

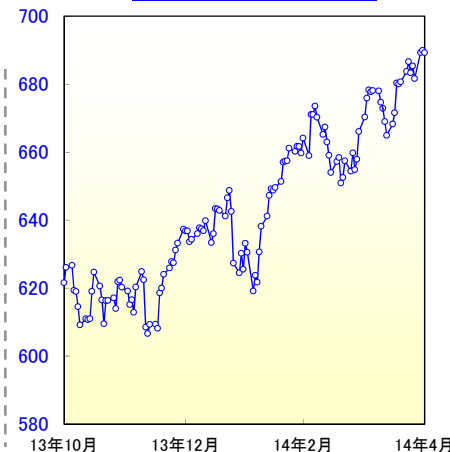
【図1】リート市場動向

●S&P先進国REIT指数(配当込み)：世界・円建て
2000年以降



注) 直近は2014年4月末

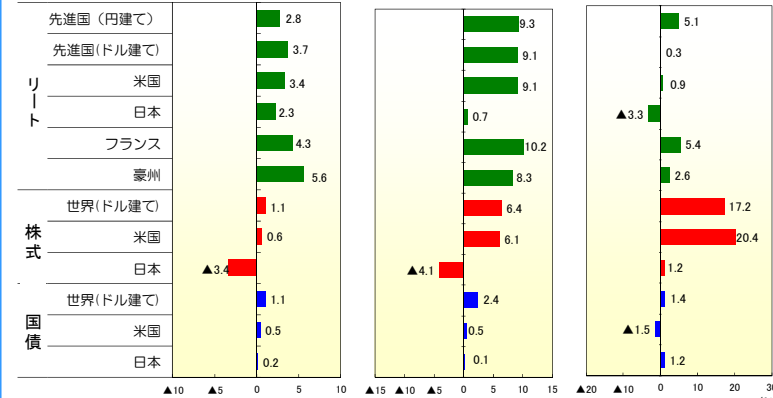
2013年10月以降



出所：S&P

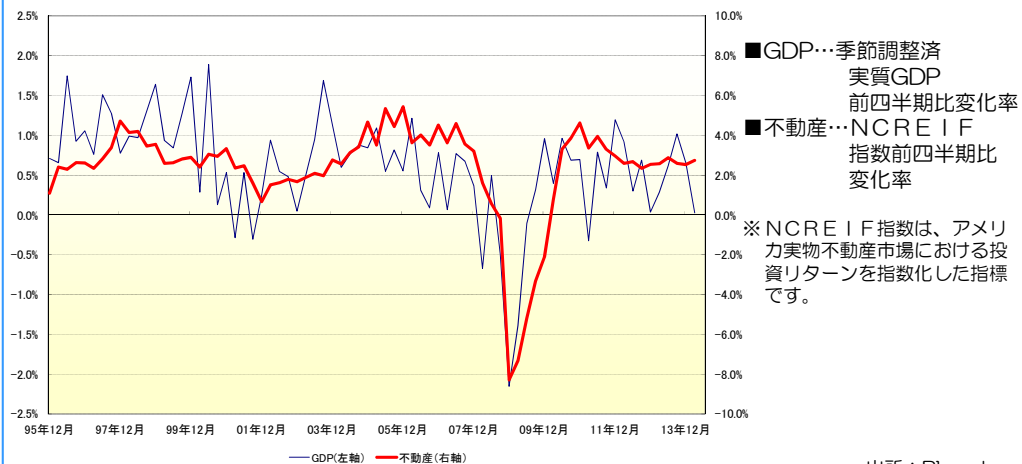
【図2】地域・市場間のリターン比較

<2014年4月末時点> 過去1ヵ月 過去3ヵ月 過去1年



注) リートはS&P先進国REIT指数(配当込み)、株式はMSCIワールド・インデックス(配当込み)、国債はシティ世界国債インデックスから各々算出(国別はすべて現地通貨建て)。
出所：Bloomberg、S&P

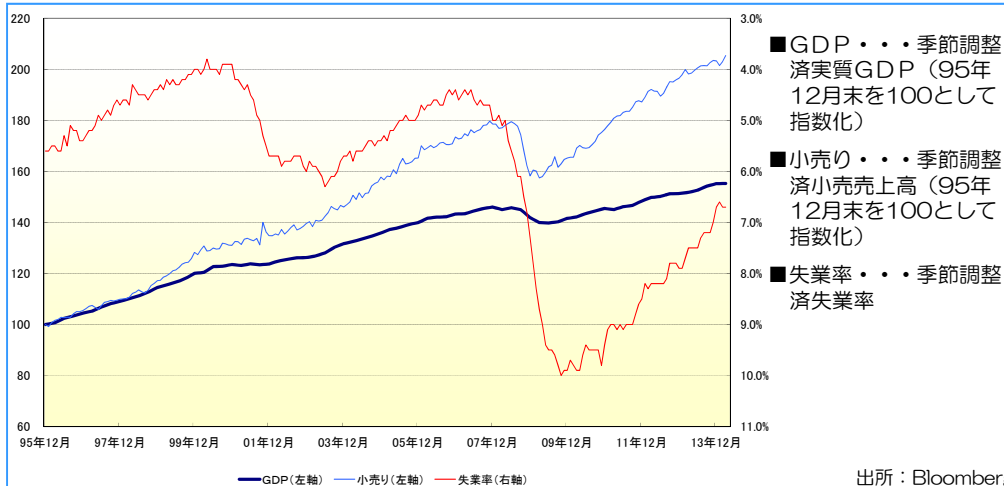
【図3】米GDPと不動産市場推移



注) 対象期間は95年12月末～14年3月末

出所：Bloomberg

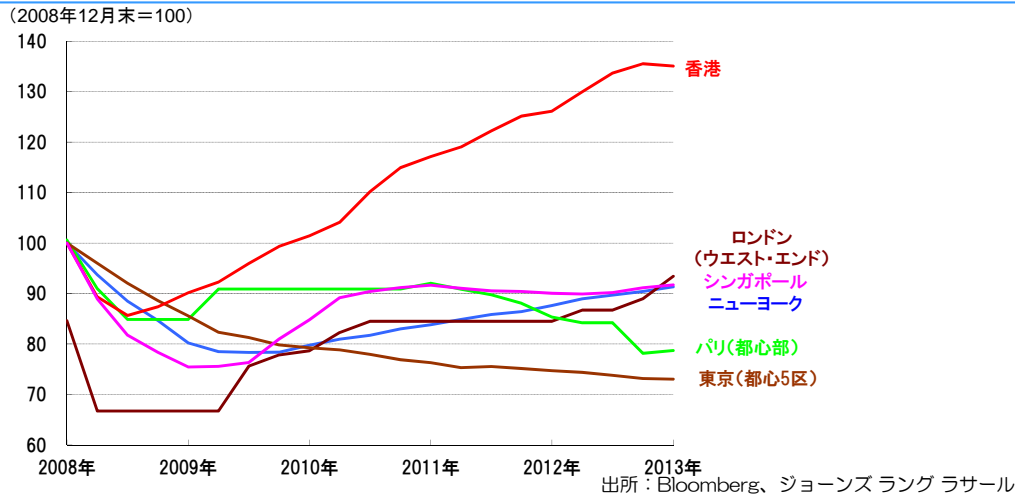
【図4】米各種経済指標推移



注) 対象期間は95年12月末～14年3月末

出所：Bloomberg

【図5】主要都市オフィス賃料の推移(2008年12月～2013年12月)



【図7】主要リート市場業績予想(2014年4月)

国・セクター名	当期	来期
アメリカ	112.9	120.7
オフィス	105.0	112.5
小売	110.2	118.2
住宅	117.9	127.0
ヘルスケア	110.7	115.5
産業用施設	111.0	120.4
ホテル	114.9	127.3
カナダ	103.3	107.2
イギリス	123.7	134.1
フランス	116.3	124.5
オランダ	97.6	107.3
ベルギー	122.6	124.0
ドイツ	102.6	111.8
日本	100.6	103.2
シンガポール	120.1	120.7
香港	105.7	116.8
オーストラリア	119.2	130.4

※上図は、直近の各決算を100として、証券会社のアナリストのコンセンサス予想をもとに数値化したものです
 (アメリカ、カナダ：FFO、日本：分配金、その他：営業キャッシュフロー、すべて1株当り)
 ※S&P先進国REIT指数採用銘柄のうち、アナリストによる業績予想がブルームバーグ上集計可能な銘柄をもとに、時価総額平均加重にて算出(2014年4月末基準)

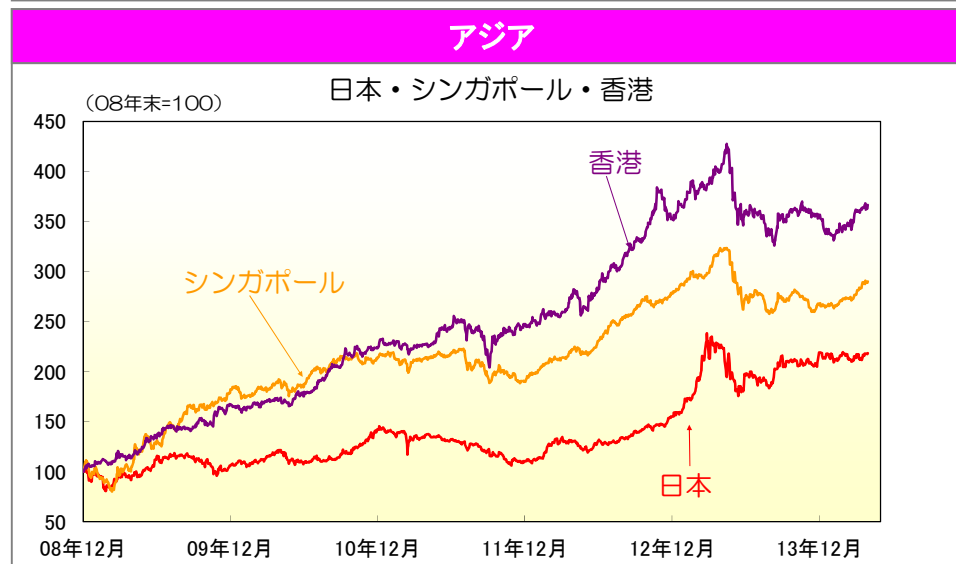
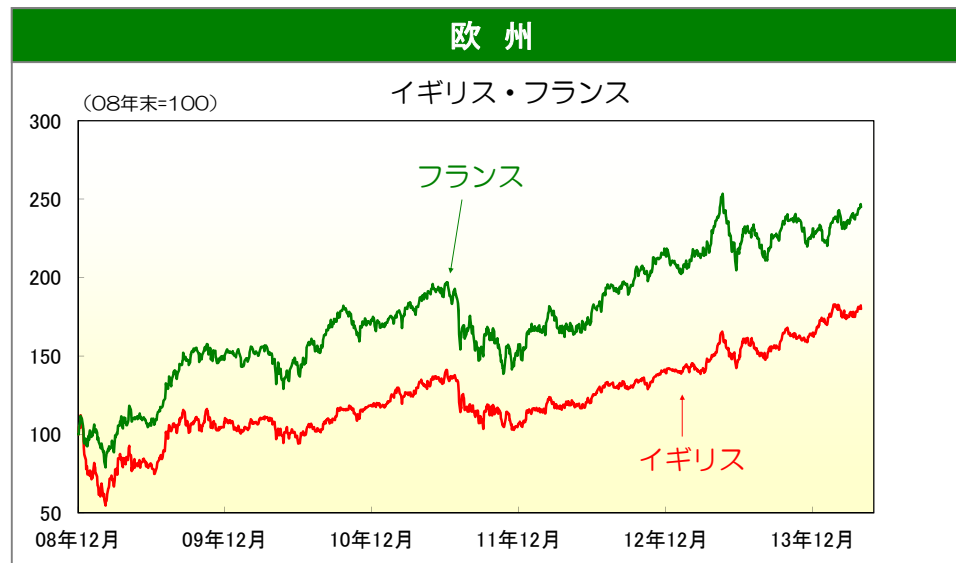
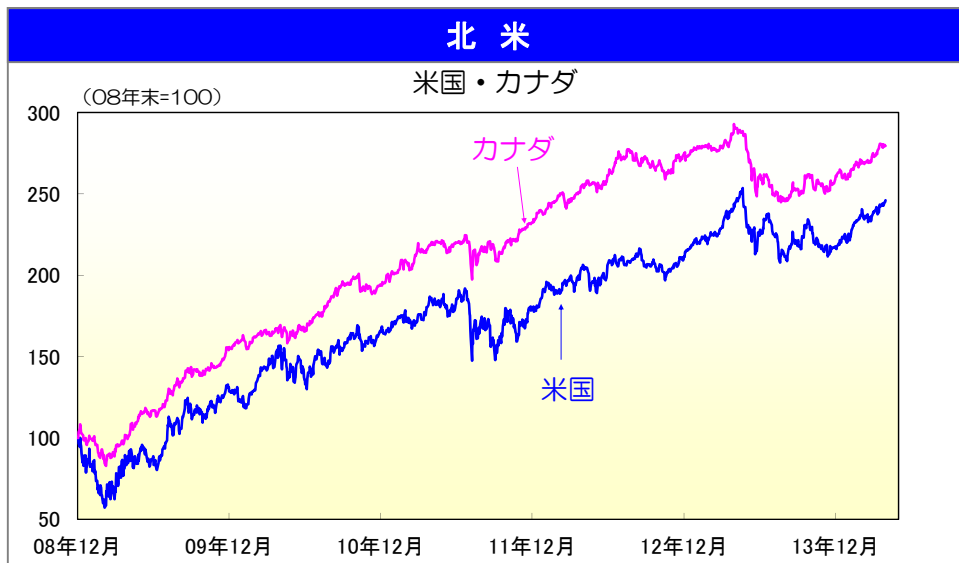
出所：Bloombergをもとに国際投信投資顧問作成

【図6】主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し(2013年12月)

都市名	賃料変化率		空室率		価格変化率
	直近1年間	2014年の見通し	13年12月末	直近1年間の変化	直近1年間
ニューヨーク (ミッドタウン)	+3.6%	+5~10%	11.1%	▲0.1%	+15.9%
ロンドン (ウエストエンド)	+10.5%	+5~10%	5.4%	▲0.7%	+17.9%
パリ	▲7.8%	+0~5%	7.5%	+0.7%	▲2.4%
東京	+3.3%	+5~10%	3.4%	▲0.7%	+6.1%
シンガポール	+5.7%	+10~20%	6.5%	▲1.9%	+5.9%
香港	▲1.2%	+5~10%	4.3%	+0.5%	+2.5%
シドニー	▲5.0%	+0~5%	10.5%	+1.6%	+4.3%

出所：ジョーンズ ラング ラサール

【図8】各国リート市場の推移(2008年末以降)



注) S&P先進国REIT指数(現地通貨建て、配当込み、国別)に基づく。データ対象期間は2008年12月末～2014年4月末

出所: S&P

●●● グローバル・リートマーケットの動向

先月のグローバル・リートマーケット

● 総じて堅調な展開

2014年4月のグローバル・リート市場は上昇しました。米国における早期上げ開始観測の後退などから買い安心感が拡がりました。

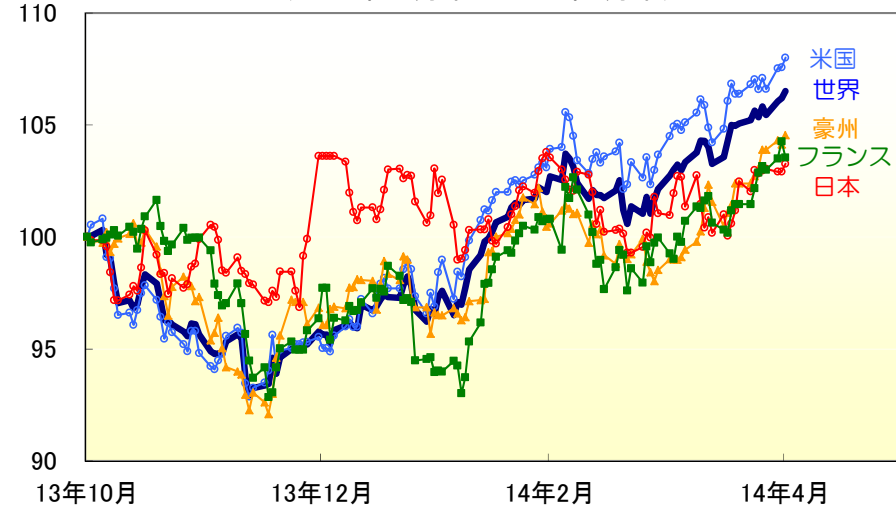
国別では10年国債利回りの低下や大手銘柄の再編計画の詳細などが好感された豪州や、大手不動産企業による傘下企業の非上場化などを受けた不動産セクター全体の上昇がリートにも波及したシンガポールなどの上昇が目立ちました。

他方日本は、投信などによる底堅い買い需要などから上昇したものの、米豪などの主力市場を下回る上昇率に留まりました。

● 世界および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2013年10月末=100)

(2013年10月末～2014年4月末)



注) 世界および各国リートは、S&P先進国REIT指数に基づく。
世界は米ドル建て。

出所：S&P

★最近の注目トピック

● 足元の好調が際立つ欧州リート市場

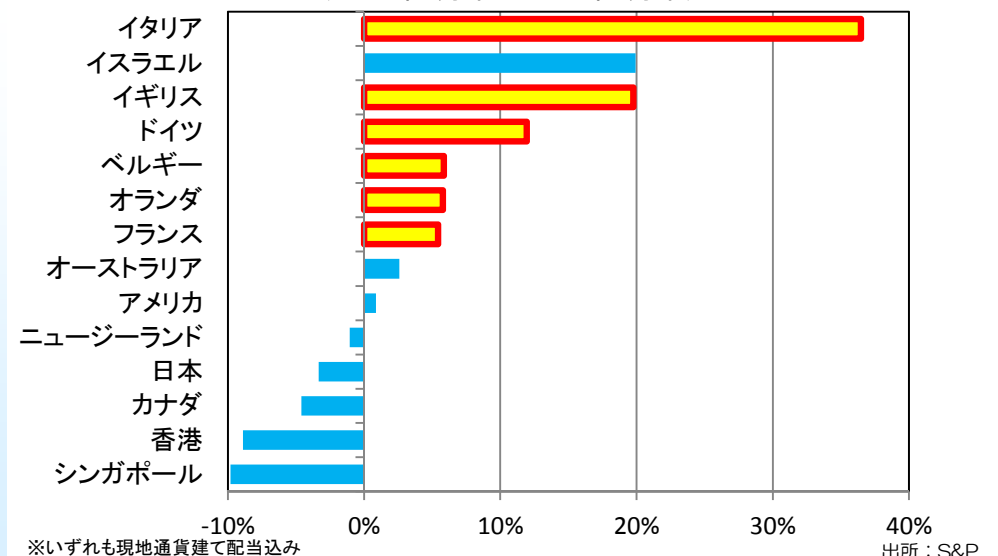
直近1年間のリート市場国別騰落率を比較すると欧州各国が軒並み上位に位置しており、欧州市場の好調さが目立つ格好となりました。

欧州市場が好調な要因として、実体経済が回復基調にあることや資金調達環境が改善傾向にあることなどが挙げられます。外部環境の改善を受けて欧州の実物不動産やリートへの投資家の注目が高まっています。

また小売売上高の回復が予想されていることも買い材料視されています。小売不動産が投資物件の中心となっている欧州リート市場にとって小売売上高の増加は、テナント需要の増加や、歩合部分を含めた賃料単価の上昇などを通じて欧州リートにとってプラス要因となることが期待されます。

● S&P先進国REIT指数国別騰落率比較

(2013年4月末～2014年4月末)



※いずれも現地通貨建て配当込み

出所：S&P

個別市場の注目点

●存在感が高まる米インフラ・リート

業種の多様性が特徴の一つである米国リート市場ですが、近年はインフラを主要投資対象としたリートの存在感が高まっています。

下図のとおり、米国リートの時価総額上位5銘柄のうち2銘柄がインフラを主要投資対象としたリートですが、アメリカン・タワーが2012年に、クラウン・キャッスル・インターナショナルが2014年にそれぞれリートに転換することによりリート市場に登場しました。

この2銘柄はいずれも、通信塔や基地局などの通信施設を主要投資対象としたリートです。スマートフォンやタブレット端末などの急速な普及を背景にモバイル通信端末契約台数の増加やデータ通信の高速化が進んでおります。このような状況に対応すべく通信施設は需要増が見込まれており、通信施設を主要投資対象としたリートについても成長が期待されます。

●米リート時価総額上位5銘柄
(2014年3月末時点)

銘柄名	セクター	時価総額 (億米ドル)
サイモン・プロパティ・グループ	小売	515
アメリカン・タワー	インフラ	325
クラウン・キャッスル・インターナショナル	インフラ	246
エクイティ・レジデンシャル	住宅	209
プロロジス	産業用施設	203

出所：NAREIT

●順調な出だしとなったアイルランド・リート市場

2013年に始動したアイルランド・リート市場は、着実に市場規模の拡大が続いております。

アイルランド・リート市場は、2013年7月に上場第1号銘柄が登場しましたが、その後更に2銘柄の上場が実現し、2014年4月末時点において3銘柄が上場しております。また、5月には上場第1号銘柄であるグリーン・リートが公募増資を実施しました。その結果、5月9日時点におけるアイルランド・リートの時価総額は約14億ユーロ（約2,000億円）となりました。

債務問題が収束に向かいつつある状況においてアイルランド・リートは今後の動向が注目されておりますが、著名ヘッジ・ファンドが上位株主に名を連ねていることでも話題を呼んでいます。

●アイルランド・リート上場銘柄一覧
(2014年5月9日時点)

銘柄名	時価総額 (百万ユーロ)	上場年月	主要投資対象
グリーン・リート	847	2013年7月	ダブリンを中心としたオフィス、産業用施設等
ハイバーニア・リート	384	2013年12月	ダブリン所在のオフィス、集合住宅等
アイリッシュ・レジデンシャル・プロパティーズ	206	2014年4月	アイルランド、北アイルランド所在の集合住宅等

出所：Bloomberg

*当頁は個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。

本資料に関してご留意頂きたい事項

本資料は投資環境等に関する情報提供を目的として、国際投信投資顧問が作成したものです。本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。なお、以下の点にもご留意ください。

- 本資料中のグラフ・数値等はあくまでも過去のデータであり、将来の経済、市況、その他の投資環境に係る動向等を保証するものではありません。
- 本資料の内容は作成基準日のものであり、将来予告なく変更されることがあります。（作成基準日：2014年4月30日）
- 本資料は信頼できると判断した情報等をもとに作成しておりますが、その正確性、完全性等を保証するものではありません。

本資料で使用している指数について

S&P先進国REIT指数の所有権及びその他一切の権利は、スタンダード&プアーズ フィナンシャル サービスズ エル エル シーが有しています。国際投信投資顧問株式会社は、スタンダード&プアーズ フィナンシャル サービスズ エル エル シーとの間で同指数の算出・管理に関する契約を締結しています。スタンダード&プアーズ フィナンシャル サービスズ エル エル シーは、同指数の算出にかかる誤謬等に関し、いかなる者に対しても責任を負うものではありません。

MSCIワールド・インデックス（出所：MSCI）：ここに掲載される全ての情報は、信頼の置ける情報源から得たものでありますが、その確実性及び完結性をMSCIは何ら保証するものではありません。またその著作権はMSCIに帰属しており、その許諾なしにコピーを含め電子的、機械的な一切の手段その他あらゆる形態を用い、またはあらゆる情報保存、検索システムを用いて出版物、資料、データ等の全部または一部を複製・頒布・使用等することは禁じられています。

シティ世界国債インデックスおよびシティ日本国債インデックスは、シティグループ・グローバル・マーケット・インクの開発したものです。