

US-REIT Weekly (5月18日)

2020年5月18日

US-REIT市場は下落

NAREIT指数（配当込み）の週間騰落率（5/7-5/14）は▲6.5%でした。パウエルFRB（米国連邦準備制度理事会）議長が、新型コロナウイルスは米国経済に長期的な影響を与える可能性があるとの発言を行ったことなどから、投資家のリスク回避姿勢が強まり下落しました。US-REITは保有資産の多くが米国内に存在し、米国経済の影響を大きく受けることなどから、株式指数などと比べて下落幅が大きくなりました。用途別では通信インフラやデータセンターは相対的に堅調に推移したものの、オフィスや商業施設の下落幅が大きくなりました。

今週のREIT・不動産市場に関連するニュースは以下の通りです。

- セルフストレージ（個人向け貸倉庫、トランクルームなどが該当）運営のCubeSmartが2020年1-3月の決算を発表しました。前年同期比で増益を維持しており、セルフストレージ・リートの業績はおおむね堅調です。米国経済の先行き不透明感などを背景に、2020年度のガイダンス（業績予想）は取り下げられましたが、セルフストレージは新型コロナウイルスの感染拡大の中でも生活に必要な業務として営業を認められており、相対的に堅調な業績動向になると想定しています。
- ショッピングモール運営大手のSimon Property Groupが2020年1-3月の決算を発表しました。前年同期比で減益となりましたが、厳しい経営環境の中ではおおむね底堅い決算でした。問題は新型コロナウイルスの影響が大きく出る4月以降ですが、2020年度のガイダンス（業績予想）は取り下げられ、業績不透明感が残る形となりました。5月に入り段階的なモールの再開が発表されましたが、多くの小売企業が苦境に立たされる中、今後は賃料の回収や賃料水準の動向に注目が集まります。

今後については、経済活動再開の動きが引き続き注目されます。再開に向けた時間軸の不確実性や感染第2波への懸念は残りますが、経済の回復が進むという大きな流れが変わらない限り、REITの下落は一時的なものにとどまると考えます。

US-REIT市場の推移（2019年初来）

（2019年1月2日～2020年5月14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14日）



（出所）ブルームバーグ

“Tech-REIT”紹介シリーズ～②データセンター～

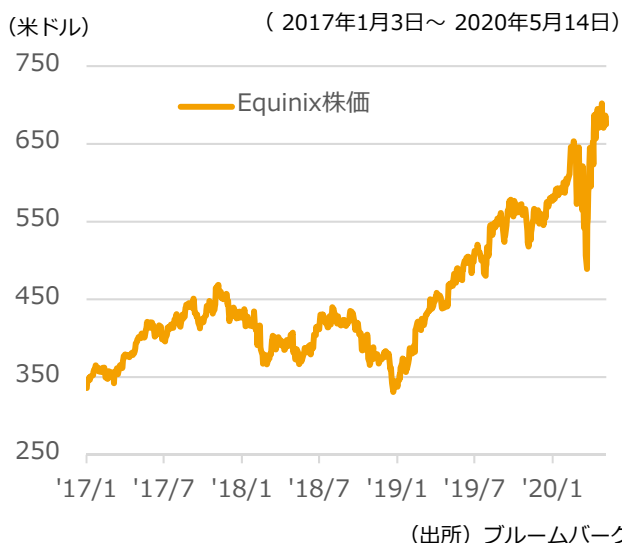
米国のリート市場では、テクノロジーの発展を支えるインフラを保有・運営するリートが勢力を拡大しています。ここでは“Tech-REIT”と呼ぶことができるそれら銘柄群を3回のシリーズで紹介していきます。2回目はデータセンターの保有・運営に特化したデータセンター・リートです。

データセンターは決して真新しい資産クラスではなく、古くはPC（個人向けコンピューター）が普及するより前に、IBMのメインフレーム（大型コンピューター）などを収容する施設として大企業などにより保有されていました。その後は、IT投資効率化の流れなどを背景に、一つのデータセンターに複数のテナントが同居するコロケーション・サービスなどが普及していきます。データセンターの所有も大企業から専門業者に移行が進み、データセンターの不動産ビジネスとしての側面が確立していきます。そして今、新しい大きな変化の波がデータセンター業界に訪れています。AmazonのAWSやMicrosoftのAzureといったクラウド・サービスです。これまでPCや小規模サーバー上で行われていた処理が大規模データセンターに集約されるようになり、より高度で安全で信頼性の高い大規模なデータセンターの需要が拡大しています。

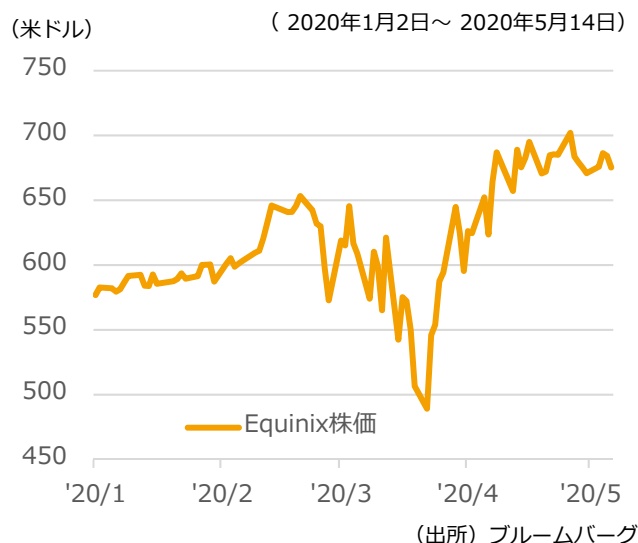
もうひとつの大きな変化の流れとして、動画や音楽のストリーミングやオンラインゲームなど消費者サイドにおけるオンラインサービスの普及・拡大があります。これらコンテンツビジネスは取り扱うデータ容量が大きいのが特徴で、今後もデータセンター需要の拡大をけん引していくと想定しています。

下のグラフはデータセンター・リートの代表銘柄であるEquinix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、今後も増大するデータセンター需要への期待感などから株価は感染拡大前を上回る水準まで上昇しています。

Equinix株価推移（2017年初来）



Equinix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。