

US-REIT Weekly (5月25日)

2020年5月25日

US-REIT市場は上昇

NAREIT指数（配当込み）の週間騰落率（5/14-5/21）は6.2%でした。米国の医薬企業が新型コロナウイルスワクチンの初期の治験結果が有望だったと発表したことなどから、早期のワクチン開発・実用化への期待感が高まり上昇しました。その前の週は新型コロナウイルスの経済への影響に対する懸念などから下落しており、今後も経済活動が通常の状態に戻るとの期待感と影響が長引くとの懸念が綱引きをするかたちでリート市場を上下させそうです。用途別ではホテルや商業施設が大きく上昇した一方で、通信インフラやデータセンターは相対的に軟調に推移しました。

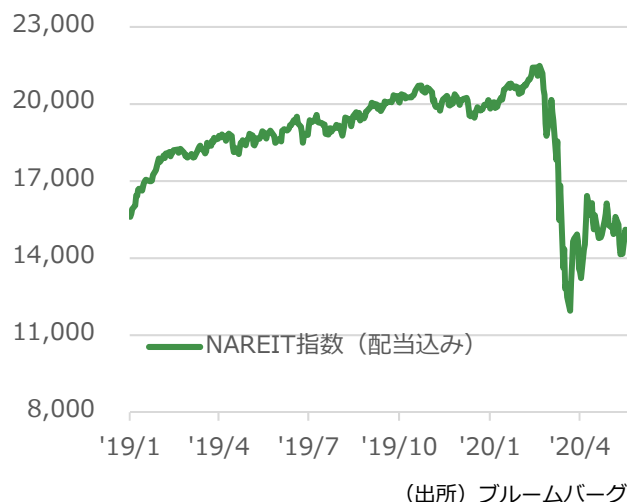
今週のREIT・不動産市場に関連するニュースは以下の通りです。

- 米国では全ての州で経済活動が部分的にですが再開されました。経済活動再開の度合いや感染状況は地域ごとに異なりますが、被害が比較的大きかった東海岸や西海岸では相対的に慎重な姿勢を維持しており、共和党支持層が強い南部や中西部はやや積極的に経済活動の再開を指向しています。今後については、感染状況を見ながら、経済活動の再開を模索していく動きが続きそうです。
- 大学などの高等教育機関においても、いくつかの大学がキャンパスでの授業再開を発表しましたが、対応は地域ごと、大学ごとに分かれています。米国では9月から新学期が始まるのが一般的なため、多くの大学が新学期に向けた判断を迫られています。留学生の回復には時間がかかる見込みですが、国内の学生がキャンパスに戻ってくるかどうか、学生向け賃貸住宅への影響も含めて注目されます。

今後については、引き続き経済活動再開の動きに注目しています。感染第2波への懸念が残る中、新規感染者数の増減と経済活動の再開度合いの両方を注視していく必要があると考えます。また、抗ウイルス薬やワクチン開発についての続報にも注目です。

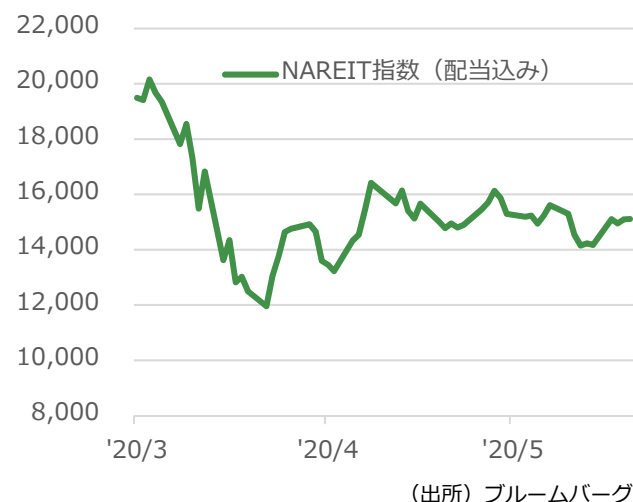
US-REIT市場の推移（2019年初来）

（2019年1月2日～2020年5月21日）



US-REIT市場の推移（2020年3月初来）

（2020年3月2日～2020年5月21日）



“Tech-REIT”紹介シリーズ～③物流施設～

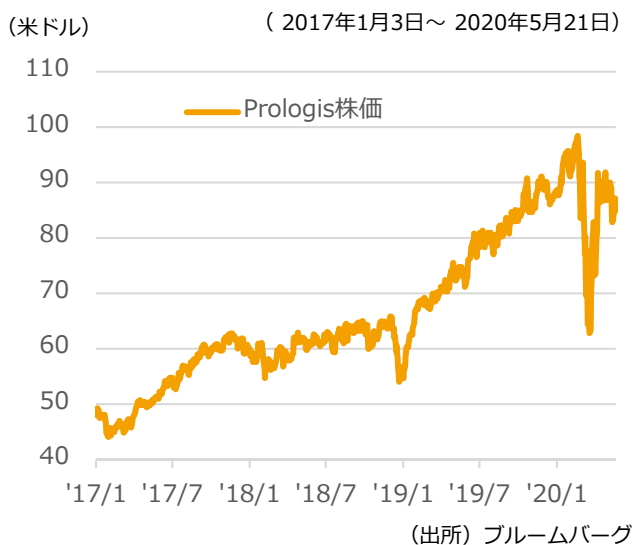
米国のリート市場では、テクノロジーの発展を支えるインフラを保有・運営するリートが勢力を拡大しています。ここでは“Tech-REIT”と呼ぶことができるそれら銘柄群を3回のシリーズで紹介していきます。3回目はEコマースの発展を背景に成長が続く物流施設リートです。

物流施設は古くから倉庫として存在し、物を一時的に保管することが主な役割でした。搬出入は基本的には大量・低頻度で、郊外や工業地域に立地し、働く人も少人数にとどまっていた。それがEコマースの発展を受けて、状況が大きく変わっていきます。これまで実店舗が担っていた様々な機能が物流施設に統合されていきます。具体的には入荷、開封、検品、保管場所への移動、注文商品の取り出し、梱包、発送、返品受付、棚卸しなどです。中には商品撮影用のスタジオを併設している物流施設もあります。また発注管理や在庫管理といった面でも物流施設が重要な役割を果たします。

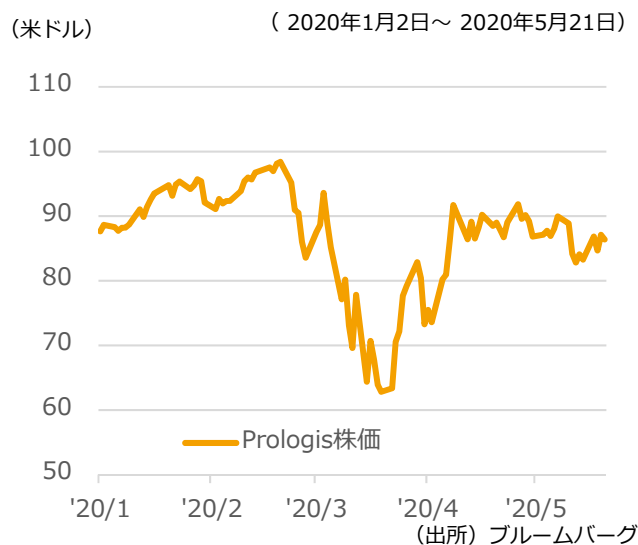
このように、これまでどちらかというと日陰の存在だった物流施設がEコマースの発展により、一躍ビジネスの中心拠点へと変化してきています。必要とされる不動産としての特徴も、高速道路のインターチェンジ近くなど幅広い消費地をカバーできる立地、膨大な商品数を一カ所に保管できる大きな床面積、高頻度の搬出入を可能とする効率的な施設内トラック経路と搬出入口など、大きく変化しています。また施設内で多くの従業員が働くようになり、通勤を容易にするための駐車場の整備や通勤バスの確保、働く人の快適性向上のために休憩スペースやカフェの設置なども物流施設の重要な要素になっています。今後もEコマースの発展とともに新しいタイプの物流施設の需要は増大していくと想定しています。

下のグラフは物流施設リートの代表銘柄であるPrologis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、Eコマースの成長による物流施設の需要拡大への期待感などから株価は感染拡大前の水準近くまで回復しています。

Prologis株価推移（2017年初来）



Prologis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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 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。