

2026年 9 月

米国リート市場

足元の投資環境

月上旬は、米雇用統計を受けて利上げ観測が後退する場面もありましたが、中東情勢の不透明感や原油価格の上昇が重石となり、下落しました。月中旬は、物価指標がインフレ圧力の鈍化を示したことや、米財務省による国債の買い戻し拡充を受けて長期金利が低下する場面があり、持ち直しました。月下旬は、中東情勢の緊迫化や米連邦準備制度理事会(FRB)議長のタカ派的な発言を受けて利上げ観測が強まり、下落しました。業種別では、電気通信やデータセンターが上昇した一方、ホテル・リゾートや林業が下落しました。

今後の見通し

米国リートは長期リースに支えられ、入居率も高水準を維持しています。ただし、中東情勢や米国の金融政策を巡る不透明感から、短期的には金利動向に左右される不安定な相場となる可能性があります。一方、米国リートは米国株に比べて相対的な割安感が残っており、一部のハイテク株に集中していた物色が広がる局面では、改めて注目されることが期待されます。中長期では、安定的な賃料収入を基盤に米国経済の拡大に沿った成長が期待されます。業種別では、AIの普及を見込む向きからデータセンターに対する需要への期待が高まっています。今後も綿密なボトムアップ・アプローチを通じて個別リートを分析し、慎重に投資機会を探ることが肝要だと考えます。

上昇期待要因	リスクシナリオ
● 長期契約による安定した収益拡大 ● 上昇する建設費用を背景とした限定的な新規供給	● 地政学リスクの高まりで投資家心理が一段と悪化するリスク

今後の主なマクロ要因の注目ポイント

- 各国における経済成長ペースとインフレ動向
- 米連邦準備制度理事会(FRB)の金融政策に関する先行き

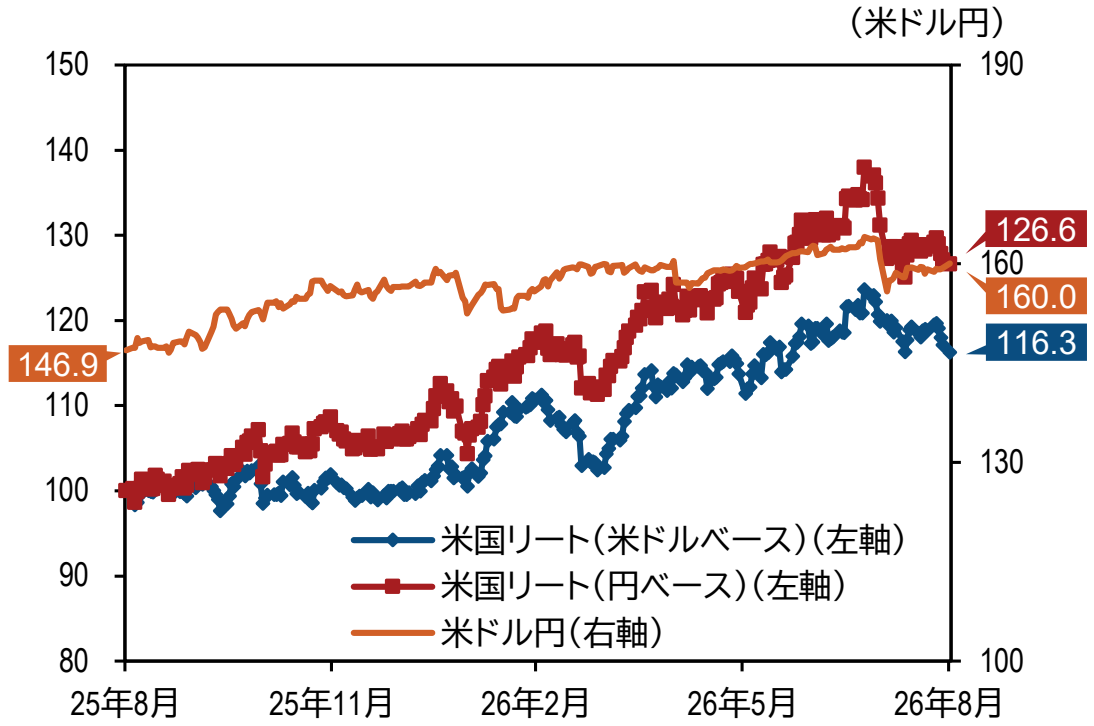
以上のように、相場動向としては短期的な影響を受ける可能性もありますが、中・長期的には着実な賃料上昇がもたらす業績拡大にリート価格は収斂するとみています。

(2026年8月末時点)

Fidelity INTERNATIONAL

米国リートの相場動向 ①

① 米国リートと米ドル円の推移（過去1年間）



② 米国リートと米ドル円の騰落率と米ドル円為替レート

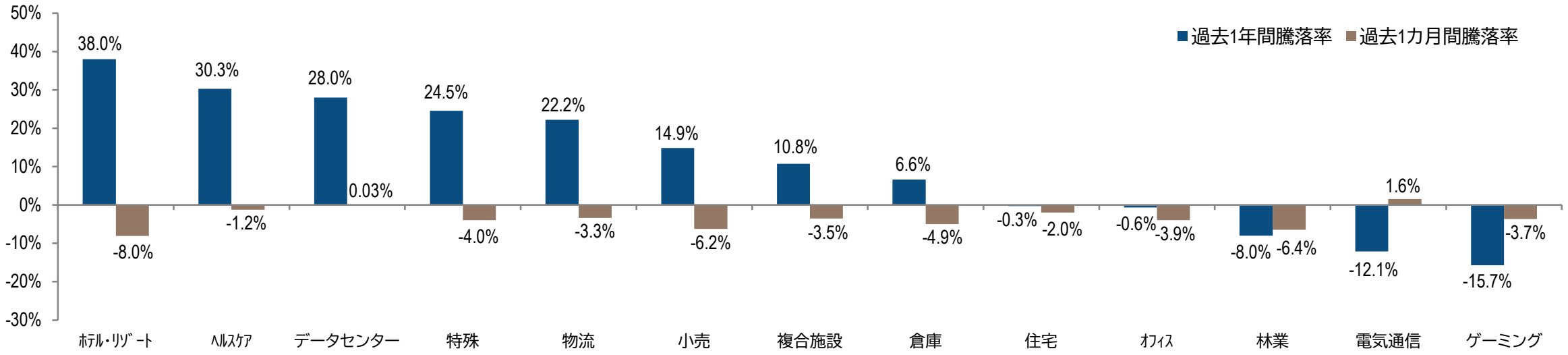
	1カ月間	3カ月間	6カ月間	1年間	年初来
米国リート 騰落率（米ﾄﾞﾙﾍﾞｰｽ）	-3.0%	2.2%	5.0%	16.3%	16.8%
米ドル円為替レート	160.7	159.4	155.8	146.9	156.6
米ドル円騰落率	-0.4%	0.4%	2.7%	8.9%	2.2%
米国リート 騰落率（円ﾍﾞｰｽ）	-3.5%	2.6%	7.9%	26.6%	19.4%

（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。左グラフの米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。期間初を100として指数化。2025年8月末～2026年8月末。右表は2026年8月末時点。
米ドル円為替レートは各期初の実数値。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

米国リートの相場動向 ②

③ 米国リート業種別騰落率



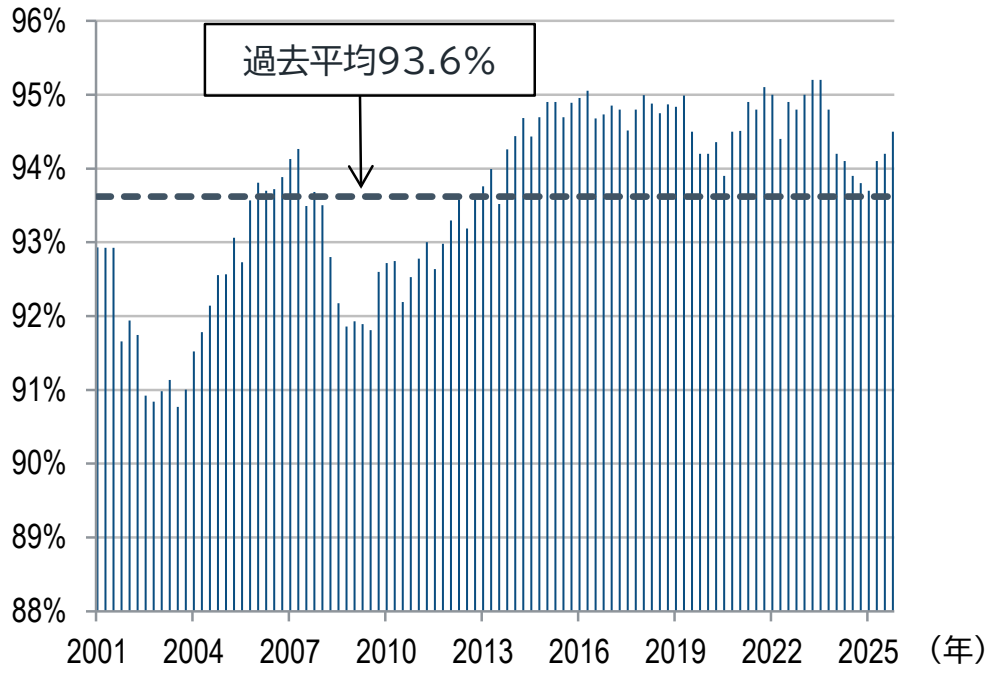
（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。FTSE NAREIT All Equity REITsインデックスの各業種別指数。2026年8月末時点。米ドルベース。

 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

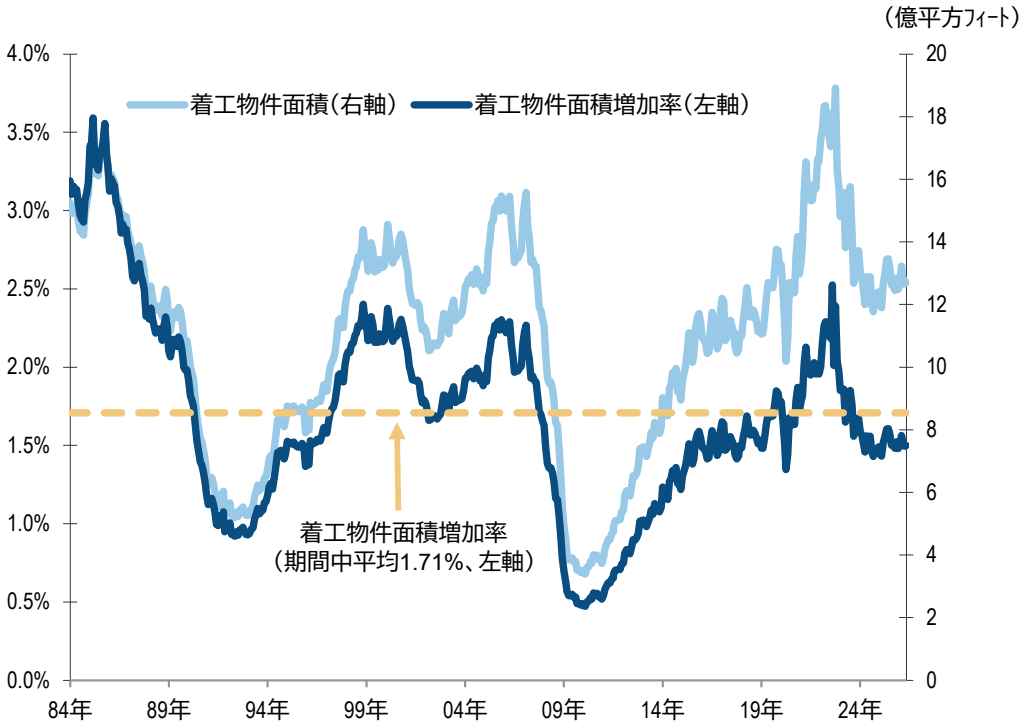
Fidelity INTERNATIONAL

米国リートを取り巻く環境①：商業用不動産の状況

❹ 米国リートの保有不動産の入居率



❺ 米国商業用不動産の新規供給



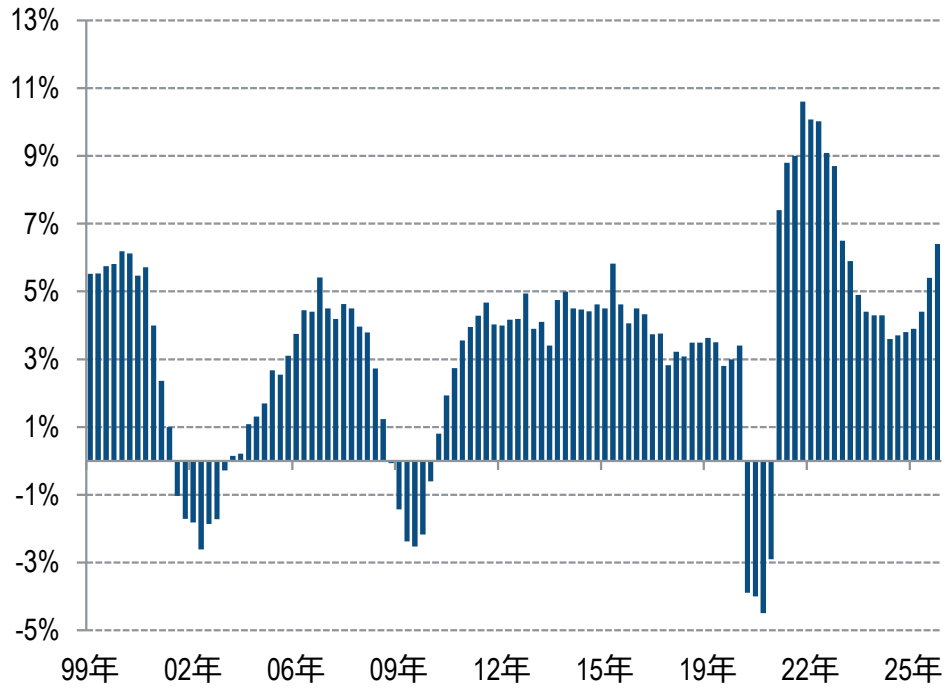
（注）フィデリティ・インベスメンツおよびCiti Researchよりフィデリティ投信作成。入居率の期間は2001年第3四半期～2026年第2四半期。新規供給の期間は1984年3月～2026年7月。

 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

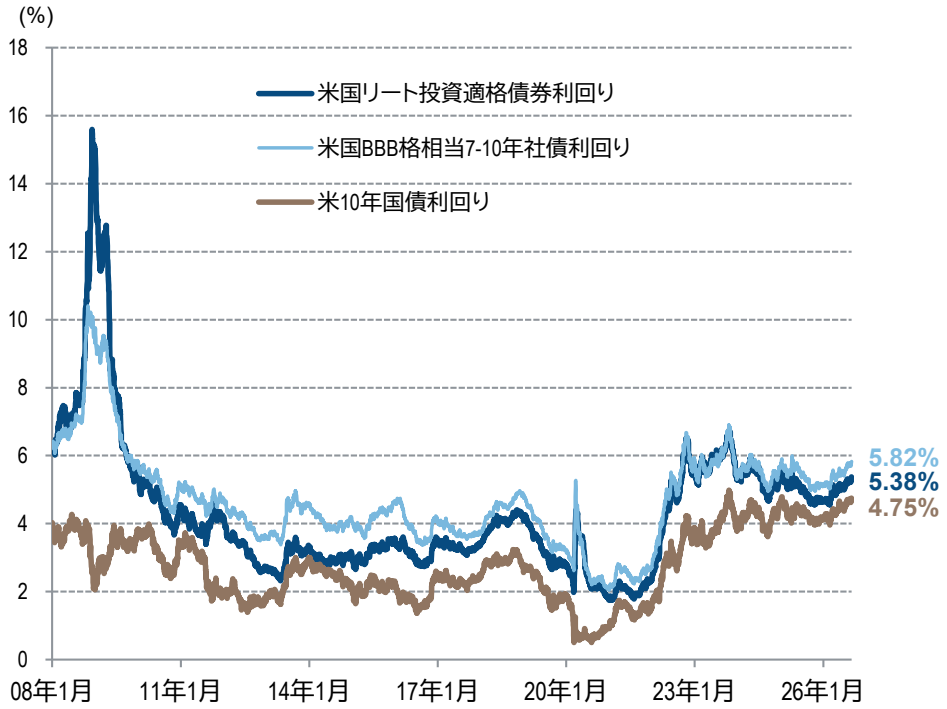
Fidelity INTERNATIONAL

米国リートを取り巻く環境②：米国リートの業績

6 米国リート保有不動産の営業純収益の伸び率*



7 米国リート投資適格債券の利回り推移



（注）フィデリティ・インベスメンツよりフィデリティ投信作成。期間：左図は1999年第3四半期～2026年第2四半期、右図は2008年～2026年8月末時点。
* 営業純収益の伸び率は、NOI（エヌ・オー・アイ、Net Operating Income）つまり不動産賃貸業から得られるキャッシュフローの伸び率を示すものです。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

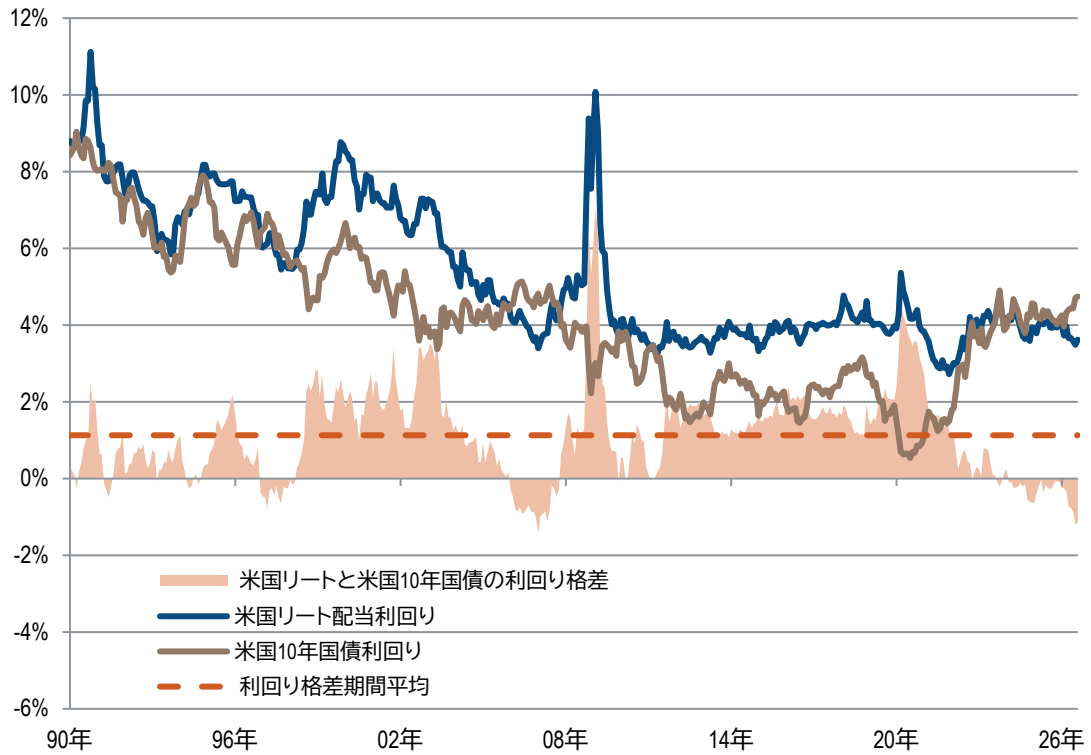
米国リートのバリュエーションの動向

8 米国リートの配当利回り等の推移

利回り格差

拡大＝割安

縮小＝割高



米国10年国債利回り	4.7%
米国リート配当利回り	3.6%
利回り格差平均	1.1%
利回り格差	-1.1%

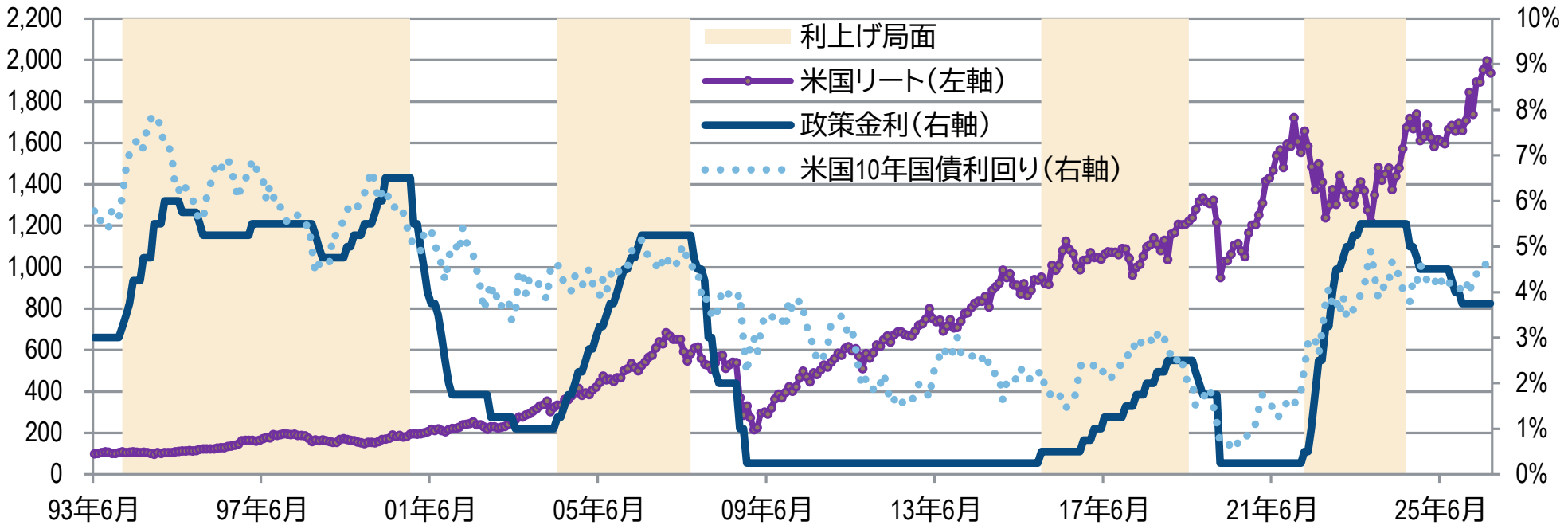
（注）NAREIT、LSEGよりフィデリティ投信作成。1990年1月末～2026年8月末。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。グラフ欄外の値は四捨五入により表示していますので、合計が一致しない場合があります。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

（ご参考）政策金利と米国リート

⑨ 米国リートと各利回りの推移



（注）LSEGよりフィデリティ投信作成。期間は1993年6月末～2026年8月末。米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。期間初を100として指数化。米ドルベース。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

（ご参考）主な資産の騰落率と米国実質GDP成長率

10 主な資産の騰落率（米ドルベース）と米国実質GDP成長率

	米国リート	米国国債	米国ハイ・イールド債券	米国株式	バンクローン	米国実質GDP成長率
2007年	-15.7%	9.1%	2.6%	5.5%	2.1%	2.1%
2008年	-37.7%	14.0%	-26.1%	-37.0%	-29.1%	-2.5%
2009年	28.0%	-3.7%	58.1%	26.5%	51.6%	0.1%
2010年	28.0%	5.9%	15.1%	15.1%	10.1%	2.8%
2011年	8.3%	9.8%	4.4%	2.1%	1.5%	1.5%
2012年	18.1%	2.2%	15.5%	16.0%	9.7%	1.6%
2013年	2.5%	-3.3%	7.4%	32.4%	5.3%	3.0%
2014年	30.1%	6.0%	2.5%	13.7%	1.6%	2.7%
2015年	3.2%	0.8%	-4.6%	1.4%	-0.7%	2.1%
2016年	8.5%	1.1%	17.5%	12.0%	10.1%	2.2%
2017年	5.2%	2.4%	7.5%	21.8%	4.1%	3.0%
2018年	-4.6%	0.8%	-2.3%	-4.4%	0.5%	2.1%
2019年	26.0%	7.0%	14.4%	31.5%	8.6%	3.4%
2020年	-8.0%	8.2%	6.1%	18.4%	3.1%	-0.9%
2021年	43.2%	-2.4%	5.3%	28.7%	5.2%	5.8%
2022年	-24.4%	-12.9%	-11.2%	-18.1%	-0.8%	1.3%
2023年	13.7%	3.9%	13.5%	26.3%	13.3%	3.4%
2024年	8.7%	0.5%	8.2%	25.0%	9.0%	2.4%
2025年	2.9%	6.2%	8.5%	17.9%	5.9%	2.0%
2026年*	16.8%	-0.4%	2.6%	13.1%	3.1%	2.1%

	米国リート	米国国債	米国ハイ・イールド債券	米国株式	バンクローン
1年間	16.3%	1.2%	4.8%	20.4%	4.8%
3年間	41.5%	9.7%	27.5%	77.3%	23.5%
5年間	23.7%	-4.7%	22.2%	82.5%	35.6%
10年間	78.6%	7.6%	67.1%	317.9%	70.0%
15年間	238.7%	22.9%	137.9%	729.2%	118.6%

（注）RIMESなどよりフィデリティ投信作成。2026年8月末時点。米国実質GDP成長率は各年第4四半期時点の前年同期比成長率。

* 資産の騰落率は2026年8月末時点の年初来騰落率。米国実質GDP成長率は2026年第2四半期時点の前年同期比成長率。

米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。
米国国債はICE BofA USトレジャリー・インデックス。
米国ハイ・イールド債券はICE BofA USハイ・イールド・コンストレインド・インデックス。
米国株式はS&P500種指数。
バンクローンはMorningstar LSTA US レバレッジド・ローンインデックス。

 上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

Fidelity INTERNATIONAL

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。
- 写真やイラストはイメージとして掲載するものです。人工知能(AI)を用いて生成されたイメージを含む場合があります。
- 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。

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:一般社団法人資産運用業協会

IM260908-3 CSIS260910-2

資料中グラフの注記に別途記載ない場合は以下の指数を使用しています。
米国リートはFTSE NAREIT Equity REITsインデックス。米国国債はICE BofA USトレジャリー・インデックス。
米国ハイ・イールド債券はICE BofA USハイ・イールド・コンストレインド・インデックス。米国株式はS&P500種指数。バンクローンはS&Pレバレッジド・ローン・インデックス。

LINEでマーケット情報が届きます。友だち追加はこちらから。

Fidelity INTERNATIONAL