

US-REIT Weekly (5月11日)

2020年5月11日

US-REIT市場は上昇

NAREIT指数（配当込み）の騰落率（4/23-5/7）は2.8%でした。用途別では米国経済の再開期待などからショッピングモールなどの商業施設が上昇した一方で、これまで堅調に推移してきた通信インフラは下落しました。

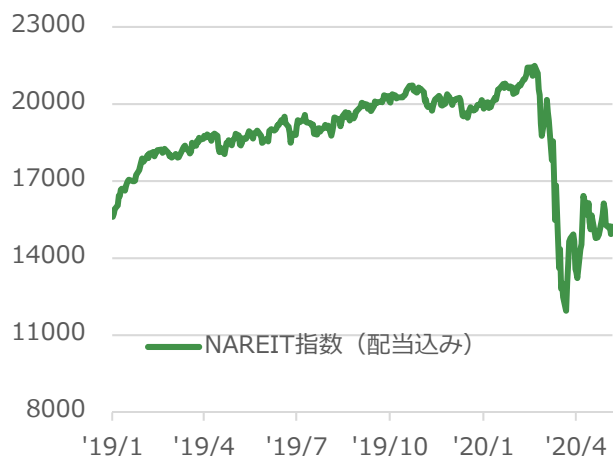
今回のREIT・不動産市場に関連するニュースは以下の通りです。

- 通信インフラ大手のCrown Castleが2020年1-3月の決算を発表しました。DPU（1口あたり配当金）が前年同期比で6.7%増加するなど1-3月の業績は引き続き堅調です。また新型コロナウイルスの影響から米国経済の不透明感が増す中で、2020年度のガイダンス（業績予想）に変更はなく、堅調な増益基調を継続できるとの見通しが維持されました。他の用途と比較した通信インフラの業績の底堅さが確認されます。
- データセンター大手のEquinixが2020年1-3月の決算を発表しました。DPU（1口あたり配当金）が前年同期比で8.1%増加するなど1-3月の業績は引き続き堅調です。新型コロナウイルスの影響などから2020年度のガイダンス（業績予想）は若干引き下げられましたが、データセンター需要は底堅く、堅調な増益基調には変わりありません。他の用途と比較したデータセンター・リートの業績の底堅さが確認されます。
- 大手アパレルブランドや大手高級百貨店などの経営破綻が相次ぎました。元々厳しい経営環境にありましたが、新型コロナウイルスが追い打ちをかける形となりました。今後は経営継続の可否や賃料減額の動向などに注目が集まります。

今後については、経済活動再開に向けた動きや抗ウイルス薬の効果など、新型コロナウイルス問題に係る新たな情報を待つ時間帯が続くと考えます。FRB（米国連邦準備制度理事会）によるマイナス金利政策をめぐる思惑に対して、REIT市場も反応する可能性があります。

US-REIT市場の推移（2019年初来）

（2019年1月2日～2020年5月7日）



（出所）ブルームバーグ

US-REIT市場の推移（2020年3月初来）

（2020年3月2日～2020年5月7日）



（出所）ブルームバーグ

“Tech-REIT”紹介シリーズ～①通信インフラ～

米国のリート市場では、テクノロジーの発展を支えるインフラを保有・運営するリートが勢力を拡大しています。ここでは“Tech-REIT”と呼ぶことができるそれら銘柄群を3回のシリーズで紹介していきます。1回目は携帯通信基地局を保有・運営する通信インフラ・リートです。

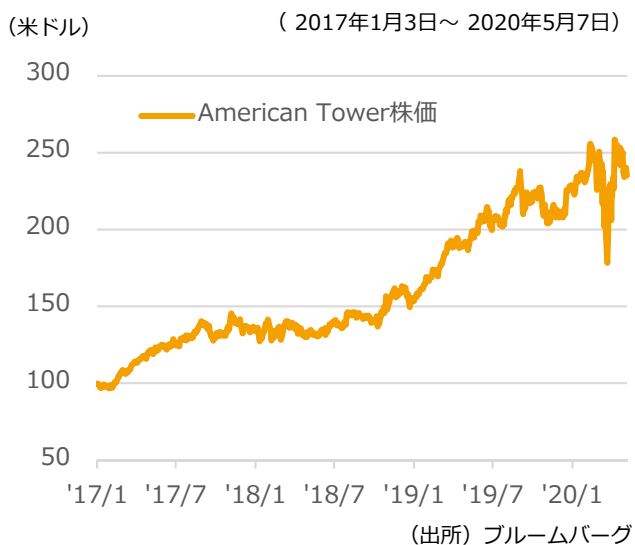
広い国土を持ち、地理的に分散した人口分布を持つ米国では、規模の大きい携帯通信基地局（Towerと呼ばれます）の存在が欠かせません。スマートフォンの普及などを背景に、モバイル経由のデータ通信量は継続的に増加しており、今後も基地局需要の増加が見込まれます。また5Gなどの新しい通信規格の発展・普及とともに自動車などの新しい移動通信体の参加が見込まれ、モバイルネットワークは長期的な成長が期待されます。

基地局などの通信設備は通常、通信会社が保有しますが、リートなどの第三者が保有することで一つの基地局を複数の通信会社に提供することが可能になります。一つの基地局に複数のテナント（通信会社）を持つことで、基地局あたりの利回りを大幅に改善させることができます。

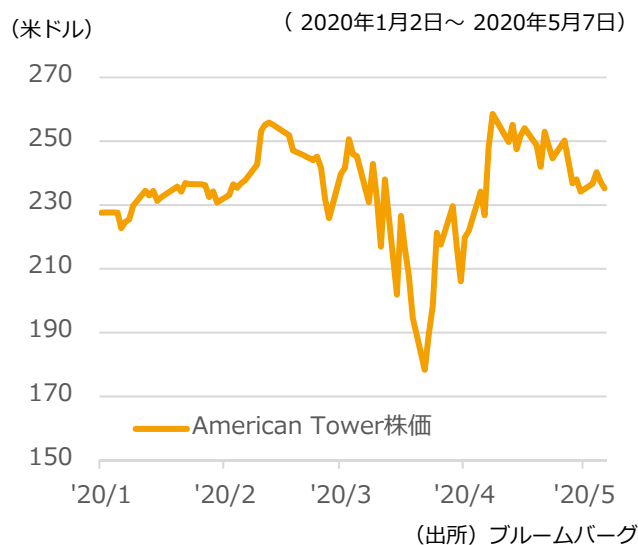
スマートフォンで移動中でも動画を視聴できるなど、以前と比べるとモバイル端末の利便性は大きく向上しています。しかしながら、データ通信容量の制限や光回線と比べると劣る通信速度、混雑時のつながりにくさなどモバイルネットワークをめぐるテクノロジーはまだ発展途上です。言い換えれば、モバイルネットワークを支えるインフラへの潜在的な需要は大きく、今後もさらなるテクノロジーの発展とともに基地局の利用拡大や増設が見込まれます。

下のグラフは通信インフラ・リートの代表銘柄であるAmerican Towerの株価推移です。3月には新型コロナウイルスの影響で下落したものの、安定的な業績への期待感などから株価は感染拡大前の水準まで回復しています。

■ American Tower株価推移（2017年初来）



■ American Tower株価推移（2020年初来）



当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。