

2024年のグローバルREITは、主要国の金融政策の行方が注視される中、年間で+2.8%と小幅の上昇にとどまりました。

2024年のグローバルREIT市場の動き

グローバルREITは、2024年初旬に米ハイテク企業を中心に株式相場が堅調となる中、REITの決算が概ね堅調だったことが支援材料となりました。しかし、各種経済指標から景気の底堅さが確認されると利下げ観測が後退し、年央にかけて上値の重い展開となりました。8月初旬には米景気後退懸念などから世界的に株安となる場面があったものの、米欧でインフレ鈍化の継続が確認されると再び米利下げ期待が高まり、9月には米FRB(連邦準備制度理事会)が0.5ポイントの大幅利下げを決定しました。加えて、中国政府による景気刺激策等が発表されたことなども後押しとなり、グローバルREITは堅調に推移しました。しかし、それ以降は中東情勢の緊迫化に加え、11月の米大統領選挙でトランプ氏が再選し、次期政権の政策を巡る思惑に左右されたことや、FRB議長が翌年の利下げ回数減少を示唆したことなどから世界的に長期金利が上昇し、グローバルREITは、年末にかけて相場の上げ幅を縮め、年間では小幅の上昇となりました。

金利の動向とREIT価格の関係

各国の金融政策をみると、3月に日銀がマイナス金利を解除し、約17年ぶりに利上げを決定しました。また、6月にはECB(欧州中央銀行)が4年9カ

月ぶり、9月に米FRBが4年半ぶりに利下げを実施するなど、2024年は多くの主要先進国・地域で金融政策の転換期となりました。

金利上昇は、一般的に、REITの資金借り入れコストの上昇とそれに伴う財務悪化リスク、利回り格差の縮小によるREITの利回り面での魅力低下などから、短期的にはREIT価格の下落につながる傾向にあります。

世界的にインフレ率は2022年をピークに高止まりし、長期金利の上昇が続きました。しかし、2024年の半ば頃には米欧を中心にインフレ指標の鈍化がみられ、米国で利下げ期待が高まると、それに伴わない長期金利も低下基調となり、REIT相場が株式を上回って上昇する場面もありました。

2025年のREIT市場の着目点

米政策動向や欧州の政治不安など不確実性が高まっていることには注視が必要です。一方で、REITのセクターをみると、2024年は生成AI(人工知能)需要の拡大期待などを背景にデータセンターが、また、高齢化に伴う介護施設の需要拡大を背景にヘルスケアが好調となり、当面この傾向は続く見込まれます。加えてREITの分配金利回りは、株式や債券と比べて相対的に高い傾向にあることから、日本を除く主要国・地域で利下げの動きが続く見通しの中、REITの投資妙味は再び高まると考えられます。

REIT、株式、米10年国債利回りの推移



REIT、株式の月次騰落率比較



各資産の利回り比較

(2024年12月末現在)

グローバルREIT	世界株式	世界国債 (ご参考)
4.3%	1.7%	3.3%

※グローバルREITは分配金利回り、世界株式は配当利回り、世界国債はFTSE世界国債インデックスの最終利回りを使用
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません

※使用指数について: グローバルREIT: S&P先進国REIT指数、世界株式: MSCI ワールド・インデックス (いずれも米ドルベース、ネット・トータルリターン)

信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

- 指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利は、当該指数の算出元または公表元に帰属します。
- 上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

＜ご留意いただきたい点＞

■この資料は具体的な商品をご説明するものではないため詳細を記載しておりませんが、元本保証のないリスク性商品のご購入やご売却、保有にあたっては、手数料等をご負担いただきます。■リスク性商品には、各種相場環境等の変動により、投資した資産の価値が投資元本を割り込むなどのリスクがあります。■リスク性商品を中途解約する場合は、ご購入時の条件が適用されず不利益となる場合があります。■くわしくは、三井住友銀行本支店等の各商品の説明書等を必ずご覧ください。



株式会社三井住友銀行
登録金融機関 関東財務局長(登金)第54号
加入協会/日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会