

# テック インフラ Tech Infraだより

## FRB議長は9月の利下げを示唆！

～利下げによって大きな反発が期待される米国REIT市場～

2024年8月15日

### 米利下げへのカウント・ダウン

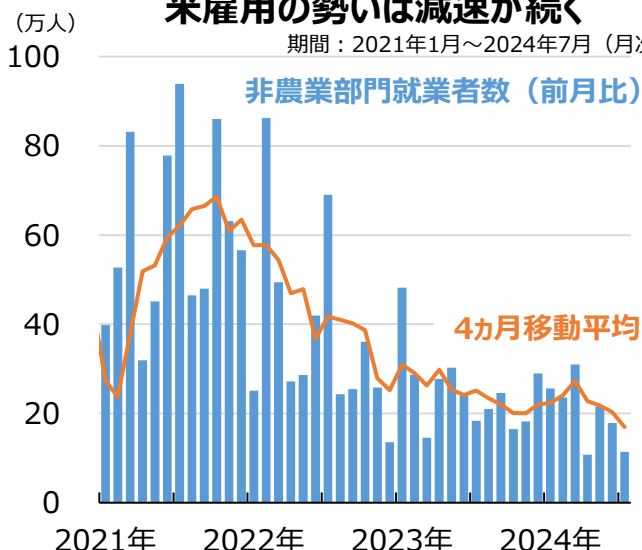
米連邦準備制度理事会（FRB）は、7月末に開催された連邦公開市場委員会（FOMC）で、政策金利の据え置きを決定しましたが、その一方で、パウエルFRB議長は、FOMC後の記者会見で9月の利下げを示唆しました。

7月米雇用統計では雇用の減速が続き（市場予想を下回る）、失業率も上昇傾向が鮮明になってきています。また、7月の消費者物価指数（CPI、前年同期比）も上昇率が2.9%と市場予想を下回り、鈍化が続いていることから、利下げ（金融緩和）がいよいよ目前に迫ってきていると考えられます。

こうした状況下、8月に入り、米国株式は景気減速を意識した動きが見られる一方で、米国REITは利下げ期待によるセンチメントの改善から底堅い動きをしています。

#### 米雇用の勢いは減速が続く

期間：2021年1月～2024年7月（月次）



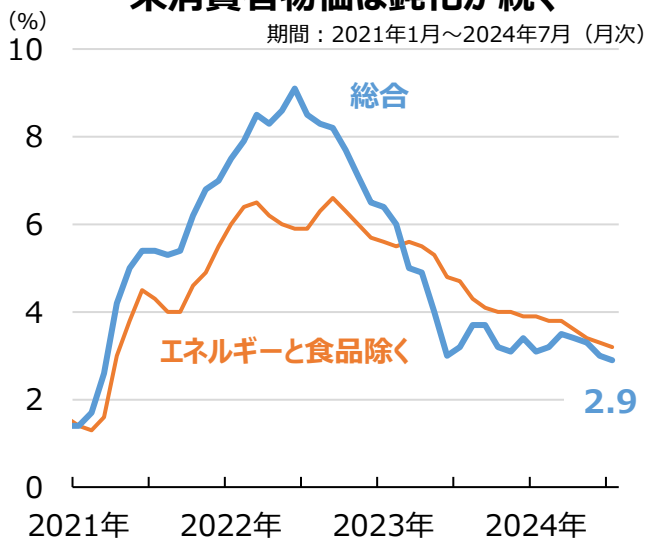
#### 米失業率は上昇傾向が鮮明に

期間：2021年1月～2024年7月（月次）



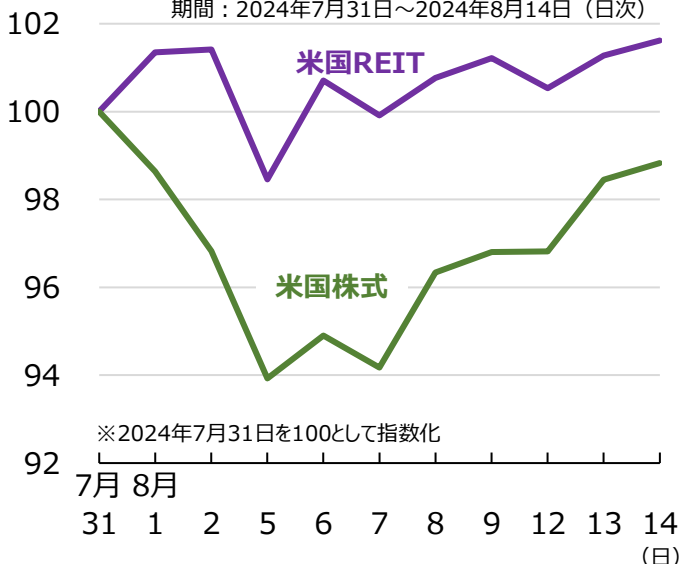
#### 米消費者物価は鈍化が続く

期間：2021年1月～2024年7月（月次）



#### 強気相場の潮目に変化の兆し

期間：2024年7月31日～2024年8月14日（日次）



出所：ブルームバーグ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REIT：FTSE Nareitオール・エクイティREIT指数、米国株式：S&P500種指数、指数は全てトータルリターン、米ドルベース。

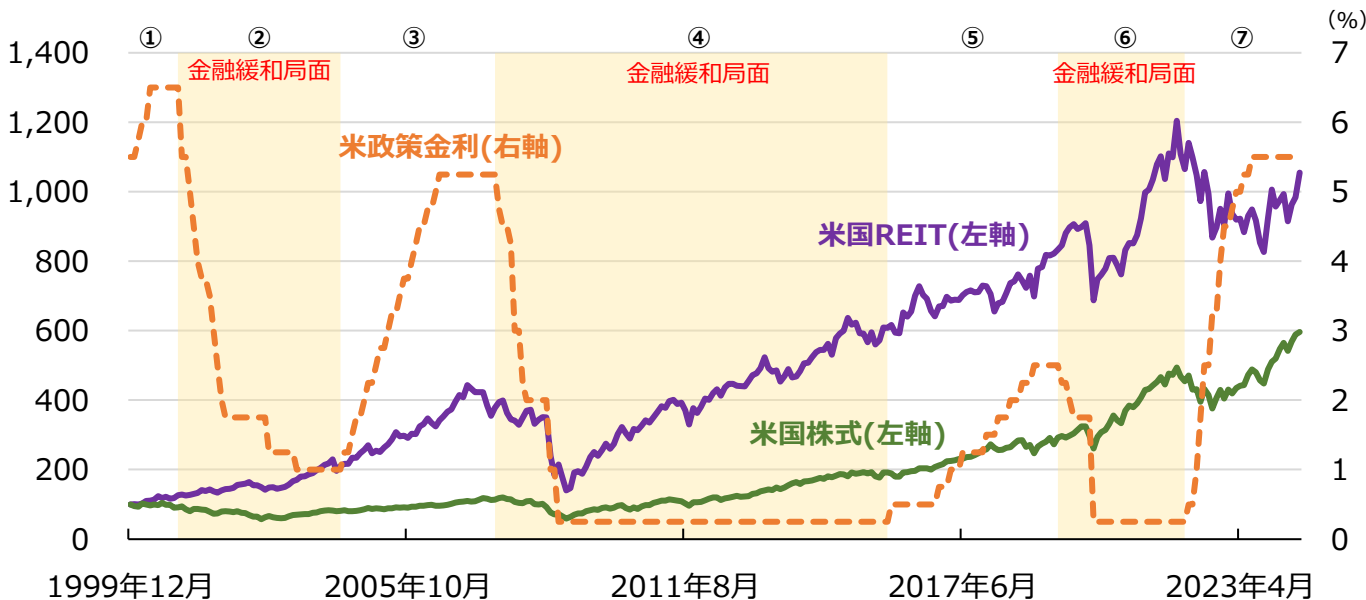
上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## 金融緩和の大きな恩恵を受けるREIT

利下げなどの金融緩和は、一般的に株式やREITなどのリスク資産にとって好材料と考えられ、過去において良好なパフォーマンスを示しています。2000年以降の米国REITのパフォーマンスを見ると、金融緩和局面の恩恵を大きく受けていることが確認できます。

### 米政策金利の推移とパフォーマンス

期間：1999年12月末～2024年7月末（月次）



※米国REITと米国株式は1999年12月末を100として指数化

| 局面                   | 米国REIT            | 米国株式              |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 金融引締め局面（①、③、⑤、⑦）     | +35.5%（平均）        | +28.5%（平均）        |
| <b>金融緩和局面（②、④、⑥）</b> | <b>+51.8%（平均）</b> | <b>+38.0%（平均）</b> |

出所：ブルームバーグのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。

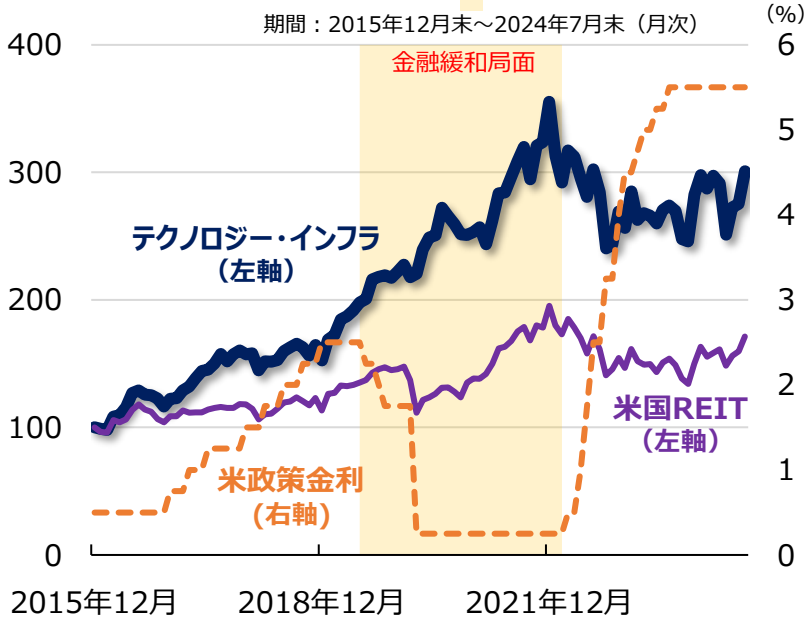
米国REIT：FTSE Nareitオール・エクイティREIT指数、米国株式：S&P500種指数、指数は全てトータルリターン、米ドルベース。

上記は過去の実績、または現時点の見通しであり、将来の市場の変動を示唆・保証するものではありません。

## 相対的に堅調なパフォーマンスが期待されるテクノロジー・インフラ

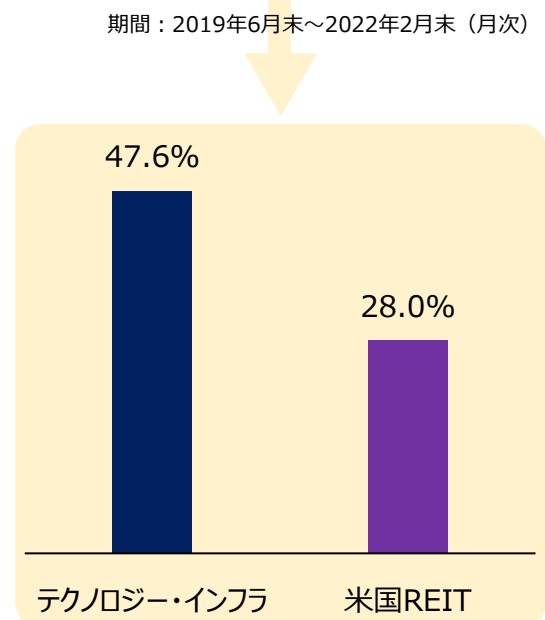
米国REITの中でも、データセンター、通信タワー、物流センターなどのテクノロジー・インフラは、テクノロジー社会を支えるインフラとしてこれまでも大きく成長してきていますが、過去の金融緩和局面において、米国REITを大きく上回るパフォーマンスを示しています。

### テクノロジー・インフラの堅調なパフォーマンス



※テクノロジー・インフラと米国REITは2015年12月末を100として指数化

### 金融緩和局面のパフォーマンス

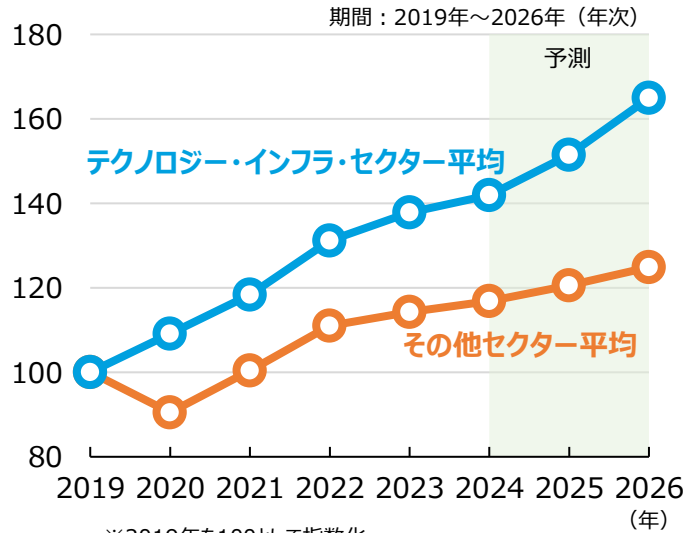


テクノロジー・インフラの堅調なパフォーマンスは、これまでの高い利益成長が背景にあります。

特に2024年以降、テクノロジー・インフラの利益成長スピードが米国REITの中でも加速することが予想されており、今後のテクノロジー・インフラのパフォーマンスを後押しする材料になることが期待されます。

米国の利上げが停止した2023年7月から1年が経過し、この間、利下げ時期の先送り（利下げ期待の後退）等によるセンチメントの悪化が米国REITの重石となってきました。今後は、利下げ開始と更なる利下げ期待の高まりによってセンチメントは大きく改善し、これまでの軟調な展開が一変する可能性があり、その中でも高い成長が期待されるテクノロジー・インフラについては、魅力的な投資機会が到来していると考えられます。

### 米国REITセクターの利益成長見通し



※2019年を100として指数化

出所：ブルームバーグ、センタースクエア（2024年6月末時点）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：テクノロジー・インフラに関連するデータセンター、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、米国REIT：FTSE Nareitオール・エクイティREIT指数、指数は全てトータルリターン、米ドルベース。テクノロジー・インフラ・セクター平均は、データセンター、通信タワー、物流施設の単純平均、その他セクター平均は、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。

## ご留意事項

- 当資料は、情報の提供を目的として、パインブリッジ・インベストメンツが作成した参考資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありませんし、特定の有価証券の売買、ファンド、商品を勧誘、推奨する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に基づいて作成しておりますが、情報の正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。当資料中の記載事項、数値、図表等は、当資料作成日時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。なお、当資料中のいかなる記載事項も、将来の投資機会または運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。