

US-REIT Weekly (6月1日)

2020年6月1日

US-REIT市場は上昇

NAREIT指数（配当込み）の週間騰落率（5/21-5/28）は6.8%でした。経済活動が再開され、積極的な財政政策や金融緩和政策などの後押しもあることから米国経済の回復が順調に進むとの期待が高まり、US-REIT市場は上昇しました。用途別ではおおむねどの用途も上昇しましたが、その中でもホテルや商業施設の上昇幅が大きくなりました。

今回のREIT・不動産市場に関連するニュース・話題は以下の通りです。

- ツイッターやフェイスブックが恒久的な在宅勤務制度の導入を発表するなど、新型コロナウイルスの感染拡大をきっかけとした働き方の変化に注目が集まっています。在宅勤務の拡大や効率的なオフィス空間の利用、サテライトオフィスやシェアオフィスの動向などが注目されます。ただ全体的なオフィス需要に関しては、経済活動全般とくに雇用情勢の方が重要と考えています。大きく上昇した失業率が来年以降どこまで回復するか、企業のコスト削減がどの程度進むか注目しています。
- 4月の新築住宅販売（季節調整済み）は前月比で若干のプラスとなり、大幅下落を見込んでいた市場予想を上回る結果となりました。一方で4月の中古住宅販売（季節調整済み）は前月比で大幅減少となりました。新型コロナウイルスの影響で中古住宅は売却可能な物件数が一時的に減少したことが影響しているものと思われます。住宅ローン申請件数は回復傾向にあり、金融緩和による金利低下の恩恵が徐々にですが現れてきていると考えます。また新型コロナウイルスの影響から都心の集合住宅ではなく、郊外の戸建てを検討する人が増えているという話もあり、今後の動向に注目しています。

今後については、株式市場では米中関係の悪化が懸念されていますが、REITに与える影響は軽微で、程よいリスクオフは長期金利の低下などプラスの側面もあると考えています。REITにとっては経済活動の再開が順調に進むか否かが最大の焦点になるとみています。

US-REIT市場の推移（2019年初来）

（2019年1月2日～2020年5月28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28日）



（出所）ブルームバーグ

“Tech-REIT”紹介シリーズ ーまとめにー

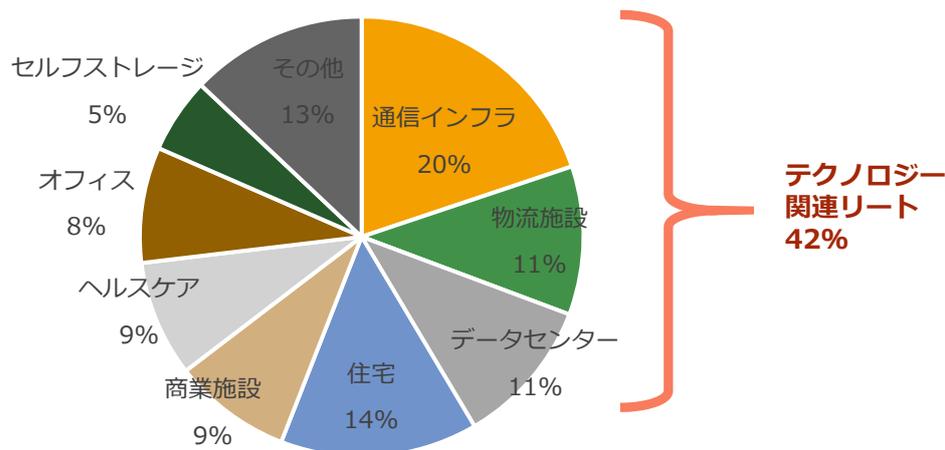
これまで3回にわたり米国リート市場において、テクノロジーの発展を支えるリートを紹介してきました。①通信インフラ②データセンター③物流施設の3つです。これら“Tech-REIT”と呼ぶことができる銘柄群は、今では上場米国リートの市場ウェイトにおいて4割を占めるに至っています。このようにテクノロジー関連リートにけん引されるリート市場は米国以外にありません。まるでマイクロソフトやアマゾン、グーグルなどにけん引されるアメリカの株式市場を見ているようです。これは決して偶然ではありません。テクノロジー企業の発展の裏にはそれを支えるリートの存在があります。またこれらリートも世界を代表するテクノロジー企業をテナントに持つことによって鍛えられたという面もあります。

テクノロジー関連リートの興味深い特徴として、代表的な銘柄がグローバルにビジネスを展開している点あげられます。通常、不動産は立地や空き状況などローカルな情報が重要になってくるビジネスです。そのため多くのリートが本国でのビジネスに集中して、海外展開は行っていない、もしくは保守的に行っています。リーマンショックの苦い経験もあり、そういった方針はおおむね適切であると考えます。しかしながら、テクノロジー業界では話が異なります。データは容易に国境を越え、大手テクノロジー企業の活動は世界中に及びます。地理的により広範な成長機会を追求できることはテクノロジー関連リートの大きなアドバンテージだと考えています。

最後にお伝えしたいのは、大きく発展したと思えるテクノロジーの進化ですが、まだまだ道半ばということです。通信インフラでは、モバイル通信の通信速度は光通信などと比べると遅く、通信容量の制限も一般的です。データセンターでは、クラウドへの移行はまだ始まったばかりですし、データセンター間の接続性の向上やバックアップの確保などネットワークを含めた信頼性の向上が追求されています。物流施設では、Eコマースの商品情報提供は未だ不十分で、AR（拡張現実）やVR（仮想現実）の活用や、商品の信頼性向上のためのサプライチェーンのさらなる進化などが期待されます。

用途別US-REIT時価総額ウェイト

(2020年5月27日現在)



(出所) ブルームバーグから大和アセット作成

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。