

米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年9月



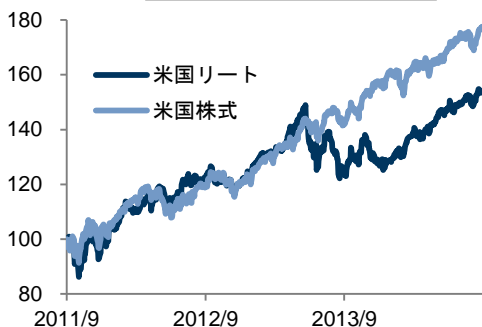
8月の米国リート市場

米国リートは9ヵ月連続の上昇

- 2014年8月の米国リートは+3.3%となり、年初来のリターンは+20.1%と米国株式の+9.9%を引き続き上回っています。
- 当月、米国リート市場は、地政学リスクの高まりなどから一時軟調に推移する局面があったものの、引き続き良好な米国不動産市場のファンダメンタルズ、利回りを求める投資家からの旺盛な需要、長期金利の低下などを背景に上昇し、月間ベースでは、2004年以来となる9ヵ月連続の上昇を記録しました。

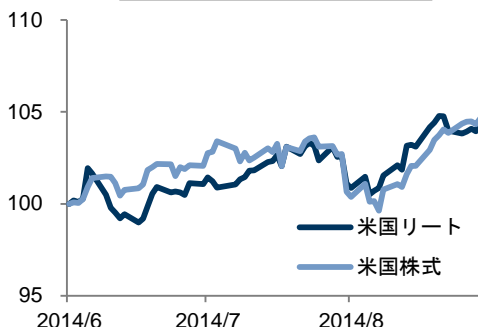
リート市場の推移

過去3年のリターン推移



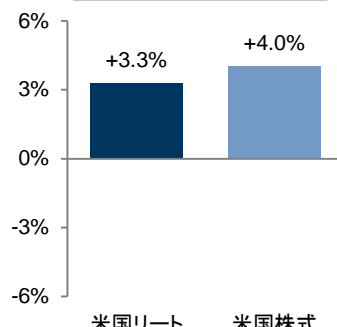
期間 2011年9月～2014年8月

直近3カ月のリターン推移



期間 2014年6月～2014年8月

1カ月のリターン比較



期間 2014年8月

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)	+3.3%	+4.4%	+20.1%	+2.9%	+19.7%	+8.3%
米国株式(米ドルベース)	+4.0%	+4.7%	+9.9%	+32.4%	+16.0%	+2.1%

為替及び長期金利

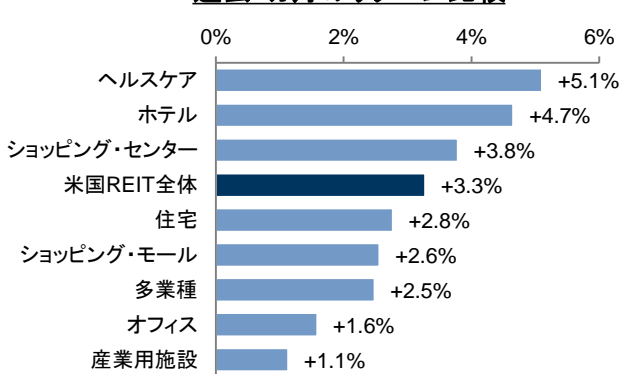
資産クラス	8月末	7月末	変化
米ドル(円)	104.03	102.85	1.18
米国10年債利回り(%)	2.34	2.56	-0.21

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～2014年8月末
 過去3年のリターンは2011年8月末を、直近3カ月のリターンは2014年5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	+5.1%	+23.2%	4.8%
ホテル	+4.7%	+20.0%	2.9%
ショッピング・センター	+3.8%	+19.9%	3.4%
米国REIT全体	+3.3%	+20.1%	3.7%
住宅	+2.8%	+30.0%	3.2%
ショッピング・モール	+2.6%	+19.6%	3.0%
多業種	+2.5%	+19.9%	4.6%
オフィス	+1.6%	+19.6%	3.4%
産業用施設	+1.1%	+12.7%	3.1%

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 2014年1月～2014年8月

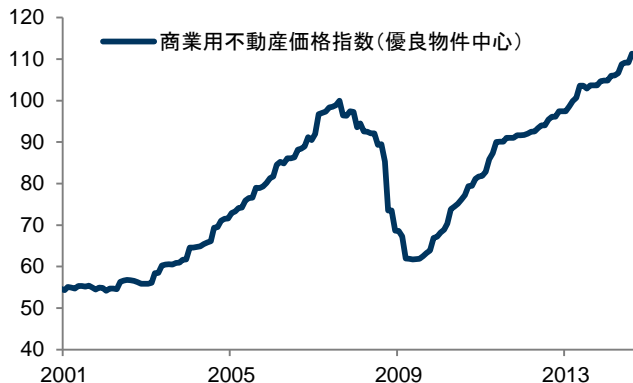
米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2014年9月



米国リーートの投資環境

ファンダメンタルズ



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。

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。
- リーートの保有不動産の時価とリート価格を比較するNAVプレミアムは、足元-1%で取引されており、過去平均(+5.1%)と比較して割安となっています。

為替

- 8月のドル円は1円18銭の円安となりました。

為替



今月のピックアップ

2014年第2四半期の米国リーートの決算発表は、不動産価格の上昇や空室率の改善が全般に加速するなど、引き続き良好な内容となりました。アウトレット・モールやショッピング・センターなどの管理運営を行う業界最大手のサイモン・プロパティ・グループの決算発表では、同社が保有する物件の空室率が過去10年間の最低水準に達したと発表されました。空室率の低下に伴い、今後の不動産市場の需給環境を占う上で、新規物件の供給状況に注目が集まっています。同社の設備投資額は前年同期比で+24%増加し、今後開発予定の物件(パイプライン)も1件から3件へ増加していますが、そのうち新規物件の開発に充てられる金額は全体のわずか17%であり、設備投資は既存物件の再開発を中心として行われるようです。

総合的に見ても、現在の設備投資は既存物件の再開発を中心に行われており、床面積の急激な拡大にはつながらないことから、弊社では不動産市場の需給環境は引き続き良好に推移すると考えています。