰りに困っている不動産所有者から、優良物件を手頃な価格で仕入れる好機だと考えています。

米国上場リートのキャッシュフロー成長率



※2023年6月30日時点。2023年以降予想。

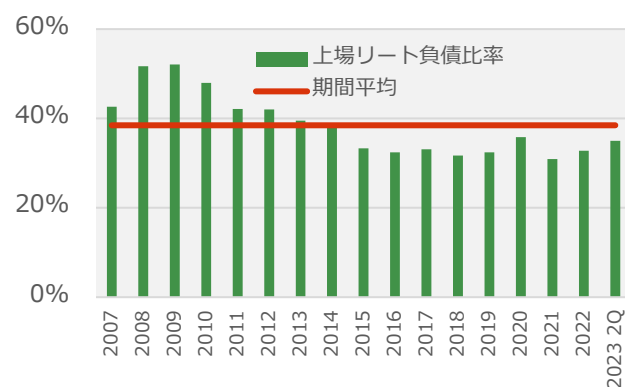
※米国リートはFTSE NAREIT® オールエクイティREIT・インデックスを使用しています。キャッシュフローとしてFFOを用いています。

※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

米国上場リートの平均負債比率

リーマンショック以降、負債比率は抑制されている



2023年6月30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

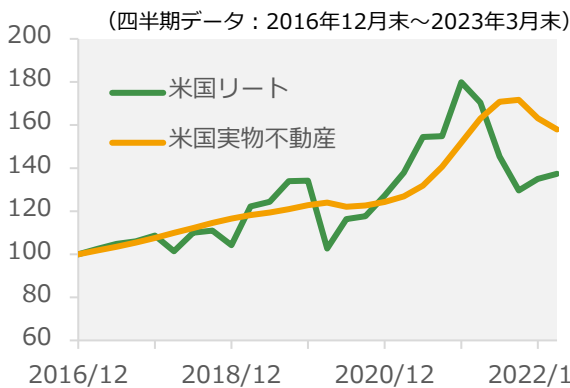
※*平均負債比率はLTV（ローン・トゥー・バリュー）を使用。LTVは負債額を保有不動産の時価で割って算出。優先株を含めた負債額が対象。また、グリーンストリート・アドバイザーズの取り扱う全てのセクターの不動産時価価値を用いて算出しています。

ポイント③ 割安感のあるリート価格

昨年末より下落し始めた実物不動産価格は、景気に遅行する傾向があり、今後も下落する可能性もあるとみています。しかし、実物不動産価格に先行する傾向のある米国上場リートに関しては、すでに昨年大きく下落しました。利上げ継続、金融機関の貸出厳格化など不動産市場にとって必ずしも良好な環境ではありませんが、先に下落した米国上場リートは不安材料の大部分をすでに反映していると考えています。

米国上場リートに関しては、純資産価値との比較によるバリュエーションなどにおいて割安感があると考えています。

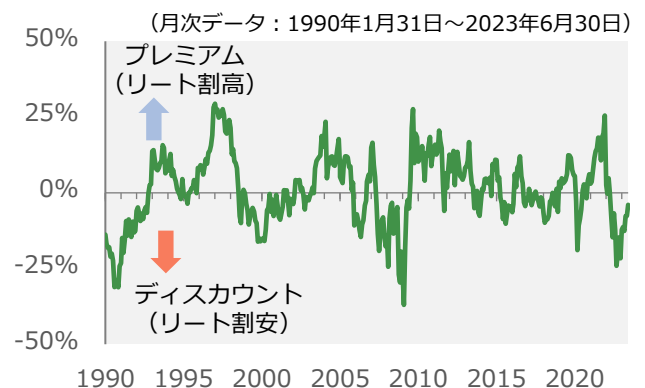
米国上場リートと実物不動産の価格差



※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、コーペン&ステアーズ、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、コーペン&ステアーズ・キャピタル・マネジмент・インク

リスクと投資機会を見極めながら運用

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、注意していますが、財務、ファンダメンタルズともにしっかりしており、割安感のあることがリートの支援材料になると考えています。また、利上げサイクルの最終局面が近づきつつあると思われます。中長期の視点での投資機会も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。景気が鈍化する中において、リートのファンダメンタルズにも違いが生じやすく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、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。

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

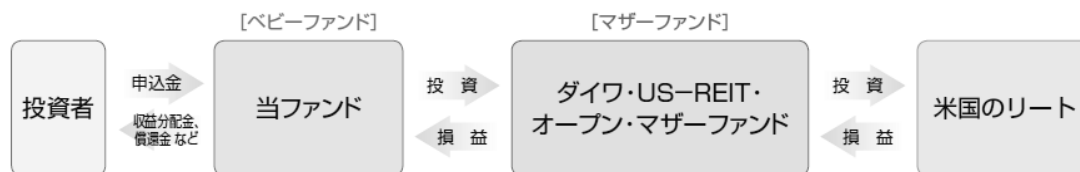
- 米国のリートに投資します。
 - 投資にあたっては、以下の方針に従って行なうことを基本とします。
 - ①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。
※市場平均とはFTSE International Limited が発表するFTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（配当金込み、米ドルベース指数）の配当利回りとします。
 - ②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
 - ③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。
- リートの運用は、コーペン&スティアーズ・キャピタ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