

## ダイワ米国リート・ファンド2（年1回決算型）

2024年1-3月の振り返りと今後の見通し  
業績拡大と利下げ転換がパフォーマンスの追い風に

2024年4月30日

ダイワ米国リート・ファンド2（年1回決算型）

部門：投資信託10年 / 投資信託

カテゴリ：北米REIT

評価基準日2024年3月31日



投資家の皆さまには日頃より当ファンドをご愛顧いただき、心より感謝申し上げます。

皆さまのお力添えのもと、良好なパフォーマンスが評価され、R&Iファンド大賞2024を昨年に続き受賞することができました。今回の受賞にあたり、投資家の皆さまに厚く御礼申し上げます。

### 担当ファンドマネージャーからのメッセージ

この度、投資家の皆様にご提供してまいりましたこれまでの運用成果について、業界トップクラスの評価をいただいたことを大変光栄に思っております。この運用成果は、スペシャリストが集結するリート専門の運用チームが持つ不動産市場および企業に関する深い知識、ならびにポートフォリオ構築への規律あるアプローチおよびリスク管理によってもたらされたと考えています。



ジェイソン・ヤブロン  
上場不動産証券戦略統括責任者 兼  
シニア・ポートフォリオ・マネージャー

リート運用に特化した最初の運用会社のひとつである当社は、最大級かつ経験豊富な運用チームを擁しており、これにより、投資対象となるあらゆるタイプの不動産セクターおよびリート企業をカバーすることができます。当社では、投資するリート企業を不動産資産の集合体としてだけでなく、株式の側面からも評価することができる標準化された独自のバリュエーションモデルを中心に運用プロセスを構築しており、これが競合他社との差別化につながっていると確信しています。数十年にわたりその拡張性と適応性を実証してきた当社の運用プロセスが、一貫した超過収益を提供するという当社の目標を支えています。

※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。

## お伝えしたいポイント

- 1-3月の米国リートは、利下げ期待後退から長期金利が上昇も、底堅く推移
- 利下げ期待後退の業績への影響は軽微。業績は2025年に加速すると見込む
- 中長期目線でのリート投資に良いタイミングだと考える

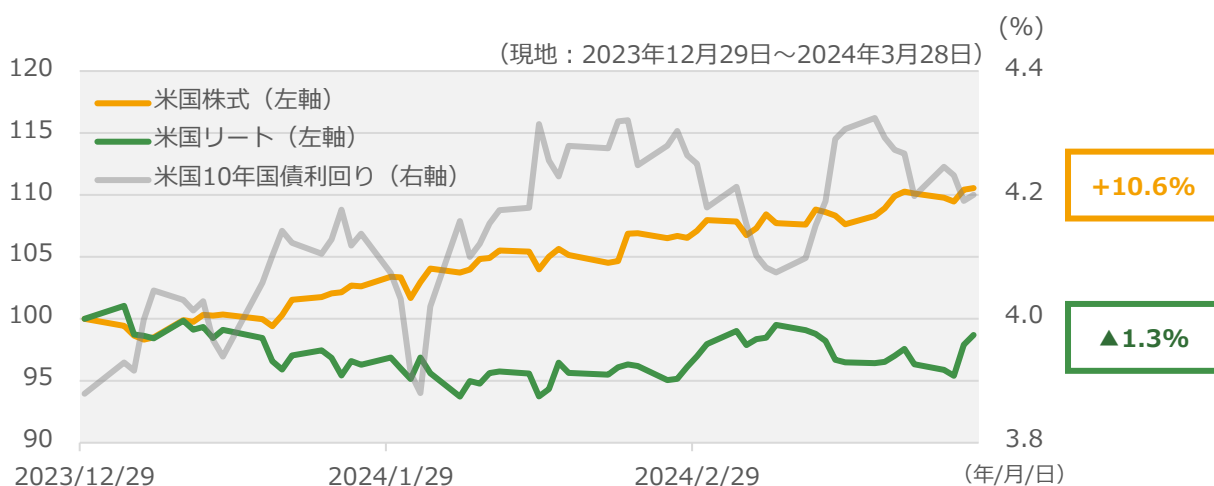
### 1-3月の米国リートは、利下げ期待後退から長期金利が上昇も、底堅く推移

#### 株式市場に対しては出遅れているが、長期金利上昇をこなし底堅く推移

1-3月の米国リートは、利下げ期待後退により長期金利が上昇したことが上値を抑えました。

この間、米国株式は、生成AI（人工知能）関連銘柄が指数の上昇を大きくけん引しました。それに対してリートは、2023年末の急騰を受けた利益確定とみられる売りや長期金利の上昇などがマイナス要因となり、出遅れてスタートしました。その後は、想定より堅調な景気動向がリーートの業績見通しにとってもポジティブであることや、利下げ期待が後退しても政策金利が既にピーク水準にあるとの見方に変更はないことが下支え材料となり、リートは底堅く推移しました。

#### 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®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。

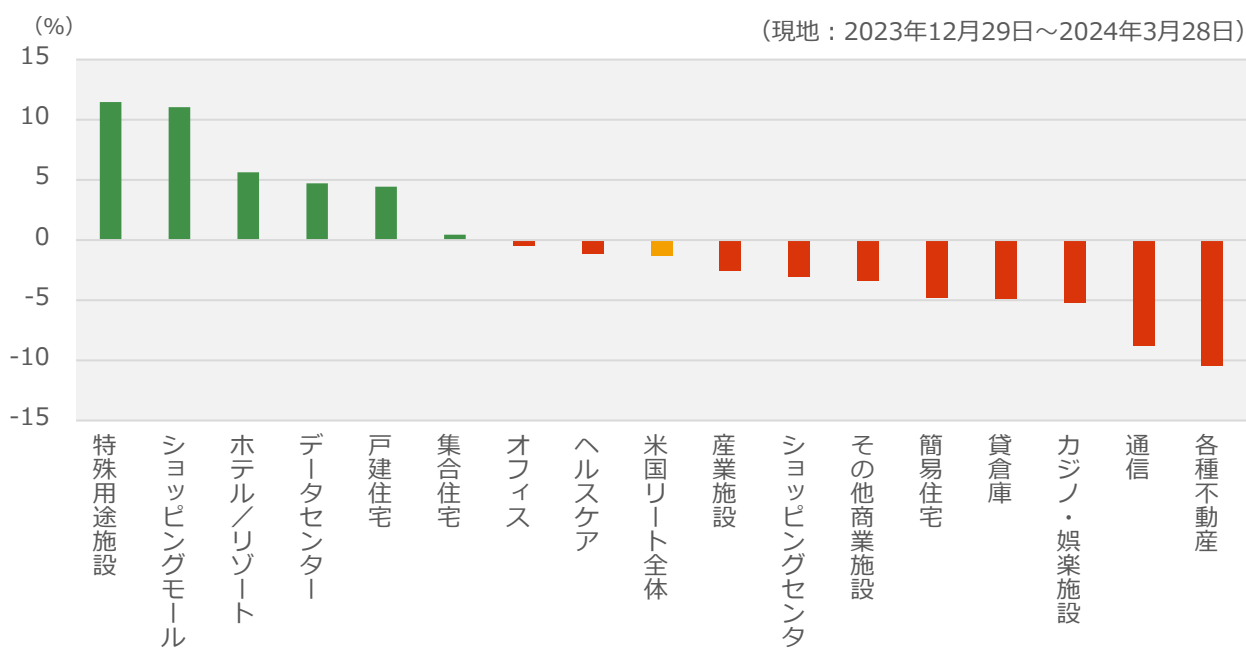
※米国株式はS&P500種指数（トータルリターン、米ドルベース）を使用しています。

※米国リート/株式は2023年12月29日を基準に指数化しています。

## ■ セクター別：業績見通しの違いなどを背景にパフォーマンス差が生じた

指数全体では若干の下落となりましたが、業績見通しの方向感の違いなどを背景に、セクター別のパフォーマンスに差が見られました。供給が限られる一方、需要が堅調で価格決定力が高く賃料を引き上げることが可能なショッピングモールやデータセンターなどが相対的に堅調でした。特殊用途施設については、従来の情報管理事業が堅調であることに加え、データセンター事業の成長期待も支援材料となった銘柄を中心に上昇しました。一方、賃貸借契約期間が相対的に長く、金利上昇に対する感応度が高い銘柄を中心に各種不動産や通信が軟調に推移しました。

## ■ 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

## 利下げ期待後退の業績への影響は軽微。業績は2025年に加速すると見込む

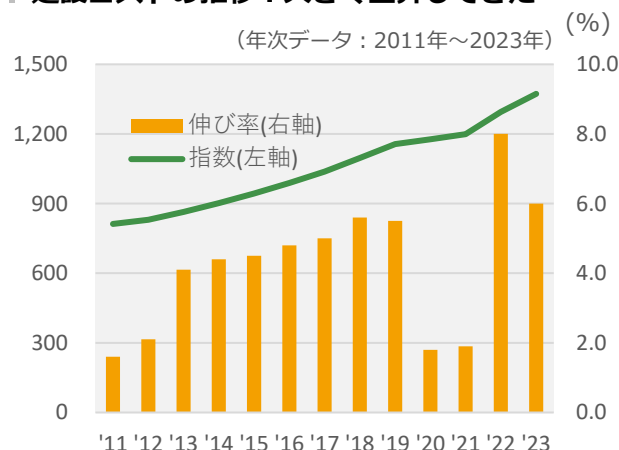
米国経済が想定よりも堅調で、インフレ抑制が一直線に進まない可能性が出てきており、年初の段階では6~7回との見通しもあった年内の利下げの回数が、足元では2~3回程度に留まるとの見通しが広まっています。しかし、コーヘン&スティアーズでは、今年の利下げ回数を保守的に見積もっていたうえ、景気については当初想定をやや上回って推移していることから、リートの業績が今後も堅調に推移するとの見通しに大きな変更を行っていません。

### 建設コスト上昇により供給は抑制されており、需給が引き締まった状況が続く

供給面では、右の図のように建設コストが上昇していることや高金利環境にあることから、物件供給が抑制されています。供給が過剰になると見込まれているのは、サンベルト地域（人口流入が観測されている、南部から南西部にかけての温暖な地域）の集合住宅や産業施設、ライフサイエンスなど限定的なセクターに留まります。

需要面ではマクロ経済、特に労働市場が堅調であり、賃金上昇率が鈍化しつつも高い水準にあることが、リートの価格決定力の大きなサポート要因となっています。物件需要が特に堅調なのは、データセンターや住宅、商業施設、産業施設です。

#### 建設コストの推移：大きく上昇してきた



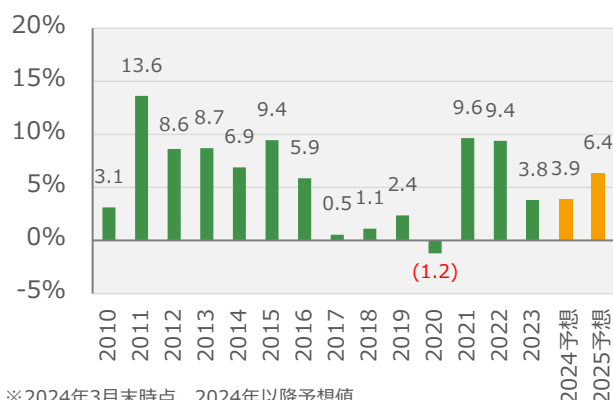
※ターナー建設コスト指数を使用しています。  
 ※ターナー建設コスト指数は、総合建設業大手のターナー社が全米を対象として人件費、建材価格、競争環境などを考慮し算出する、建設コストに関する指標です。

(出所) Turner Construction Company

### 需給の引き締めを受け、業績は再加速へ

抑制された供給、堅調な需要により、今後の業績見通しは明るいとみています。年内の利下げ回数が予想を下回った場合も、あくまでも利下げが後ずれするだけであり、事業環境が改善に向かうとの見方に変更はありません。

#### 米国リートのキャッシュフロー成長率



※2024年3月末時点。2024年以降予想値。

※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) ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ、シティ

## 中長期目線でのリート投資に良いタイミングだと考える

### 株式に対して出遅れているリートに割安感

史上最高値の更新が相次ぐ米国株式に対してリートは出遅れています。株式など他資産との比較、実物不動産との比較において、リートは投資妙味のある水準だと考えています。また、過去の経験則として、FRB（米国連邦準備制度理事会）の利下げ局面において堅調に推移してきた傾向もある上に、これまでご説明したように今後の業績に関しても安心感があります。

S&P500種指数の株価収益率とリーートの株価/FFO倍率を比較すると、割安な水準にあります。

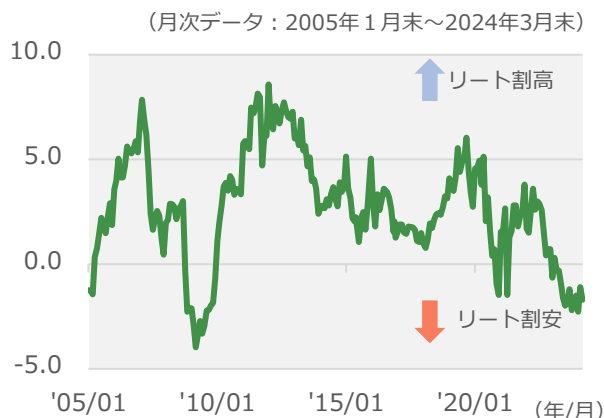
### リートが被買収ターゲットに

2024年4月初旬に投資ファンド大手であるブラックストーンが、集合住宅リーートのアパートメント・インカム・リーートの買収/非公開化を公表しました。前営業日の終値に対して約25%のプレミアムを乗せて約100億ドル（約1.5兆円）規模での買収となります。

実物不動産価格の下落は続いています。一方、コーヘン&スティアーズでは、今後6-12か月程度でもう一段下落する可能性を見えています。一方、上場リートに関しては、先んじて下落していたこともあり、すでに底打ちしたと考えています。

当該ニュースのように、割安なリートが買収されるケースや、多様な資金調達手段を武器にリートが物件取得やM&Aを積極化するケースが増えていくと考えています。

### 上場リートと株式のバリュエーション差の推移



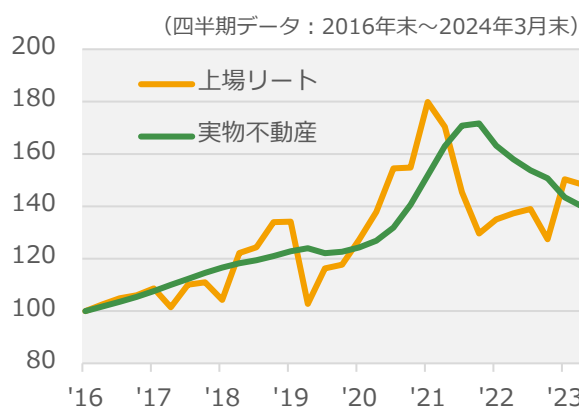
※上場リートは2010年まではUBSカバレッジ分、それ以降はコーヘン&スティアーズカバレッジ分のP/FFO、株式はS&P500種指数のPER（株価収益率）を使用。2024年については予想値。  
(出所) コーヘン&スティアーズ、UBS、ブルームバーグ、シティ・リサーチ

### アパートメント・インカム・リーートの株価推移



(出所) ブルームバーグ

### 実物不動産価格と上場リート価格



※2016年12月末で指数化。上場リートは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）。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



## 運用方針：ファンダメンタルズを注視して運用

### ■ リートは高水準の配当収益を得つつ、上昇タイミングを待つことができる

リート市況に関しては、今後想定される利下げ局面が追い風ですが、2023年11月以降に見てきたように、急上昇するタイミングを正確に予測することは困難です。しかし高水準の配当収益を得つつ、上昇のタイミングを待てるのが資産クラスとしてのリーートの優位性であると考えています。

リート全般のファンダメンタルズは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、業績への追い風だと考えています。

また、今後はセクターだけではなく、経営陣の戦略や保有不動産の主要立地エリアなど銘柄間の差異にも焦点がシフトすると想定しており、銘柄選択がファンドのパフォーマンスに与える影響が一層高まってくると考えています。

### ■ 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"> <li>戸建住宅の供給不足。</li> <li>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。</li> <li>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。</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。生成AIの利用拡大も追い風に。</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>
ショッピングモール	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>供給が増えておらず、バリュエーション面にも魅力あり。</li> </ul>
ヘルスケア (高齢者住宅)	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢化により構造的な需要増加が見込める。</li> <li>コロナ禍で落ち込んだ稼働率が回復傾向に。</li> <li>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。</li> </ul>

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."

#### R & I ファンド大賞2024に関する免責事項

「R & I ファンド大賞」は、R & I が信頼し得ると判断した過去のデータに基づく参考情報（ただし、その正確性及び完全性につきR & I が保証するものではありません）の提供を目的としており、特定商品の購入、売却、保有を推奨、又は将来のパフォーマンスを保証するものではありません。当大賞は、信用格付業ではなく、金融商品取引業等に関する内閣府令第299条第1項第28号に規定されるその他業務（信用格付業以外の業務であり、かつ、関連業務以外の業務）です。当該業務に関しては、信用格付行為に不当な影響を及ぼさないための措置が法令上要請されています。当大賞に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利はR & I に帰属しており、無断複製・転載等を禁じます。

## 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"> <li>● 委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーペン&amp;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。</li> <li>● 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"> <li>・受益権の口数が 30 億口を下ることとなった場合</li> <li>・「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</li> <li>・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</li> <li>・やむを得ない事情が発生したとき</li> </ul> </li> </ul>
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。