



US(米国)リート ハンドブック

フィデリティ投信株式会社

世界最大の市場規模を誇るUSリート 保有物件の多様性が大きな魅力

■ 業種の多様化を背景にさらに成長するUSリート

リート (Real Estate Investment Trust) とは、多数の投資家の資金を集めて、オフィスビル、商業施設、住宅などの様々な形態の不動産を取得、管理、運用することを目的とする不動産投資信託のことであり、1960年の不動産投資信託法によって米国にて誕生しました。その後、およそ60年の歴史の中で様々な制度変更や景気循環を経ながら、裾野の広いリート市場が形成されていきました。2000年代後半以降、リート市場は投資家層の拡大や新業種の登場などを背景に急速に成長しました。特に、デジタル時代への移行とともにそれらの基盤を提供するデータセンターリートや無線基地局を提供するインフラストラクチャーリートなどがあげられます。

■ 全米世帯数の4割がUSリートに投資

リート制度を導入している国は、米国のほかにもオーストラリア、シンガポール、日本など多数ありますが、USリートは世界のリート市場規模の7割弱を占める最大の市場です。2016年8月、世界産業分類基準 (GICS) において「金融セクター」に分類されていたリートや不動産管理・開発事業会社は「不動産セクター」として独立しました。これは、市場の拡大とともに認知度を高めた証左と言えます。さらに、2021年1月にNAREIT (不動産投資信託協会) が発表した調査によれば、全米世帯数の4割強が直接または間接的 (投資信託、ETFs、ターゲット・デット・ファンドなどを経由) にUSリートを保有していることが分かっています。長らく低金利時代の中で、主要な投資先として欠かせない資産の一つとなっています。

■ フィデリティはUSリート運用における先駆者

フィデリティは米国において最も歴史のあるアクティブ型米国リートファンドを運用しています。運用担当者としてチームを率いてきたスティーブ・ビューラーは、近代リートの業界発展への貢献や最も実績の長い運用担当者の一人であることが評価され、2016年にはNAREIT (不動産投資信託協会) の業界功労賞を受賞しました。また、米国不動産株式調査チーム、グローバル不動産株式調査チーム、リート専任のトレーディングデスク、テナントとなる企業動向を調査する株式チーム、リートが発行する債券の調査チーム等、多面的な調査体制を有しており、これらが外部機関から継続的に高い評価を得ているスティーブ・ビューラーの運用を支えています。

USリートの概要

2021年5月末現在

市場規模 約151兆円

配当利回り 2.9%

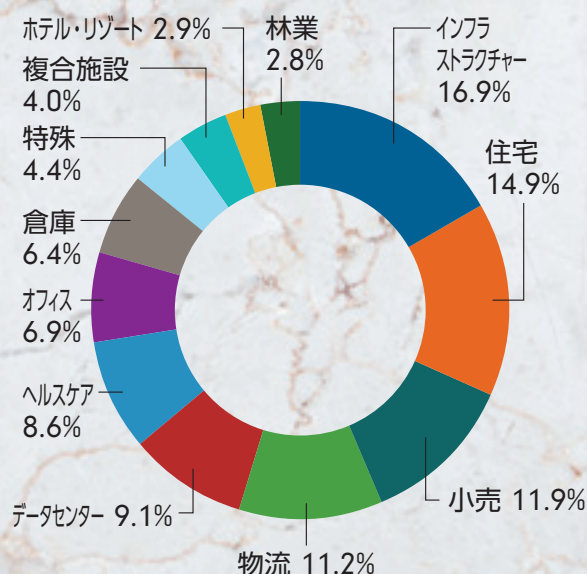
銘柄数 158銘柄

業種 12業種

USリートの保有物件数* 約52万件

(注) NAREIT、RIMESよりフィデリティ投信作成。FTSE Nareit All Equity REITs インデックスを使用、2021年5月末時点。*NAREITの2020年12月末時点の試算を使用。

USリートの業種別内訳



(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。FTSE Nareit All Equity REITs インデックスを使用、2021年5月末時点。

目次

代表的な 銘柄例

物流
プロロジス P3



データセンター
エクイニクス P4



住宅
エクイティ・レジデンシャル P5



小売
サイモン・プロパティーズ・グループ P6



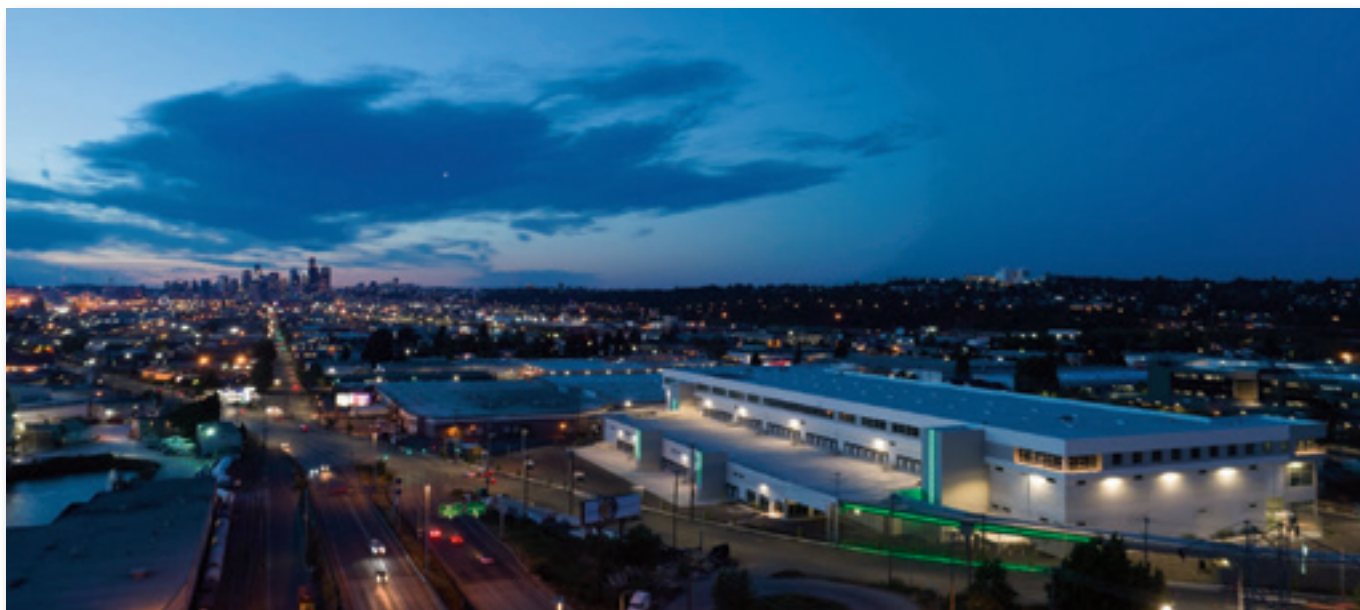
その他の 業種

インフラストラクチャー、ヘルスケア P7

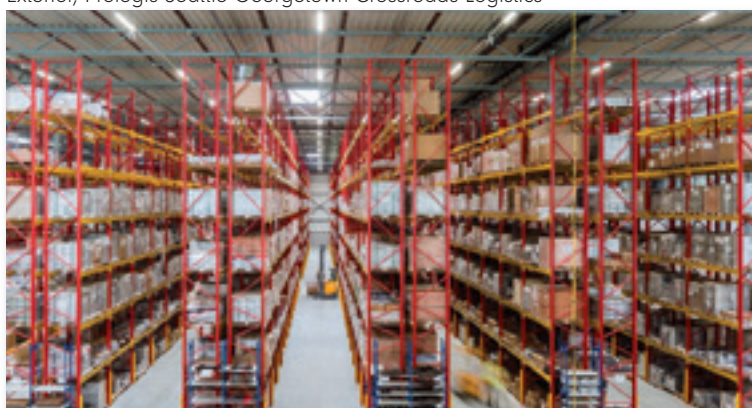
複合施設、特殊 P8

オフィス、倉庫 P9

ホテル・リゾート、林業 P10



Exterior, Prologis Seattle Georgetown Crossroads Logistics



Interior, Prologis Nieuwegein Logistics



Exterior, Prologis Park Ichikawa1 Logistics

物流リートの説明

銘柄数	13銘柄
特徴	小売店や配送業者向けに倉庫や配送センターを開発・提供。eコマースの拡大とともに、即時配達を可能にするための自動仕分けなどの最先端技術などが求められる。また、配送コスト削減のためにテナントは都市近郊の物件を選好する傾向にある。

プロロジスの概要

設立	1983年
時価総額	87,175百万米ドル
格付け(2021年3月末)	A-/A3
保有物件数(2021年3月末)	4,718棟
予想配当利回り	2.21%

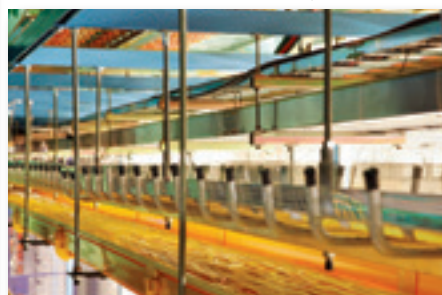
(注) NAREIT、Refinitiv、プロロジスFact Sheet資料よりフィデリティ投信作成。特に記載のない限り2021年5月末時点。格付けはS&P社/ムーディーズ社、予想配当利回りはRefinitivの予想値を使用。



Exterior, Equinix ME1 Melbourne IBX® Data Center



Colocation Space, Equinix SV2 Silicon Valley IBX® Data Center



Cable Tray, Equinix SV5 Silicon Valley IBX® Data Center



Lobby, Equinix SG3 Singapore IBX® Data Center



Exterior, Equinix SY4 Sydney IBX® Data Center

データセンターリートの説明

銘柄数	5銘柄
特徴	インターネット、クラウド、ITサービス会社向けにデータセンターを提供。大量のサーバーなどのIT機器を集約して設置しているデータセンターでは、安全にデータが保管されるために大容量の電気設備や膨大な排熱を処理する空調設備などのノウハウが求められる。

エクイニクスの概要

設立	1998年
時価総額	65,995百万米ドル
格付け(2021年3月末)	BBB/Baa3
保有物件数(2021年3月末)	229棟
予想配当利回り	1.66%

(注) NAREIT、Refinitiv、エクイニクスIR資料よりフィデリティ投信作成。特に記載のない限り2021年5月末時点。格付けはS&P社/ムーディーズ社、予想配当利回りはRefinitivの予想値を使用。

当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄または企業の株式等の売買を推奨するものではありません。当ファンドへの組み入れを保証するものではありません。



Interior, Equity Residential Beatrice, NY



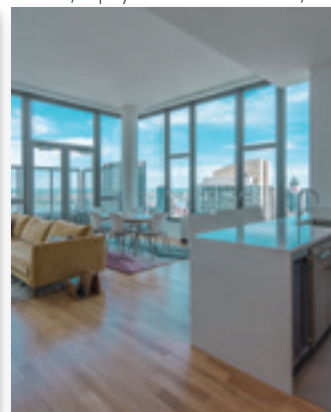
Exterior, Equity Residential Beatrice, NY



Exterior, Equity Residential Third Square, Cambridge, MA



Interior, Equity Residential 855 Brannan, San Francisco



Interior, Equity Residential Beatrice, NY

住宅リートの説明

銘柄数	20銘柄
特徴	賃貸向け住宅には、主に賃貸マンション、学生寮、MHコミュニティ(クラブハウスなどの共有施設が充実したコミュニティ内にある簡易住宅)などがある。

エクイティ・レジデンシャルの概要

設立	1969年
時価総額	28,967百万米ドル
格付け(直近開示時点)	A-/A3
保有物件数(2021年3月末)	304棟、77,889ユニット
予想配当利回り	3.33%

(注) NAREIT、Refinitiv、エクイティ・レジデンシャルIR資料よりフィデリティ投信作成。特に記載のない限り2021年5月末時点。格付けはS&P社/ムーディーズ社、予想配当利回りはRefinitivの予想値を使用。



Interior, Simon Property Group King of Prussia



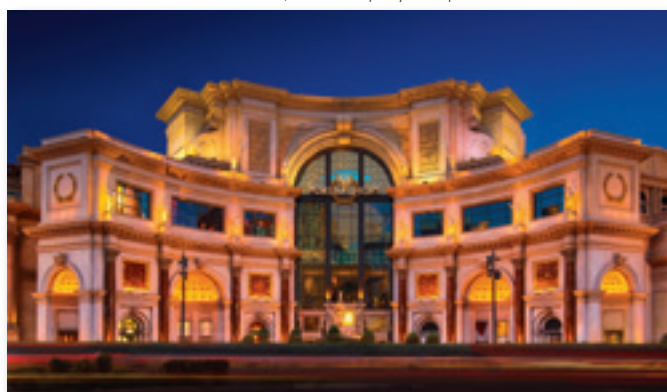
Exterior, Simon Property Group Sawgrass Mills



Exterior, Simon Property Group Desert Hills Premium Outlets



Exterior, Simon Property Group Stanford Shopping Center



Exterior, Simon Property Group The Forum Shops at Caesars Palace

小売リートの説明

銘柄数	32銘柄
特徴	大型ショッピングセンター、地方のショッピングモール、フリースタANDING(コンビニや小売リチェーン向けの独立店舗など)の形態がある。近年ではレストラン、フィットネスジムなどエンターテインメント性を兼ね備えた施設への移行が進む。

サイモン・プロパティ・グループの概要

設立	1960年
時価総額	42,213百万米ドル
格付け(2021年3月末)	A/A3
保有物件数(2021年3月末)	233棟
予想配当利回り	4.56%

(注) NAREIT、Refinitiv、サイモン・プロパティ・グループIR資料よりフィデリティ投信作成。特に記載のない限り2021年5月末時点。格付けはS&P社/ムーディーズ社、予想配当利回りはRefinitivの予想値を使用。

当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄または企業の株式等の売買を推奨するものではありません。当ファンドへの組み入れを保証するものではありません。

インフラストラクチャー



銘柄数	4銘柄
特徴	携帯通信キャリアによるインフラシェアリングと言われるように、所有している電波塔を基地局設置所として複数の電気通信事業者に貸し出す。また、5G通信の基盤となるスモールセル(小型基地局)なども手掛けるリートも存在。

ヘルスケア



銘柄数	17銘柄
特徴	高齢者住宅や介護施設、診療所、リハビリセンター、病院などを所有・管理。またバイオテクノロジー企業向けの基礎研究を行う施設なども拡大。

(注)NAREITよりフィデリティ投信作成。

複合施設



銘柄数	16銘柄
特徴	オフィス、小売、レストランなど様々なタイプの商業用不動産を保有・運営。また、小売とオフィスなど、複数の用途で利用できるビルも手掛ける。

特殊



銘柄数	10銘柄
特徴	デジタルサイネージを手掛けるメディア関連、カジノやゲーム施設を展開する娯楽施設、刑務所や更生施設を所有・運営するリートまで用途は多岐にわたる。

(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。

当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄または企業の株式等の売買を推奨するものではありません。当ファンドへの組み入れを保証するものではありません。

オフィス



銘柄数	19銘柄
特徴	法律事務所、メディア・テクノロジー・ライフサイエンス関連企業、金融サービス、政府向けなどにオフィスの開発・運営を行う。

倉庫



銘柄数	5銘柄
特徴	引っ越し、荷物整理などの個人の事情を背景としたニーズを受けて、主に個人向けの貸倉庫(トランクルーム)を保有・運営する。

(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。

ホテル・リゾート



銘柄数	13銘柄
特徴	高級ホテル、ビジネスホテル、リゾートホテルなどを所有・管理。観光や出張、ホテルでのカンファレンスなど、需要は比較的景気変動を受けやすい。

林業



銘柄数	4銘柄
特徴	森林地を保有・管理し、樹木の栽培と伐採、各種木製品の製造・販売を行う。また、広大な土地を利用した風力・太陽光発電などの再生可能エネルギー事業なども手掛ける。

(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。

当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄または企業の株式等の売買を推奨するものではありません。当ファンドへの組み入れを保証するものではありません。

■ ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
 - 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
 - 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
 - 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
 - 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
 - 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
 - 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
 - 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
 - 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。又、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
 - 投資信託説明書（目論見書）については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ（<https://www.fidelity.co.jp/>）をご参照ください。
 - ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
 - ・申込時に直接ご負担いただく費用：申込手数料 上限 4.40%（消費税等相当額抜き4.0%）
 - ・換金時に直接ご負担いただく費用：信託財産留保金 上限 1%
 - ・投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用：信託報酬 上限 年率2.123%（消費税等相当額抜き1.93%）
 - ・その他費用：上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。
- ※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や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。
- ※ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書（目論見書）をご覧ください。

ご注意) 上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

フィデリティ投信株式会社

金融商品取引業者：関東財務局長（金商）第388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

IM210702-3 CSIS210707-1