

# 米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年7月



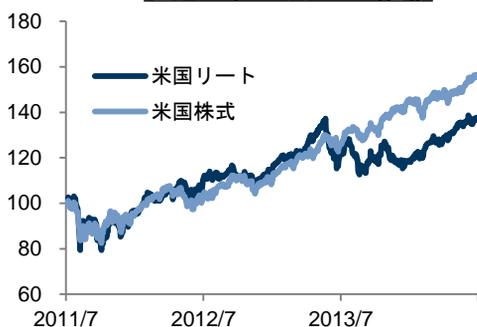
## 6月の米国リート市場

### 米国リートは引き続き好調を維持、7か月連続の上昇となる

- 2014年6月の米国リートは+1.1%となり、年初来のリターンは+16.2%と米国株式の+7.1%を引き続き上回っています。
- 当月、米国リート市場はイラク情勢の緊迫化や米国金利の上昇などを受け、一時下落する局面もありましたが、雇用統計などの堅調な経済指標や、イエレン米連邦準備制度理事会(FRB)議長が早期の利上げに対して慎重な姿勢を示したことなどから、月を通じて上昇し、米国リート市場は7か月連続の上昇となりました。

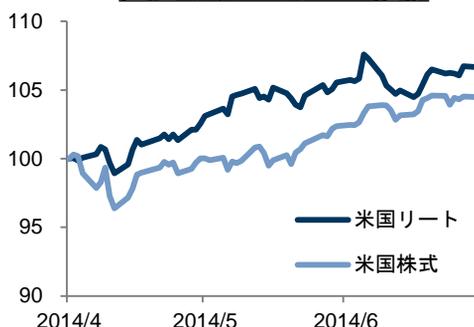
## リート市場の推移

過去3年のリターン推移



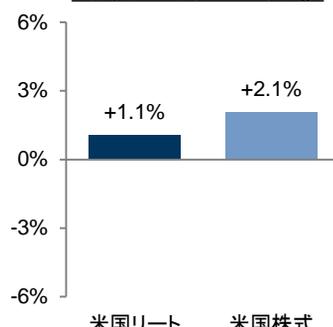
期間 2011年7月から2014年6月

直近3か月のリターン推移



期間 2014年4月から2014年6月

1か月のリターン比較



期間 2014年6月

### 資産クラス別リターン

資産クラス	1か月	3か月	2014年年初来	2013年	2012年	2011年
米国リート(米ドルベース)	+1.1%	+7.1%	+16.2%	+2.9%	+19.7%	+8.3%
米国株式(米ドルベース)	+2.1%	+5.2%	+7.1%	+32.4%	+16.0%	+2.1%

### 為替及び長期金利

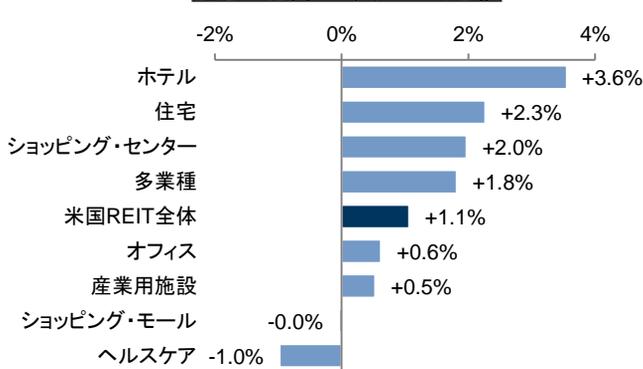
資産クラス	6月末	5月末	変化
米ドル(円)	101.29	101.78	-0.49
米国10年債利回り(%)	2.53	2.48	0.05

出所 ブルームバーグ(米国リート:NAREITトータル・リターン、米国株式:S&P500トータル・リターン)  
 期間 2010年12月末から2014年6月末  
 過去3年のリターンは2011年6月末を、直近3か月のリターンは2014年3月末を100として指数化

### 米国リート・セクター別リターン

セクター	1か月	年初来	配当利回り
ホテル	+3.6%	+17.3%	2.9%
住宅	+2.3%	+23.5%	3.3%
ショッピング・センター	+2.0%	+16.7%	3.4%
多業種	+1.8%	+16.0%	4.7%
米国REIT全体	+1.1%	+16.2%	3.8%
オフィス	+0.6%	+17.8%	3.4%
産業用施設	+0.5%	+13.2%	3.1%
ショッピング・モール	-0.0%	+16.4%	2.9%
ヘルスケア	-1.0%	+17.6%	4.9%

### 過去1か月のリターン比較



出所 ブルームバーグ(FTSE NAREITセクター別トータル・リターン) 期間 2014年1月から2014年6月

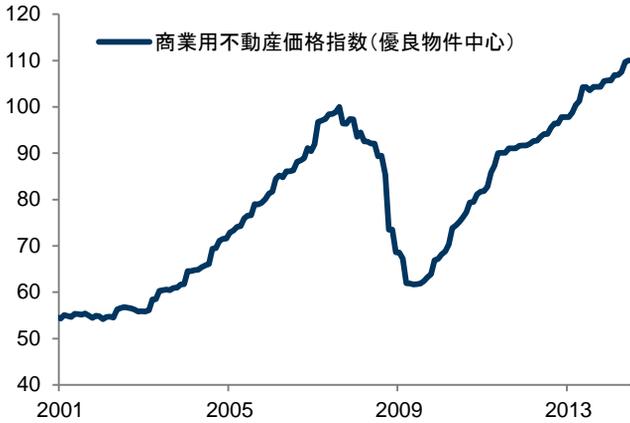
# 米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年7月



## 米国リートの投資環境

### ファンダメンタルズ



### バリュエーション



出所 グリーン・ストリート・アドバイザーズ  
期間 2001年1月から2014年6月  
グリーン・ストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数は、不動産の売買交渉から契約段階における売買が反映されるため即時性が高く、かつ加重平均方式のため高額物件の売買がより大きく指数に反映される特徴があります。

出所 ブルームバーグ、パークレイズ(リート:FTSE NAREIT、社債:パークレイズ米国投資適格社債)  
期間 2001年1月から2014年6月  
過去平均は、期間中の月次利回り差を平均して算出。

### ファンダメンタルズ

- 商業用不動産価格は金融危機以前の高値を上回り続けています。

### バリュエーション

- 社債とリートの利回り差は-0.9%となり、過去平均(-0.0%)と比較してやや割安となっています。
- リートの保有不動産の時価とリート価格を比較する指標であるNAVプレミアムは、足元±0%で取引されており、過去平均(+5.2%)と比較してやや割安となっています。

### 為替

- 6月のドル円は0円49銭の円高となりました。

### 為替



## 今月のピックアップ

NAREIT(全米リート協会)が主催する、米国で最大級のリート投資家向けフォーラム「NAREIT's Investor Forum」が、今年も開催されました。6月3日から5日にニューヨークで行われた同フォーラムには、今年も数多くの米国リートの経営陣と投資家が一堂に会し、最新の不動産市場の動向や経営陣による事業取り組みなど、様々な情報が共有されました。経営陣らは、好調な決算だった直近2期四半期に続き、今後の業績に対しても強気であり、その背景として

- 引き続き活発な不動産取引
- 物件の供給量(新規建設)が限定的な一方で、物件に対する需要は引き続き旺盛
- 低金利の恩恵による良好な資金調達環境
- ノン・コア(非中核)物件の売却の進展による収益率の上昇

などを挙げました。セクター・地域別では、ホテル、賃貸マンション、高級モールのほか、サンフランシスコやニューヨークなど大都市のオフィスが良好に推移しているようです。また、経営陣らはパイプライン(開発中物件)の構築が今後の成長の鍵となると述べ、新規物件の取得と既存物件の再開発の重要性を強調しました。