

米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2015年1月



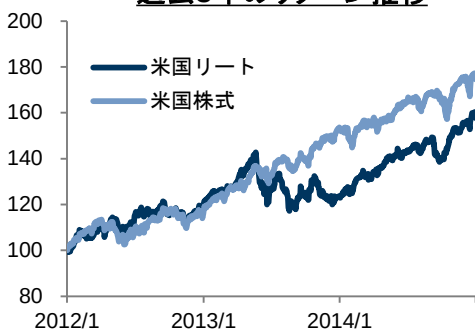
12月の米国リート市場

2014年の米国リートは大幅上昇

- 2014年12月の米国リートは+1.3%の上昇となり、2014通年のリターンは+28.0%と米国株式の+13.7%を大幅に上回りました。
- 当月、米国リート市場は月半ばの原油価格の下落や、ロシア・ルーブルの急落によるリスクオフ相場を背景に下落する局面もありましたが、12月17日に発表されたFOMC後の声明文を受けて、早期利上げ懸念が後退したことなどから反発し、月を通じて上昇しました。

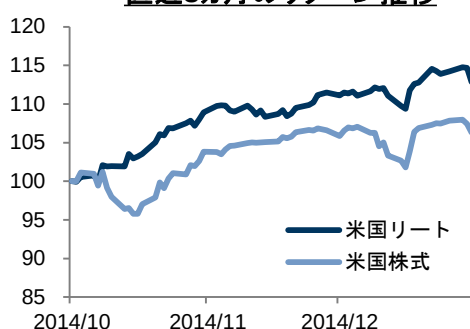
リート市場の推移

過去3年のリターン推移



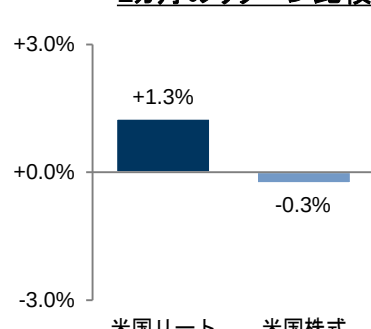
期間 2012年1月～2014年12月

直近3カ月のリターン推移



期間 2014年10月～2014年12月

1カ月のリターン比較



期間 2014年12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)	+1.3%	+12.9%	+28.0%	+2.9%	+19.7%	+8.3%
米国株式(米ドルベース)	-0.3%	+4.9%	+13.7%	+32.4%	+16.0%	+2.1%

為替及び長期金利

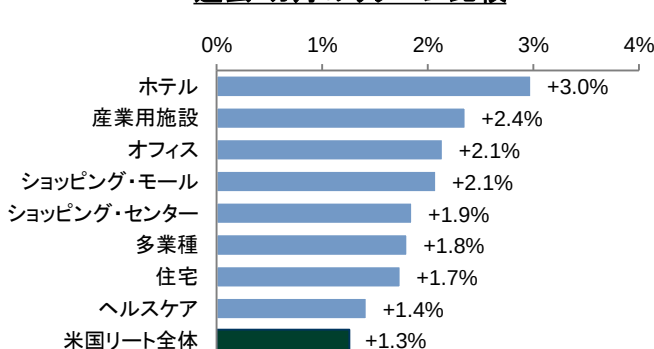
資産クラス	12月末	11月末	変化
米ドル(円)	119.84	118.71	1.13
米国10年債利回り(%)	2.17	2.16	0.01

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12月末
 過去3年のリターンは2011年12月末を、直近3カ月のリターンは2014年9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
ホテル	+3.0%	+32.5%	3.2%
産業用施設	+2.4%	+21.0%	3.2%
オフィス	+2.1%	+25.9%	3.8%
ショッピング・モール	+2.1%	+32.6%	3.2%
ショッピング・センター	+1.9%	+30.0%	3.4%
多業種	+1.8%	+27.2%	5.0%
住宅	+1.7%	+40.0%	3.1%
ヘルスケア	+1.4%	+33.3%	4.6%
米国リート全体	+1.3%	+28.0%	3.7%

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12月

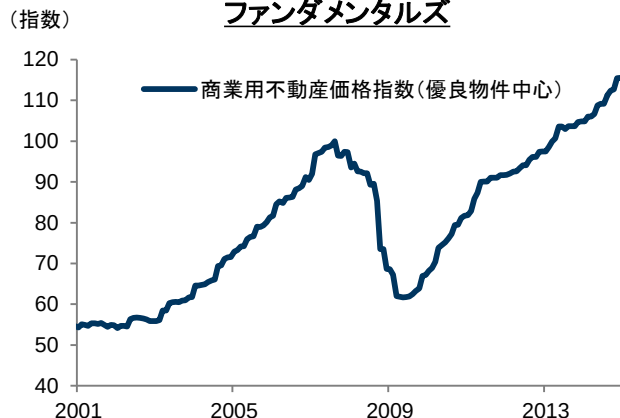
米国リート市場マンスリー

情報提供資料 2015年1月



米国リートの投資環境

ファンダメンタルズ



出所 グリーン・ストリート・アドバイザーズ

期間 2001年1月～2014年12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。

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-0.5%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NAVプレミアムは、足元+3%で取引されており、過去平均(+5.0%)と比較してやや割安となっています。

為替

- 12月のドル円は前月末比1円13銭の円安となりました。

バリュエーション



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～2014年12月

過去平均は、期間中の月次利回り差を平均して算出。

(円)

為替



出所 ブルームバーグ 期間 2001年1月～2014年12月

今月のピックアップ 2014年の振り返りと2015年の見通し

2014年の米国リートのトータルリターンは、+28.0%となり、S&P500指数の+13.7%をはじめ、多くの資産クラスを上回る良好な結果となりました。全セクターが好調であったものの、その中でも特に住宅セクターは+40.0%、ヘルスケアセクターは+33.3%となり、米国リートのパフォーマンスを牽引しました。また、2014年の米国リートのM&Aの件数は10件であり、2013年の9件よりも増えました。当社では2015年の米国リートのキャッシュフロー成長率は6～8%、足元の配当利回り3.6%を合わせたトータルリターンは+10%程度と予測しており、引き続き米国リートは魅力的な資産であると考えています。

2014年のセクター別リターン比較

