

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2026年7－9月の振り返りと今後の見通し

金利上昇で選別色強まる中、成長性を見極めに注力

2026年10月30日

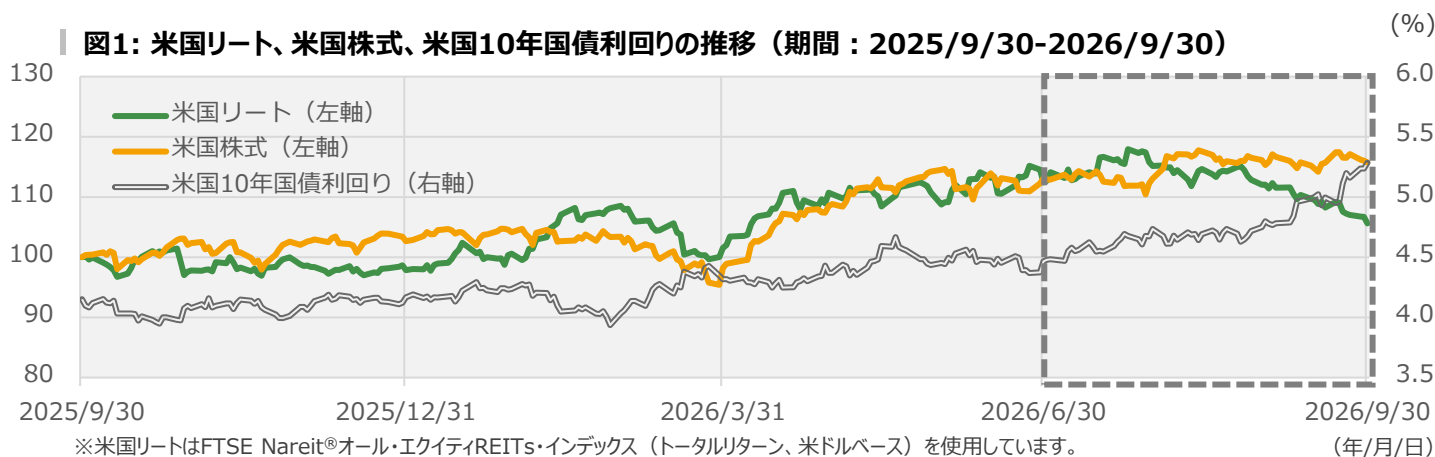
お伝えしたいポイント

- 7-9月期の市況：長期金利の上昇が重しとなり軟調に推移
- 相場環境：金利上昇の中でも、堅調なファンダメンタルズが支えになるとみる
- 運用上の着眼点：足元では、金利上昇の影響を吸収できる成長性を持つセクターに注目

※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月期の市況：長期金利の上昇が重しとなり軟調に推移

7-9月期は、長期金利の上昇が重しとなり軟調に推移しました。7月にかけては、良好な4-6月期決算などを受けて上昇しました。しかしその後は、中東情勢の緊迫化を背景としたインフレ圧力への警戒から追加利上げ観測が強まったことに加え、財政悪化懸念などを背景に長期金利が上昇したことなどが重しとなり、下落しました。



※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

図2: 過去1年間の米国リート市況の主な材料

2025年10-12月	2026年1-3月	2026年4-6月	2026年7-9月
<ul style="list-style-type: none"> 利下げにもかかわらず長期金利が高止まりしていることや、短期的な利下げ見通しの後退などから下落 	<ul style="list-style-type: none"> 良好な2025年10-12月期決算に加え、相対的にAI（人工知能）によって代替されにくい実物資産としての性質も好感され上昇 一方で、中東情勢の緊迫化に伴う原油価格上昇が重し 	<ul style="list-style-type: none"> 堅調な結果となった2026年1-3月期決算などから上昇 米・イランの戦争終結に向けた暫定合意も支援材料 	<ul style="list-style-type: none"> 2026年4-6月期決算は良好。しかし、中東情勢の緊迫化を背景としたインフレ圧力への警戒や、財政悪化懸念などを背景に長期金利が上昇し、軟調に推移

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

※当資料中のいかなる内容も将来の成果を示唆・保証するものではありません。

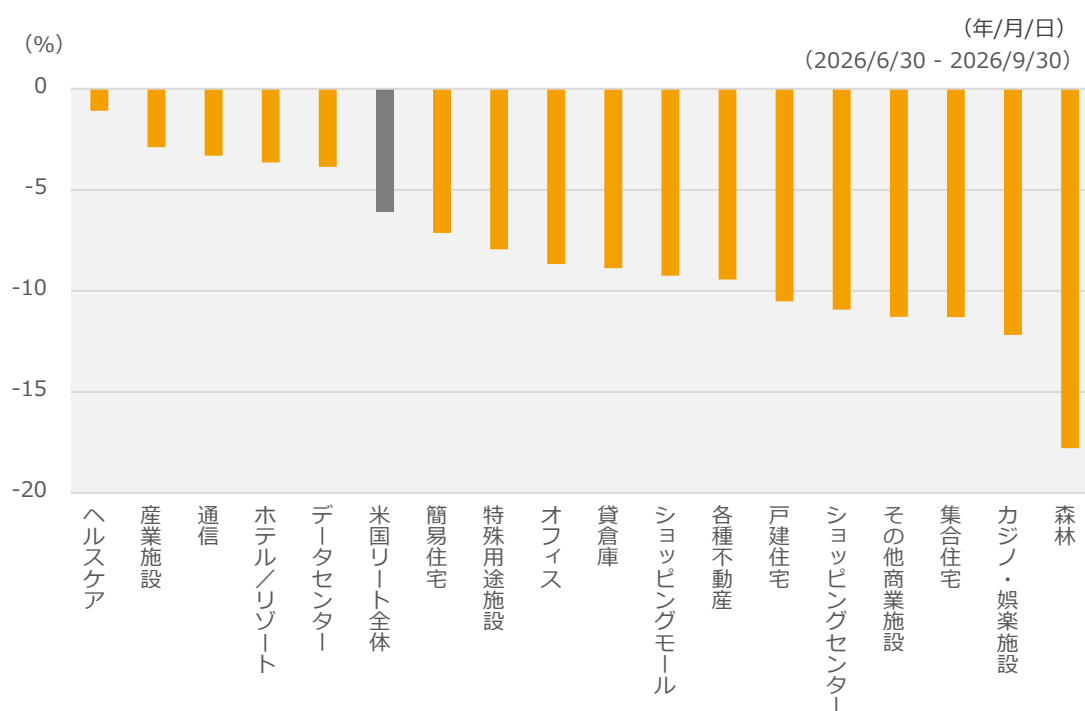
■ セクター別：全面安も、選別色の強い相場展開

セクター別では、全面安となりました。ヘルスケアや産業施設が相対的に底堅く推移した一方で、その他商業施設、カジノ・娯楽施設、森林などが大きく下落しました。

ヘルスケアは、高齢者人口の増加を背景とした高齢者住宅の堅調な業績や良好な需給環境が下支えとなり底堅く推移しました。産業施設は、賃料改定率などの指標の改善を受け、ファンダメンタルズの回復期待が下支え材料となりました。

一方で、長期金利の上昇を受けて、長期の賃貸借契約を背景に安定的なキャッシュフローを有する一方、金利動向の影響を受けやすいその他商業施設やカジノ・娯楽施設では、調整幅が大きくなりました。また、住宅ローン金利が大幅に上昇し、住宅購入需要の低迷見通しから、木材を供給している森林リートも劣後しました。

■ 図3: 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

相場環境：金利上昇の中でも、堅調なファンダメンタルズが支えになるとみる

金利上昇は強い経済の裏返しでもある

当期はエネルギー価格の上昇や堅調な米国経済を背景にインフレ圧力が根強い中、金利は大きく上昇しました。一般に、金利上昇はリートにとっての逆風と捉えられていますが、リーートのパフォーマンスは金利動向だけで決まるものではなく、不動産の需給や賃料、キャッシュフローなどのファンダメンタルズも重要となります。足元の高金利環境は、リーートの賃料上昇を支える経済の強さも反映したものとみており、不動産ファンダメンタルズにとって大きな重しにはならないと考えています。

リーートのファンダメンタルズを取り巻く環境は改善傾向

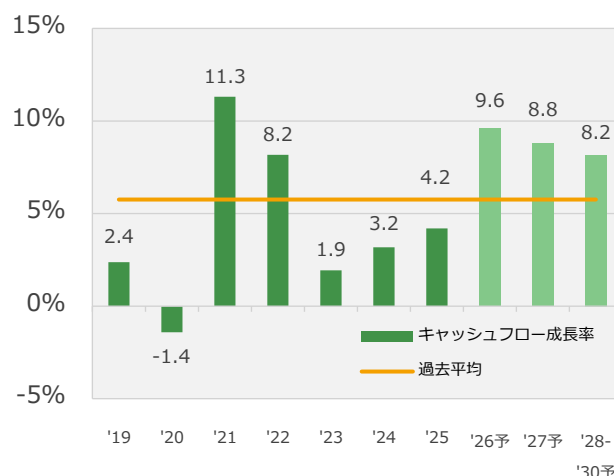
また足元では、リーートのファンダメンタルズを取り巻く環境に改善がみられています。産業施設や集合住宅では、これまで業績の重しとなっていた新規供給が一服し、供給面の逆風が和らぎつつあります。オフィスでは、在宅勤務の定着やAIによる雇用への懸念が逆風となってきましたが、足元ではオフィス回帰の動きやAIによる雇用への懸念の後退を背景に、一部の市場で賃料の力強い伸びがみられています。

さらに、構造的な需要拡大が続くセクターもあります。データセンターでは、ハイパースケーラーによる設備投資が加速するなど旺盛な需要が続く一方、電力や水をめぐる制約が将来の新規供給を抑える可能性があり、既存施設の賃料上昇に繋がることが期待されます。また、高齢者住宅では、高齢化による需要拡大に加え、新規供給が今後数年間大きく増えないとみられており、良好な需給環境が続くと考えています。

実際に足元の業績は堅調に推移

上記のような環境を背景として足元の業績は堅調に推移しており、今後も堅調な業績が続くと予想しています。過去数年にわたる高金利環境や労働力不足を背景に新規物件供給が抑制されていることに加え、中東情勢の緊迫化を背景としたエネルギー価格の上昇は建設資材価格の押し上げ要因となっており、今後も供給が拡大しにくい環境が続く可能性があります。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：米国上場リーートのキャッシュフロー成長率



※2026年9月末時点。2026年以降はコーペン&ステアーズ予想値。
 ※米国上場リートは、FTSE Nareit® オール・エクイティREITs・インデックスを使用。
 ※過去平均は2021-2025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、コーペン&ステアーズ

運用上の着眼点：足元では、金利上昇の影響を吸収できる成長性を持つセクターに注目

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。足元では、通信、データセンター、簡易住宅などについて、相対的に強気にみています。

■ 通信：過度な懸念の後退と成長回復に期待

通信リートは、通信会社の再編に伴う契約解除や金利上昇、衛星通信による代替懸念などを背景に、他のセクターに対して出遅れてきました。足元では、スペースXが携帯電話通信に使う周波数帯を取得すると発表したことを契機に、衛星通信と地上ネットワークを組み合わせたサービス展開への期待が高まり、通信リートにとって新たな需要につながる可能性が意識されています。衛星通信については、圏外地域などにおける通信環境の補完手段として期待されるものの、都市部における高速大容量のデータ通信を支える上では地上ネットワークが引き続き重要な役割を担うと考えています。

これまで株価の重しとなってきた懸念が和らぎつつあることに加え、通信量の増加を背景とした通信会社の投資拡大に伴う賃料収入の増加などから、中長期的な成長余地に注目しています。さらに、軟調なパフォーマンスを経てバリュエーション面でも魅力的な水準にあると考えています。

■ データセンター：AI需要拡大の恩恵に期待。一部企業の信用懸念による影響は限定的とみる

データセンターについては、AI向けの計算能力を提供する新興クラウド企業の一部で財務面への懸念が高まっています。新興クラウド企業と、データセンター施設を保有し貸し出すリートでは事業モデルが異なることや、リートにおける新興クラウド企業向けのエクスポージャーが限定的であることから、信用懸念の影響は限定的と考えています。AI関連投資の拡大を背景にデータセンター需要は引き続き旺盛であることから、当セクターに注目しています。

■ 図5: 注目セクターの概要とポイント

	 簡易住宅	 通信	 データセンター
概要	主に手頃な価格帯の住宅コミュニティを保有。居住者が住宅部分（上物）を所有し、土地のみを賃借することが多い。	リートが通信塔を保有し、通信会社にアンテナ設置スペースを貸し出す。通信会社は自社のアンテナを設置し、ネットワーク環境を提供。	リートは、電力・冷却設備・セキュリティなどを備えたデータセンター施設を保有し、企業に貸し出す。借り手はそのスペースに自社のサーバー機器を設置して利用。
需要	上物は借り手が保有するため、居住期間が長く需要は安定傾向。プールやクラブハウスなどの施設がある場合も多く、コミュニティとしての魅力もある。 手頃な住宅として引退後の需要があり、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も追い風。	5G などの段階的な技術発展により通信ネットワークの拡大や高速化が進むことが追い風。 それにより、基地局の高密度化や通信会社による設備投資が継続すると見込まれ、通信リートの業績成長が期待される。	借り手の例として、巨額のAI投資を行う大手ハイテク企業などが挙げられる。 クラウド利用が増加していることに加え、 近年はAI向け需要の拡大によりデータ使用量が急速に拡大している。
供給	新規開発について行政から許可が下りにくく、供給が限られている。	米国は大手3社による寡占化が進み、参入障壁が高い。従って、競争環境は緩やかで供給は限定的。	データセンターへの先行投資に対し、必要な電力を含む物件の供給が追い付いていない。

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."

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。
- ・リークの運用は、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。

リークの価格変動 (価格変動リスク・信用リスク)	リークの価格は、不動産市況の変動、リーク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。組入リーク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) 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。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	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	<p>●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。</p> <p>●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。</p> <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
一般社団法人資産運用業協会
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。
- 同じ銘柄名が複数表示される場合、同一銘柄名であっても市場や通貨等が異なる場合があります。また、銘柄名称が長い場合、名称の一部が表記されない場合があります。
- 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 資産運用業協会	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
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	○	○	○	○