

世界同時株安という不安な幕開けとなった2016年。世界経済の中心である米国経済は、そして米国リート市場は大丈夫なのか？ そんな不安に駆られ、急遽、弊社社員が米国経済の実態を確認すべくニューヨークに飛び、現地の米国リート担当と共に、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。

### ＜まさにNYリーートの象徴＞

最初に訪問したのは、米国の大手リート「ボルナド・リアルティ・トラスト」の本社です。広々としたオフィスには、所有物件のレプリカや写真がたくさん展示されています。

まず同社のグリーンバーム社長が、社長の身長より高い立派なレプリカで説明されたのが「ブルームバーグ・タワー」。下層階は小売り店舗やレストラン、中層階は現ニューヨーク市長のブルームバーグ氏が創立した経済・金融情報会社「ブルームバーグ」の本社オフィス、高層階は高級コンドミニウム（マンション）という複合型のビルです。

同社はニューヨークやワシントンDCなど主要都市に特化したリートで、特にマンハッタンなどスペースに制約のある都市が多いため、高層階の複合型物件の開発に強みを持つリートです。



ブルームバーグ・タワーの説明をする  
ボルナド・リアルティ・トラストの  
グリーンバーム社長

### ＜超高級物件も売れ行き好調＞

そして、次に説明されたのが同社オフィスの窓からすぐ近くに見える、建設中のビル。このビルは65階建てという高層の超高級コンドミニウムで、セントラルパークのすぐ南側に面して建設されているので、未来永劫セントラルパークの素晴らしい眺望が約束されています。

価格はマンハッタンの他の高級コンドミニウムの約2倍。まだ半分も完成していない上に、広告などの宣伝は全くしていないのにも関わらず、富裕層の口コミだけで既に6割程度が成約しているそうです。

賃貸物件だけでなく、このような開発物件が組み入れられているのも、米国リートの特徴です。

（写真撮影：弊社社員）



ボルナド・リアルティ・トラストが  
開発中の超高級コンドミニウム

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。

＜審査番号：31329-OTU-166741＞ © 2016 Goldman Sachs. All rights reserved.

## ＜大事なのは銘柄選択＞

次に向かったのはホテル・リーートのRLJロジングトラストが保有する「ダブルツリー・バイ・ヒルトンホテル」。

実は、米ドル高による観光客の減少や、ホテルの供給増加で、昨年はリート市場の中でもホテルセクターのパフォーマンスはあまり芳しくありませんでした。だからこそ、銘柄の選択が重要になってきます。

訪問した「ダブルツリー・バイ・ヒルトン」はNYマンハッタンのミッドタウンに位置し、観光や買い物に便利だけでなく、国連本部にも近い立地なので、ビジネスマンの利用も多く、国際会議などがある時には満室になるそうです。

エントランスやフロントは比較的簡素で、客室はベッドルームとデスクやソファのあるリビングスペースが仕切られ、ゆったりと過ごせる造りになっており、ビジネスマンのニーズをしっかりと捉えています。

ビジネス・観光の両方の利用があることから、季節や曜日を問わず、年間を通じて利用客が多く、平均客室稼働率が96%というから驚きです。



ダブルツリー・バイ・ヒルトンのゆったりとした客室



リート担当ポートフォリオ・マネージャーと弊社社員（ダブルツリー・バイ・ヒルトンにて）

## ＜動かない資産＝不動産＞

原油安やチャイナリスクでマーケットが不安定な時だからこそ、「動かない資産＝不動産」。そこに人の暮らしがある限り、安定した収益のある不動産への投資であるリートが、改めて注目されるのではないのでしょうか。

アメリカ同時多発テロで崩壊したワールドトレードセンターの跡地に建てられた、ワンワールドトレードセンター（2014年開業）の展望台からのマンハッタンの眺望

（写真撮影：弊社社員）



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。

＜審査番号：31329-OTU-166741＞ © 2016 Goldman Sachs. All rights reserved.