

## 米国リート：ロサンゼルス郡の山火事の影響

米国リート全体への影響は軽微

2025年1月27日

### お伝えしたいポイント

- ・ 被災地域周辺の人口流出が想定されるが、別地域では流入による需要増も
- ・ 米国リート全体への影響は軽微

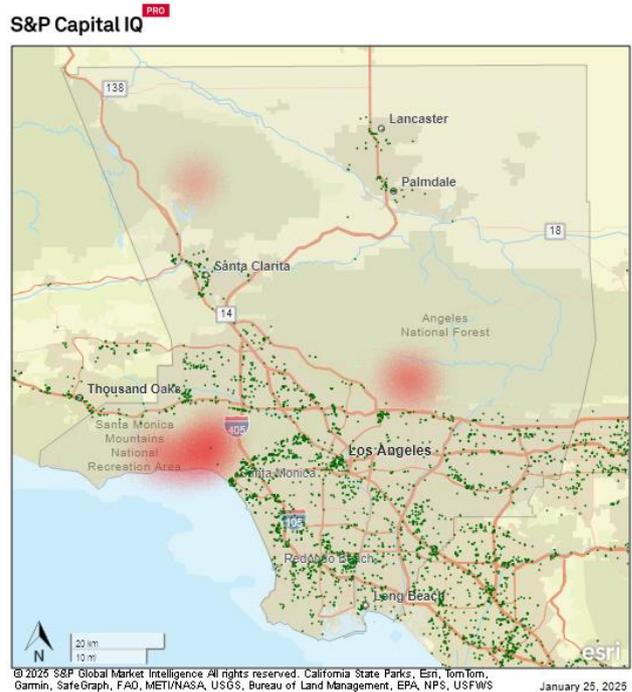
### 被災地域周辺の人口流出が想定されるが、別地域では流入による需要増も

カリフォルニア州ロサンゼルス郡は、映画産業をはじめ様々な産業が発展している人口集積地であることから、リートにおいても様々なセクターの物件が数多く存在しています。右図では米国カリフォルニア州ロサンゼルス郡における山火事の大規模な延焼地域（薄赤色）とリート物件（緑色の点）の所在地を示しました。

リート物件にはオフィス、住宅、商業施設、貸倉庫、物流倉庫など様々なものが含まれます。今回の延焼地域である山林周辺にも一部の物件が存在していますが、当該地域は元々山火事の発生しやすい場所ということもあり、リートが所有する不動産には通常保険がかけられています。延焼地域周辺においては物理的被害に加え、今後の人口流出による不動産需要の減少が想定されます。ただし、流出先は山林から離れた同郡内の近接地への移転というのが現実的な選択で、その場合近接する別地域で需要が生じるため、不動産市場全体としての影響はある程度相殺されるとみています。

また、ほとんどの上場米国リートでは、特に大型の銘柄ほど複数の地域に物件を分散して所有しており、今回の山火事の影響は軽微と考えています。

#### ロサンゼルス郡の大規模火災地域（薄赤色）とリート物件（※）の分布



※公開会社が所有する物件のうち、所有者がリート要件を満たしている物件。上場米国リートに限らず、米国外のリートや上場企業を含む。

（出所） Los Angeles Fire Department, S&P Capital IQ Proより大和アセットマネジメント作成

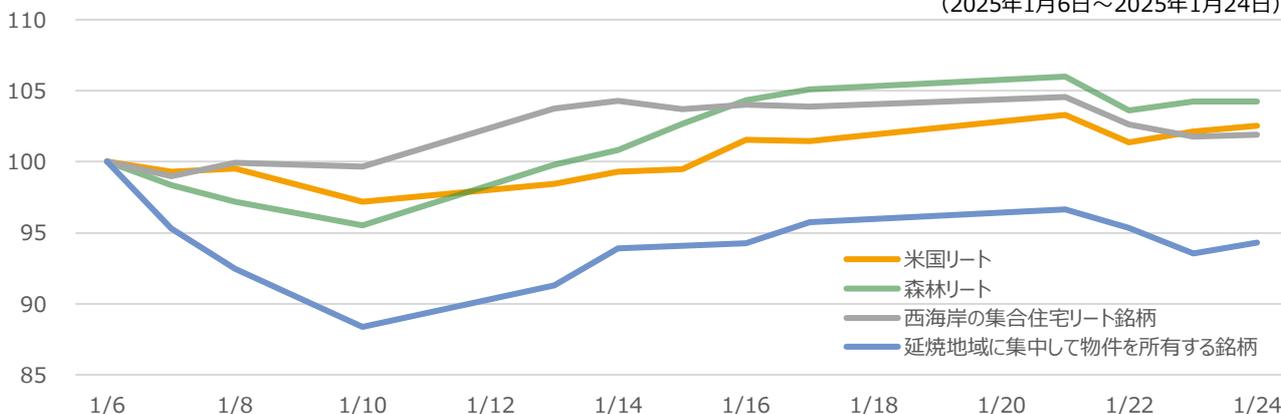
## 米国リート全体への影響は軽微

ごく一部の銘柄は今回の延焼地域周辺に集中して物件ポートフォリオを所有していることから、火災発生後急落しました。一方、西海岸地域に集合住宅物件を多く保有する銘柄では、当該地域で住宅を失った人々から賃貸住宅への需要が発生する見通しから上昇しました。また、森林リートのうち、木材を製材している銘柄では住宅再建の需要見込みから、大幅高となる場面が見られました。

中長期的には、保険料の高騰などから火災発生周辺地域における人口流出による不動産需要の減少が起こり得ますが、その分他の地域への人口流入による不動産需要の増加が想定されます。前頁で述べたとおり、多くの銘柄が米国外を含む複数の地域に物件を分散して所有しており、今回の山火事による米国リート全体への影響は軽微であると考えています。

### 山火事発生からのリートのパフォーマンス推移（指数化、配当を除く）

(2025年1月6日～2025年1月24日)



※「米国リート」にはFTSE Nareit All Equity REITs指数を使用  
 ※「森林リート」にはFTSE Nareit Timberland REITs指数を使用  
 ※火災発生前日の1/6を100として指数化

(出所) Bloomberg

## ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

# ☎0120-106212

(受付時間：営業日 9:00～17:00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

### 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。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。