

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2023年10－12月の振り返りと今後の見通し 市場の関心はリートの堅調なファンダメンタルズへ

※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。

2024年1月31日

👉 お伝えしたいポイント

- 10-12月の米国リートは、米国長期金利の低下を受けて大幅に上昇
- 業績はいったん踊り場も、2025年には再加速すると見込む
- 財務面の強みを成長機会に

10-12月の米国リートは、米国長期金利の低下を受けて大幅に上昇

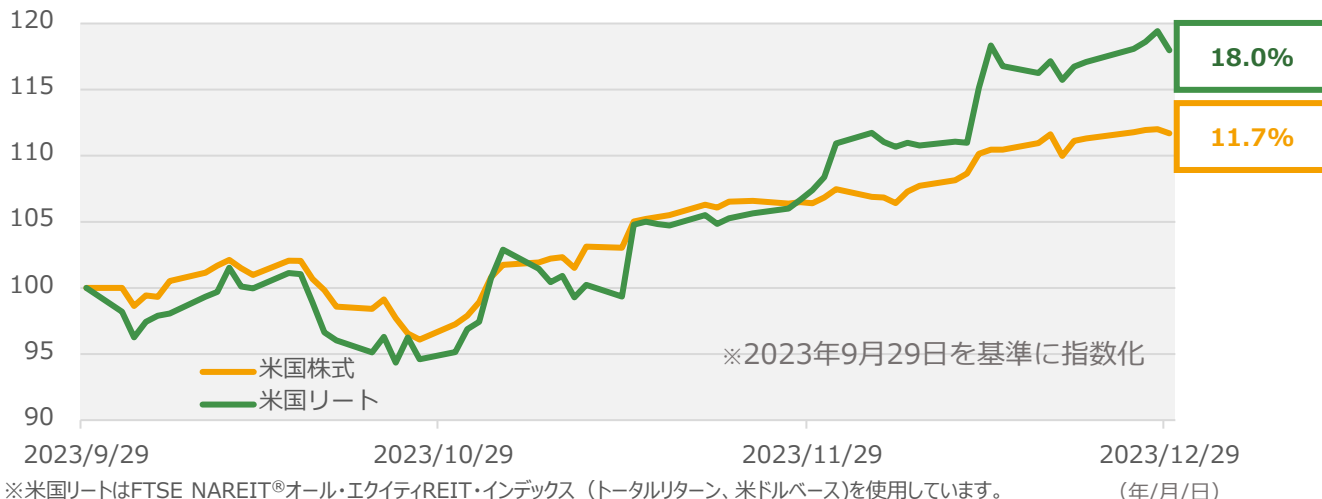
■ 早期利下げ期待が高まり急反発

10-12月の米国リートは、早期利下げ期待などを受けた長期金利の低下から大きく上昇しました。

10月は、堅調な経済指標を受け長期金利が上昇したことを嫌気し、軟調に推移しました。しかし、10/31-11/1開催のFOMC（米国連邦公開市場委員会）にて政策金利が据え置かれたことなどをきっかけに長期金利が低下すると、米国リートは急反発しました。その後も12月のFOMCにおいて金融引き締めからの転換が示唆される中、2023年末にかけて右肩上がりの相場が続きました。10-12月の3カ月間でみると、米国株式のパフォーマンスを上回りました。

■ 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）

（2023年9月29日～12月29日）



※米国リートはFTSE NAREIT®オール・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。

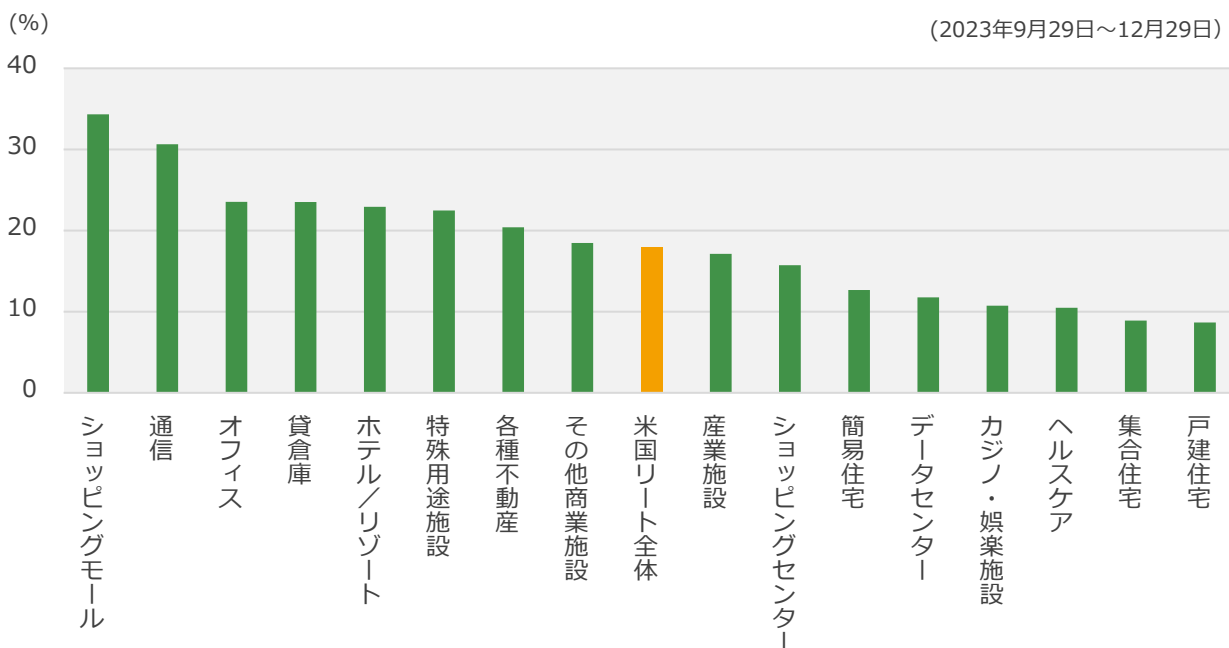
（出所）ブルームバーグ

■ セクター別では、全てのセクターが上昇

セクター別指数は、全面高となりました。中でも、堅調な個人消費を背景とした良好な需給環境に対して割安感の高まっていたショッピングモールが大きく上昇しました。また、相対的に負債比率が高いことなどから高リスクセクターとされるオフィス、賃貸借契約期間が長い通信など、これまでの利上げ局面で下落の大きかったセクターの上昇が目立ちました。

当ファンドで注目しているデータセンター、ヘルスケア、戸建住宅などについては、市場全体がマクロ要因で急上昇する局面において相対的に劣後しました。しかし、長期的にはよりファンダメンタルズが良好なセクターが評価されると見込んでいるため、引き続き有望なセクターであると考えています。

■ 米国リートのセクター別リターン（米ドルベース、トータル・リターン）



※「米国リート全体」はFTSE NAREIT®オール・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。

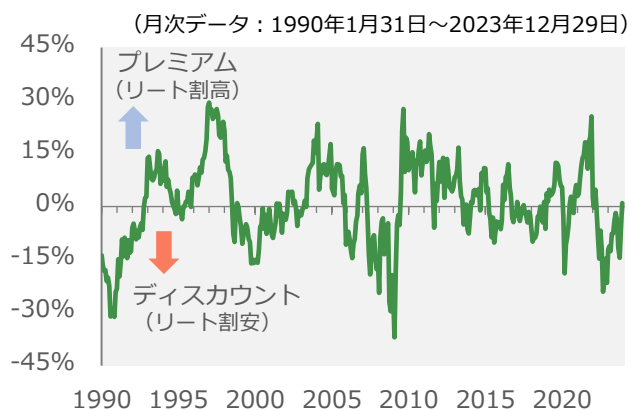
（出所）ブルームバーグ

■ バリュエーション面の調整は一巡

2023年11月以降の急反発を受けて、純資産価値との比較によるバリュエーションではディスカウント状態がほぼ修正されました。今後、徐々にリートの業績見通しや成長性に注目が集まると考えています。成長性の観点からみると、リートは依然として魅力的な投資対象だとみています。

以下ではリートの業績見通しについて、紹介していきます。

■ 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

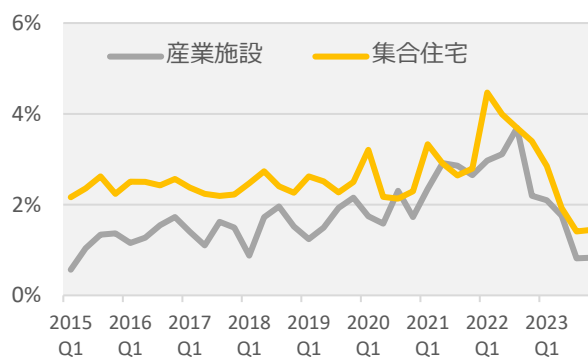
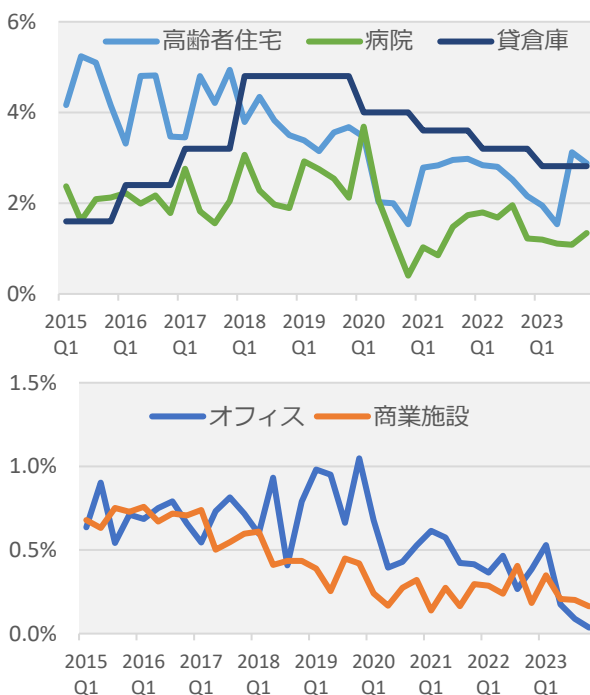
業績はいったん踊り場も、2025年には再加速すると見込む

コーヘン&ステイアーズでは、リートの業績は、2024年はいったん減速するとみていますが、2025年には再び加速すると考えています。その要因について以下でみていきます。

■ 新規物件の供給は増えていない、急に増やせない

まず、ポイントとなるのは新規物件の供給です。コロナ禍の混乱や金利上昇、資材の高騰、労働力不足などにより、不動産の新規開発はここ数年鈍化傾向にあります。需要が増加傾向にある産業施設についても例外ではありません。不動産の開発には数カ月から2年程度の時間を要するため、利下げや景気回復により新規開発が加速したとしても、2025年までは需給がタイトな状況が続くことが見込まれます。

■ セクター別 新規物件供給(※)の推移 (2015-2023年)



※物件在庫に対する新規着工件数の比率推移

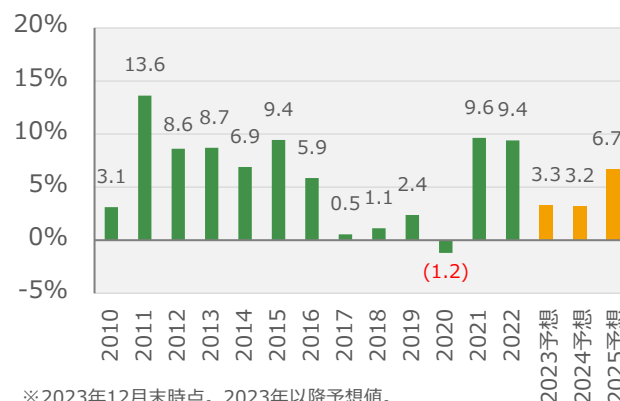
(出所) CoStar、コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

■ 2025年は需要回復を受け、業績は再加速へ

一方、需要面については、2025年から回復に向かうと考えています。

2024年は緩やかな景気減速による需要の鈍化、業績成長は減速を見込んでいます。しかし、2025年は利下げなどを受けた景気拡大から需要が回復し、再び業績が加速すると考えています。供給が増えにくい環境下での需要回復は、賃料上昇につながりやすく、業績の追い風になると予想しています。

■ 米国上場リートのキャッシュフロー成長率



※2023年12月末時点。2023年以降予想値。

※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。キャッシュフローは、FFO (Funds From Operation) を用いており、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) フルームバーグ、コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インク、Citi

財務面の強みを成長機会に

また、リートの財務を活用した成長余地にも注目しています。年内に米国は利下げに転じるとみえますが、一方で過去のような低金利環境に戻るとは想定していません。上場リートは健全な財務基盤や資金調達面における優位性を今後の成長の原資にすることができると考えています。

■ 財務が健全なリートは、資金調達の余力が十分にある

金融危機以降、上場リートの経営陣は保守的な財務政策をとっており、財務は総じて健全です。そのため、債券や株式を発行するなど、市場で資金を調達する余力が十分あります。

一方、利上げによる長期金利上昇や銀行の貸出態度厳格化は、借入依存度の高い不動産投資主体の借り換えや新規資金調達を困難にしています。

このような状況下、上場リートは物件取得やM&Aなどにおいて、財務面の強みを発揮できると考えています。

■ 外部環境を逆手に物件取得を進める例も

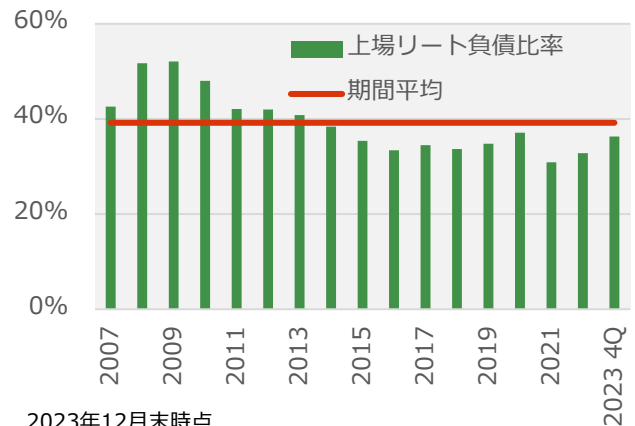
実際、攻めに転じるリートもでてきています。

ウェルタワー（高齢者住宅）は2020年10月から2023年10月にかけて、116億ドルの資金を投じ425件の物件取得を進めました。金利上昇に加え、コロナ禍で高齢者住宅の空室率が上昇し、他社が物件を手放す中、自身の健全な財務基盤を活かし割安に物件を取得し業績拡大を続けています。

また、インビテーション・ホームズ（戸建住宅）は、2023年7月に1,870件の物件を取得しています。さらに直近では新たなビジネスの試みとして、同社の管理運営ノウハウを活用して他社の戸建住宅ポートフォリオの管理業務を請け負う契約を締結しました。戸建住宅を大規模なロットで取得できる機会は限られており、将来的に管理物件を取得できる可能性があると考えています。

■ 米国上場リートの平均負債比率

金融危機以降、負債比率は抑制されている

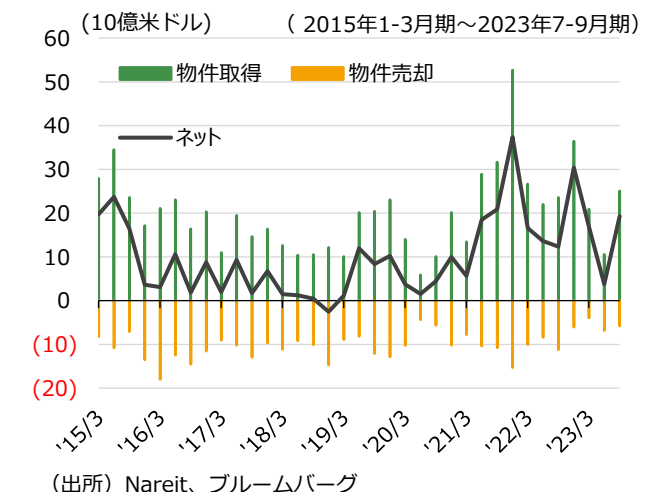


2023年12月末時点

(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い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。

■ 上場リートによる物件取得の推移



(出所) Nareit、ブルームバーグ

運用方針：ファンダメンタルズを注視して運用

■ 堅調な業績への期待が支援材料になるとみる

リート市況に関しては、短期的には引き続き金利低下という外部環境の好転が注目されそうですが、投資家の関心は徐々に堅調なファンダメンタルズへシフトすると考えています。

ここまでお伝えしてきたように、需給が総じてタイトな環境が続き、賃料上昇により業績は堅調に推移するとみています。また、健全な財務体質を活用して物件取得やM&Aなどが活発化すると予想されることも、業績への追い風になると考えています。

■ 成長性などファンダメンタルズを注視して運用

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。

具体的には、戸建住宅やショッピングモール、データセンター、ヘルスケアなど、需給がタイトで賃料成長の見込めるセクターに投資妙味のある銘柄が多いと考えています。

注目の分野	注目ポイント
戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の供給不足。 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。 依然として高い住宅ローン金利から中古住宅市場が活性化しないことも、賃貸需要を下支え。
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。
ヘルスケア (高齢者住宅)	<ul style="list-style-type: none"> 高齢化により構造的な需要増加が見込める。 コロナ禍で落ち込んだ稼働率が回復傾向に。 中長期的には高齢者住宅に対するポジティブイメージの浸透による需要拡大も。

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、NISA（少額投資非課税制度）の適用対象であり、2024 年 1 月 1 日以降は一定の要件を満たした場合に NISA の適用対象となります。 当ファンドは、2024 年 1 月 1 日以降の NISA の「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象となる予定ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。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。

Daiwa Asset Management

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。