

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2025年7－9月の振り返りと今後の見通し
徐々に目線は2026年以降の高成長へ

2025年10月31日



ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）
部門：投資信託10年部門
カテゴリー：北米REIT

お伝えしたいポイント

- ・ 利下げ再開：不動産需要にとって重要な労働市場の回復を下支え
- ・ 不確実性の高い環境だが足元の業績は安定。今後は加速を見込む
- ・ 対株式での割安感や低い相関が見直し買いにつながる可能性

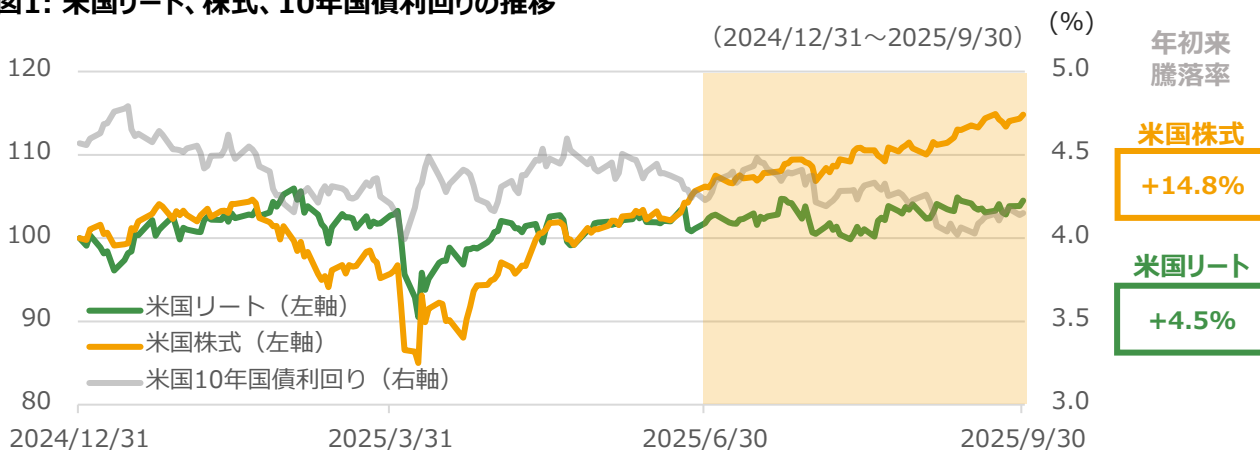
※当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

7-9月期の米国リートは、前四半期末比で上昇

株式市場では、減税・歳出法の成立や各国との通商協議の進展が好感されました。また、AI（人工知能）関連銘柄が業績の好悪にかかわらず上昇し、市場をけん引しました。

一方、米国リートは、4-6月期の決算発表で良好な不動産ファンダメンタルズを背景に業績の底堅さが確認される中、上昇基調で推移しました。また、長期金利は、期初においては債務悪化や中央銀行の独立性についての懸念から上昇しましたが、その後、雇用指標の悪化を受けて利下げ再開を織り込みつつ低下傾向で推移し、リートの上昇の要因の一つとなりました。

図1: 米国リート、株式、10年国債利回りの推移



※米国リートはFTSE Nareit®オール・エクイティREITs・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/株式はグラフの起点を100として指数化しています。

（出所）ブルームバーグ

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

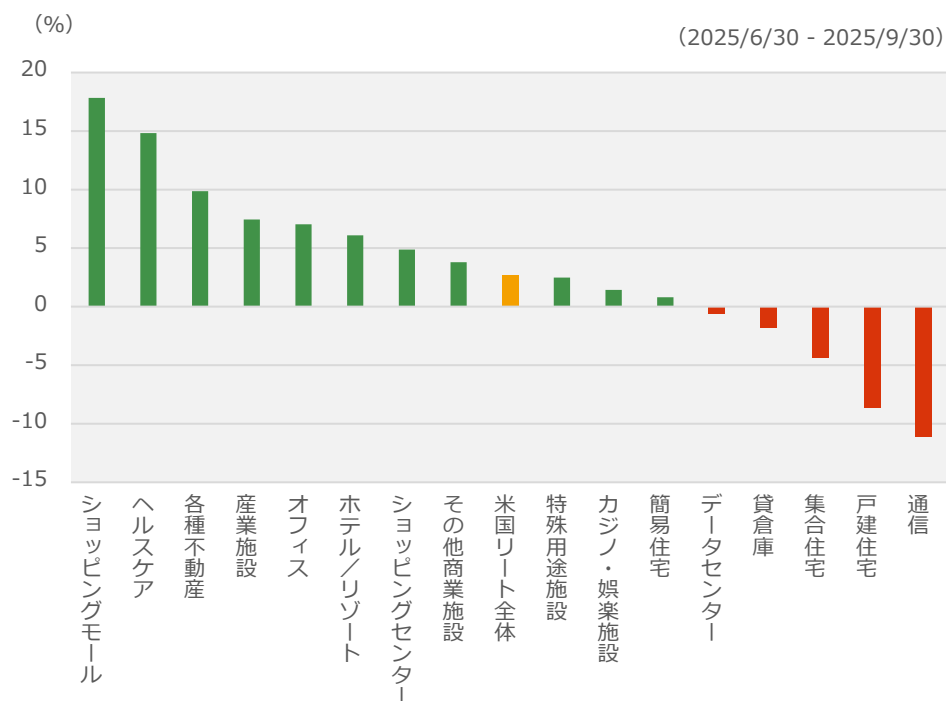
■ セクター別：セクター間のパフォーマンスは明暗がくっきり

多くのセクターで業績見通しが改善しており、配当も安定的に推移しました。一方で、各セクターのパフォーマンスは主にバリュエーション変化によってもたらされました。

ショッピングモールは米国の個人消費が二極化し高額消費が堅調であること、物件供給が極めて限定的であることを受けて、バリュエーションが拡大しました。ヘルスケアは構造的な米国の高齢化進展を背景に、稼働率の改善と賃料の上昇が続いている高齢者施設を中心に業績成長とバリュエーション拡大の両面から上昇しました。

一方で、通信は複数の要因が重なり下落しました。衛星通信会社エコスターが無線周波数帯を売却したことを受けて、既存契約の解約が懸念されたことに加え、売却先の一つである米航空宇宙会社スペースXが、周波数帯の取得により携帯電話サービスと競合する可能性がある衛星通信事業を拡大する可能性が嫌気されました。また、戸建住宅は、住宅ローン金利の緩やかな低下やハウスメーカーによる値引きなどにより住宅販売に底打ちの兆しが表れていることや、労働市場が悪化傾向にあることを受け、需要鈍化が懸念されました。

■ 図2: 7-9月期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REITs・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

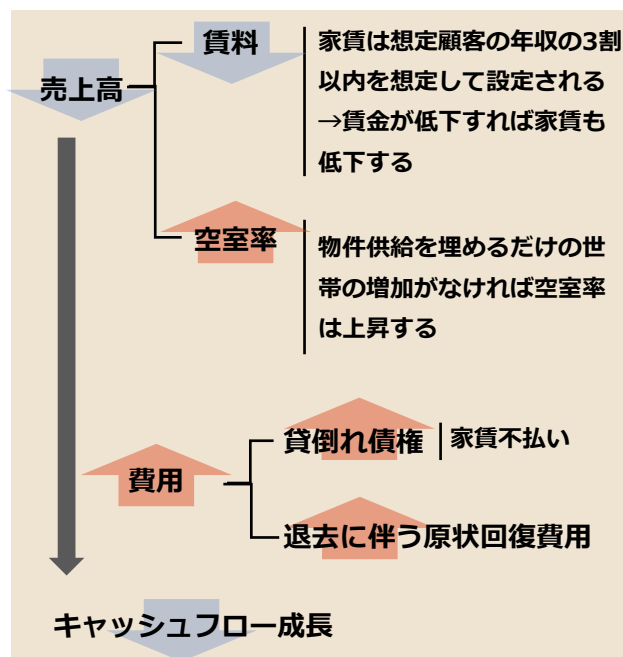
利下げ再開：不動産需要にとって重要な労働市場の回復を下支え

雇用成長は不動産需要のドライバー

FRB（米国連邦準備制度理事会）は労働市場の悪化を防ぐために利下げを再開しました。労働市場の動向は不動産需要に大きな影響を与えるため、労働市場の悪化を未然に防ぐ目的での利下げは、不動産ファンダメンタルズにとっても好材料と評価できます。

例えば住宅セクターにとって、労働市場が悪化した場合には図3のような悪影響が見込まれます。労働市場の悪化は、売上高と費用の両面において住宅リートのキャッシュフロー成長を抑制する作用があるため、労働市場悪化を防ぐFRBの姿勢は好材料と言えます。

図3：労働市場悪化が住宅セクターにもたらす影響



不確実性の高い環境だが足元の業績は安定。今後は加速を見込む

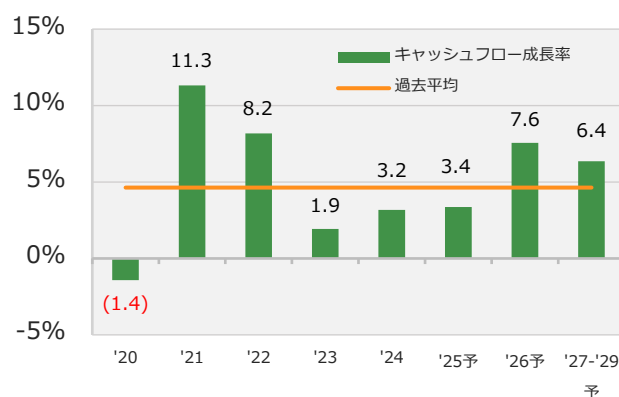
追加関税の影響は徐々に顕在化

追加関税による負担は、在庫消化などにより一時的に吸収されている模様ですが、徐々に価格転嫁が進むことで影響が顕在化することが見込まれます。リートにおいては、消費減速に伴う商業施設テナントの売上減速や、不透明なビジネス環境において産業施設のテナントが新規契約に慎重になる傾向が見られました。しかし、7-9月期の産業施設リートの決算を見ると既存テナントの解約率は低下、稼働率および賃料も安定的で、物流倉庫需要の底堅さが窺えます。

26年以降のキャッシュフロー成長加速

既に高金利環境下で物件供給は抑制されている中、追加関税により建設コストはさらに上昇する可能性があります。リートにとって有利な需給環境の継続は、将来的な賃料上昇の土台となると考えています。

図4：キャッシュフロー成長率



※2025年9月末時点。2025年以降はコーン&スティアーズ予想値。
 ※米国上場リートのキャッシュフロー成長率は、FTSE Nareit® オール・エクイティ REITs・インデックスを基に、配当可能金額の成長率を示しています。
 ※過去平均は2020～2024年の平均。
 ※過去のデータと現時点での予想値を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

（出所）ブルームバーグ、コーン&スティアーズ

対株式での割安感や低い相関が見直し買いにつながる可能性

分散投資先として見直される可能性

7-9月の株式市場ではAI関連の巨額の設備投資や企業間での循環的な投資が発表され、バブルを懸念する声が目立ちました。主要株式指数において大型ハイテク株式が占める比率が高まる中で、足元の市場では、投資先を分散しようとする動きも見受けられます。リートと大型ハイテク株式の値動きの相関は低下しており（図5）、かつ株式対比で割安感があることから（図6）、今後市場でも選好されやすい資産であると考えています。

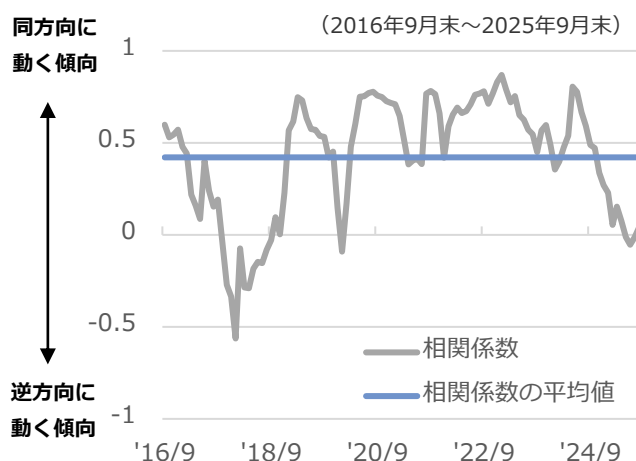
成長性やバリュエーションを注視して運用

米国リートは多様なセクターで構成されており、今後もセクター間でリターン格差が継続・拡大することが予想されます。同じセクター内でもビジネスの特性、経営陣の戦略、バランスシートの質、保有物件の主要立地エリアなど銘柄間の差異が業績や株価に大きく影響する可能性があります。このような状況下では、銘柄選択が一層重要になると考えています。加えて、足元のような変動性の高い市場環境下では、リーートの株価がファンダメンタルズから乖離しやすく、アクティブ運用が優位性を発揮しやすい局面であると考えています。

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。足元では、所得に対する相対的な住宅所有コストが上昇しており（図7）、戸建住宅や簡易住宅への賃貸需要が高まっています。また、通信は景気動向の影響を受けにくく、構造的な需要増加により安定した賃料成長が見込めると考えています。一方、景気減速懸念が強まる中、オフィスなど景気敏感なセクターについては相対的なバリュエーションに割安感のある銘柄も散見され、底堅い需要が見込めるような銘柄を選別的に組み入れて参ります。

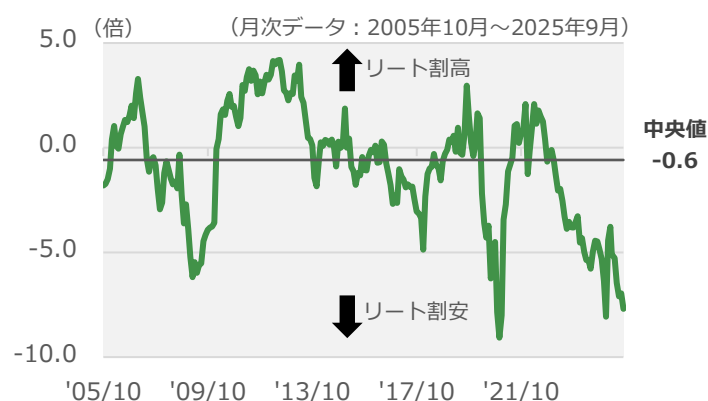
次ページでは、当ファンドが注目しているセクターをご紹介します。

図5: リートと大型ハイテク株式の相関



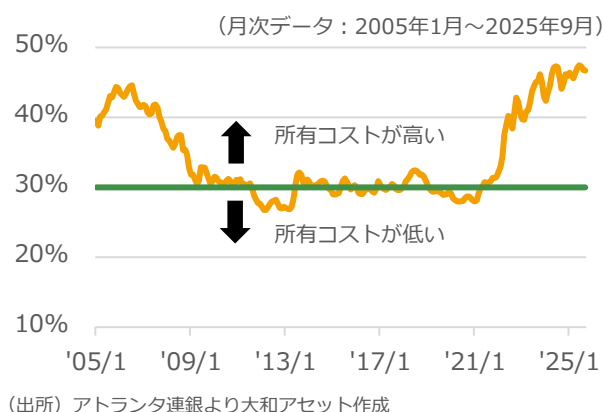
※リート：FTSE Nareit®オール・エクイティREITs・インデックス（トータルリターン、米ドルベース）、大型ハイテク株式：ブルームバーグ・マグニフィセント7・トータルリターン指数
※月次ベース、12カ月ローリング
(出所) ブルームバーグより大和アセット作成

図6: リートと株式の株価収益率格差



※リート：2019年9月までUBSのカバレッジユニバース/それ以降はコーヘン&スティアーズのカバレッジユニバース、株式：S&P500種指数
※リートはキャッシュフロー倍率を使用。
(出所) コーヘン&スティアーズ、UBS、Citi、ブルームバーグ

図7: 所得に占める住宅所有コストの割合



■ 通信：通信ネットワーク拡大や高密度化のための需要から安定成長が想定される

2ページ目で述べた通り、今7-9月期は通信リートにとって逆風となるニュースが相次ぎ、厳しい期間となりました。しかし米航空宇宙会社スペースXが運営する衛星通信事業は都市部での通信ではなく、主に山野や海上など既存の通信ネットワークの範囲外での通信をサポートするサービスであることから、既存通信事業者と競合する可能性は低いとみています。

米国通信業界は大手3社で寡占状態にあります。通信塔業界についても、大手通信会社が所有していた通信塔を早くから通信塔事業者であるリートに売却を進めてきたため、大手リート3社による寡占市場となっています。そのため、大手通信会社が契約期間満了時に賃料の低い通信塔へ全ての設備を移設することは困難で、既存の契約を更新し続けることが現実的な選択と言えます。

今後も通信ネットワークの高速化のための高密度化や、ネットワークの拡大のために通信業者による設備投資（＝新規リースの増加）が見込まれ、業績成長が期待されます。

■ 図8: 注目セクターの概要とポイント —総じて景気の影響を受けにくく、良好な不動産需給環境—

	 戸建住宅	 簡易住宅	 通信
概要	戸建の賃貸住宅を保有、管理。	プレハブ住宅。リートは土地を貸し、賃料を受け取る。借り手は賃料を支払い、住宅部分については自ら購入。	通信塔を保有し、通信会社に貸し出す。
需要	建築資材価格の上昇、人件費の高騰などを受けて住宅価格が上昇していることに加え、高水準の住宅ローン金利により住宅所有よりも賃貸のほうが安い傾向にある。そのため、今後も堅調な賃貸需要が見込まれる。	プレハブ住宅は借り手が購入・保有するため、居住期間が長い傾向にあり、需要が安定している。 安価な住宅として引退後の住居としても需要があり、第二次世界大戦後の出生急増期に生まれたベビーブーマー世代の高齢化の恩恵を受ける。	5Gなど段階的な技術発展が見込まれ、通信基地局の需要は継続的な成長が想定される。
供給	米国では金融危機以降、住宅供給が停滞していたことから構造的に住宅不足が発生している。	新規開発について行政から許可が下りにくく、供給が極めて限られている。	地域の規制や住民の反発により制約を受けている。

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."

R & I ファンド大賞2025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。**

リーートの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リーートの価格は、不動産市況の変動、リー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い合わせ下さい。

※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	原則として、午後 3 時 30 分まで（販売会社所定の事務手続きが完了したもの） なお、販売会社によっては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。
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、換金の申込みの受付を中止することがあります。
繰上償還	●委託会社は、マザーファンドの信託財産につきコーヘン&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。 ・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ないます。 （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、一定の要件を満たした場合に NISA（少額投資非課税制度）の適用対象となります。 当ファンドは、NISA の「成長投資枠（特定非課税管理勘定）」の対象ですが、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。

設定・運用:

商号等

加入協会

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

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
 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

Daiwa Asset Management

※詳しくは「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

☎0120-106212

(受付時間：営業日 9：00～17：00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

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。

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
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	○	○	○	○

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。