

分散投資先としての米国リートの魅力

ハイテク株式との低相関とインフレヘッジ機能

2025年10月3日

直近のハイテク株下落時にも、米国リートは安定していた

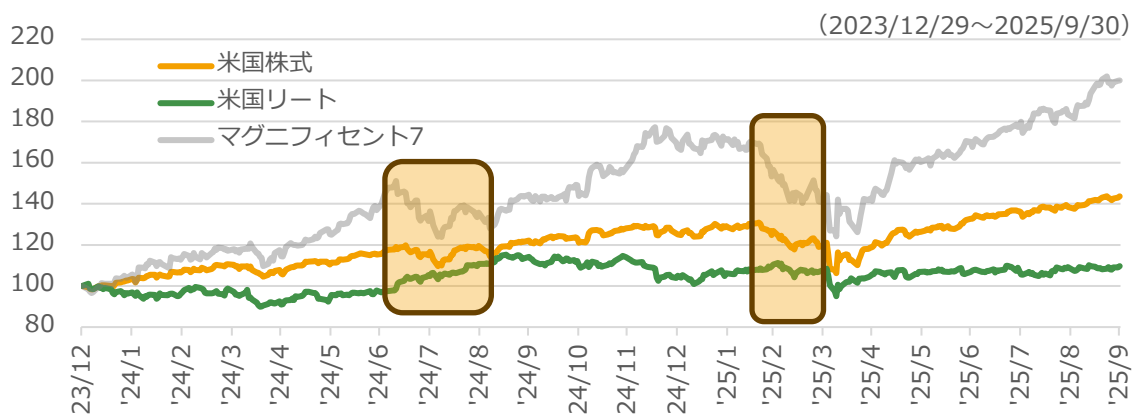
AIテーマが株式市況全体に与える影響が大きくなっている

2024年7月～8月および2025年2月後半～3月にはマグニフィセント7を中心とするハイテク株によるAI関連の巨額の設備投資に疑問符がついたことや、その他の要因による市場センチメントの悪化が重なり、ハイテク株の比重が高まっている株式市況全体（S&P500指数）も下落しました。一方で、その間の米国リートは安定的に推移し、AIテーマとの相関の低さが際立ちました。

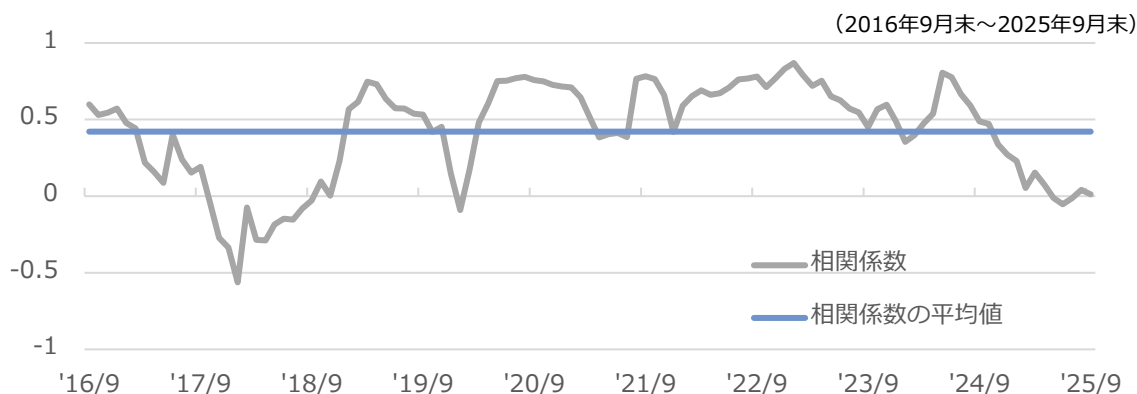
マグニフィセント7については、データセンターへの巨額投資を今後どのように収益化していくのかという点が不確実であり、今後もバリュエーションが高まる局面では、市場センチメントに左右されやすくなる可能性が想定されます。

※「マグニフィセント7」は、エヌビディア、マイクロソフト、アップル、アルファベット、アマゾン、メタ、テスラの7銘柄

米国リート/マグニフィセント7/米国株式の推移（2023年末を100として指数化）



米国リート/マグニフィセント7の相関係数の推移（月次ベース、12カ月ローリング）



※米国リート：FTSE Nareit® オール・エクイティREIT指数（トータルリターン）、米国株式：S&P500指数（トータルリターン）、マグニフィセント7：ブルームバーグ・マグニフィセント7・トータルリターン指数（出所）ブルームバーグより大和アセット作成

■ 投資対象の収益の源泉を分散させる

ハイテク企業は、貴重な資源や資本を自社の強みとなる分野に集中的に投下し、革新的な技術やサービスを生み出し、それを収益化することを目指しています。一方、リートはそうした技術を実装するために不可欠な大規模インフラを提供し、その対価として得られる賃料を主な収益源としています。例えば各企業が入居するオフィス、マイクロソフトやアルファベットがAIをクラウド上で稼働させるためのデータセンター、テスラ/アルファベット/アマゾンが開発中の自動運転タクシーに必要な高速通信設備、アマゾンが翌日配送を実現するために張り巡らせている物流施設などが、リートが提供するインフラの一例です。

自動運転タクシーの分野でテスラが勝利するのかアルファベット傘下のウェイモやアマゾン傘下のZooxが覇権を取るのかは予測できません。しかし、こうした企業にインフラを提供する通信リートやデータセンターリートが受け取る賃料は着実に増加していくと考えられます。つまり、ハイテク企業によるAI関連の巨額投資が今後どれだけ収益化できるかは不透明な部分もありますが、AIを支えるために生まれるインフラ需要は、目に見えるキャッシュフローを創出し、リートの成長を後押しすると言えるでしょう。

足元の市場環境におけるリート投資の魅力

FRB（米国連邦準備制度理事会）は労働市場の悪化を防ぐために利下げを再開しました。労働市場の動向は不動産需要に大きな影響を与えるため、労働市場の悪化を未然に防ぐ目的での利下げは、不動産ファンダメンタルズにとっても好材料と評価できます。

利下げは景気を下支えする効果がある一方で、インフレ再加速のリスクも孕んでいます。リートはハイテク株式以外への投資先としてリスクを分散しつつ、実物資産としてのインフレヘッジ効果を期待できます。また、物件供給が抑制されている状況下で利下げが再開されることにより、不動産需給の引き締まりがさらに進むことが見込まれます。賃料を引き上げやすいこの様な環境下にあって、リートのキャッシュフローの成長加速が期待されます。

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

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託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。
- 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。また、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。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらは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。