

米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年5月



4月の米国リート市場

米国リートは引き続き好調を維持、年初来で株式を上回る

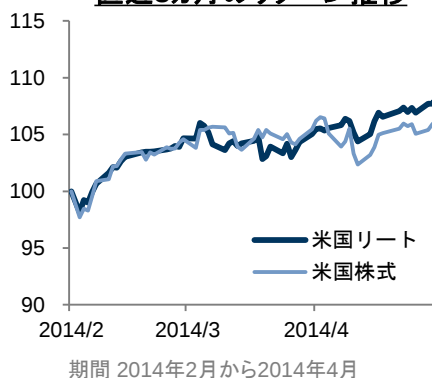
- 2014年4月の米国リートは+3.0%となり、年初来のリターンは+11.8%と米国株式を上回っています。
- 4月上旬から中旬にかけ、四半期決算発表を控えたバイオ・テクノロジー関連の株式に調整が見られ、米国株式はやや下落しましたが、米国リートは概ね横ばいで推移しました。その後下旬にかけては、好調な決算を好感し、リートは堅調に推移しました。

リート市場の推移

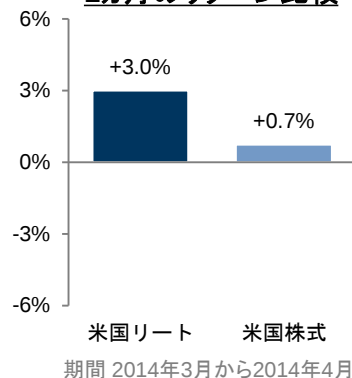
過去3年のリターン推移



直近3カ月のリターン推移



1カ月のリターン比較



資産クラス別リターン

資産クラス	1ヵ月	3ヵ月	2014年年初来	2013年	2012年	2011年
米国リート(米ドルベース)	+3.0%	+8.2%	+11.8%	+2.9%	+19.7%	+8.3%
米国株式(米ドルベース)	+0.7%	+6.2%	+2.6%	+32.4%	+16.0%	+2.1%

為替及び長期金利

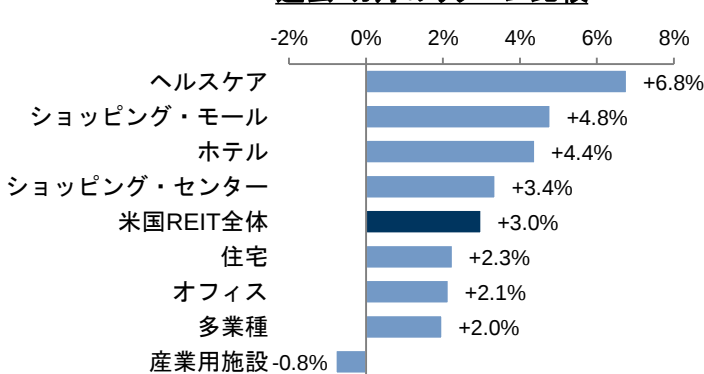
資産クラス	4月末	3月末	変化
米ドル(円)	102.14	103.07	-0.93
米国10年債利回り(%)	2.65	2.72	-0.07

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4月末
 過去3年のリターンは2011年4月末を、直近3カ月のリターンは2013年1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ヵ月	年初来	配当利回り
ヘルスケア	+6.8%	+16.8%	4.9%
ショッピング・モール	+4.8%	+13.1%	2.9%
ホテル	+4.4%	+10.5%	3.0%
ショッピング・センター	+3.4%	+12.8%	3.5%
米国REIT全体	+3.0%	+11.8%	3.8%
住宅	+2.3%	+16.2%	3.4%
オフィス	+2.1%	+13.6%	3.5%
多業種	+2.0%	+9.1%	4.3%
産業用施設	-0.8%	+10.4%	3.0%

過去1カ月のリターン比較



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 2013年12月末から2014年4月末

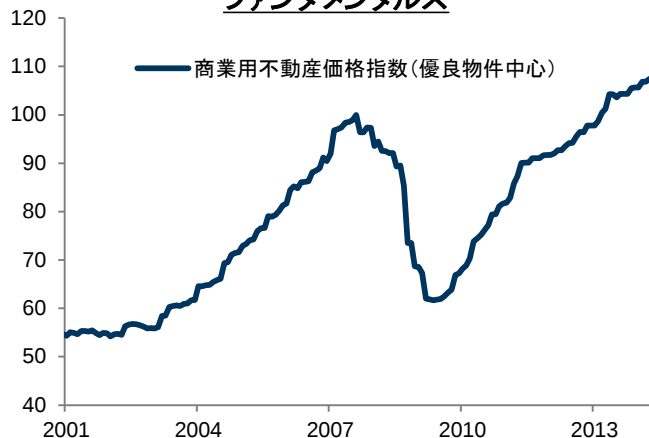
米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年5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



ファンダメンタルズ

- 商業用不動産価格は金融危機以降、堅調に回復を続けています。

バリュエーション

- 社債とリートの利回り差は-0.7%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+6.0%プレミアムで取引されており、過去平均(+5.1%)と比較して適正水準となっています。

為替

- 4月のドル円は0円93銭の円高となりました。

為替



今月のピックアップ

力強い決算発表と米国経済のさらなる改善がカタリストとなり、米国リートは好調を維持しています。4月も引き続き、米国リートのリターンは米国株式を上回ることであります。

2014年1-3月期の決算発表では、一部のリートにおいては昨年からの厳冬の影響が見受けられたものの、およそ80%のリートは市場予想と同等かそれ以上の好決算となり、2014年の見通しを上方修正したリートも多く見受けられました。

4月の雇用統計は、非農業部門雇用者数は28.8万人(市場予想*:21.8万人)増加、失業率は6.3%(市場予想*:6.6%)に低下するなど非常に強い結果となり、米国の景気拡大が数字となって現れつつあります。リートの持つ成長ポテンシャルと、債券と比較して魅力的なバリュエーションにより、米国リートの今後のさらなる上昇を期待しています。

*市場予想:ブルームバーグ・コンセンサス