

# 米国リート市場の最新動向と魅力

フィデリティ投信株式会社



## 当資料の ポイント

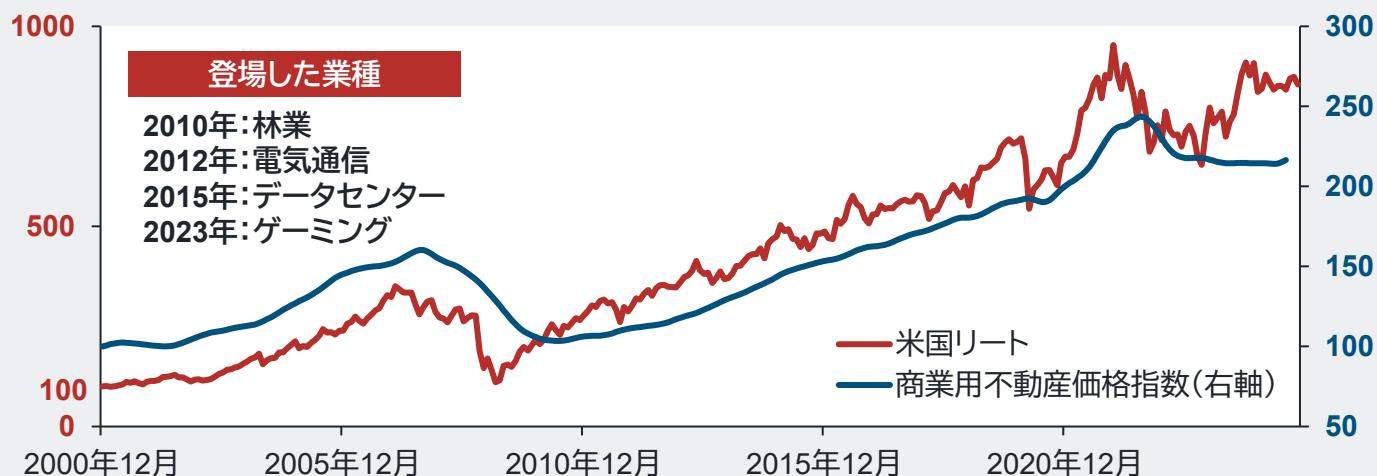
- Point 1 商業用不動産の拡大とともに成長する米国リート**
- Point 2 資金調達環境の改善により米国リートの成長が再加速**
- Point 3 金融政策の転換で注目される米国リート**

## 商業用不動産の拡大とともに成長する米国リート

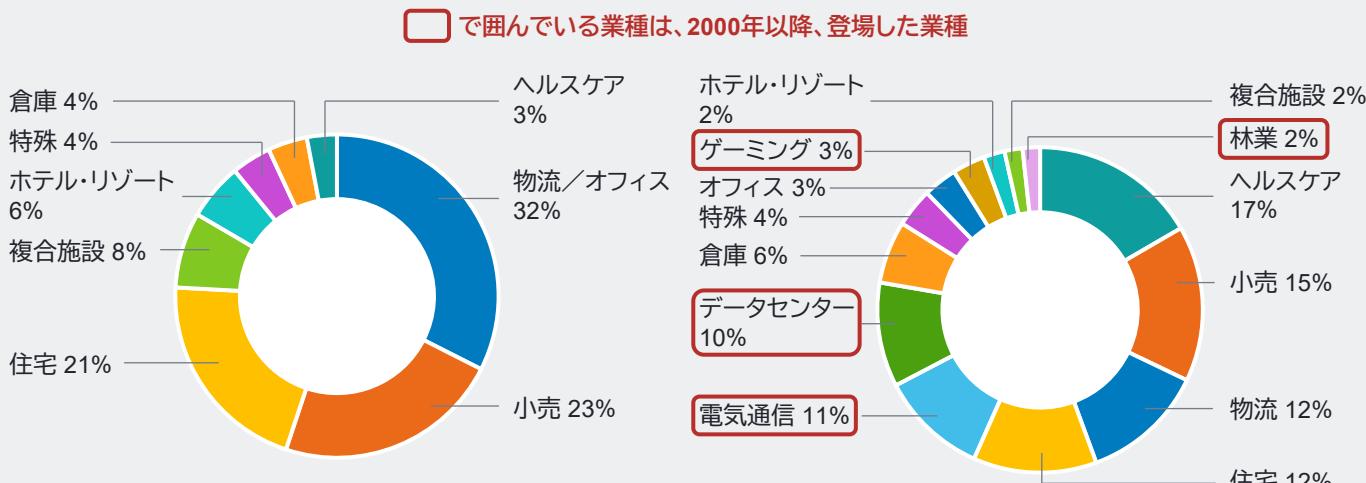
### 様々な業種が新たに誕生し、拡大してきた商業用不動産と米国リート

- 米国の商業用不動産市場では、データセンターやゲーミングなど時代の変化を捉え次々と新たな業種が商業化され、市場は拡大してきました。
- 米国リートは商業用不動産の発展と共に新たな業種を加えながら、質の高い物件へ投資を続ける事で商業用不動産の価格上昇を大きく上回るリターンを実現することができました。

#### 米国リートと米国の商業用不動産価格指数の推移



#### 米国リートの業種別比率 (左:2000年、右:2025年)



(注) NAREIT (全米不動産投資信託協会)、LSEGよりフィデリティ投信作成。米ドルベース。

上段グラフの期間は2000年12月末～2025年10月末。商業用不動産価格指数は2025年7月末まで。月次。期初を100として指数化。トータル・リターン。米国リートはFTSE NAREIT All Equity REITsインデックス。商業用不動産価格指数はRCA商業用不動産価格指数。

下段グラフの2000年は2000年1月末時点のNAREITが定めるEquity REIT インデックス、2025年は2025年10月末時点のFTSE NAREIT All Equity REITs インデックスに基づく。業種はそれぞれの時点のFTSE、NAREITの分類。四捨五入の関係で合計値が100%にならない可能性があります。

# 米国リート市場の最新動向と魅力

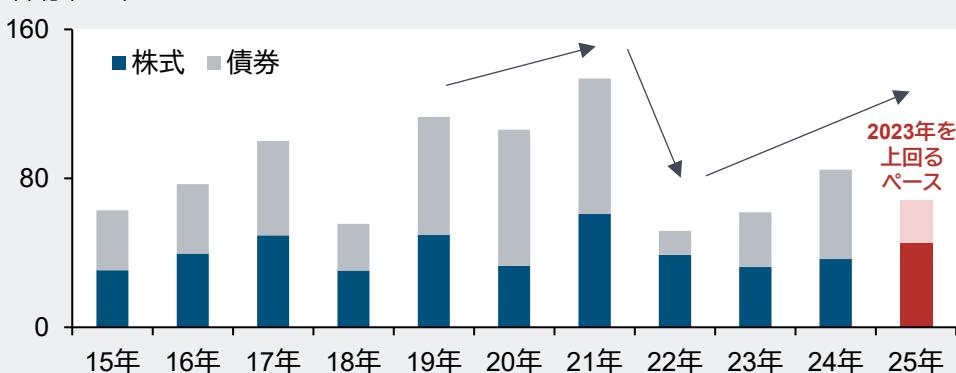
フィデリティ投信株式会社



## 資金調達環境の改善により米国リートの成長が再加速

### 米国の利上げにより停滞した資金調達は回復傾向

#### 米国リートの資金調達の推移

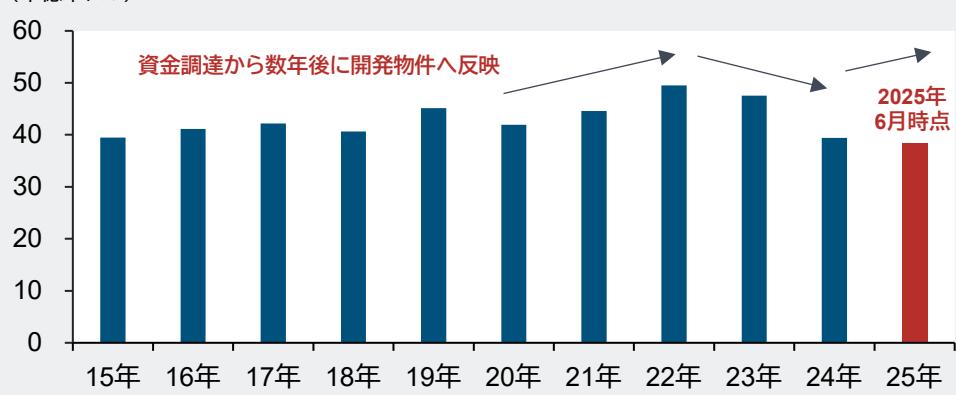


(注)NAREITよりフィデリティ投信作成。期間は2015年～2025年。2025年は、株式と債券の8月までの実績値と年間に換算した推計値。

- 金利上昇などを背景に米国リートは資金調達に対し消極的となりましたが、2022年以降は回復傾向にあります。
- 今後、金融政策が緩和方向に進み、金利の高止まりが一服すれば、資金調達が進むとみられます。

### 開発物件は増加基調へ転換の可能性

#### 米国リートの開発物件の推移



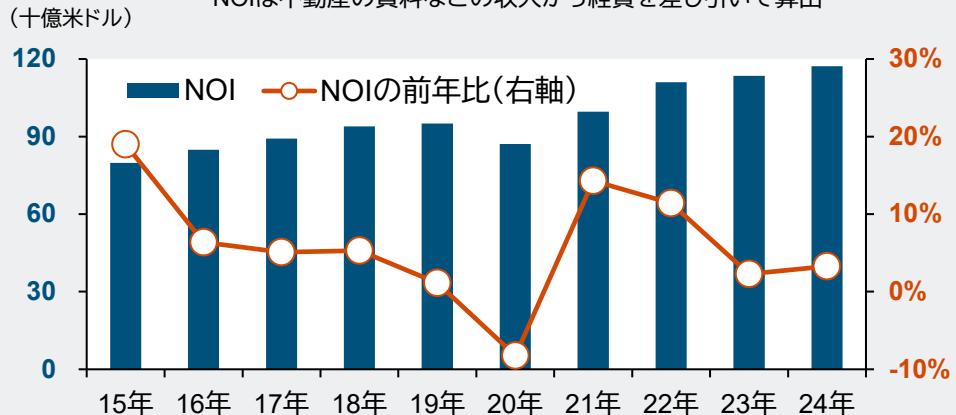
(注)NAREITよりフィデリティ投信作成。期間は2015年～2025年。2025年は6月時点。そのほかは年末時点。

- 米国リートは既存物件の取得に加え自社開発を行います。調達した資金は数年かけて開発物件として反映されます。
- 過去、数年間で資金調達は回復傾向にあり、開発物件は増加基調へ転換することが期待されます。

### 物件開発の増加で、今後の成長に期待

#### 営業純利益(NOI\*)と前年比の推移

\*NOIは不動産の賃料などの収入から経費を差し引いて算出



(注)NAREITよりフィデリティ投信作成。期間は2015年～2024年。年次。

- 米国リートは既存物件の内部成長と新規物件取得による外部成長を両輪として成長します。
- 米国リートの資金調達と開発物件の増加が成長の再加速につながることが期待されます。

# 米国リート市場の最新動向と魅力

フィデリティ投信株式会社



## 金融政策の転換で注目される米国リート

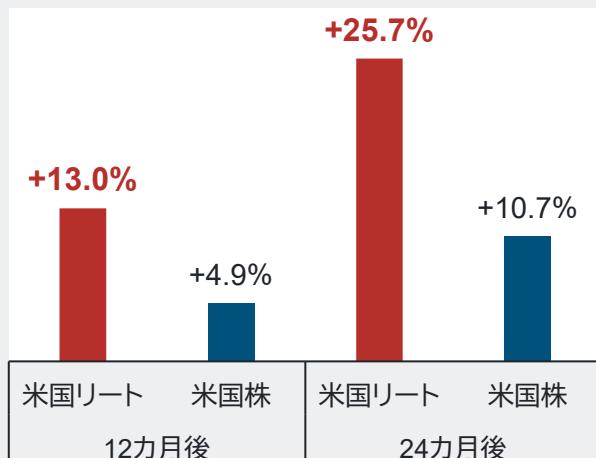
### 米国株の割高感が強まる中、今後のリターンが期待される米国リート

#### 米国リートのFFO\*倍率と米国株のPERの推移

\*FFOとはREITが賃料収入からどれだけ稼いでいるかを表す指標。当期純利益から不動産売却で得た利益を除き、減価償却費を加算。



#### 米国株のPERが20倍を超えた局面における米国リートと米国株のリターン比較

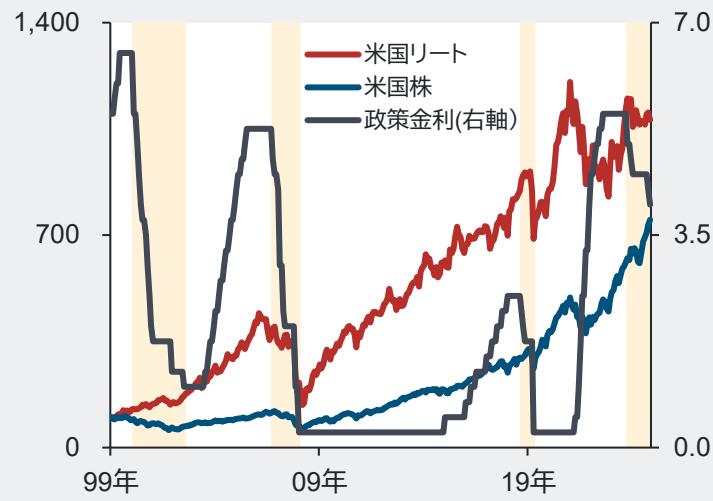


(注)NAREIT、LSEGよりフィデリティ投信作成。米国リートはFTSE NAREIT All Equity REITsインデックス、米国株はS&P500種指数、米ドルベース。米国リートは実績FFO倍率。PERは実績株価収益率。FFOはファンズ・フロム・オペレーション。左グラフの期間は2005年6月末～2025年6月末。四半期。右グラフの期間は1999年末～2025年10月末。月次。

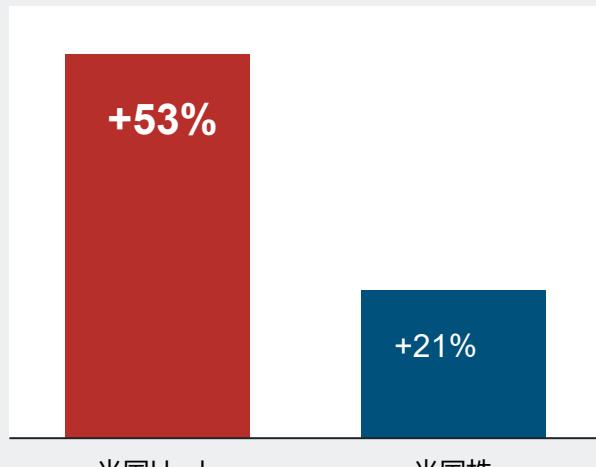
- 現在、米国リートの収益性を基に割高・割安をはかるFFO倍率は18倍(長期平均は17倍)である一方、米国株は26倍と長期平均(19倍)と比べ過熱感が見られます。米国株の割高感が強まっている時に米国リートに投資した場合、高いリターンが期待されます。

### 過去、利下げ局面に投資した場合、米国株を上回るリターンを残した米国リート

#### 米国リート、米国株、政策金利の推移 (網掛け部分は利下げ期間)



#### 利下げ期間開始から終了までの3年後ローリング・リターン(月次)



(注)LSEGよりフィデリティ投信作成。期間は1999年12月末～2025年10月末。左グラフは期初を100として指数化。月次。米国リートはFTSE NAREIT All Equity REITsインデックス。米国株はS&P500種指数。米ドルベース。トータル・リターン。右グラフは、網掛け部分(利下げ期間)の3年後ローリング・リターン。月次。利下げ期間は利下げ開始月を起点、終了月を終点とする。最後に利下げを行ってから1年以上利下げが行われなかった場合、利下げ期間は終了とする。

# 米国リート市場の最新動向と魅力

フィデリティ投信株式会社



## 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 3.85%(消費税等相当額抜き3.5%)
  - ・換金時に直接ご負担いただく費用:信託財産留保金 上限 0.3%
  - ・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。

IM251105-4 CSIS251110-5

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