

1分で読みとくアメリカ

読得
ヨミトク

No.13

肌で感じたアメリカンパワー～リート物件訪問記～

20年ぶりの大寒波の中、弊社社員が米国経済の熱気を体感すべくニューヨークに飛び、実際にリート物件を訪問してきました。今回のヨミトクはその物件訪問記です。

好調な米国経済をけん引するのは企業業績の回復です。ということで最初に、マンハッタン最大手のオフィスリート「SLグリーン・リアリティ」が保有するオフィスビルを訪問しました。同社は、主にオフィスビルを中心に展開しており、マンハッタンに85物件、ニューヨーク市郊外に31物件を保有しています。金融街で有名なウォール街の近く、「トライベッカ」にあるこのビルには、米国大手金融機関シティグループが入居。当ビルは最先端の設備を完備し、眺望も南はウォール街のビル群、西はハドソン川と素晴らしく、交通の便も良好です。好調な米国景気を反映して、ニューヨークのオフィスリートの賃料、入居率は上昇しています。



SLグリーン・リアリティ（オフィスリート）
シティグループが入居

続いて、全米に展開する住宅リート「アバロンベイ・コミュニケーションズ」を訪問しました。同社は、高級住宅を中心に数百の物件を持ち、居住者は80,000世帯を超えます。今ニューヨークで話題の「ハイライン」（廃線となった高架鉄道跡を再開発中の地区）にいち早く目をつけ、富裕層向けと、若者向けの高級賃貸マンション2棟を建設しています。若者向け棟には1階に共用の書斎スペース、大型TVスペースを設けるなど、入居率を上げるための工夫を施しています。今後地下鉄の拡充にともない、交通の便が更によくなるため家賃も上昇中であり、リートの収益向上が期待されます。



アバロンベイ・コミュニケーションズ（住宅リート）
ハイライン沿いに建設中のアパートメント

2014年の米国リートは、8.4%の利益成長が予想されています。好調な米国経済による追い風の中、各リートの物件の賃料水準と入居率を上昇させるための創意工夫を肌で感じた訪問でした。

（出所：グリーン・ストリート・アドバイザーズ、2013年12月現在）



弊社米国リート運用チームと
（SLグリーン・リアリティにて）

（写真撮影：弊社社員）

* 上記は、あくまで執筆者の見解であり、弊社またはその関連会社のいかなる部署・部門の視点を反映するものではありません。

本資料は、情報提供を目的としてゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント株式会社（以下「弊社」といいます。）が作成した資料であり、特定の金融商品の推奨（有価証券の取得の勧誘）を目的とするものではありません。本資料に記載された過去のデータは将来の結果を保証するものではありません。本資料は、弊社が信頼できると判断した情報等に基づいて作成されていますが、弊社がその正確性・完全性を保証するものではありません。本資料に記載された市場の見通し等は、本資料作成時点での弊社の見解であり、将来の動向や結果を保証するものではありません。また、将来予告なしに変更する場合もあります。個別企業あるいは個別銘柄についての言及は、あくまで例示をもって理解を深めていただくためのものであり、当該個別銘柄の売買、ポートフォリオの構築、投資戦略の採用等を推奨あるいは勧誘するものでもありません。本資料の一部または全部を、弊社の書面による事前承諾なく（I）複写、写真複写、あるいはその他のいかなる手段において複製すること、あるいは（II）再配布することを禁じます。

<審査番号: 119748.OTHER.MED.OTU> © 2014 Goldman Sachs. All rights reserved.



Asset
Management