

テック インフラ Tech Infraだより

リート市場に見直し買いの動き

2026年3月

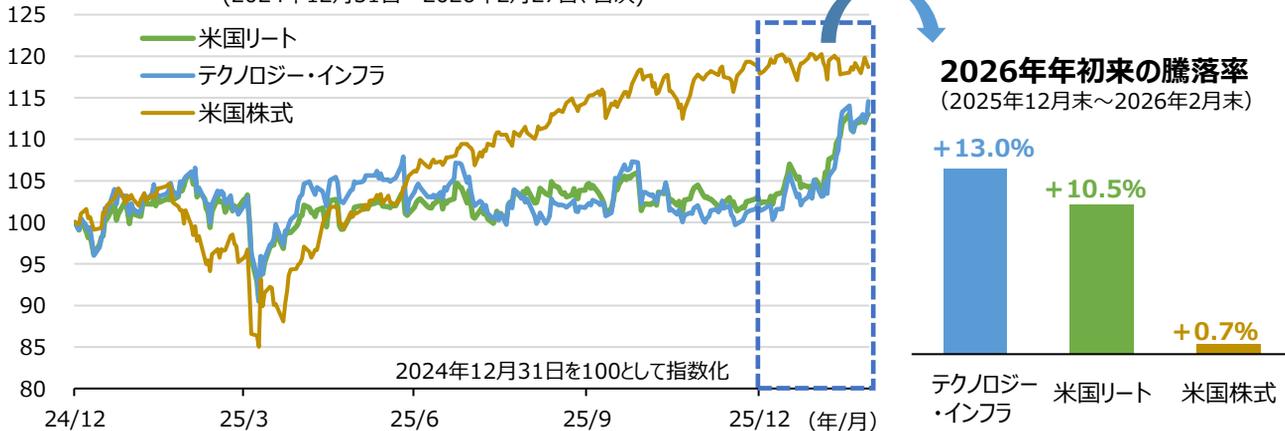
● 足もとのリート市場動向

2025年に重石となった投資家心理が急速に改善

昨年の米国リート市場は、ファンダメンタルズは安定していたものの、米国の利下げペースの鈍化や長期金利の高止まり懸念などによる投資家心理の悪化が重石となり、AI関連分野などへの期待が先行した米国株式市場とのリターン差が大きく開きました。しかしながら、2026年に入り、米国景気減速懸念などにより株式市場への慎重な姿勢やグロース株からバリュエ株へのローテーションが見られ始めたことなどを背景に、割安感の強かったリートへの注目が再び集まり、**株式とのリターン差が急速に縮小**しています。

2024年末からの米国市場のパフォーマンスの推移

(2024年12月31日～2026年2月27日、日次)



出所：ブルームバーク、センタースクエアのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

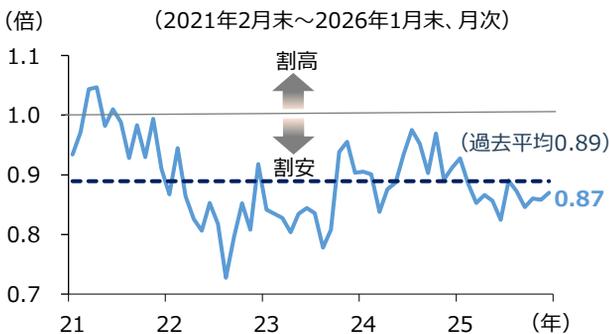
米国株式：S&P500種指数、米国リート：FTSE Nareit オール・エクイティREIT指数、テクノロジー・インフラ：米国リートのデータセンター、通信タワー、物流施設の各セクターを単純平均した累計パフォーマンス。いずれもトータルリターン、米ドルベース。

● バリュエーション

リート市場は依然として割安

米国リートは今年に入り大きく上昇してきた結果、足もとにおいてバリュエーションは徐々に上昇してきていますが、過去平均と比較すると、**依然として割安な水準**にあります。また、**米国株式と比較しても相対的に割安**となっています。

過去5年の米国リートNAV倍率^{※1}の推移



過去5年の米国リートAFFO倍率^{※2}/米国株式のPERの推移



出所：センタースクエアのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

※1 NAV倍率とは、資産価値からみたバリュエーション指標（株式のPBRと類似した指標）で、数値が低いほど割安、高いほど割高になります。

※2 AFFO倍率とは、収益力からみたバリュエーション指標（株式のPERと類似した指標）で、数値が低いほど割安、高いほど割高になります。

上記は過去の実績または現時点の見通しであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。当資料の留意事項については、裏面をご覧ください。

テック インフラ Tech Infraだより

●テックインフラの今後の見通し

1. データセンター：AI需要の急拡大により既存センターが再評価

2025年は、大手IT企業のAI開発・テストなどのために膨大な電力、広大な敷地を必要とする巨大施設への投資が集中しましたが、AI実用化が進むにつれて高速データ通信の必要性や、アクセスのしやすさなどから、今後は巨大施設で蓄積されたノウハウが都市型データセンターに移るとみられています。

AIは依然として巨大な投資分野であり、2026年の米国実質GDP成長率の最大40%を占める可能性があるといわれています。**今後、都市型データセンターはこの拡大するAI投資の恩恵を大きく受けると考えられます。**

2. 物流セクター：需給の改善により賃料上昇

米国の追加関税による不透明感等を背景に需要減少・供給過剰となっていた**物流セクターは、2025年後半から改善し始めており、2026年もこの傾向が続く**と見えています。この**需給の改善に伴い、賃料の上昇が継続すると見込まれます。**

3. バリュエーションの正常化

依然として過去平均と比べてNAV倍率が割安水準にあることから、過去平均に取れんする正常化への動きは続くと考えられます。株式市場と比べても相対的に割安水準にあることから、バリュエーション投資資金の一定の受け皿になることが期待されます。また、バリュエーションが過去平均を超えた場合においても、堅調な利益成長やバランスシートの健全化に伴い、当面はバリュエーションが正当化される局面になると考えられます。

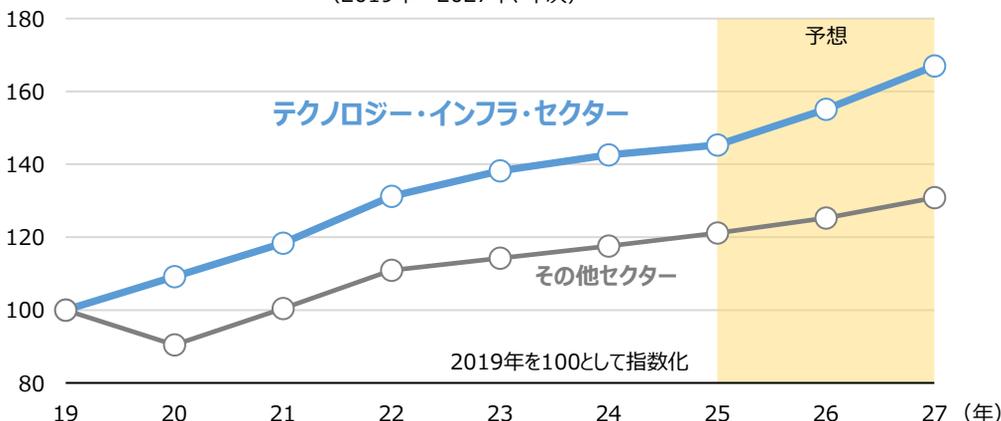
4. テクノロジー・インフラ・セクターは引き続き成長セクター

米国リート市場をセクター別にみると（下図）、**テクノロジー・インフラ・セクターは、他のセクターに比べ高い利益成長が見込まれています。**

関税懸念や地政学的リスクは依然としてあるものの、米国では今年11月に中間選挙があるため、今後、景気刺激策や消費促進を狙った政策が増えると予想されることから、景気が急減速する可能性は低いと考えられます。このような環境下、金融緩和の恩恵を受け、安定的な賃料収入が期待でき、**割安水準にあるリートへの見直し買いが、今後も進む**と考えられます。

米国リート市場のセクター別利益の推移

（2019年～2027年、年次）



出所：センタースクエアのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

テクノロジー・インフラ・セクターは、データセンター、通信タワー、物流施設の単純平均、その他セクターは、オフィス、集合住宅、個人向け倉庫、ネットリース、ヘルスケア、モール、ショッピングセンターの単純平均。予想は2025年12月末時点。

上記は過去の実績または現時点の見通しであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。