

セクターハイライト

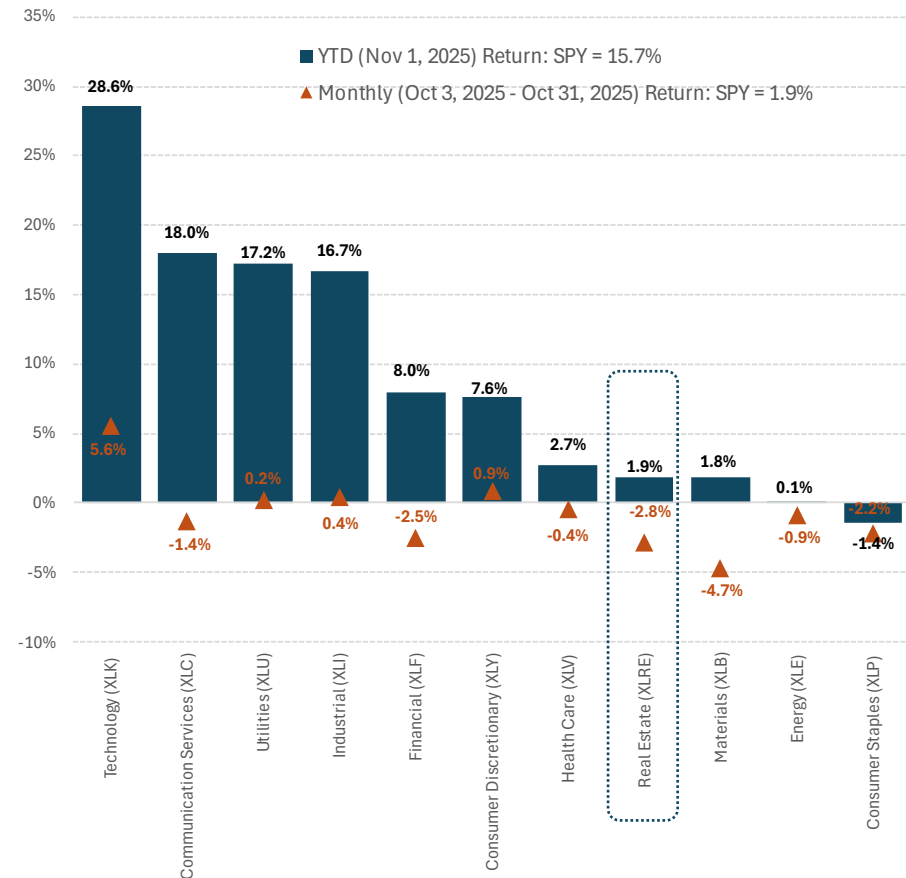
不動産

Nov 3, 2025

要点

- **年初来パフォーマンス**：2025 年 10 月 31 日時点で、S&P 500 ETF（SPY）は 16.0%上昇。一方、不動産セクターETF（XLRE）は 1.9%の上昇を記録。
- **セクターの展望**：現在のマクロ環境は変動的かつ不確実であり、成長は鈍化し、かつ地域間で乖離すると見込まれている。しかしながら、不動産セクターは耐久性が高く、下落リスクも抑制されているように見える。
- **インベスコ社の見解**：
 - (a) 関税と価格高騰による住宅の購入困難化が賃貸需要を増加させる構造要因となるが、建設の停滞で住宅需要全体を見極める局面にある。
 - (b) データセンターと高齢者向け住宅の成長確率が最も高く、次いで賃貸住宅、小売物件、産業・オフィス物件が続く。
 - (c) 高水準で変動的な長期金利が投資家にとって最大の課題となる。
- **市場環境**：投資家はインカム重視の戦略を優先しており、新築・好立地・ESG 準拠物件が選好されている。

米国株セクター別 ETF のパフォーマンス(2025 年)

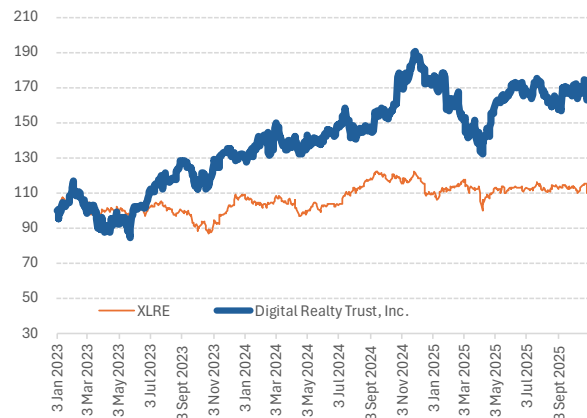


(Yahoo Finance に基づきあかつき証券が作成))

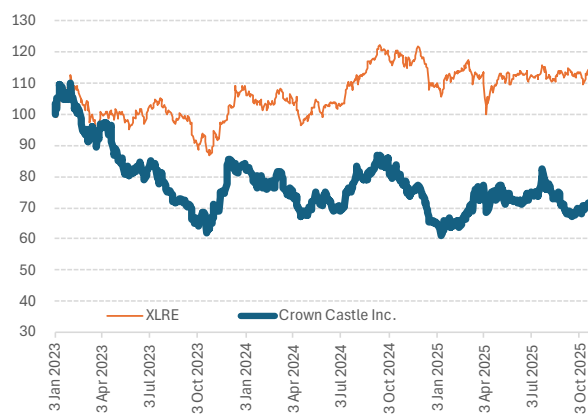
ティッカー	銘柄名	事業	時価総額(US\$ B)	配当利回り	PER	PBR	ROE	コメント
DLR	デジタル・リアルティ・トラスト	データセンターを開発・所有・運用	58.6	2.9%	45.6	2.7	5.8%	<ul style="list-style-type: none"> 世界最大級のデータセンタープロバイダー企業の一つで、25 カ国以上で 300 以上のデータセンターを運営し、クラウドプロバイダー企業やネットワーク事業者にサービスを提供しています。 収益基盤が多様化しており、北米、EMEA、アジア太平洋地域からの貢献が堅調です。 米国および欧州のデータセンターの多くを再生可能エネルギーで稼働させており、ESG 実績を強化しています。
CCI	クラウン・キャッスル	通信インフラに特化した不動産投資信託	39.7	4.7%	42.2	8.9	-207%	<ul style="list-style-type: none"> 米国全土で 4 万基以上の携帯電話基地局、約 8 万 5 千マイルの光ファイバー回線、11 万 5 千以上の小型無線基地局を所有・運営しています。 そのインフラは通信事業者を支え、モバイル通信のカバレッジと 5G 展開を可能にしています。 共有インフラモデルを通じて持続可能性を重視しており、二酸化炭素排出量と資源消費を削減しています。
VTR	ベントス	ヘルスケア関連に特化した不動産投資信託	33.8	2.6%	161.8	2.7	2.2%	<ul style="list-style-type: none"> 米国、カナダ、英国で 1,200 以上のヘルスケア関連物件を所有・管理しており、これらには高齢者向け住宅コミュニティ、医療オフィスビル、病院が含まれます。 2024 年度の純利益は 8,835 万米ドルと報告され、2023 年の 4,097 万米ドルの損失から大幅な黒字転換を果たし、運用効率の向上を示しています。 高齢者向け住宅ポートフォリオは前年比約 16%成長し、入居率は 3%上昇しました。
MAA	ミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズ	集合住宅に特化した不動産投資信託	15.1	4.7%	28.0	2.7	9.4%	<ul style="list-style-type: none"> 米国で 10 万 1,000 戸超のアパートメントホームを所有・運営しています。 雇用動向が堅調で、移住パターンが好ましい、かつ沿岸都市に比べて生活コストが低い市場をターゲットにしています。 また、スマートホーム技術への投資も行っており、スマートロック、サーモスタット、漏水検知システムをポートフォリオ全体に導入しています。
ARE	アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	ライフサイエンスに特化した不動産投資信託	2.6	-	36.4	2.3	17.8%	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイエンスおよびバイオテックキャンパスに特化した初の、そして最大の不動産投資信託です。 米国トップクラスのイノベーションハブにおいて、3,920 万賃貸可能平方フィート（RSF）の物件を所有・運営し、さらに 420 万 RSF が建設中です。 これらのキャンパスは約 700 社のテナントに利用されており、バイオテック企業、学術機関、ベンチャーキャピタル間の連携を促進することで、テナントの生産性とイノベーションの向上を目指しています。

(各社報告書、Yahoo! Finance に基づきあかつき証券が作成)

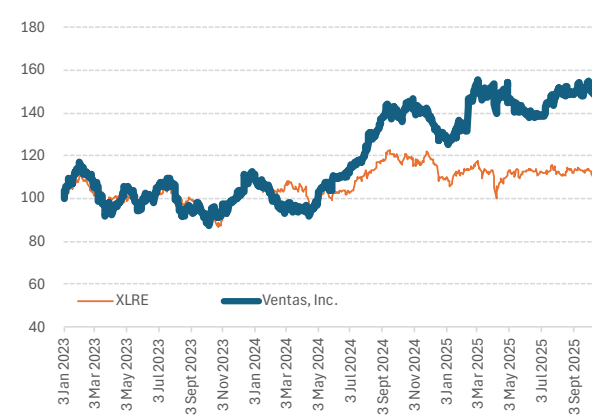
DLR vs XLRE
3 Jan 2023 = 100



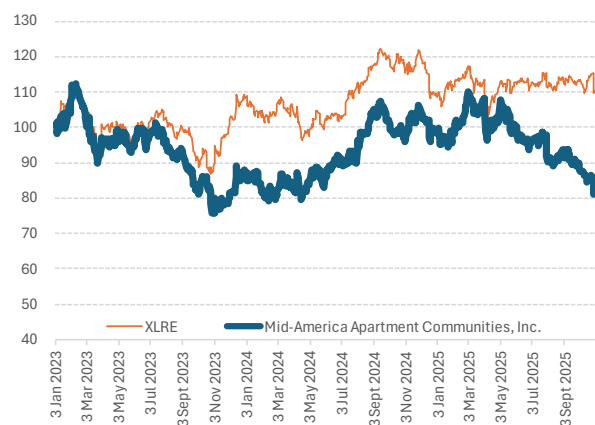
CCI vs XLRE
3 Jan 2023 = 100



VTR vs XLRE
3 Jan 2023 = 100



MAA vs XLRE
3 Jan 2023 = 100



ARE vs XLRE
3 Jan 2023 = 100



		Since 2023	Since 2024
S&P 500	SPY	16%	44%
XLRE	XLE	2%	1%
Digital Realty Trust	DLR	-6%	16%
Crown Castle	CCI	3%	-23%
Ventas	VTR	27%	46%
Mid-America Apartment	MAA	-14%	-6%
Alexandria Real Estate Equities	ARE	-40%	-55%

(Yahoo! Finance に基づきあかつき証券が作成)

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 一般社団法人金融先物取引業協会 一般社団法人日本投資顧問業協会
連絡先	:	0120-753-960（IFA サポート部）