

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

2025年1－3月の振り返りと今後の見通し
収益の安定性と資産分散効果が期待される

2025年4月30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

- ・ 長期金利の低下などを支援材料に、底堅く推移
- ・ 直接的な関税の影響からは隔絶されており、金利低下もサポート要因
- ・ 配当収益とキャッシュフロー成長を基に良好なリターンを見込む

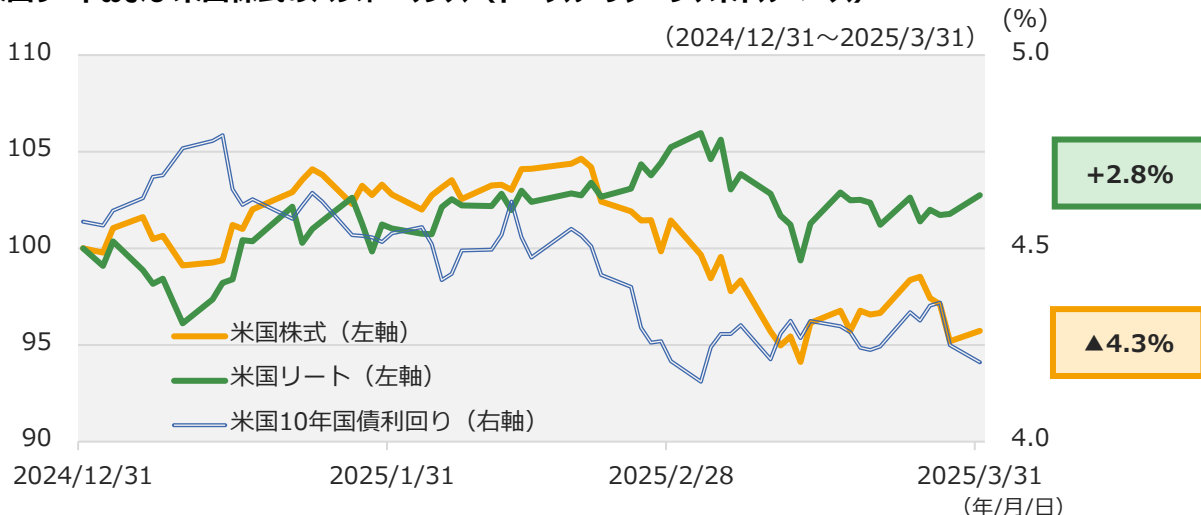
※当資料は、コーペン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが提供するコメントを基に大和アセットマネジメントが作成したものです。

長期金利の低下などを支援材料に、底堅く推移

1-3月期の米国リートは、米国株式を上回るパフォーマンスに

米国リートは、2025年初よりインフレの落ち着きや各種経済指標の下振れを受けて長期金利が低下基調となったことを支援材料に、3月初めにかけて上昇基調で推移しました。その後は、トランプ政権による関税政策や景気動向など、先行き不透明感が高まり、投資家心理が悪化する中、さえない展開となりました。コストが安いとされるAI（人工知能）モデルの登場や、景気や政策の先行き不透明感から軟調に推移した米国株式のパフォーマンスを大きく上回る結果となりました。

図1: 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2024年12月31日を基準に指数化しています。

（出所）ブルームバーグ

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

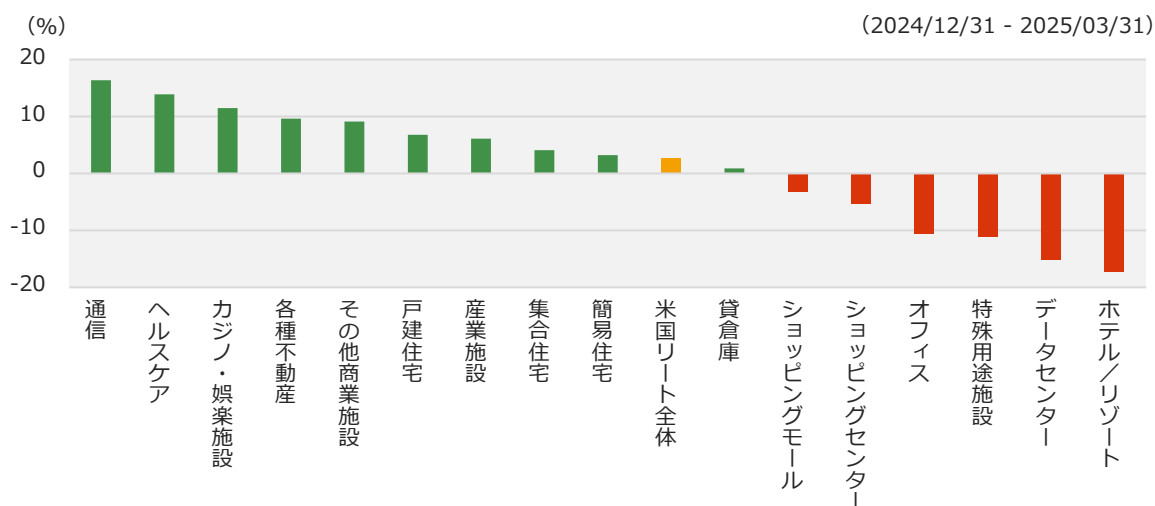
■ セクター別：景気への懸念 × 金利低下

セクター別のパフォーマンスに関しては、景気見通しが悪化し、金利も低下する中、明暗が分かれる結果となりました。

長期金利が低下したことに加え、関税政策や景気動向など先行き不透明感が高い中、金利感応度が高く、業績の安定性が特に高い通信やヘルスケアが大きく上昇しました。

一方で、景気への感応度が高いホテル/リゾートは軟調に推移しました。また、コストが安いとされるAIモデルの登場を嫌気したデータセンターも下落しました。

■ 図2: 1-3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

直接的な関税の影響からは隔絶されており、金利低下もサポート要因

リート、すなわち不動産賃貸業には相互・報復関税による直接的な影響はありません。間接的には、関税により景気悪化の可能性があります。その影響は、セクター毎にまちまちであり、2025年の業績への影響は総じて限定的だとみています。

ただ、外部環境の不透明感を受けたテナント企業の賃貸借にかかる意思決定が先延ばしされたり、テナント企業が利益率を守るため予防的に雇用や不動産のリストラが行われたりする可能性があり、その場合はリートにとって、稼働率悪化や賃料の伸び率鈍化を通じて一時的な業績成長の減速として現れてくる可能性があります。

リーートの賃貸借契約期間が比較的長期にわたることを考慮すると、景気が悪化した場合の本格的な影響がリーートの業績に現れるには1~2年程度の時間差があります。そのため、短期的なリーートのパフォーマンスについては景気見通しよりも、長期金利の影響が出やすいという特性があります。

貿易戦争の不透明感が高まる中、長期金利には主に2通りの経路で低下圧力が働くと想定します。1つ目は貿易戦争の激化による投資家不安の高まりにより米国債が選好される経路です。2つ目は貿易交渉の進展による保護貿易主義の軟化により、関税による物価上昇圧力が後退し金利低下に至る経路です。どちらの場合も金利低下圧力が働き、リートはその恩恵を受けやすい資産であると考えられます。

配当収益とキャッシュフロー成長を基に良好なリターンを見込む

■ 安定的なキャッシュフロー成長を見込む

建築資材価格や人件費の高騰から建設コストが大きく上昇し、新規不動産開発が停滞しています。関税の引き上げはこれに輪をかけて不動産開発会社の利益率を圧迫するため、建設プロジェクトの延期が想定されます。これにより不動産需給環境は引き締まっており、稼働率は全体として高位を保っています。また、リートが不動産から得る賃料をベースとしたキャッシュフローも図3の通り、今後の高い成長を見込んでいます。

これに、配当利回り4.2%程度（2025年4月15日時点）を加え、中長期的に年率10%前後のリターンを想定しています。

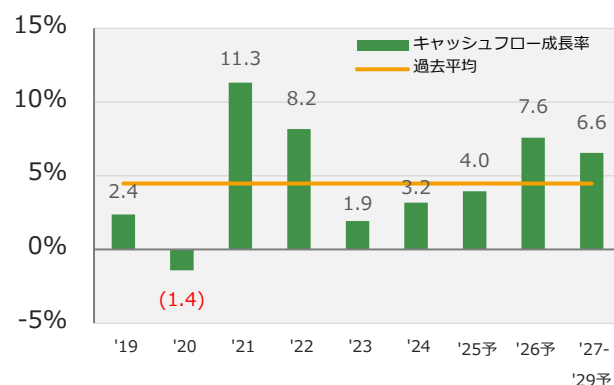
■ 資産の分散先としての需要が見込まれる

長期金利が高止まりしていますが、図4に示すリーートのバリュエーションについては投資妙味がある水準だとみています。不透明な政治・経済環境からリスク資産全般が大きく変動する中、リートに関しては堅調なキャッシュフロー成長/高い配当水準/割安感が下支えとなると考えています。

昨年末までは米ハイテク株優位の相場が続いていましたが、米政権による関税政策および減税策の動向については不確実性が高く、分散投資の重要性が高まっています。株式については「低関税/大幅減税」が好感されやすいパターンである一方、リートにおいては低金利が好感されやすいことに鑑みると、「低関税/小幅減税」がベストシナリオと言え、様々な状況に備えるため、リスクを分散させておくことが望ましいと考えています。

また、未だインフレリスクは根強く、債券との対比でも賃料調整を通じたインフレヘッジ機能を内包するリートには分散投資の有効性を発揮できる余地があるとみています。

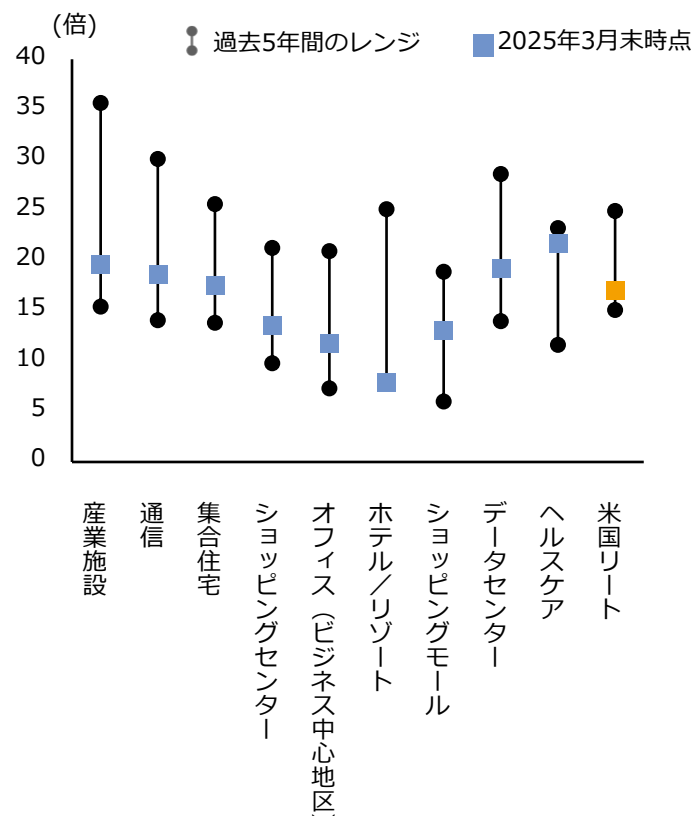
図3: キャッシュフロー成長率



※2025年3月末時点。2025年以降コーヘン&スティアーズ予想値。
※米国上場リー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。

（出所）ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ

図4: 株価キャッシュフロー倍率



※コーヘン&スティアーズの調査対象銘柄について、コーヘン&スティアーズによるリーートのキャッシュフロー（FFO）推計値をもとに算出。

（出所）FactSet, コーヘン&スティアーズ

成長性などファンダメンタルズを注視して運用

米国リートには数多くのセクターがあり、今後もセクター間のリターン格差の拡大が予想されます。また、外部環境が目まぐるしく変化する中、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パフォーマンスに与える影響が高まり、銘柄選択が一層重要になると考えています。

市場ではトランプ米政権下での政策動向が意識されやすくなっています。短期的に市況の変動が高まっているものの、中長期的なリーートのパフォーマンスはファンダメンタルズによって左右され则认为しています。今後、リーートのファンダメンタルズは、実物不動産市場の需給環境がより健全になる中でさらなる改善が見込まれます。また、変動性の高い市場環境下では、アクティブ運用が優位性をより発揮しやすい環境にあると認識しています。

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、戸建住宅や簡易住宅、通信など景気動向の影響を受けにくいディフェンシブなセクターにおいて、構造的な需要増加を背景として安定した賃料成長が見込める投資妙味のある銘柄が多いと考えています。また、関税政策の動向をめぐって景気減速懸念が強まる中、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。

図5: 景気動向の影響を受けにくいセクター

注目の分野	注目ポイント
戸建住宅	- 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。 - 足元では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、住宅ローン金利上昇により住宅所有コストが住宅賃貸コストを大幅に上回っている。そのため、今後も堅調な賃貸需要が見込まれる。
簡易住宅	- 安価な住宅として引退後の住居としても需要がある。 - 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おり空室率が低い。 - 借り手は借地権について賃料を支払いつつ、上物であるプレハブ住宅を自身で購入するため、滞留期間が長く、需要が安定している。
通信	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。 - 通信量の拡大を背景に、テナントである通信キャリアの投資拡大により賃料増加が見込める。 - 長期契約により安定した賃料成長が期待される。

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け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。

ダイワ米国リート・ファンドⅡ（年1回決算型）

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。