上場リートを今保有すべき3つの理由

1.

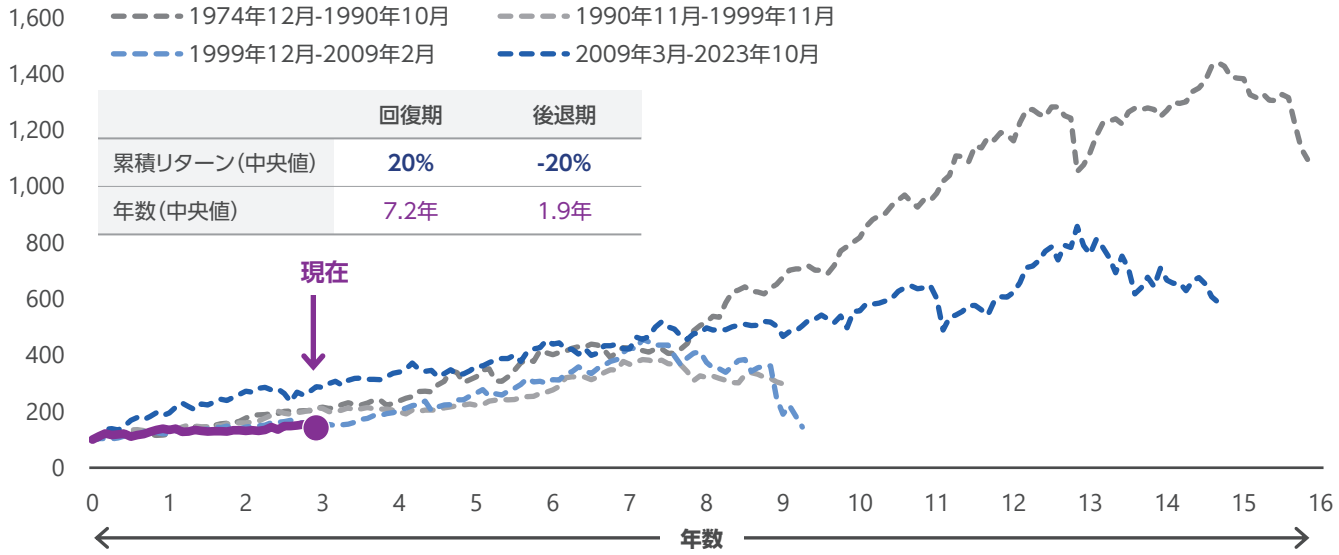
上場リートは、
現在のサイクル入りから3年であり、
過去の長期サイクルを踏まえると、
更なる上昇余地が期待されます。

2.

需要の拡大と新規供給の縮小により、
価格決定力が高まり、
キャッシュフロー成長が
押し上げられています。

上場リートは、新たな不動産市場サイクルのまだ初期段階

不動産市場サイクルの推移（始点 = 100）(1)

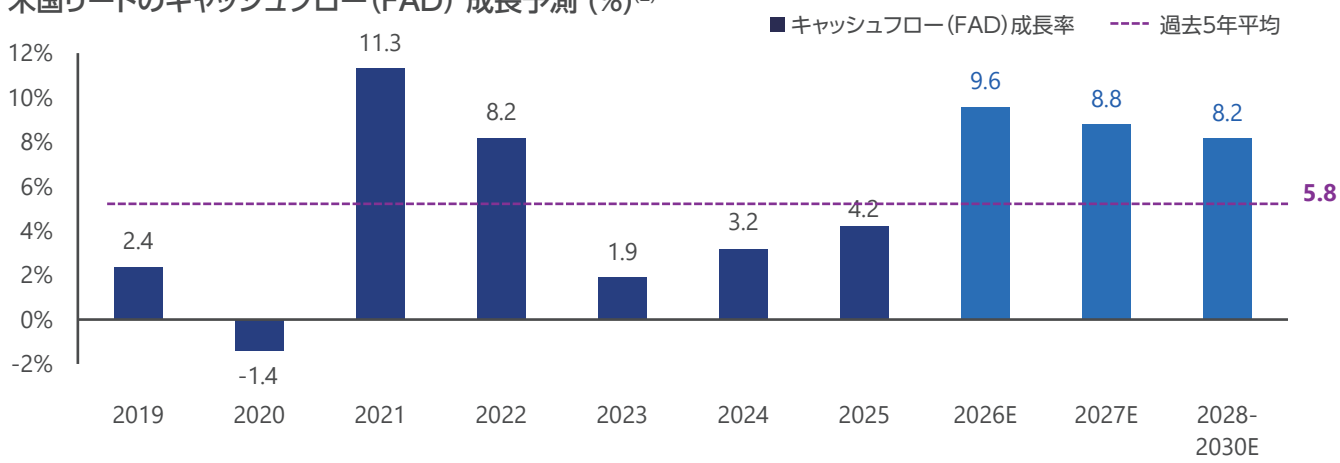


	回復期	後退期
累積リターン（中央値）	20%	-20%
年数（中央値）	7.2年	1.9年

2026年9月30日時点。出所:コーヘン&スティアーズ、Nareit.

良好な需給環境を背景にキャッシュフローは過去平均を上回る成長へ

米国リートのキャッシュフロー（FAD）成長予測 (%)(2)



2026年9月30日時点。出所: Bloomberg、コーヘン&スティアーズ

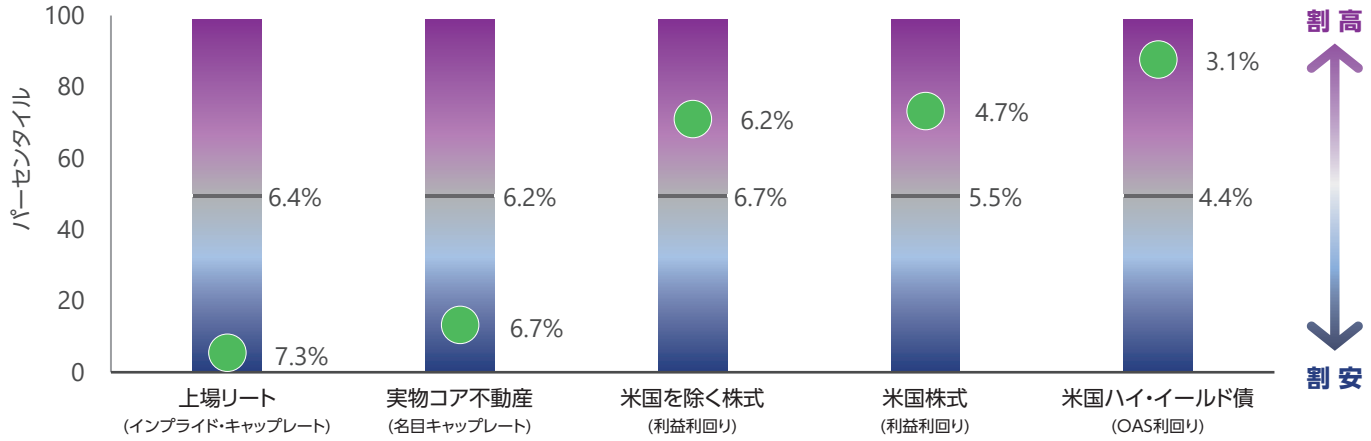
COHEN & STEERS

3.

**上場リートは、
過去の水準や他の資産クラスと比較して、
引き続き魅力的なバリュエーション水準にあります。**

上場リートは、過去の水準や他の資産クラスと比較して、バリュエーションが魅力的

主要資産クラスの過去15年間におけるバリュエーションのパーセンタイル順位(3)



2026年9月30日時点。出所: Bloomberg、コーヘン&スティアーズ

記載されたデータは過去の実績を示すものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。

上記に示した過去の傾向が将来においても繰り返される保証はなく、また、そのような傾向がいつ始まるかを正確に予測することはできません。上記の情報は、**コーヘン&スティアーズ**が運用またはサービスを提供するファンドその他の口座の運用実績を示すものではなく、投資家が上記に示されたような運用成果を得られる保証もありません。

(1) 米国リートは、FTSE Nareit All Equity REITs Indexで表しています。同指数は、不動産を担保とするモーゲージを除く適格不動産資産が総資産の50%超を占め、かつ最低規模および流動性に関する基準を満たす、税制上の適格要件を満たしたすべてのREITで構成されています。REITのサイクルは、大幅な市場下落(累積20%超の下落)を基準に区分しています。各サイクルは、当該下落後の底値を起点とし、次の大幅な市場調整までの期間としています。

(2) 過去のキャッシュフロー成長率は、各年の分配可能資金(FAD:Funds Available for Distribution)成長率の加重平均を示しています。データは**コーヘン&スティアーズ**によるものです。**コーヘン&スティアーズ**のデータでは、FAD成長率が±100%を超える外れ値を除外しており、FTSE Nareit All Equity REITs Indexの構成銘柄を対象としています。

(3) バリュエーションは、過去15年間における水準を順位付けしたものです。

利益利回り(Earnings Yield): 1年先予想1株当たり利益を1株当たり株価で除して算出。

OAS利回り(OAS Yield): 内包されるオプションの影響を考慮したオプション調整後スプレッド(OAS)を用いて算出した利回りで、リスクフリーの米国債利回りにOASを加えたもの。インプライド・キャップレート(Implied Cap Rate): 1年先予想純営業利益(NOI)を、REITの株価から算出される市場インプライドの不動産価値で除して算出。名目キャップレート(Nominal Cap Rate): 1年先予想純営業利益(NOI)を不動産価値で除して算出。

当資料中の記載内容、市場動向、見解等は資料作成時のものであり、事前の連絡無しに変更されることがあります。当資料は投資の助言を目的としたものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報源を基に作成されておりますが、情報の正確性を表明または保証するものではありません。また、当資料のみを基準に投資の適合性をご判断することを目的とした資料ではありません。過去の実績は将来の投資収益や運用成果を保証するものではありません。投資には元本を割り込む可能性などのリスクが伴いますので、細心の注意が必要となります。

不動産証券への投資に関するリスク:不動産証券への投資に関するリスクは、不動産への直接投資に伴うものと同様であり、経済・法律・政治・技術の発展に起因する空室率の上昇や賃料の下落による不動産価値の低下、流動性の欠如、分散の制約、金利変動や市場の後退等特定の経済要因への感応等があります。外国証券には、通貨の変動、流動性の低下、政治的・経済的不確実性、会計基準の違い等のリスクがあります。外国証券の中には、大企業に比べて価格変動の影響を受けやすく、流動性の低い中小企業も含みます。特定の戦略やファンドの有効性、または達成されうる実際のリターンについて保証するものではありません。

コーヘン&スティアーズ・ジャパン株式会社は、投資運用業者として関東財務局に登録しており(関東財務局長(金商)第 3157 号)、一般社団法人 資産運用業協会に加入しています。