

2024年 欧州物流不動産市場の見通し



2023年12月

クラリオン・パートナーズでは、欧州物流不動産市場は2024年も堅調に推移し、投資家にとって魅力的な投資機会をもたらすと考えています。



ブルーノ・ベレッタ
クラリオン・パートナーズ
欧州不動産市場
リサーチ・ヘッド

2023年は、欧州においてEコマースの需要が回復した一方で、金利が急騰し、物流不動産にとって試練の年となりました。2024年に向けては、短期的な課題はあるものの、市場のファンダメンタルズは健全であり、このセクターはアウトパフォームする可能性が高いと考えられます。

欧州経済は2024年に停滞すると予想されている中、現在の軟調な入居率は今後数か月間続く可能性があります。また、Eコマースを含む必要以上のスペースを保有している事業者もあり、こうした隠れた空室が入居者の誘致を妨げる可能性もあります。しかし、ここ数か月で潜在的テナントからの問い合わせは増加傾向にあります。足元の状況が予想以上に好調になれば、早期に入居者需要が回復する可能性は十分にあります。

一方、市場のファンダメンタルズは引き続き健全であると見込まれています。空室率は過去数四半期で上昇しましたが（2023年9月末時点の欧州の空室率は3.5%）、依然として記録的に低い水準です。さらに、過去12ヵ月間の新規着工件数は急速に鈍化しており、2024年以降の新規供給は抑制される見通しです。そのため、特に好立地にある、ESGに準拠したモダンな物件については、賃料の継続的な伸びが期待できます。

さらに重要なことは、2024年には資本市場がより安定すると見込まれている点です。インフレ率は2022年のピークから大幅に低下しており、現在のトレンドが維持されれば、各中央銀行は2024年には政策の転換を迫られる可能性があります。その場合、2023年には投資家の足枷となっていた不透明感は解消され、バリュエーションが安定し、投資を呼び込むことが考えられます。運用チームでは、最初に英国不動産市場のバリュエーションが見直され、ドイツとオランダの不動産市場がそれに続き、その後フランス市場でもバリュエーションが見直されたと考えています。スペインとイタリアのバリュエーションはまだ明確に切り下げられていないため、フェアバリューを反映するためにはさらなる調整が必要かもしれません。

全体として、欧州の物流不動産に対する当社の確信度は強く、変わりありません。最近の資金調達活動や投資家調査によれば、多くの資本が欧州物流不動産市場への参入を計画しています。また、機関投資家向けの融資であれば、資金調達は全般的に可能な環境です。物流不動産は欧州の収益不動産の中で最も賃料の伸びが大きい可能性があり、現在進行中の不動産再評価と合わせて、2024年には最も魅力的な投資機会をもたらすと考えられます。



リスクについて

すべての投資は、元本割れの可能性を含むリスクがあります。投資の価値は下がることもあれば上がることもあり、投資家が投資した全額を取り戻せないこともあります。

株式は、個々の企業、特定の産業やセクター、または一般的な市場環境に影響を与える影響によって、急激かつ劇的に変動する場合があります。

国際投資は、通貨の変動や社会的、経済的、政治的な不確実性などの特別なリスクがあり、これによりボラティリティが増加する可能性があります。これらのリスクは、新興市場で増幅されます。

商品および通貨は、市場、政治、規制、自然条件など、より高いリスクを含んでおり、すべての投資家に適するとは限りません。

不動産投資戦略の関連リスクには、物件の稼働率、営業費用の変動、賃貸契約内容の不確実性など、不動産所有に特有の様々なリスクが含まれますが、これらに限定されるわけではありません。これらのリスクは、全体的な経済状況や地域経済、物件の供給と需要、ゾーニング法規、賃貸管理法、固定資産税、資金調達可否とコスト、環境法規、そして保険でカバーされない損害（通常は地震、洪水、戦争などの大規模な災害によるもの）などによって影響を受ける可能性があります。

米国債は、米国政府の「全面的信頼と信用」によって発行され、裏付けされた直接債務です。米国債が満期まで保有される場合、米国政府はその元本と利息の支払いを保証します。米国債とは異なり、連邦政府機関および関連機関が発行する債務証券および関連する投資は、米国政府の全面的信頼および信用によって担保されている場合とされていない場合があります。米国政府が証券の元利払いを保証している場合であっても、その保証は証券の市場価格の下落による損失には適用されません。

重要事項

当資料は一般的な情報提供のみを目的としたものであり、個別の投資助言または証券の売買、保有、または投資戦略の採用に関する推奨や勧誘を行うものではありません。また法律上、税務上の助言を行うものではありません。当資料は、フランクリン・templtonの事前の書面による承諾なしの無断複写、転載、発行は禁じられています。

当資料のなかで示された見解ならびにコメント、意見、分析は、当資料作成時点のものであり、事前通知なしに変更される可能性があります。当資料で示された予想および見解は市場やその他の状況により変更される可能性があり、他の運用者や運用会社による見解と異なる場合があります。当資料で提供された情報は、すべての国、地域、市場に関するすべての重大な事実に関する完全な分析を目的とするものではありません。経済、株式市場、債券市場または市場における経済トレンドについてのいかなる推測、予想、予測も実現する保証はありません。投資価値およびそれによって得られる収入は、上下する可能性があります。また投資家は投資した全額を払い戻すことができない場合がございます。過去の運用実績は将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。すべての投資には、元本の割り込みの可能性を含むリスクが伴います。

当資料に含まれる調査・分析に関する情報はフランクリン・templtonが自身のために入手したものであり、付随的な情報の提供のみを目的としています。当資料の作成には、第三者を情報源とするデータが使用されている可能性があります。フランクリン・templton（「FT」）は当該データに関して独立した照合、検証、監査は行っていません。いかなる情報もFTが信頼に足ると判断した情報元より取得していますが、その正確性を保証するものではありません。また、情報が不完全または要約されている場合や、事前通知なしに変更される可能性があります。当資料における個別銘柄についての見解は、いかなる証券の売買、保有に関する推奨を示したものでも解釈されるものではありません。また、個別銘柄に関する情報は投資判断のために十分とされるものでもありません。FTは、本情報の利用によって生じたいかなる損失に対しても一切、責任を負いません。当資料のコメント、意見、分析に対する依拠については、利用者ご自身でご判断ください。

金融商品、サービス、情報はすべての管轄区域で入手可能とは限らず、米国以外では、他のFT関連会社および/またはその販売会社によって、現地の法律および規則が許容する範囲において提供されます。個別の管轄区域における金融商品およびサービスの提供に関する詳細な情報については、ご自身の金融専門家またはフランクリン・templtonの機関投資家向け窓口にご相談ください。

詳細につきましてはwww.franklinresources.comをご覧ください。

<当資料に関するご注意>

- 当資料は説明資料としてフランクリン・templton（フランクリン・リソース・インクとその傘下の関連会社を含みます。以下「FT」）が作成した資料を、フランクリン・templton・ジャパン株式会社が翻訳した資料です。翻訳は十分信頼に足ると考えますが、英文が原文となりますので、当資料内の記載は英語原文が優先されます。
- 当資料は、FTが各種データに基づいて作成したものです。その情報の確実性、完結性を保証するものではありません。
- 当資料に記載された過去の成績は、将来の成績を予測あるいは保証するものではありません。また記載されている運用スタンス、目標等は、将来の成果を保証するものではなく、また予告なく変更されることがあります。
- この書面及びここに記載された情報・商品に関する権利はFTに帰属します。したがって、FTの書面による同意なくして、その全部もしくは一部を複製し又その他の方法で配布することはご遠慮ください。
- 当資料は情報提供を目的としてのみ作成されたもので、証券の売買の勧誘を目的としたものではありません。
- フランクリン・templton・ジャパン株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第417号）はフランクリン・リソース・インク傘下の資産運用会社です。

フランクリン・templton・ジャパン

商号：フランクリン・templton・ジャパン株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第417号

加入協会：一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

