

欧州かわら版

不透明な環境の中で健闘する英国リート

2016年6月、英国の国民投票で欧州連合（EU）離脱派が勝利を取ってから、英国は重い霧のような不透明感に覆われています。しかし意外にも、そのような環境下でも力強いマネジメントを実現している英国リートも存在します。今回はその中の2銘柄を紹介します。

記録づくしの2017年

～ランド・セキュリティーズ・グループの動向～

ランド・セキュリティーズ・グループの注目点の一つ目は、2017年8月、ロンドンのランドマークであり「ウォークトーカー」の愛称で親しまれる20 Fenchurch Streetを12億8,250万英ポンドで売却したことです。これは、簿価を12%も上回るプレミアム価格で、英国のオフィスビルの売却価格の最高値を更新する取引となりました。



20 Fenchurch Street

2つ目の注目物件は、ロンドン随一の繁華街、ピカデリーサーカスにあるデジタルスクリーン「Piccadilly Lights」です。2017年1月から、改修のために消灯しておりましたが、10月に改修工事が完了しました。これにより、ヨーロッパ最大のデジタルスクリーンが誕生しました。従来より短い期間での利用契約が可能になったほか、高速Wi-Fiの搭載、天候や前を通る車の色に合わせた広告が表示される技術なども使用されており、広告主にとってもより魅力的に生まれ変わりました。



Piccadilly Lights

3つ目の注目物件は、2017年8月から建設がスタートした21 Moorfieldsです。既にドイツバンクとの25年間の賃貸契約が成立しておりますが、これは2010年来のシティの契約の中で最大規模のものとなりました。



21 Moorfields (完成予想図)

(出所)ランド・セキュリティーズ・グループ、ダウセント・ロンドンの半期決算レポート、アニュアルレポート、WEBサイト等の情報をもとにNNインベストメント・パートナーズ株式会社作成
上記の予測・見解等は作成時点のものであり、予告なしに変更されます。また、特定の有価証券等の売買、勧誘、推奨を意図したものではありません。

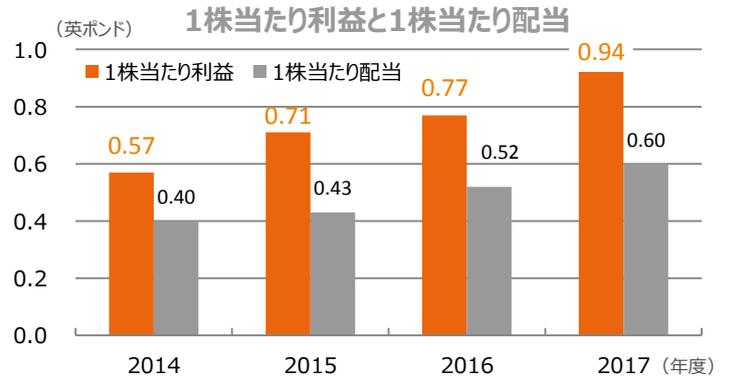
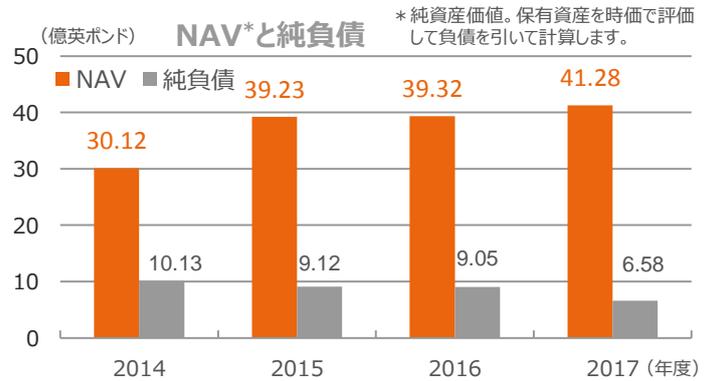
【本資料に関する留意事項】本資料は、NNインベストメント・パートナーズ株式会社が情報提供を目的として作成したご参考資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではなく、投資勧誘を目的とするものではありません。本資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。本資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。本資料に掲載された見解や予測は作成時における判断であり、予告なしに変更されることがあります。

2021年11月には、総面積52,400㎡、トレーディングフロアやジム、最先端の設備を備えた、憧れのワークスペースが誕生する予定です。

逆境をはねのける好決算

～ダウセント・ロンドンの動向～

前述のランド・セキュリティーズ・グループの決算は3月なので、2017年度の決算はまだ発表されていませんが、12月決算のダウセント・ロンドンには、2018年2月下旬に2017年度の決算が発表されました。



経済的、政治的な不透明感が継続する環境下であっても、前年比での空室率の低下（2.6%→1.3%）、ネット賃料収入の増加（前年比+10.4%）など、ダウセント・ロンドンの経営は非常に良好です。今後も、2018年に約15,000㎡の改修、2019年から2021年にかけて約84,000㎡の開発が予定されています。中でも、2,200万英ポンドの収益が見込まれるSoho Placeの開発が成長を牽引する見通しです。