あかつき証券株式会社

セクターハイライト

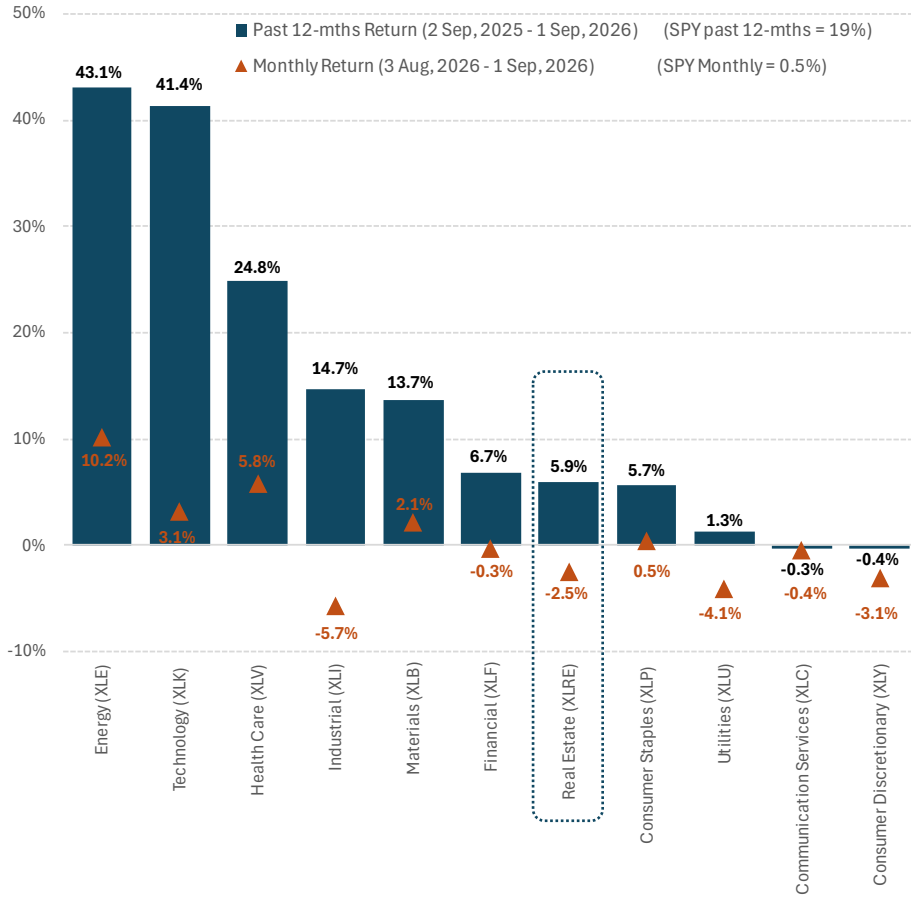
不動産

Sep 4, 2026

要点

- **先月、SPY（S&P500 を対象とした ETF）は 2.7%上昇した一方、ETF「XLRE」で測定される不動産セクターは 2.1%下落した。**
- **しかし、2026 年に入り同セクターは著しい回復を見せ、XLRE は過去 12 ヵ月で 5.9%上昇している。**
- **全米不動産投資信託協会（NAREIT）によると、データセンター、宿泊施設・リゾート、および専門型 REIT が、それぞれ 33.0%、36.6%、30.2%のリターンを記録し、今年も引き続き際立ったパフォーマンスを示している。**
- **データセンターサブセクターは、AI インフラ投資の恩恵を受けており、北米の空室率は 1.76%という過去最低水準を記録した。**
- **ヘルスケア REIT も、高齢化の進展と新規供給の制限から恩恵を受けている。**
- **さらに、ステート・ストリートのデータによると、ファンダメンタルズは引き続き堅調である。2026 年第 2 四半期の REIT の営業キャッシュフロー（FFO）は前年同期比 12.4%増となり、純営業利益は 6.8%増加した。**
- **しかし、労働市場の軟化や景気後退の圧力が高まる可能性が、下振れリスクとなっている。**

米国株セクター別 ETF のパフォーマンス(過去 12 ヵ月)



(Yahoo Finance に基づきあかつき証券が作成))

あかつき証券株式会社
審査番号:【AD001182】

資料内容につき禁無断複製・転載

当資料の記載事項は過去の時点・実績における数値であり、将来の投資成果および市況環境を示唆あるいは保証するものではありません。また記載された数値等は作成日時点の情報に基づくものであり、今後の投資環境の変化等により、予告なく変更される場合があります。

ティッカー	銘柄名	事業	時価総額(US$ B)	配当利回り	PER	PBR	ROE	コメント
EQIX	エクイニクス REIT	データセンターに特化した REIT	102.7	2.0%	66	7.1	10.7%	• 6 大陸に 281 カ所の施設を擁するグローバルなデータセンター事業者。 • データセンターの需給逼迫（北米の空室率は 1.76%）が、価格決定力の持続を支えている。 • AI インフラへの投資が加速し続けており、同社の主力事業に直接的な恩恵をもたらしている。
DLR	デジタル・リアルティ・トラスト REIT	データセンターに特化した REIT	69.7	2.7%	89	2.6	2.9%	• 30 カ国以上で 300 か所以上のデータセンターを運営。 • 19 億ドルのリース契約残高(現行賃料の約 30%)により、堅調な収益の見通しが確保されている。 • 165 億ドルの開発パイプラインと、約 5GW の容量を支える土地保有量を発表しており、AI 主導の持続的な成長に向けた強固な基盤を築いている。
CTRE	ケアトラスト REIT	ヘルスケア関連施設に特化した REIT	9.4	3.9%	25	2.1	9.1%	• ヘルスケア REIT は、新規供給が限定的であること、および稼働率と価格決定力の向上を追い風として、2026 年に最も好調なサブセクターの一つとなっている。 • 同社は、約 590 物件に及ぶシニア向け住宅および介護施設に投資している。 • ベビーブーム世代の高齢化がシニア向け居住施設への持続的な需要を牽引しており、人口動態の傾向が追い風となっている。
PECO	フィリップス・エジソン＆カンパニー REIT	ショッピングセンターなどの商業施設に特化した REIT	5.0	3.5%	34	2.1	6.0%	• 年間基本賃料の約 94%は、食料品店を核店舗とするディフェンシブな近隣型ショッピングセンターから得られている。 • 賃貸率は 97.5%であり、高い水準を記録している。 • 2026 年の買収目標額を 5 億 5,000 万ドルに上方修正している。
CUZ	カズンズ・プロパティーズ REIT	オフィスと複合用途物件に特化した REIT	4.8	4.4%	714	1.1	0.2%	• 米国南部および南西部のオフィス市場に回復の兆しがある。例えば、オースティンではテナント需要が前年同期比で約 30%増加したと報告されている。 • 2026 年第 2 四半期の賃貸活動が好調で、約 100 万平方フィートのパイプラインがあることが報告されている 。

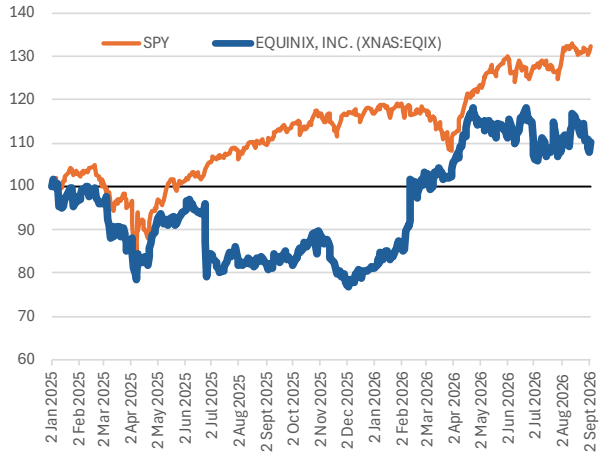
(各社報告書、Yahoo! Finance, WiseSheet, Microsoft Money に基づきあかつき証券が作成)

資料内容につき禁無断複製・転載

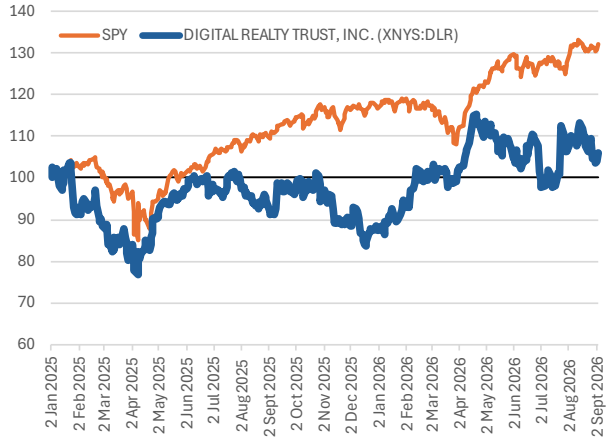
当資料の記載事項は過去の時点・実績における数値であり、将来の投資成果および市況環境を示唆あるいは保証するものではありません。また記載された数値等は作成日時点の情報に基づくものであり、今後の投資環境の変化等により、予告なく変更される場合があります。

あかつき証券株式会社

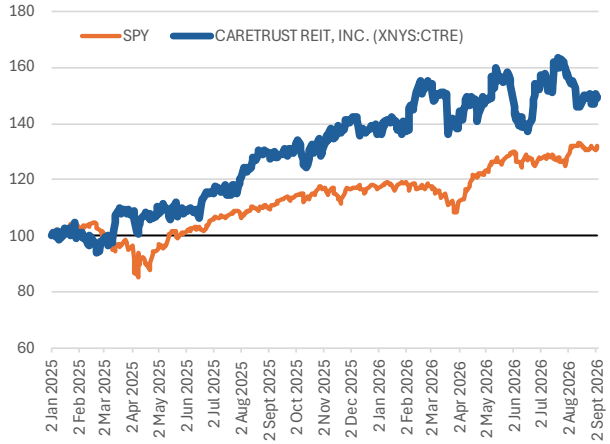
EQIX vs SPY
2 Jan 2025 = 100



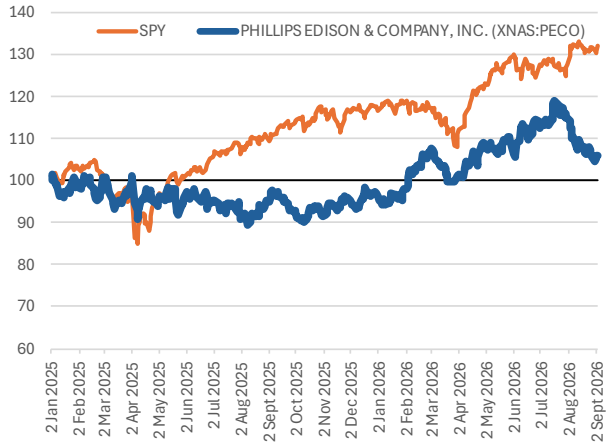
DLR vs SPY
2 Jan 2025 = 100



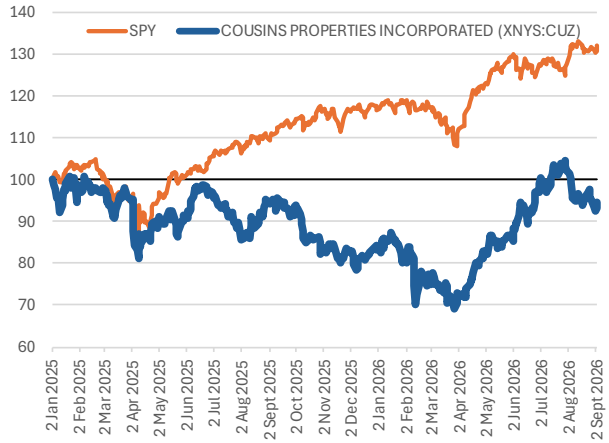
CTRE vs SPY
3 Jan 2026 = 100



PECO vs SPY
2 Jan 2025 = 100



CUZ vs SPY
2 Jan 2025 = 100



	YTD	Since 2025
SPY	12%	30%
EQUINIX (XNAS:EQIX)	34%	9%
DIGITAL REALTY TRUST (XNYS:DLR)	18%	4%
CARETRUST REIT (XNYS:CTRE)	10%	51%
PHILLIPS EDISON (XNAS:PECO)	10%	5%
COUSINS PROPERTIES (XNYS:CUZ)	10%	-8%

(Yahoo! Finance, WiseSheet, Microsoft Money に基づきあかつき証券が作成)

あかつき証券株式会社
審査番号:【AD001182】

資料内容につき禁無断複製・転載

当資料の記載事項は過去の時点・実績における数値であり、将来の投資成果および市況環境を示唆あるいは保証するものではありません。また記載された数値等は作成日時点の情報に基づくものであり、今後の投資環境の変化等により、予告なく変更される場合があります。

あかつき証券株式会社

本資料は、あかつき証券（以下、「当社」という）がお客様に情報・サービスの提供をすることを目的としております。本資料における情報提供は当社が十分信頼できると判断した情報に基づいておりますが、その正確性、妥当性、および完全性について一切保証するものではありません。本情報に依拠したことにより損害が発生した場合であっても、その一切の損害について当社は責任を負うものではありません。また本資料はお客様に対して税金・法律・投資上のアドバイスを提供する目的で作成されたものではありません。お取引の決定や判断はお客様自身でなさるようにお願い致します。

国内株式のリスク

リスク要因として株価変動リスクと発行者の信用リスクがあります。株価の下落や発行者の信用状況の悪化等により、投資元本を割り込み、損失を被ることがあります。

国内株式の手数料等諸費用について

- 国内株式の売買取引にてご負担いただく委託手数料は、約定代金に対して最大 1.265%（税込）、最低 2,750 円（税込）です。ただし、売却時に限り約定代金が 2,750 円未満の場合には売却代金の 11.0%（税込）です。
- 株式を募集等により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます。

外国株式のリスク

- 外国株式投資にあたっては、価格変動リスク、発行者の信用リスク、為替変動リスク、流動性（換金性等）リスク、国や地域の経済情勢等のカントリーリスクがあります。それぞれの状況悪化等により投資元本を割り込み、損失を被ることがあります。
- 各国の取引ルールの違いにより、取引開始前にご注文されても、始値で約定されない場合や、ご注文内容が当該証券の高値、安値の範囲であっても約定されない場合があります。
- 外国株式の銘柄（国内取引所上場銘柄および国内非上場公募銘柄等を除く）については、わが国の金融商品取引法に基づいた発行者開示は行われていません。

外国株式の手数料等諸費用について

- 国内取次手数料と現地でかかる手数料および諸費用の両方が必要となります。現地でかかる手数料および諸費用の額は金融商品取引所によって異なりますので、その額をあらかじめ記載することはできません。
- 国内取次手数料は、最大で 16.5%（約定代金 5 万円以下の場合）です。
- 国内店頭（仕切り）取引については、お客様の購入価格または売却価格を当社が提示します。当社が提示する価格には必要コスト（手数料相当額含む）が含まれているため、別途手数料はかかりません。
- 外貨建商品等の売買等にあたり、円貨と外貨を交換する際には、外国為替市場の動向をふまえて当社が決定した為替レートによるものとします。

商品ごとに手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面および目論見書またはお客様向け資料等をよくお読みください。

商号等 ： **あかつき証券株式会社**
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第 67 号

本店所在地 ： **〒103-0016**
東京都中央区日本橋小網町 17-10 日本橋小網町スクエアビル 5 階

加入協会 ： **日本証券業協会**
一般社団法人 資産運用業協会

連絡先 ： **0120-753-960 （オペレーションセンター）**

資料内容につき禁無断複製・転載

当資料の記載事項は過去の時点・実績における数値であり、将来の投資成果および市況環境を示唆あるいは保証するものではありません。また記載された数値等は作成日時点の情報に基づくものであり、今後の投資環境の変化等により、予告なく変更される場合があります。