

ダイワ米国リート・ファンドII(年1回決算型)

インフレ局面における米国リート投資の特徴

※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。

2022年3月22日

👉 お伝えしたいポイント

- ・ 利上げ懸念や地政学リスクにより調整も、株との比較では底堅く推移
- ・ インフレ局面における米国リート投資の特徴
- ・ 運用方針：FOMC通過。米国経済の堅調な見通しに大きな影響はない

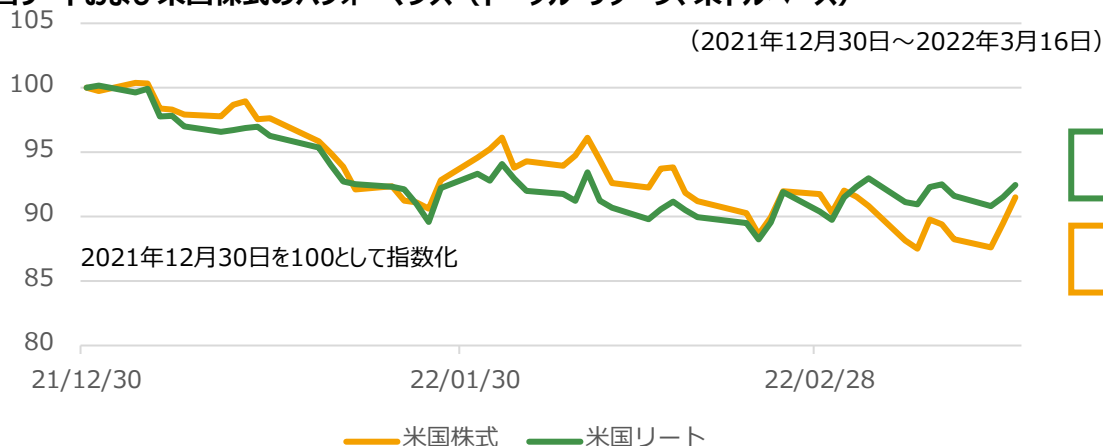
利上げ懸念や地政学リスクにより調整も、株との比較では底堅く推移

Ⅰ ファundamentalズの安定している米国リートは底堅く推移

米国リートは、12月30日來で7.6%下落しました。1月はインフレ率が予想を上回ったことによる金融緩和縮小懸念に加え、ウクライナ情勢の緊迫化による先行き不透明感などから下落しました。しかし、2月以降は、調整を続ける米国株に対して、米国リートは底堅く推移しました。

ウクライナ侵攻による直接的な影響が小さい米国では、原油、天然ガスなど国際商品市況の上昇による影響が主な懸念材料になっています。米国株には国際商品市況の上昇や世界景気の先行き不透明感がネガティブに影響した一方で、米国リートは安定した賃料収入が見込めること、インフレ下でも賃料収入の値上げが見込めることなどが下支え要因になったことが値動きの差になったと考えられます。

Ⅱ 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。

（出所）ブルームバーグ

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

インフレ局面における米国リート投資の特徴

地政学リスクの高まりがコモディティ価格の急騰を招いたことから、インフレに対する懸念が高まっています。このような環境下でも、短期であります米国リートは底堅く推移しています。以下では、米国リートが持つリターンの特徴について、解説していきます。

株と異なるリターン特性を持つリート市場

下の図は、資産別の年間騰落率であります。全期間でみると似たリターンになっている米国株と米国リートも、単年の騰落率でみるとかなり違いがあります。

例えば、2004年～2006年、そしてリーマンショック後の2009年～2012年、2014年～2015年は米国リートが好調でした。一方、2016年以降は米国株が優勢でした。経済環境、金融・財政政策の動向などが異なる値動きの要因になっていますが、リートと株では上昇する環境・要因が異なっていることが見て取れます。そのためリートは、分散投資の観点からも注目されやすい資産クラスになっています。

資産別年間騰落率の推移

2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	全期間 2004～ 2021
国内リート	新興国株式	米国リート	新興国株式	国内債券	新興国株式	国内リート	米国債券	国内リート	米国株式	米国リート	国内株式	国内リート	新興国株式	国内リート	米国株式	新興国株式	米国リート	米国株式
31.90%	54.40%	36.60%	31.20%	3.90%	83.70%	34.10%	4.00%	41.00%	60.70%	48.00%	12.10%	9.90%	32.70%	11.10%	30.20%	12.80%	59.60%	11.10%
米国リート	国内株式	新興国株式	国内債券	米国債券	米国リート	米国リート	新興国債券	新興国株式	国内株式	国内リート	米国リート	米国株式	国内株式	国内債券	国内リート	米国株式	米国株式	米国リート
25.90%	45.20%	34.00%	2.60%	-7.60%	31.40%	11.60%	3.50%	33.80%	54.40%	29.70%	3.60%	8.90%	22.20%	1.00%	25.60%	12.60%	43.50%	10.30%
新興国株式	米国リート	国内リート	米国債券	新興国債券	米国株式	新興国株式	米国リート	米国リート	国内リート	米国株式	新興国債券	新興国株式	米国株式	米国債券	米国リート	国内株式	国内リート	新興国株式
20.60%	28.70%	28.80%	2.20%	-26.80%	29.80%	3.90%	2.70%	33.20%	41.10%	29.30%	2.20%	8.60%	17.40%	-1.80%	24.80%	7.40%	20.00%	9.20%
国内株式	新興国債券	米国株式	新興国債券	国内株式	新興国債券	国内債券	国内債券	新興国債券	米国リート	新興国債券	米国株式	新興国債券	新興国債券	米国株式	国内株式	米国債券	国内株式	国内リート
11.30%	28.30%	17.10%	-0.10%	-40.60%	29.30%	2.40%	2.20%	33.10%	24.40%	20.70%	1.80%	6.60%	4.30%	-6.90%	18.10%	2.60%	12.70%	7.80%
新興国債券	米国株式	新興国債券	米国株式	国内リート	国内株式	国内株式	米国株式	米国株式	新興国株式	米国債券	国内債券	米国リート	米国リート	米国リート	新興国株式	新興国債券	新興国株式	新興国債券
7.00%	20.40%	11.70%	-1.00%	-48.60%	7.60%	1.00%	-3.20%	30.80%	18.60%	19.70%	1.20%	5.60%	1.40%	-7.20%	17.70%	1.80%	9.00%	6.90%
米国株式	米国債券	米国債券	国内リート	米国株式	国内リート	米国株式	国内株式	国内株式	米国債券	新興国株式	米国債券	国内債券	国内債券	新興国債券	新興国債券	国内債券	米国債券	国内株式
6.10%	18.40%	4.10%	-3.10%	-48.90%	6.20%	0.30%	-17.00%	20.90%	18.30%	11.70%	1.10%	3.30%	0.10%	-7.90%	11.50%	-0.90%	2.60%	5.70%
国内債券	国内リート	国内株式	国内株式	米国リート	国内債券	新興国債券	国内リート	米国債券	新興国債券	国内株式	国内リート	国内株式	米国債券	国内株式	米国債券	米国リート	新興国債券	米国債券
1.20%	12.10%	3.00%	-11.10%	-49.50%	0.90%	-2.50%	-22.20%	14.60%	11.30%	10.30%	-4.80%	0.30%	-1.20%	-16.00%	5.80%	-12.50%	6.40%	4.00%
米国債券	国内債券	国内債券	米国リート	新興国株式	米国債券	新興国株式	国内債券	国内債券	国内債券	新興国株式	国内債券	新興国株式	国内リート	新興国株式	国内リート	国内債券	国内債券	国内債券
-1.00%	0.80%	0.30%	-20.90%	-62.00%	-1.10%	-7.80%	-22.40%	1.80%	2.10%	4.50%	-14.30%	-2.00%	-6.80%	-16.50%	1.70%	-13.40%	-0.20%	1.60%

出所：ブルームバーグ

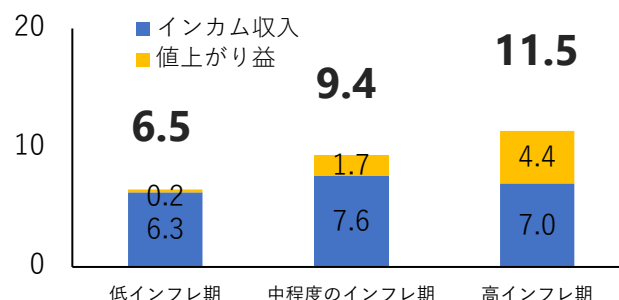
※米国リート：NAREIT指数（円換算、配当込み）、国内リート：東証リート指数（配当込み）、国内債券：NOMURA-BPI国債、米国債券：FTSE世界国債インデックス（米国）（円ベース）、新興国債券：JPモルガン エマージング・マーケット・ボンド・インデックス・プラス（円換算）、国内株式：TOPIX（配当込み）、米国株式：S&P500（円換算、配当込み）、新興国株式：MSCIエマージング・マーケット・インデックス（円換算、配当込み）を使用。※上記は各インデックスのデータに基づいて、大和アセットマネジメントが計算したものです。全期間は年率換算。※NAREIT指数、JPモルガン エマージング・ボンド・インデックス・プラス、S&P500、MSCIエマージング・マーケット・インデックスはブルームバーグを使用し円換算。

リートとインフレは好相性

また、リートには、インフレ下で高いリターンを上げる傾向があります。

まず、要因としてあげられるのは、リーートの賃料収入がインフレ局面で上昇する傾向にある、ということです。インフレ下でもファンダメンタルズが好調であれば上昇が見込めます。また、このほかにもリーートの保有不動産の価値上昇が見込めることや、投資家の実物資産投資への選好が高まることなどもインフレ下で堅調に推移する要因になっていると考えられます。

インフレ局面別、実物不動産の年率リターン（%）



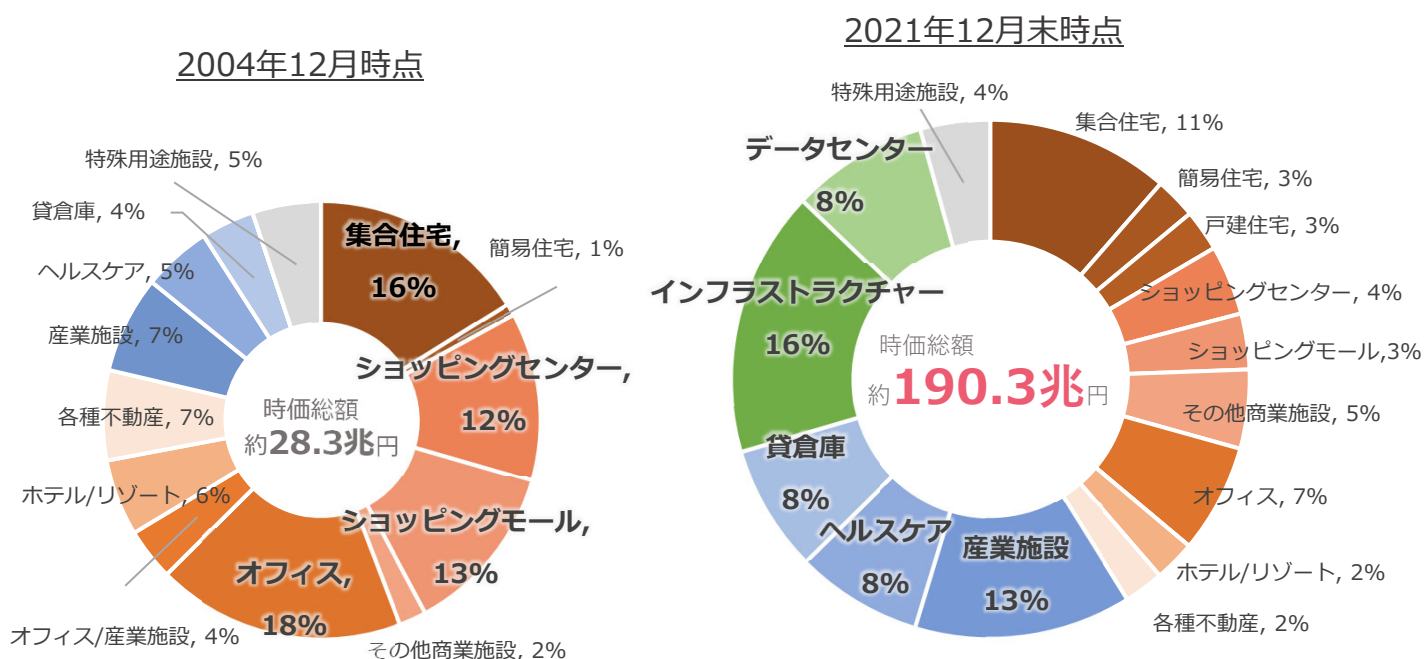
2021年12月31日現在。出所：NCREIF、米労働統計局、コーヘン&スティアーズ
 ※上記は、アンレバード（レバレッジ（負債）を考慮していない）実物不動産のリターンを使用しています。リターンは、NCREIF プロパティ指数（NPI）の集合住宅、ホテル、産業施設、オフィス、および商業施設セクターの単純平均リターンで表されています。セクターはNCREIFの分類に基づいています。
 ※ 低インフレ期は、インフレ率が2.0%未満の年（過去11期間）を指します。※ 中程度のインフレ期は、インフレ率が2.0%～4.5%の年（25 期間）を指します。※ 高インフレ期は、インフレ率が4.5%以上の年（8 期間）を指します。

インフレ下で賃料が上昇する構造について

インフレ下で賃料が上昇するメカニズムについて、以下に整理します。賃料上昇には需要と供給や、景気動向が関わってきますが、以下のような理由から賃料が上昇しやすくなっていると考えています。

まず供給についてですが、資材費の高騰、賃金上昇などが新規開発の抑制に働きます。供給が絞られ、需給がタイトになることで、賃料が上昇しやすい環境が生まれます。一方、需要面については、景気変動の影響を受けます。ただ、近年はリートの構成が一昔前と異なっており、産業施設、データセンター、インフラストラクチャー（通信塔）などデジタル経済の恩恵を受ける成長セクターや、近年、ライフサイエンス分野への注目などを背景に成長期待が高まってきているヘルスケア・セクターなどが構成の半分を占めています。この成長セクターは需要が構造的に伸びているため、景気変動によるマイナスの影響は受けにくくなっています。また、多くの商業用不動産の賃貸借契約で、インフレ率に応じて自動的に賃料を引き上げる「エスカレーション条項」という仕組みを取り入れています。特に、契約期間の長いヘルスケア、産業施設、データセンター、インフラストラクチャー（通信塔）などで導入されています。したがって、もちろん今後の景気変動の影響に注意する必要がありますが、インフレ下であれば比較的賃料が上がりやすい構造になっていると言えます。

米国リート市場のセクター構成の変化



※米国リートはFTSE NAREIT®オール・エクイティREIT・インデックス（米ドルベース）を使用。※時価総額は、それぞれ2004年12月末時点、2021年12月末時点の為替レートをを用いて円換算。上記は同指数のデータを使用しており、他の指数とは異なる場合があります。※上記は同指数のセクター分類に基づきます。※四捨五入の関係で比率の合計が100%にならない場合があります。

（出所）NAREIT®、ブルームバーグ

運用方針：FOMC通過。米国経済の堅調な見通しに大きな影響はない

3月15-16日（現地）に開催されたFOMC（米国連邦公開市場委員会）で0.25%の利上げが発表され、今後の利上げについても、市場参加者の予想を上回るペースでの利上げ見通しが示されました。一方、パウエル議長はFOMC後の記者会見で、インフレ、あるいは利上げによる当面の景気後退リスクを否定しました。

今回の内容は、コーヘン&スティアーズ社の以前からの見通しに大きく影響するものではありませんでした。確かに、想定よりもタカ派的な姿勢が示されましたが、これはウクライナ情勢などによって高まったインフレ対策を優先させる姿勢を示したものと捉えています。それよりも景気後退リスクが否定されたことは、米国経済は引き続き経済活動の正常化によって回復基調を歩む、とのコーヘン&スティアーズ社の従来の見通しをサポートする内容だったと考えています。

今後はしばらく金利上昇局面が続くことが見込まれますが、リートは金利上昇局面においても堅調な不動産需要を背景とした賃料の引き上げを通じて安定した収益が確保できるとみています。

運用においては、成長性とバリュエーション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、相対的に契約期間が短いセクターについて賃料上昇の恩恵を受けやすいとみています。貸倉庫は経済活動再開や移住増加から、2022年も新規物件供給を上回る需要が見込まれます。また、ライフサイエンスや稼働率の改善がみられる高齢者向け住宅などヘルスケアセクターにも注目しています。住宅は景気回復の継続から、ホテル/リゾートはビジネス出張需要の回復から、それぞれ恩恵を受けると考えています。高いバリュエーションには注意が必要ですが、中長期的なデジタル経済への移行の恩恵を受け、成長期待が高まっているデータセンターや、電子商取引に関連した需要増加が期待される産業施設について引き続き見通しを良好と判断しています。一方で、在宅勤務による需給悪化が懸念材料であるオフィスリートについては、引き続き慎重に選別していきます。

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（配当金込み、米ドルベース指数）の配当利回りとします。
 - 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。

2. リートの運用は、コーヘン&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。

- 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。
- 投資にあたっては、ベンチマークを中長期的に上回ることをめざして運用を行ないます。

〔ベンチマーク〕

FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス（配当金込み、円ベース指数）

（当該指数は、FTSE International Limited が発表する配当金込みの米ドルベース指数から、委託会社が円ベースに換算した指数とします。）

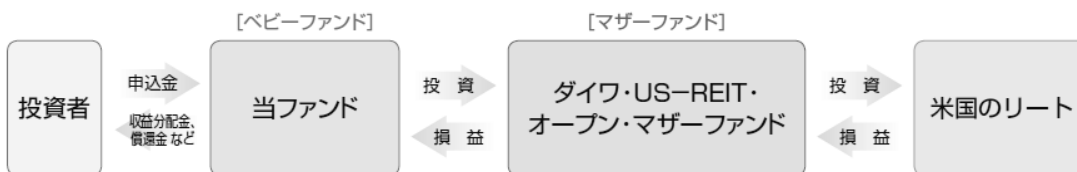
- ◆ 当該指数との連動をめざすものではありません。また、当該指数を上回る運用成果を保証するものではありません。

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."

3. 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。

ファミリーファンド方式とは、投資者のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド（当ファンド）とし、その資金を主としてマザーファンドの受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。



※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）」

※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%）	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。
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。

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

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

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。