

REIT セクターの多様性 – ディフェンシブな REIT セクターに注目



Qing Li
ディレクター、グローバル・リサーチ及びデザイン

この資料は、2020年3月27日に弊社ブログ Indexology® に掲載された文書の翻訳版です。英語版と日本語版の間に内容の相違がある場合は英語をご参照下さい。

英語版: <https://www.indexologyblog.com/2020/03/27/variations-in-reit-sectors-time-to-go-defensive/>

2020年3月20日現在、新型コロナウイルス(COVID-19)は世界経済を混乱させ、その結果、S&P500®(トータルリターン)は史上最高値から32%も下落しました。また、伝統的にディフェンシブな要素の強いダウ・ジョーンズ米国セレクト REIT トータルリターン指数も、ピークから42%急落しました。

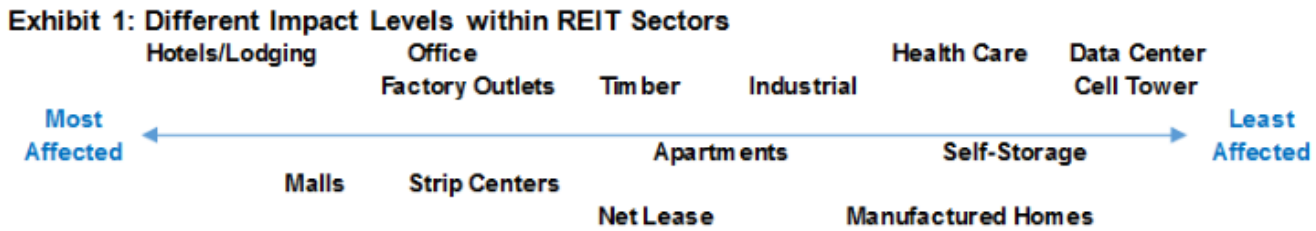
ただし、エクイティ REIT のセクター内での反応はまちまちでした。弊社のこれまでの調査では、REIT セクターの対象物件のタイプの違いにより、市場状況への反応は異なるとの結論を得ています¹。図表 1 は、REIT の中で最も大きな影響を受けたセクター(左側)から最も小さな影響を受けたセクター(右側)を示しています。

ホテルやモールなどの景気循環セクターは、個人消費に直接依存しているため、新型コロナウイルスの影響を最も大きく受けました。旅行、外食、宿泊、及びショッピングの需要が大幅に減少したため、2020年3月20日までの1ヶ月間で、ホテルと小売の REIT は50%以上の下落となり、これに対して S&P500 とダウ・ジョーンズ米国セレクト REIT 指数はそれぞれ 21.9%、33.5%のマイナス・リターンとなっています(図表 2 参照)。診療所や高齢者向け住宅への投資に特化しているヘルスケア REIT は、ここ1ヶ月間で44.7%の下落となりました。病院への受診が増加したことにより、医療施設への影響は抑えられました。一方、高齢者向け住宅はリスクの高い年齢層の居住者が多く、高齢者コミュニティへの入居が遅れていたことが原因となり、より大きな打撃を受けました。また、新型コロナウイルスの蔓延により、在宅勤務を採用する企業が増えたことで、オフィス・スペースに対する需要が減少しました。これにより、オフィス REIT は1ヶ月間で34.5%の急落となりました。

一方で、データセンターや携帯電話基地局などのディフェンシブ・セクターに対する需要は安定していることから、これらのセクターは比較的穏やかな下落に留まっています。在宅勤務を背景に、インターネットの安定性、データストレージ、及びモバイル利用などに対する需要が高まっていることから、REIT の中でデータセンターと携帯電話基地局は恩恵を受けています。2020年3月2日から2020年3月20日までの間に、この2つのセクターはそれぞれ8.8%、12.9%のマイナス・リターンに留まり、より底堅いパフォーマンスを示しました。また、オンライン・ショッピングによる電子商取引の急速な成長を背景に、産業用 REIT は市場を4.1%アウトパフォームしました。また、セルフストレージ REIT も、全国的な大学の突然の閉鎖に伴う需要増加の恩恵を受けました。セルフストレージ・セクターは20.7%のマイナス・リターンと比較的踏み留まっており、REIT 全体と株式市場をアウトパフォームしました。

エクイティ REIT 全体としては、新型コロナウイルスのパンデミックにより引き起こされた試練に直面していますが、経済状況の変化に応じて REIT セクターの反応は異なっていました。ホテルと小売業の REIT はより大きな影響を受けた一方で、データセンター、携帯電話基地局、及び産業用 REIT への影響は限定的となっています。様々なタイプの物件から成る REIT は、様々なレベルのリスク・エクスポージャーを提供しており、ディフェンシブな REIT セクターに投資することにより、この前例のない市場環境下で避難場所が提供される可能性があります。

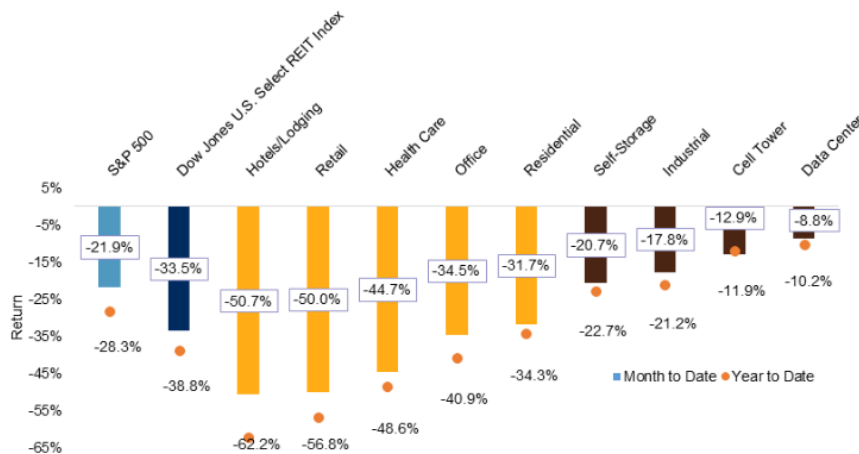
図 1: REIT セクター内における様々な影響レベル



Source: S&P Dow Jones Indices LLC. Data as of March 20, 2020. Chart is provided for illustrative purposes.

図 2: データセンター、携帯電話基地局、及びセルフストレージの REIT は新型コロナウイルスの期間にアウトパフォームした

Exhibit 2: Data Center, Cell Tower, and Self-Storage REITs Outperformed during the COVID-19 Crisis



Source: S&P Dow Jones Indices LLC. Data as of March 20, 2020. Past performance is no guarantee of future results. Chart is provided for illustrative purposes. Specialty REITs are currently excluded from the Dow Jones U.S. Select REIT Index. Calculations for cell tower, data center, and timber have been calculated on a custom basis for research purposes.

1. 「Understanding REIT Sectors」、2020 年 1 月、Q. Li 及び M. Orzano 共著

引用:

COVID 19, Dow Jones U.S. Select REIT Index, Equity REITs, real estate, REIT sectors, Reits, speciality REITs

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス免責事項

©S&Pグローバルの一部門である S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC 2020 年。不許複製。Standard & Poor's、S&P、は、S&Pグローバルの一部門であるスタンダード・アンド・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズ LLC (以下「S&P」)の登録商標です。「ダウ・ジョーンズ」は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズ LLC (以下「ダウ・ジョーンズ」)の登録商標です。商標は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC にライセンス供与されています。本資料の全体または一部の再配布、複製、そして(または)複写を書面による承諾なしに行うことを禁じます。本資料は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC、ダウ・ジョーンズ、S&P 或いはそれぞれの関連会社(これらを合わせて「S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス」という)が必要なライセンスを持たない地域におけるサービスの提供を行うものではありません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC が提供する全ての情報は、個人とは無関係であり、いかなる個人、事業体または集団のニーズに合わせて調整したものではありません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、その指数を第三者にライセンス供与することに関連した報酬を受けています。指数の過去のパフォーマンスは将来の結果を保証するものではありません。

指数に直接投資することはできません。指数が表すアセット・クラスへのエクスポージャーは、指数に基づく投資可能商品を通して得られます。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、第三者が提供し、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの指数のリターンに基づく投資リターンを提供することを目指す投資ファンド、或いはその他のビークルを提供、推奨、販売、宣伝、或いは運用することはありません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、指数に基づく投資商品が指数のパフォーマンスに正確に連動し、プラスの投資リターンを上げることについて保証しません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC は投資顧問会社ではなく、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、そうした投資ファンド或いはその他の投資ビークルに投資する適否に関して表明することはありません。そうした投資ファンド或いはその他の投資ビークルへの投資決定は、本資料で言及されたいかなる部分も信頼して実行されるべきではありません。そうしたファンド或いはその他のビークルに投資しようとする投資家に対して、投資ファンド或いはその他のビークルの発行体またはその代理人が作成する目論見書または類似文書に記載されているように、そうしたファンドへの投資に伴うリスクを注意深く検討した上で投資することを助言します。指数への証券の組入は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスによるその証券の買い、売り、または保有の推奨ではなく、また投資助言でもありません。S&P の米国のベンチマーク指数及びダウ・ジョーンズの米国のベンチマーク指数の終値は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが、指数構成銘柄の各主要取引所が設定する終値に基づいて計算します。終値は S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスがサードパーティ・ベンダーの 1 社から受け取り、別のベンダーから届く価格と比較することにより検証されます。各ベンダーは終値を主要取引所から受け取ります。日中の実時間価格は、2 次検証を経ずに同様に計算されます。

これらの資料は、信頼できると考えられる情報源から一般に公衆が入手できる情報に基づき、情報提供のみを目的として作成されたものです。本資料に記載されるいかなる内容(指数データ、格付、クレジット関連の分析とデータ、モデル、ソフトウェア、或いはその他のアプリケーションまたはそれからの出力)も他のいかなる部分(以下「内容」という)も、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスによる事前の書面による承認なくして、いかなる形式といかなる手段によっても、改変、リパースエンジニアリング、再製または配布、或いはデータベースまたは検索システムへの保存を行うことはできません。内容を、不法な或いは未認可の目的に使用してはいけません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス及びいかなるサードパーティ・データ・プロバイダー及びライセンサー(合わせて「S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス当事者」という)も、内容の正確性、完全性、適時性或いは利用可能性を保証しません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス当事者は、いかなる過誤、遺漏についても、原因の如何を問わず、内容を用いて得られた結果について責任を負いません。内容は、「現状」ベースで提供されています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス当事者は、特定の目的または利用に対する販売可能性または適合性についてのいかなる保証も、バグやソフトウェアのエラーまたは欠陥がないこと、内容の機能が中断されないこと、或いは内容が何らかのソフトウェアまたはハードウェア構成により動作することの保証も、以上を含みそれに限定されない、あらゆる明示的または暗示的保証も拒否します。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス当事者は、いかなる場合も、いかなる当事者に対しても、内容の使用に関連して発生する、いかなる直接的、間接的、偶発的、典型的、補償的、懲罰的、特殊な或いは結果的な損害、費用、経費、法的費用、或いは損失に対しても(逸失収入または逸失利益、及び機会費用を含みそれに限定されず)、たとえ損害の可能性について事前に通告を受けていようと、責任を負いません。

S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、各事業部の活動の独立性と客観性を維持するために、それぞれの活動を他から隔離しています。その結果、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスの一部の事業部は、他の事業部では入手できない情報を保有する可能性があります。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、各分析プロセスの中で受け取った非公開情報の機密を守る方針及び手順を確立しています。

さらに、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、広範なサービスを、証券の発行体、投資顧問会社、証券会社、投資銀行、その他の金融機関及び金融仲介業者など多くの組織に提供しています。したがって、これらの組織から報酬その他の経済的便益を受ける可能性があります。これらの組織には、証券やサービスを推奨し、格付け評価し、モデルポートフォリオに組入れ、評価するか別の対応を行う組織が含まれます。

最新のブログ「[Indexology](https://www.indexology.com)」(英語) をご覧になりたい方は、こちらのサイト www.indexologyblog.com よりご登録いただけますと、更新の都度メッセージが届きます。