

ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし

3月16日（現地）の米国リート市場の急落について

※当資料は、コーペン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのコメントを基に大和投資信託が作成したものです。

2020年3月19日

平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

3月16日の米国リート市場の急落を受け、緊急レターを作成致しました。

■ 基準価額・純資産の推移

2020年3月18日現在

基準価額	2,133 円
純資産総額	1,867億円



※「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。
 ※基準価額の計算において、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。
 ※過去の実績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。

米国リート市場の動向：2月下旬以降、新型コロナウイルスの感染拡大により急落

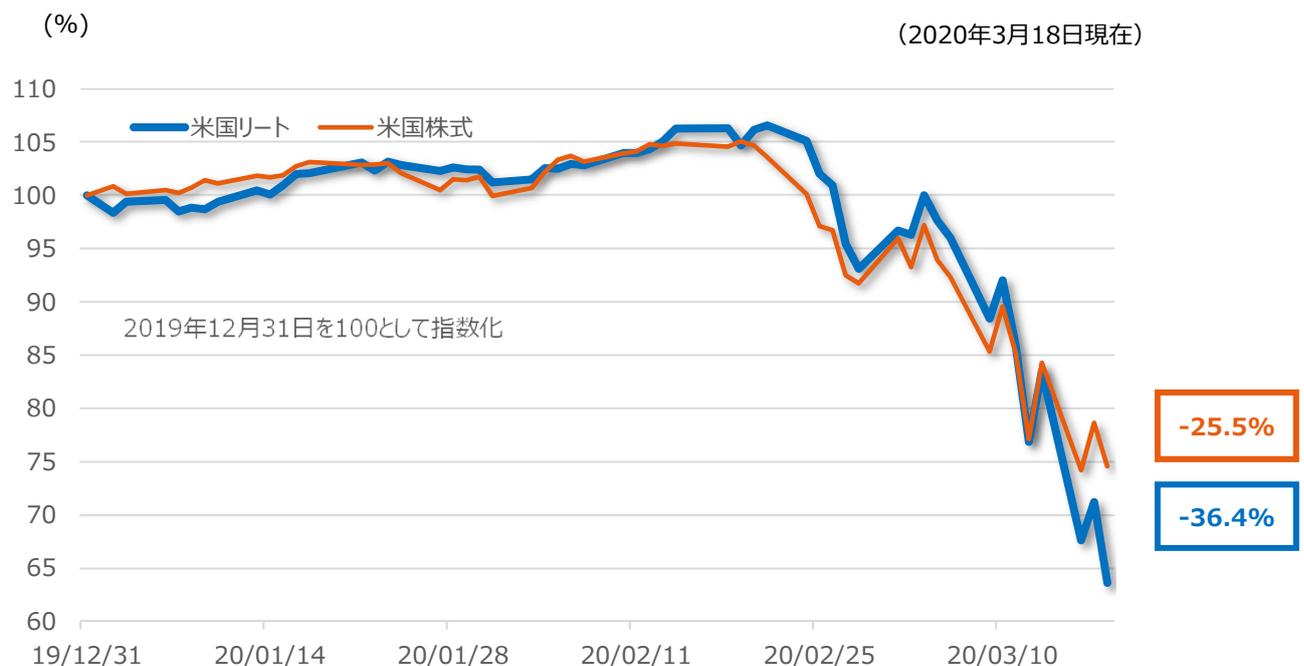
2019年は堅調なファンダメンタルズに支えられ上昇

2019年の米国リート市場は力強く上昇し、多くのセクターで10%以上の上昇となりました。米中貿易摩擦問題などにより世界経済成長率が減速するなか、主な中央銀行が緩和的な金融政策をとることを示唆したことが市場全体の追い風となりました。年後半は、米中通商協議の進展や米国の力強い雇用統計などが株式市場をけん引しました。このような環境下、米国リートは底堅い不動産需要と限定的な新規供給に支えられ、多くのセクターのファンダメンタルズは健全な状況が続きました。

2020年は2月半ば以降は、新型コロナウイルスの感染者急増への懸念から急落

2020年に入ってからも、健全な不動産市場と低金利環境が追い風となり、米国リートは2月21日（現地日付、以下同じ）まで米国株式市場を上回って推移しました。その後、新型コロナウイルスの感染者がイランやイタリアなど中国以外の国々で増加したことや、同月25日にはCDC（米国疾病対策センター）が米国内で感染が広がるのは時間の問題だと強く警告したこと、WHO（世界保健機関）がパンデミック（世界的な大流行）の可能性に言及したことから、投資家心理が急激に悪化しました。世界的に新型コロナウイルスの感染者数急増の兆しが強まり、多くの国で外国人の入国制限や国民の外国への渡航制限が宣言され、グローバルな株式市場の下落とともに、グローバルな景気後退への懸念が高まると、景気感応度の高い株式を中心に世界の株式市場とともに米国リートも大幅に下落しました。3月13日には、米国内の感染拡大を受けてトランプ大統領が国家非常事態を宣言し、日本時間16日朝には各国中央銀行が協調して大胆な金融緩和策を発表したものの、感染拡大による実体経済への悪影響への投資家の不安は治まらず、世界的に株式市場は大幅に下落し、米国リートも急落しました。

（図1）2020年初来の米国リート・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エクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用。

※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。

（出所）ブルームバーグ、コーペン&スティアーズ

投資家のパニック心理が米国リート急落の要因

ディフェンシブな資産クラスとみなされているリートが急落したのには、いくつかの要因が考えられます。

① 投資家のパニック心理の広がりによる投げ売りの加速

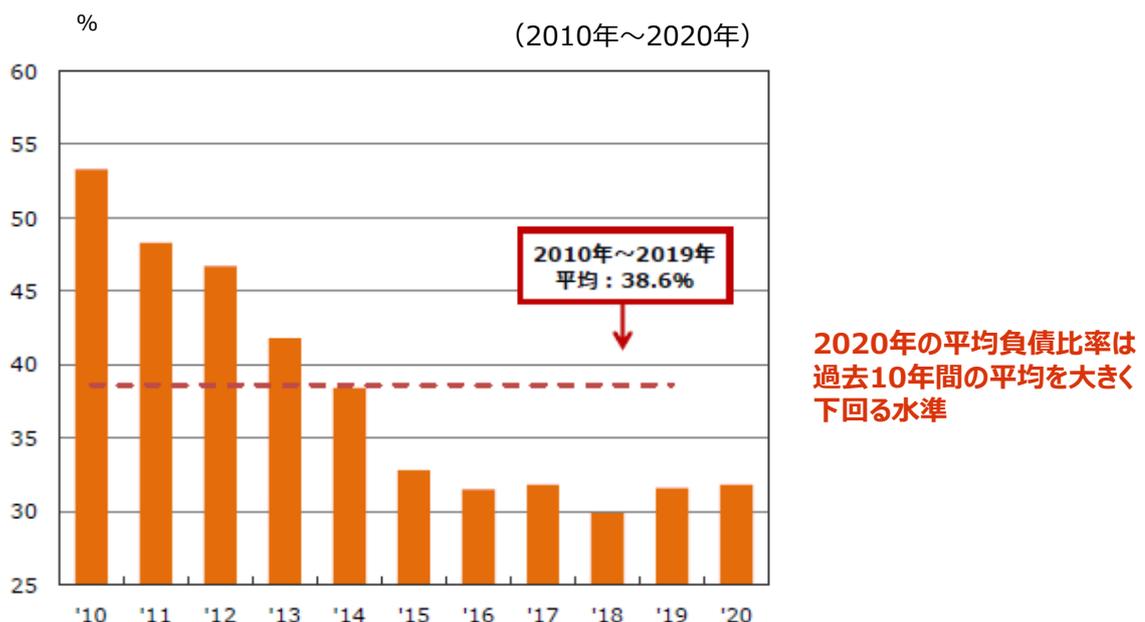
金融政策が大幅に緩和され、追加的な金融緩和余地が小さい中で、新型コロナウイルスの感染拡大が止まらない場合、景気悪化の規模や歯止めが掛かる時期への不透明感が強まりました。このため、投資家の不安による市場の下落がさらなる不安を呼び、投資家がパニック的な心理状態に陥ったことが最大の要因と思われる。

② 信用収縮懸念の高まり

社債のスプレッド（国債との利回り格差）が大幅に拡大するなど、信用状況が悪化したことも影響していると考えられます。リートはそもそも資本集約的なビジネスモデルであり、他のビジネスに比べて相対的に負債比率が高い業態です。米国リートは、世界的な金融危機に見舞われ、信用状況が悪化した2007年から2009年2月に大きく下落していますが、現在は当時と比べて負債比率を半減させ、負債の借り換え時期を分散するなど、業態全体が負債コントロールを強めています。世界的に大胆な金融緩和措置が発動されたことにより、信用状況の悪化や社債スプレッドの拡大が続く可能性は乏しいと思われませんが、米国リートは信用状況の悪化に対しても以前よりは耐性が大幅に強まっていると考えられます（図2）。

投資家のパニック心理が高まる局面では、投資家の投げ売りの加速や信用収縮懸念の高まりが市場を大きく左右する要因となりますが、今後、中央銀行の金融政策や各国の財政政策の効果が浸透し投資家心理が落ち着きを取り戻すにつれて、市場の混乱も徐々に収束していくと考えています。

■ (図2) 米国リーートの平均負債比率の推移



※2020年1月末時点。

※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、主要セクター（集合住宅、産業施設、オフィス、ショッピング・モール、ショッピング・センター）の不動産時価を用いて算出。

(出所) グリーンストリート・アドバイザーズ、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

米国リートが他の資産クラスと比較して魅力的と考える理由

このような環境下でありながらも、コーヘン&スティアーズは、以下の理由により、米国リートは他の資産クラスを上回るパフォーマンスが期待できると考えています。

- 多くの不動産セクターのファンダメンタルズは依然として健全であること
- 低金利の継続は魅力的な配当利回りを有する米国リートにとって追い風になると考えること（図3）
- 米国リー트의NAV(純資産価値) に対して、魅力的なバリュエーション水準であること（図4）

① 低金利環境の継続はリートにとって追い風となる可能性

新型コロナウイルスの感染拡大による景気減速を考慮し、FRBは3月半ばに予定されていた定例のFOMC（連邦公開市場委員会）を待たずして米国時間3月3日に緊急に政策金利の誘導目標を0.5%引き下げました。また、米国時間3月15日には、定例のFOMCを前倒しで開催し、政策金利の1%引き下げと量的緩和政策再開を決定しました。政策金利の緊急利下げに加え、投資家による安全資産逃避への動きも相まって、米国10年債利回りは過去最低水準圏まで低下しています。このような低金利環境の継続は、ファンダメンタルズが健全で相対的に高い配当利回り水準を維持している米国リーートの需要につながり、追い風になると考えます。

Ⅱ (図3) 米国リートと米国10年債利回りの推移



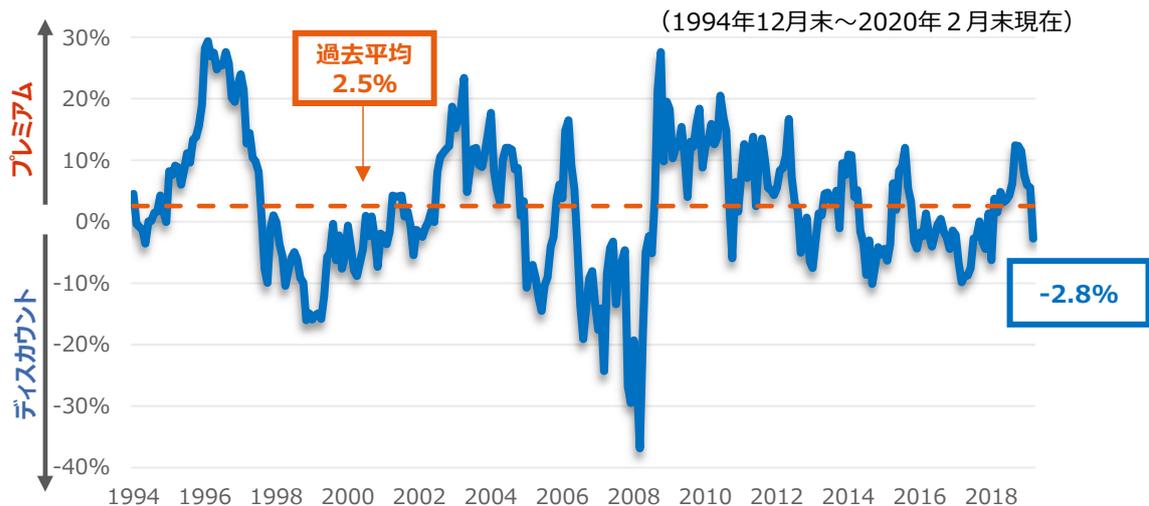
※米国リートはFTSE NAREITエクイティ・リート指数（トータル・リターン、米ドルベース）を使用。

(出所) ブルームバーグ、コーヘン&スティアーズ

② 魅力的なバリュエーション水準

足元のリート価格の下落により、米国リートのバリュエーションも魅力的な水準となっています。リートの投資評価の代表的な指標である「リート価格のNAV（純資産価値）に対するプレミアム/ディスカウント」の推移ではディスカウントであり、また、過去平均を下回る水準にあります。

（図4）米国リートの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



※上記データはUBSが定めた調査対象の投資銘柄に基づいて算出されており、対象銘柄は事前の予告なく変更されることがあります。

(出所) UBS、コーペン&ステアーズ



NAV（純資産価値）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。これを発行済投資口数で除したものを「1口当たりNAV」と呼びます。

$$1口当たりNAV = (\text{リートの資産} - \text{リートの負債}) \div \text{発行済投資口数}$$

リート価格が「1口当たりNAV」を上回っていれば **プレミアム**、下回っていれば **ディスカウント** と呼ばれ、その比率はリートの投資評価によく用いられています。

① リートの価格がNAVを上回る場合
(プレミアム)



② リートの価格がNAVを下回る場合
(ディスカウント)



今後の見通しおよび運用方針： セクター間のパフォーマンス格差が大きく生じる可能性を注視し運用を行う方針

前述の理由等により、米国リート市場に対する前向きな見通しや今後の運用方針は本質的に変更していません。ただし、新型コロナウイルスによる大きな影響を受けているセクターもあり、今後は、セクター間のパフォーマンス格差が生じる可能性を注視し、ファンダメンタルズが良好なセクターに着目して投資を行っていく方針です。

☁️ 新型コロナウイルスの影響が懸念される旅行関連や商業施設などのセクターにネガティブ

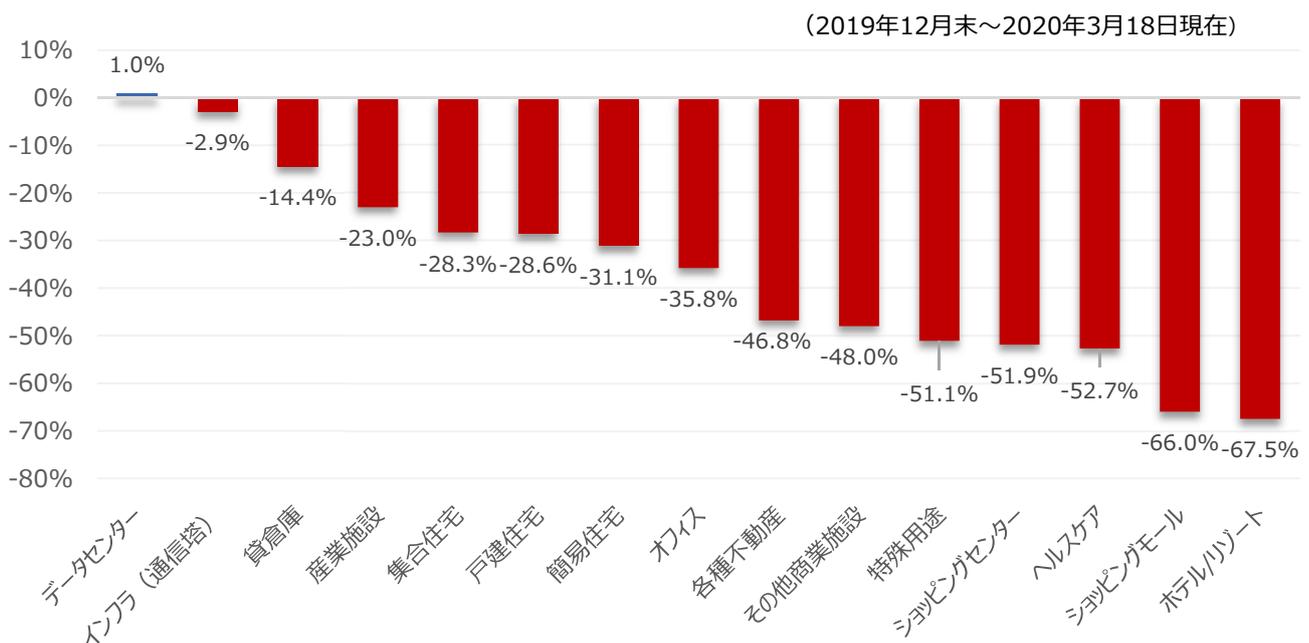
新型コロナウイルスにより、最も大きなインパクトを受けているのはホテルや娯楽施設といった旅行関連のセクターであり、観光客の減少や企業マインドの低下が原因となっています（図5）。また、貿易量の減少やサプライチェーンの断絶の可能性から、商業施設や大型の物流倉庫を保有・運営する産業施設にも厳しい影響が及ぶ可能性があります。これらの見通しとバリュエーションを考慮し、ポートフォリオにも反映しています。

☀️ 人口動態に基づく需要に支えられる賃貸住宅や長期的な需要が見込まれるセクターにポジティブ

一方で 賃貸住宅や賃貸借契約期間が長期にわたるセクターを選好しています。特に賃貸住宅や貸倉庫は人口動態に基づく需要によって支えられているため、グローバルな景気減速の中では、相対的に強いセクターであると考えています。

また、長期的な投資テーマを有するセクターに対するポジティブな見方を維持します。現在の環境下、企業の投資の意思決定スピードがやや低下しており、短期的な影響を受ける可能性はあるものの、長期にわたり底堅い需要が見込まれる通信塔リートに引き続き注目しています。データセンターも同様に、テクノロジー関連企業が新型コロナウイルスによる影響で一時的に支出を削減することで物件開発のペースがやや減速する可能性もあるものの、長期的には強気にみえています。

Ⅰ (図5) 2020年初来の米国リートのセクター別パフォーマンス



※FTSE NAREITオール・エクイティ・リートのセクター分類に基づき算出。
※パフォーマンスはすべてトータル・リターン、米ドルベース。

(出所) NAREIT、コーヘン&スティアーズ

過去の市場の調整局面と米国リートのパフォーマンス

過去、米国株式およびリート市場は、概ね調整局面（株式市場が10%以上下落している局面）において底を付けた6カ月以内に非常に高いリターンとなりました。しかし、底を特定することが困難な足元の状況においては、日々のニュースの見出しに翻弄されるべきではなく、本質的なファンダメンタルズに着目すべきであると考えています。短期的には市場変動が大きくなる可能性はあるものの、3-6カ月の時間が経過すれば、長期経済見通しおよび資産クラスファンダメンタルズがより評価される環境になると考えています。

以下の（図6）では過去の市場の調整局面における米国資産のパフォーマンスを示しています。米国リートは、米国株式や米国債券に対して総じて良好なリターンとなったことが確認できます。

一方で、現在のようないきなり厳しい経済環境下では、米国リートの各セクターのパフォーマンスに大きな差異が生じる可能性があり、高い運用力と十分なリソースを有するマネージャーによるアクティブ運用の重要性がより高まっていると考えます。コーヘン&ステアーズでは、新型コロナウイルスやその他のさまざまな経済要因が米国リートのファンダメンタルズに与える影響について注視し、状況の進展に応じてさらなる情報提供をさせていただきます。

（図6）過去において市場調整後の米国リートのパフォーマンスは良好

調整局面	ピーク	底	S&P500 下落率 (%)	底を付けた後の6カ月間のリターン		
				米国株式	米国リート	米国債券
世界同時株安②	2018/09/20	2018/12/24	-19.4%	25.2%	22.2%	6.1%
世界同時株安①	2018/01/26	2018/02/08	-10.1%	11.6%	16.1%	0.5%
チャイナ・ショック	2015/07/20	2016/02/11	-13.0%	20.8%	29.0%	3.3%
欧州債務危機	2011/04/29	2011/10/03	-18.6%	30.1%	34.0%	0.7%
フラッシュ・クラッシュ	2010/04/23	2010/07/02	-15.6%	24.2%	23.9%	1.2%
グローバル金融危機	2007/10/09	2009/03/09	-55.3%	52.0%	78.3%	5.8%
平均				27.3%	33.9%	2.9%

※米国株式はS&P500種指数、米国リートはFTSE NAREIT オール・エクイティ・リート指数、米国債券はブルームバーグ・バークレイズ米国総合債券指数を使用。

（出所）ブルームバーグ、コーヘン&ステアーズ

収益分配金に関する留意事項

- ◆ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

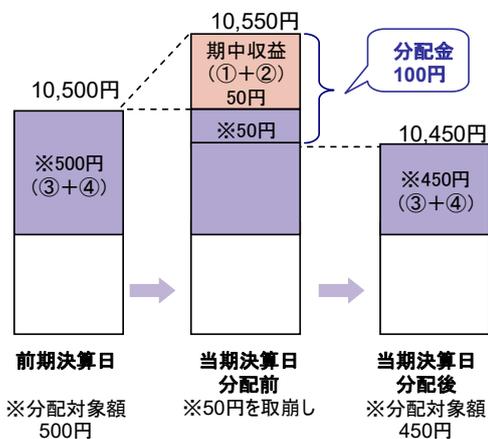
投資信託で分配金が支払われるイメージ



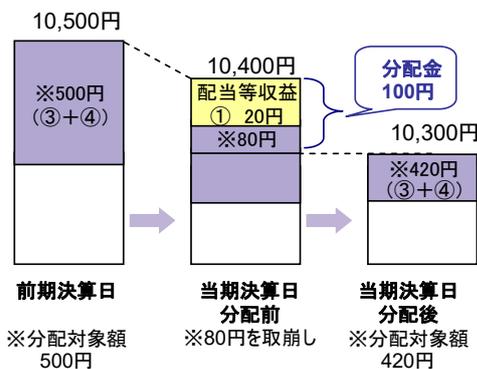
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



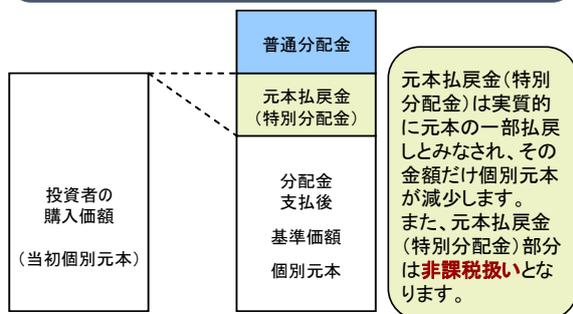
前期決算日から基準価額が下落した場合



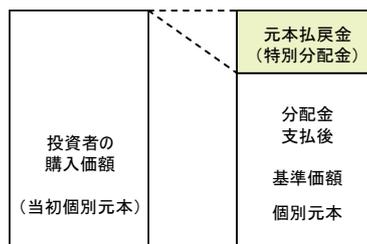
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

- ◆ 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。
元本払戻金：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の(特別分配金)額だけ減少します。

※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

Ⅰ 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

1. 米国のリートに投資します。
 - 投資にあたっては、以下の方針に従って行なうことを基本とします。
 - ①米ドル建資産のポートフォリオの配当利回りが、市場平均以上となることをめざします。
※市場平均とは FTSE International Limited が発表する FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックスの配当利回りとしてします。
 - ②ファンダメンタルズ分析を行ない、安定的な配当が見込める銘柄を選定します。
 - ③ポートフォリオの構築にあたっては、セクターおよび地域の配分を考慮します。

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."

2. 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのファンドがあります。

「為替ヘッジあり」

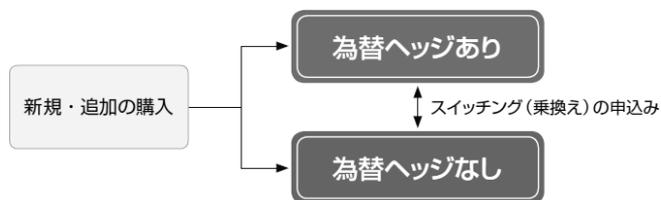
- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行ないません。
 - ※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。
 - ※為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

「為替ヘッジなし」

- ◆為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは行ないません。
 - ※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

スイッチング（乗換え）について

- 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」との間でスイッチング（乗換え）を行なうことができます。



- ◆各ファンドの略称としてそれぞれ次を用いることがあります。
 - ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジあり：為替ヘッジあり
 - ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）為替ヘッジなし：為替ヘッジなし
- ◆各ファンドを総称して「ダイワ米国リート・ファンド（毎月分配型）」ということがあります。

3. 米国のリートの運用は、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。
 4. 毎月15日（休業日の場合翌営業日）に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。
 5. 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行ないます。
 - ・マザーファンドは、「ダイワ米国リート・マザーファンド」です。
- ※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

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）」、「為替変動リスク」、「カントリー・リスク」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※「為替ヘッジあり」は、為替ヘッジを行ないませんが、影響をすべて排除できるわけではありません。また、為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

※「為替ヘッジなし」は、為替ヘッジを行わないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。

※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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご覧ください。

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%) スイッチング（乗換え）による 購入時の申込手数料については、 販売会社にお問合わせください。	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 1.672% (税抜 1.52%)	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。
その他の費用・ 手数料	(注)	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)「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ください。

※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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご覧ください。

販売会社:

大和証券

Daiwa Securities

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

設定・運用:

大和投資信託

Daiwa Asset Management

商号等

大和証券投資信託委託株式会社
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

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投資信託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。
- 大和証券投資信託委託株式会社は、2020年4月1日付で、商号を「大和アセットマネジメント株式会社」に変更します。