

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2023年7月－9月の振り返りと今後の見通し 最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A

※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10月31日

👉 お伝えしたいポイント

- 7-9月の米国リートは、金融引き締め長期化への懸念から軟調推移
- 金利見通しなど、最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A
- 金利動向に惑わされず、ファンダメンタルズに注視して運用

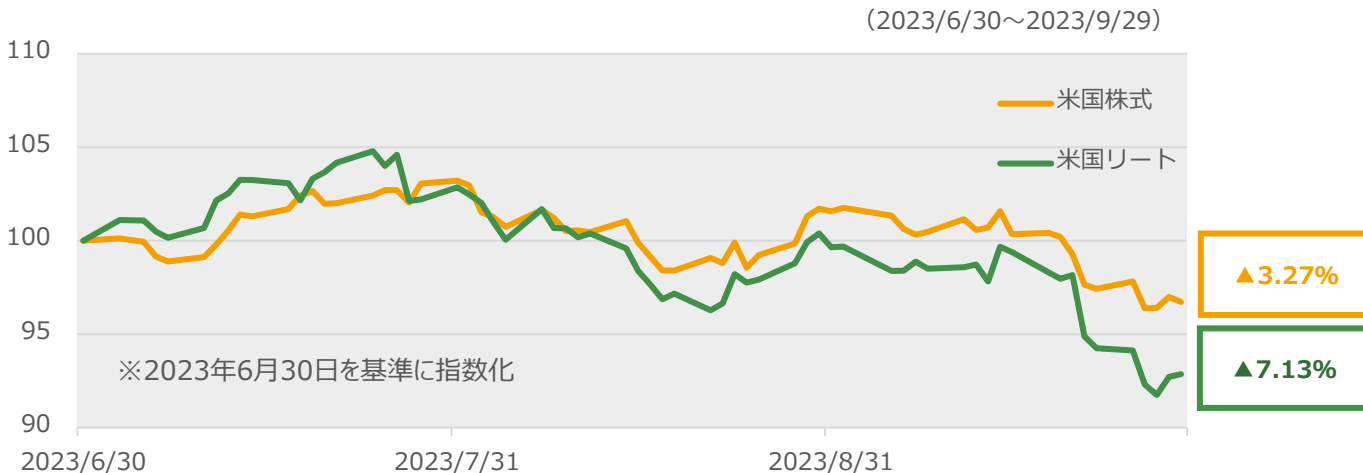
7-9月の米国リートは、金融引き締め長期化への懸念から軟調推移

長期金利の上昇を嫌気し9月末にかけ下落

7-9月の米国リートは、FRB（米国連邦準備制度理事会）による金融引き締め長期化を懸念し、特に9月後半に大きく下落しました。

7月は、インフレ指標の鈍化や長期金利の低下などを好感し、上昇して始まりましたが、8月には、米国債の格下げや増発計画、堅調な経済指標を背景に金融引き締めへの警戒感が高まったことから、上値は抑えられました。9月は中旬までは強弱入り交じる経済指標などから一進一退が続きましたが、下旬のFOMC（米国連邦公開市場委員会）にて、参加者の2024年末の政策金利見通しが切り上がったことを要因に米長期金利が上昇したことなどが嫌気され、下落しました。

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® Equity REITs Index（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。

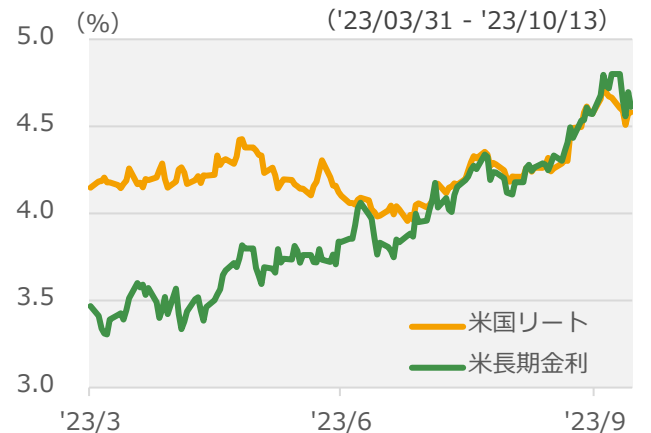
（出所）ブルームバーグ

米長期金利と米国リートの配当利回りが逆転

9月のFOMCにて参加者の2024年末の政策金利見通しが上方修正されたことなどを要因に、米長期金利が上昇しました。右図のように、米国リートの配当利回りと米長期金利が逆転し、相対的な魅力が低下したことも、9月後半以降のリートの下落要因になったと考えています。

このように、しばらく金利動向の影響を受けやすい環境が続くとみています。しかし、コーヘン&スティアーズ社ではさらなる長期金利上昇の可能性は低く、2024年以降徐々に低下に向かうと考えています。金利の見通しについては、次ページにて、詳しく解説させていただきます。

米長期金利と米国リートの配当利回りの推移



※米長期金利：米国10年債金利。
 ※米国リート：FTSE Nareit® Equity REITs Index（トータルリターン）の予想配当利回り。
 （出所）ブルームバーグ

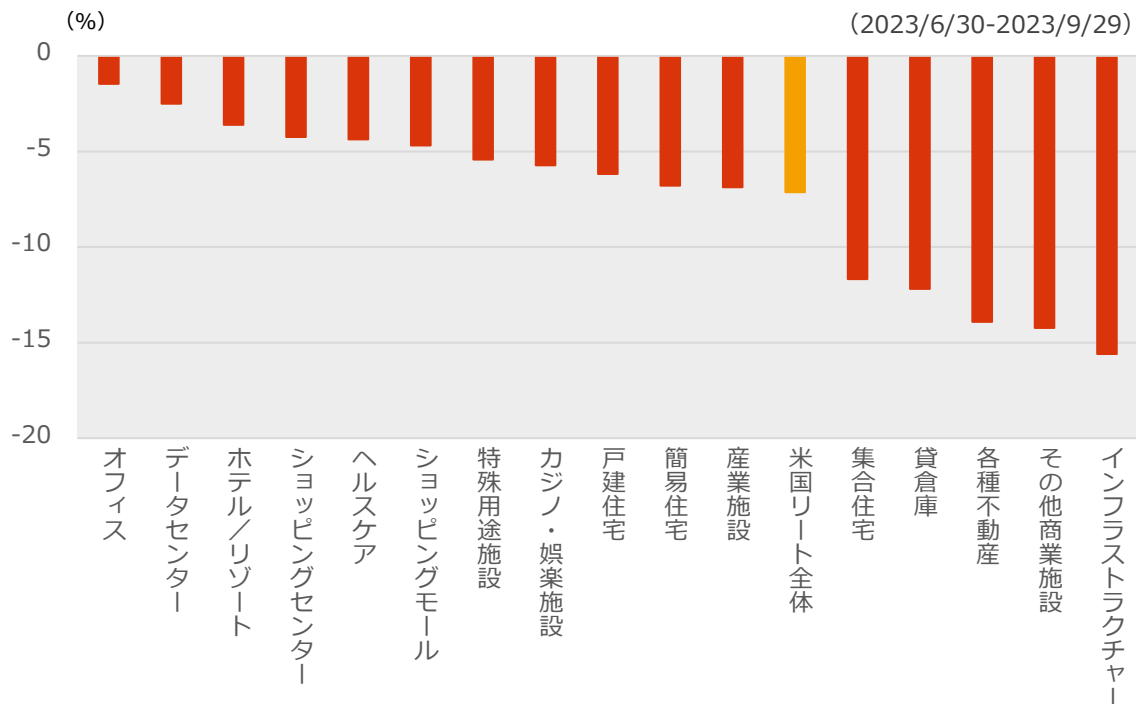
セクター別では全てのセクターが下落

セクター別では、金利上昇を受け、全てのセクターが下落しました。

年初来に大きく下落していたオフィスや、生成AI（人工知能）などの需要拡大に対して供給が追いついていないデータセンターなどの下落幅は、相対的に小幅にとどまりました。

一方、コロナ特需がはく落するなど業績悪化が懸念された貸倉庫が、軟調に推移しました。また、その他商業施設は、賃貸借期間が相対的に長く、米長期金利上昇による影響が懸念されたことから、大きく下落しました。

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）



（出所）ブルームバーグ

※「米国リート全体」は米国リートはFTSE Nareit® Equity REITs Index（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® All Equity REITs Indexにのみ含まれています。

最近の米国リート市場の見通しに関するQ&A

Q1. 長期金利が上昇しています。現在の金利見通しとリートへの影響について教えてください。

A1.

- 利下げが後ずれする可能性をみて長期金利が上昇しました。しかし、利上げの最終局面にあり、2024年になれば利下げが視野に入り、長期金利も次第に低下に向かうと予想しています。
- また、上場リートは株のように予測で動く傾向があるため、実際の利下げよりも先に回復する可能性もあるとみています。

解説

■ 次第に利下げが視野に入ると考え、利下げによる追い風に期待

長期金利の上昇要因になった、FOMC参加者の見通しは、従来の予想よりも引き上げられましたが、それでも2024年以降は右図のように利下げを見通しています。そのため「利上げの最終局面」にあるとの見方は変えていません。

2024年には次第に利下げが視野に入るとみているため、長期金利が上昇を続けるとは考えにくく、低下に向かうと予想しています。また、利下げが予想される局面では、以下のようなリートへの追い風が期待できると考えています。

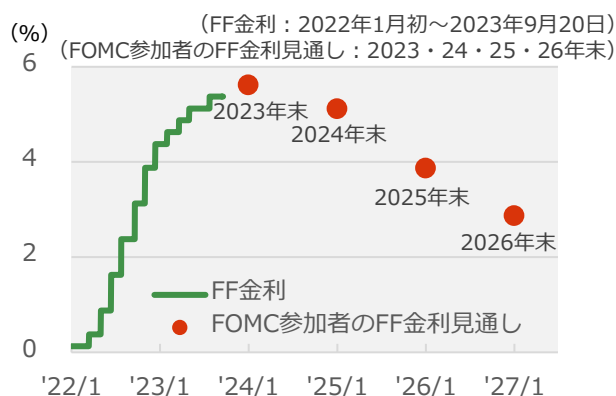
- 要求期待利回り低下による不動産価格上昇
- 利回りの相対的な魅力上昇
- 金融費用の削減による業績面へのプラス効果

■ リートは予測で動く傾向

また、リートは、市場で取引されているため、実物不動産に先行して価格が変動する傾向があります。2022年以降の利上げ局面でも、米国リートは実物不動産より先に下落しました。

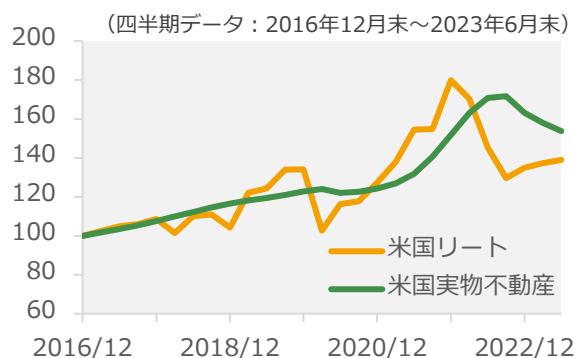
長期金利も、政策金利の変更を予測して動く傾向がありますので、利下げが視野に入り、長期金利が落ち着けば、米国リートも見直される可能性が高まると考えています。

■ FF金利の実績と見通し



(注) FF金利は決定日ベースで誘導目標レンジの中心値
(出所) ブルームバーグ

■ 米国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 REITs Index (トータルリターン)。実物不動産はNCREIF NFI ODCE Index。

(出所) ブルームバーグ、コーペン&ステアーズ、NCREIF、Nareit

Q2. 米国の金融不安、オフィス不動産への懸念は沈静化したのですか？

A2. 沈静化したとは言えませんが、米国上場リート市場やポートフォリオへの影響は軽微だと考えています。

解説

■ 米国上場リートは商業用不動産のごく一部。また、米国上場リーートの財務体質は健全

新聞報道などで見かける「商業用不動産」とは「投資用不動産」を広義にとらえたものである場合が多く、米国上場リートは、この「商業用不動産」の一部であります。集計によっては商業用不動産に占める上場リーートの割合は1割程度と推計されています。リーートの分類に「商業施設」があるために「商業用不動産」と混同してしまう方が多いようですが、異なるものです。

商業用不動産を保有する主体の中で、米国上場リートは比較的財務体質が健全であり、資金調達手段も多様であるため、銀行が融資姿勢を厳格化しても、影響を受けにくいとみています。

■ 米国上場リートにおけるオフィス・リーートの割合は小さい

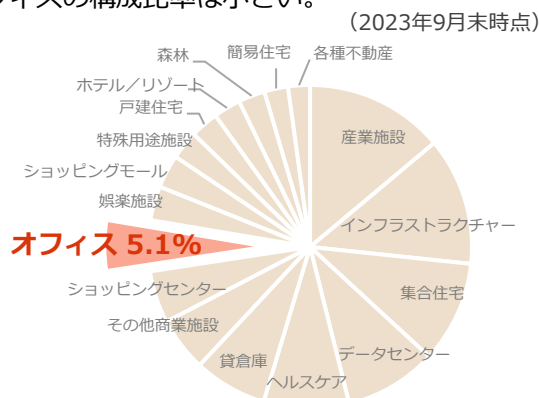
また、特に、オフィス不動産については、コロナ禍の在宅勤務普及により需要が低下していることから、業績見通しが厳しいとされています。

しかし、米国上場リート市場に占めるオフィス・リーートの割合は5%程度とかなり低くなっています。当ファンドのポートフォリオの組入はさらに低く、9月末では、1%以下にとどまっています。

もし局地的にオフィス不動産において問題が発生したとしても、財務が健全で資金繰りに窮していないリート全体に波及する可能性は低いとみています。

また、投資家のセンチメントが悪化し、当ファンドで保有するオフィス・リーートの価格に影響を与えたとしても、ポートフォリオへの影響は小さいと考えています。

■ 米国上場リートにおけるオフィス・リーートの構成比 オフィスの構成比率は小さい。



※米国リートはFTSE Nareit® All Equity REITs Index（米ドルベース）構成銘柄の時価総額データを使用。
※上記は同指数のセクター分類に基づきます。

(出所) Nareit

Q3. インフレが沈静化したら、リートにネガティブなのではないですか？

A3. ネガティブだとは考えていません。

- ・ インフレが鈍化したとしても、デフレに陥るわけではありません。賃料の上昇も継続するとみています。
- ・ インフレが鈍化し、利上げが打ち止められ、利下げが視野に入れば、プラスの影響も期待できるとみています。

解説

■ インフレが鈍化しても上場リートの賃料成長は続くと予想している

インフレ率と賃料相場は密接に動く傾向があるため、確かにインフレ率が高い時の方が、高い賃料成長が見込めるという側面はあります。しかし、インフレが鈍化したからといって、デフレに陥るわけではありません。

この数年間、コロナと金利上昇局面の影響もあり、多くのセクターで不動産開発が停滞しています。そのため、多くのセクターで需給がタイトな状態にあります。コーヘン&スティアーズ社の調査では、2024年も多くのセクターで賃料成長が続くと予想しています。

■ 「インフレ鈍化→利下げ」の可能性が高まる

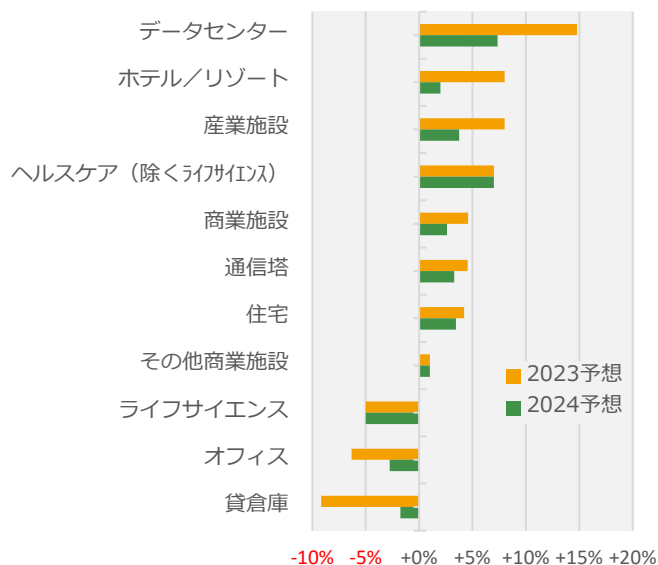
少し前まで、インフレが高止まりし、利上げにより景気が想定以上に後退する「ハードランディング・シナリオ」も念頭にありました。

しかし、幸いにも想定通り、インフレが鈍化し、緩やかな景気減速にとどまる「ソフトランディング」に向かっています。現在のシナリオでは、インフレが鈍化することで、利下げが視野に入ると見込んでいるため、Q1で記述したように、利下げによる追い風が期待できると考えています。

■ 主要業種の賃料成長率（予想）

リートの賃料は来年も概ね成長すると考えている

(2023年9月30日時点)



※上記データは2023年9月末時点のコーヘン&スティアーズ社の予想であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。また、上記データはコーヘン&スティアーズ社による業種ごとの代表的な企業のリストに基づくものです。

Q4. 2024年の見通しについて教えてください

A4. ソフトランディング・シナリオが高まっており、特に2024年後半から2025年に向けて投資環境が改善していくとみています。

- ・ 不動産開発が停滞しており、需給がタイトな状態が続きます。そのため、賃料成長による堅調な業績が見込めます。
- ・ バリュエーション面の魅力も支援材料になるとみています。
- ・ 利下げ局面に入ることによって2025年から2026年に向けた景気回復期待などが追い風になるとも考えています。

解説

不動産開発の停滞により堅調な業績が続く

コロナ禍やインフレ、金利上昇によりここ数年、不動産開発が停滞していました。現在も停滞したままで、開発期間を考慮すると2025年まで供給があまり増えないことが、ほぼ確定しています。

そのため、需給がさらに引き締まることが予想され、賃料上昇により業績も堅調に推移するとみられています。

バリュエーションに割安感がある

一方、米国リートのバリュエーションに割安感があります。純資産価値との比較によるバリュエーションは割安な水準にあります。

利下げが追い風になる可能性

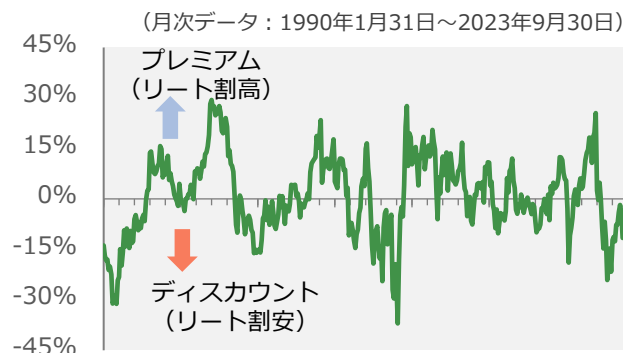
2024年に入れば、Q1で記述したように、利下げが視野に入ってくると考えています。利下げに向かえば、リートに対してプラスの影響も期待できると考えています。

米国上場リートのキャッシュフロー成長率



※2023年9月30日時点。2023年以降予想。
 ※米国リートはFTSE Nareit® All Equity REITs Index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、コーペン&スティアーズ・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



1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020
 ※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&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

運用方針：金利動向に惑わされず、ファンダメンタルズに注視して運用

■ 割安なリート。堅調な業績も支援材料になると考える

しばらくは長期金利の動向などの影響を受けやすい環境が続くとみています。しかし、実物不動産に先んじて下落したリート価格は割安な水準にあります。また、業績については、多くのセクターで不動産開発が足元も停滞しているため、需給がタイトな状態がしばらく続くことが予想され、今後も堅調に推移するとみています。そのため、長期金利の上昇の落ち着きとともに、再評価されるものと考えています。

■ ファンダメンタルズに注視。戸建住宅、データセンター、ショッピングモールなどに注目

運用においては、成長性やバリュエーションなど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、景気減速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、戸建住宅やデータセンター、ショッピングモールなど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注目しています。

注目の分野	注目ポイント
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。生成AIの利用拡大も追い風に。 電力供給不安から建設計画が遅延。需給がタイト。
ショッピングモール	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍で実店舗を削減する傾向があったが、実店舗の魅力が再評価され需要回復が見込める。 供給が増えておらず、バリュエーション面にも魅力あり。

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."

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。
- ・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。

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)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
為替変動リスク	外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
カントリー・リスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となることがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※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。

その他の留意点

- 当ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第 37 条の 6 の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受け付けが中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。

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) <u>3.3% (税抜3.0%)</u>	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)	<u>年率1.606%</u> (<u>税抜1.46%</u>)	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。運用管理費用は、毎日計上され日々の基準価額に反映されます。		
委託会社	配分については、 下記参照	ファンドの運用と調査、受託会社への運用指図、基準価額の計算、目論見書・運用報告書の作成等の対価です。		
販売会社		運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理、購入後の情報提供等の対価です。		
受託会社		運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価です。		
	〈運用管理費用の配分〉 (税抜) (注1)	委託会社	販売会社 (各販売会社の取扱純資産総額に応じて)	受託会社
	500億円以下の部分	販売会社および 受託会社への配分を 除いた額	年率0.71%	年率0.04%
	500億円超 1,000億円以下の部分		年率0.75%	
	1,000億円超 2,000億円以下の部分		年率0.80%	
	2,000億円超の部分		年率0.85%	
その他の費用・ 手数料	(注2)	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1)「運用管理費用の配分」には、別途消費税率を乗じた額がかかります。

(注2)「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下さい。

※運用管理費用の信託財産からの支払いは、毎計算期間の最初の6か月終了日（休業日の場合翌営業日）および毎計算期末または信託終了時に行なわれます。

※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。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。

お申込みメモ

購入単位	最低単位を 1 円単位または 1 口単位として販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（1 万口当たり）
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払い下さい。
換金単位	最低単位を 1 口単位として販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額（1 万口当たり）
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して 5 営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所の休業日 (注) 申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせ下さい。
申込締切時間	午後 3 時まで（販売会社所定の事務手続きが完了したものの）
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止その他やむを得ない事情があるときは、購入、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
繰上償還	<ul style="list-style-type: none"> ● 委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクと締結した運用指図権限の委託にかかる契約が終了した場合には、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了（繰上償還）させます。 ● 次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、繰上償還できます。 <ul style="list-style-type: none"> ・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合 ・「FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス」の公表が停止された場合 ・信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき
収益分配	年 1 回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行いません。 (注) 当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせ下さい。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。なお、当ファンドの非課税口座における取扱いは販売会社により異なる場合がありますので、くわしくは、販売会社にお問合わせ下さい。 ※税法が改正された場合等には変更される場合があります。

「投資信託説明書（交付目論見書）」のご請求・お申込みは…

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

設定・運用は…

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

※詳しくは「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、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。