米国リートの投資環境について

2015年4月20日

情報提供資料

米国リート市場と米国政策金利の引き上げ

米国リートはファンダメンタルズに沿って良好に推移

- 米国経済の拡大に伴う不動産需要の増加と限定的な供給という良好なファンダメンタルズを背景に、商業用不動産価格は金融危機以降、上昇傾向が続いています。
- 米国リート市場もこうした良好なファンダメンタルズを反映する形で、上昇し続けています。

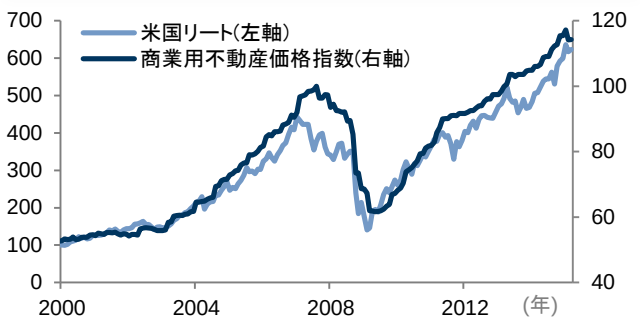
利上げのタイミングと市場へのインパクトに注目が集まる

- 今後、米連邦準備制度理事会(FRB)による政策金利の引き上げが見込まれています。金利先物市場では利上げのタイミングとして2015年9月以降を織り込んでおり、米国リート市場へのインパクトが注目されます。

前回の利上げ局面では米国リートは堅調に推移

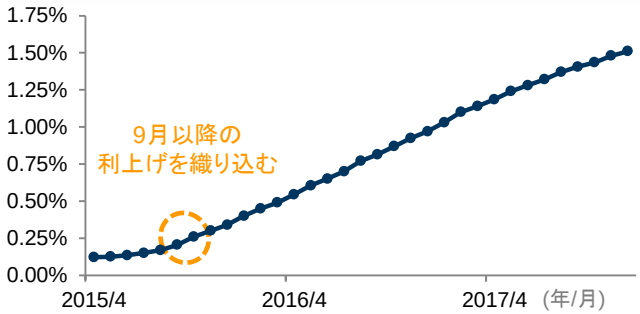
- 前回(2004年)の政策金利引き上げ開始前後の米国リート市場では、市場が利上げを織り込みに行く局面で一時的に調整した場面もみられましたが、利上げ開始後のパフォーマンスは極めて良好に推移しました。
- これは、利上げが開始されるということは、経済の回復が確かなものになったということであり、商業用不動産価格の上昇および米国リートの業績の伸びが、金利上昇によるマイナスインパクトを上回ったためだと考えられます。
- 当社では、米国経済は今後数年に渡り潜在成長率を上回るペースで拡大するとみており、今後も良好な商業用不動産の需給環境を背景に、米国リートは堅調なリターンを創出すると考えています。

商業用不動産価格と米国リート指数の推移



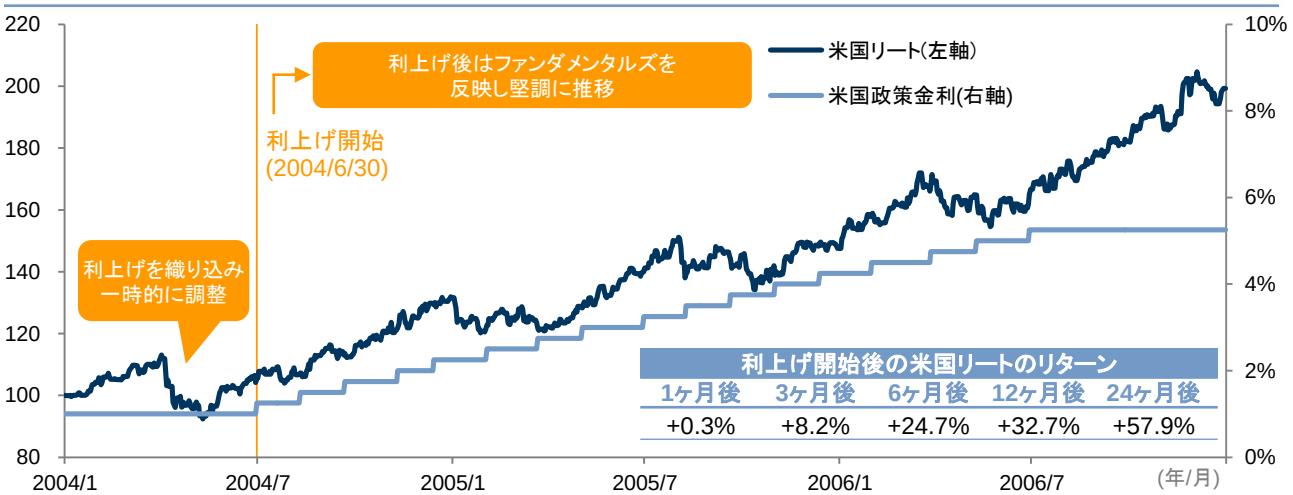
出所:ブルームバーグ、グリーン・ストリート・アドバイザーズ 期間:2000年1月～2015年3月末 米国リート:NAREITオール・エクイティ・リート配当込み、米ドルベース(1999年12月末を100として指数化) 商業用不動産価格:グリーン・ストリート・アドバイザーズ商業用不動産価格指数

米国政策金利に対する市場予想



出所:ブルームバーグ 期間:2015年4月～2017年12月末 フェデラル・ファンド金利先物各限月の価格からGSAM作成 2015年4月17日時点

前回(2004年)の利上げ局面における米国リートの推移



利上げ開始後の米国リートのリターン

1ヶ月後	3ヶ月後	6ヶ月後	12ヶ月後	24ヶ月後
+0.3%	+8.2%	+24.7%	+32.7%	+57.9%

出所:ブルームバーグ 期間:2004年1月～2006年12月末、米国リート:NAREITオール・エクイティ・リート配当込み、米ドルベース(2003年12月末を100として指数化)

Goldman Sachs Asset Management

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過去のデータは、将来の結果を示唆あるいは保証するものではありません。本資料に記載された見解は情報提供を目的とするものであり、いかなる投資助言を提供するものではなく、また個別銘柄の購入・売却・保有等を推奨するものでもありません。記載された見解は資料作成時点のものであり、将来予告なしに変更する場合があります。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。© 2015Goldman Sachs. All rights reserved. <4853-OTU-20562>