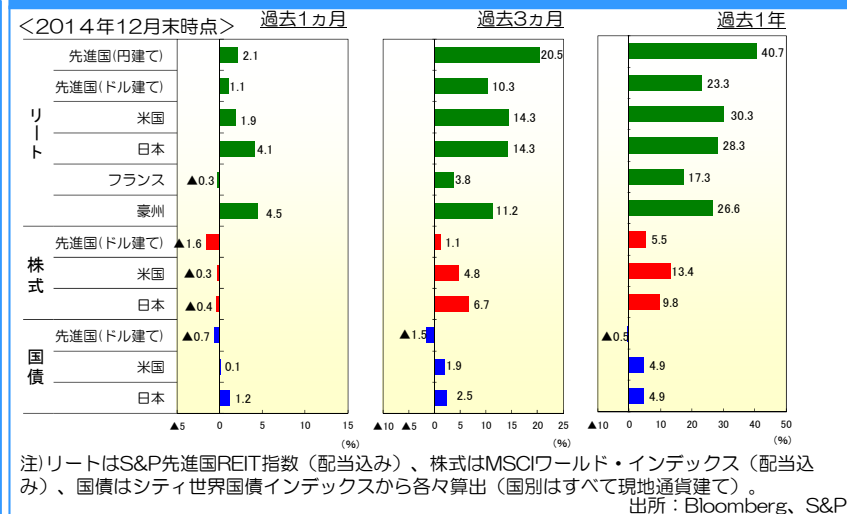


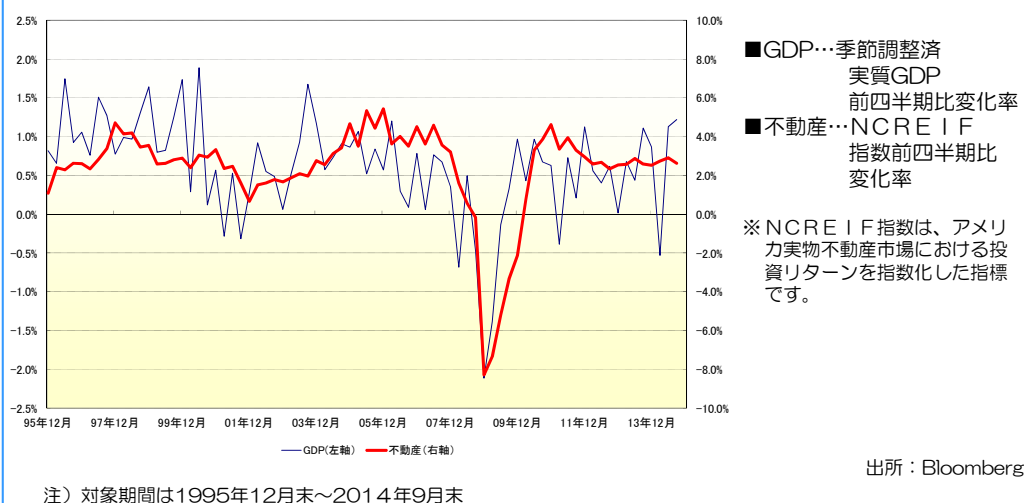
【図1】リート市場動向



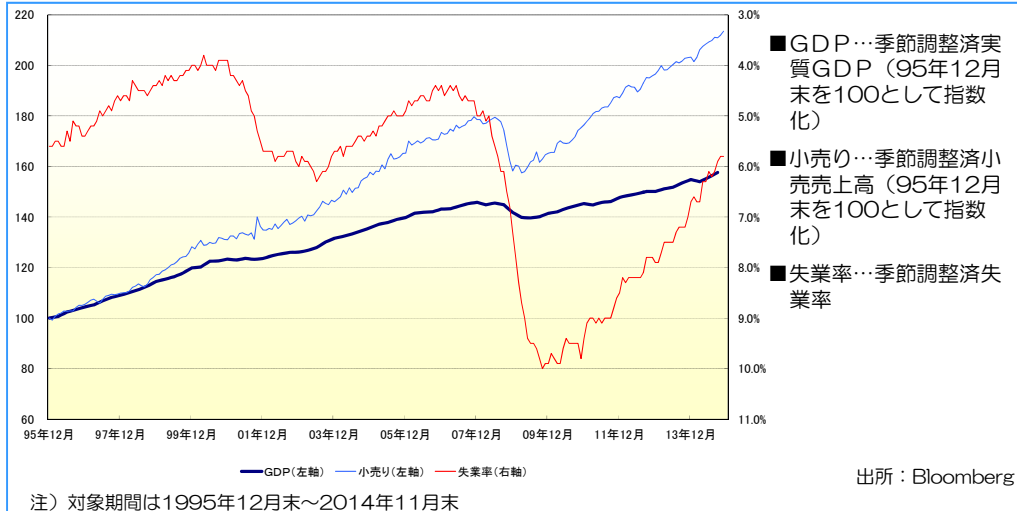
【図2】地域・市場間のリターン比較



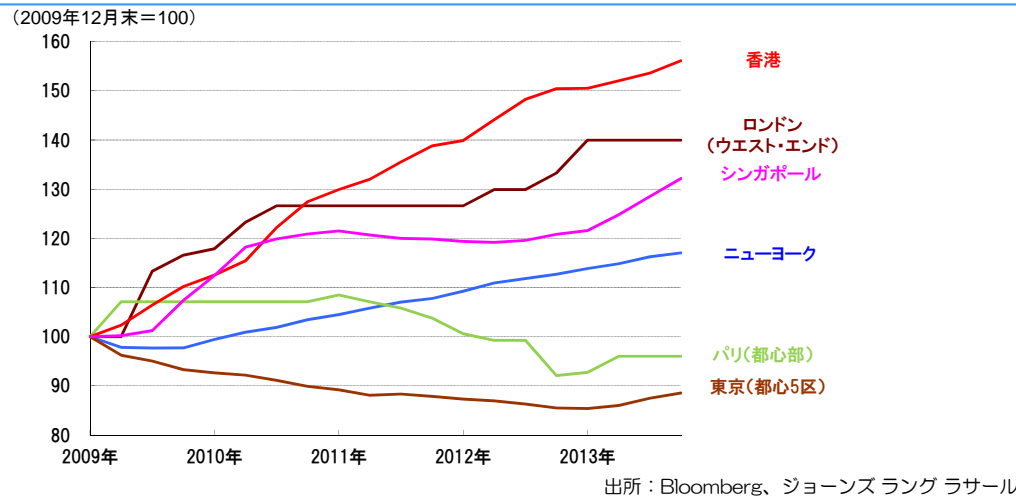
【図3】米GDPと不動産市場推移



【図4】米各種経済指標推移



【図5】主要都市オフィス賃料の推移(2009年12月～2014年9月)



【図7】主要リート市場業績予想(2014年12月)

国・セクター名	当期	来期
アメリカ	110.0	118.1
オフィス	106.6	110.3
小売	103.5	112.4
住宅	112.0	123.4
ヘルスケア	112.0	118.6
産業用施設	111.3	119.9
ホテル	115.8	129.8
カナダ	105.0	108.9
イギリス	135.3	159.1
フランス	118.5	124.9
オランダ	100.3	106.6
ベルギー	109.8	114.5
ドイツ	98.0	103.2
日本	100.2	102.7
シンガポール	123.1	127.8
香港	92.2	113.8
オーストラリア	85.6	103.8

※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株当たり)
 ※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12月末基準)

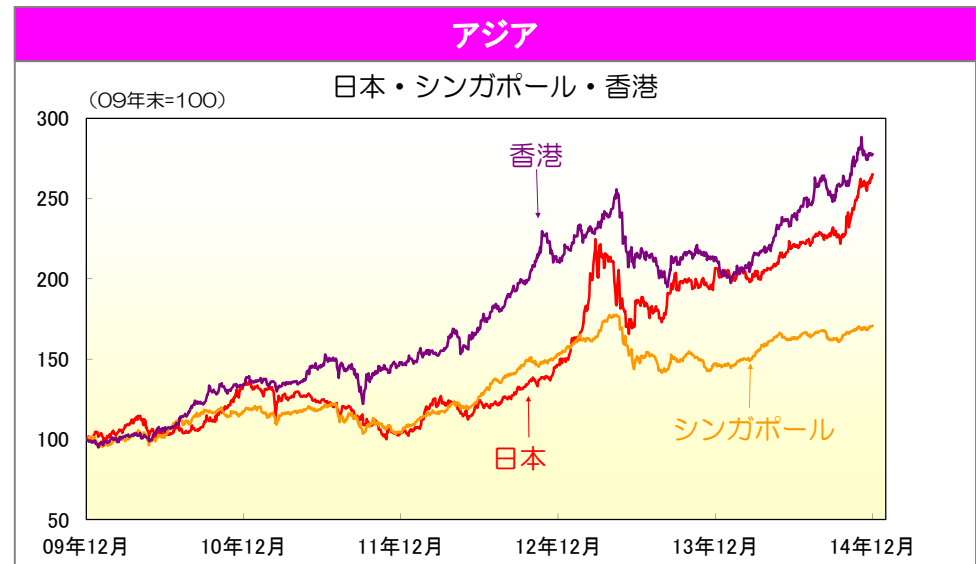
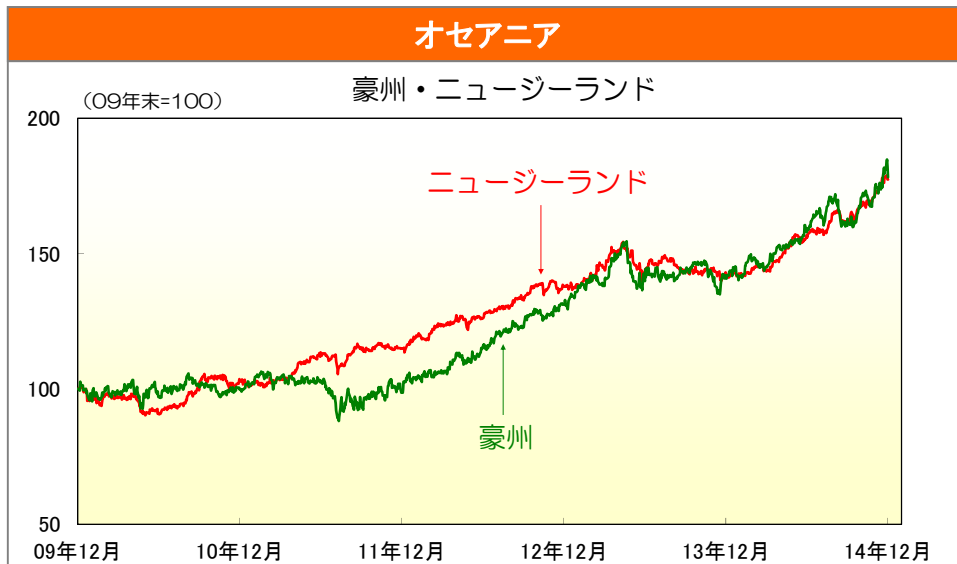
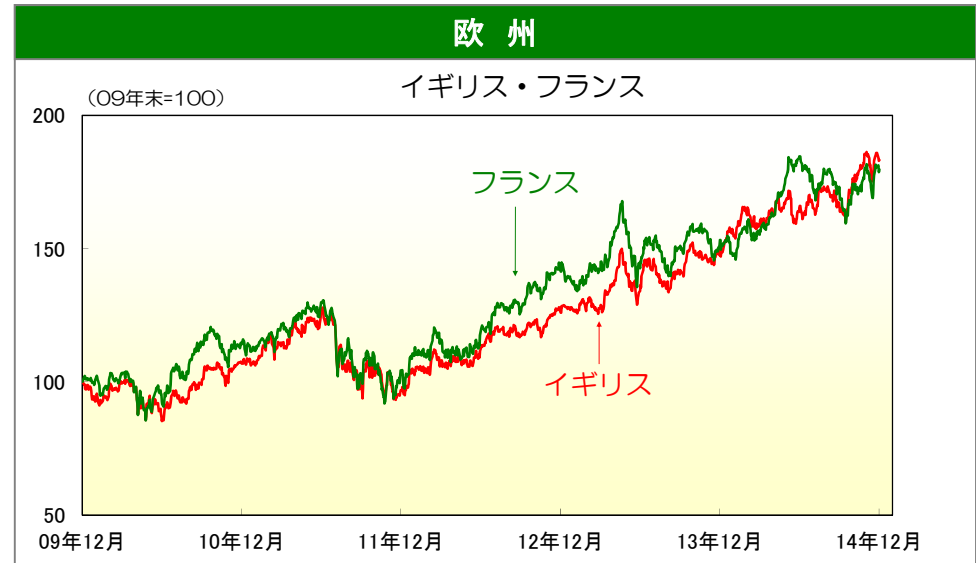
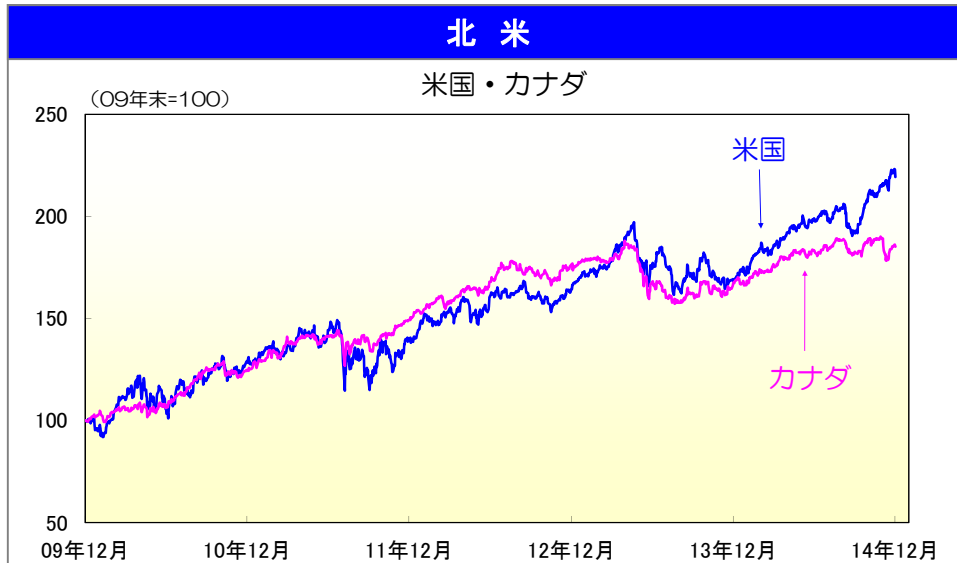
出所：Bloombergをもとに国際投信投資顧問作成

【図6】主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し(2014年9月)

都市名	賃料変化率		空室率		価格変化率
	直近1年間	2015年の見通し	14年9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)	+3.7%	+5~10%	9.7%	▲2.1%	+23.3%
ロンドン(ウエストエンド)	+5.0%	+5~10%	4.7%	▲1.2%	+5.0%
パリ	+5.0%	+0~5%	7.4%	+0.2%	+18.1%
東京	+6.4%	+10~20%	3.9%	▲0.4%	+19.0%
シンガポール	+18.6%	+0~5%	6.0%	▲1.1%	+1.8%
香港	+0.7%	+0~5%	3.9%	+0.1%	+0.3%
シドニー	+1.6%	+5~10%	10.0%	▲0.9%	+10.2%

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(2009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2009年12月末～2014年12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

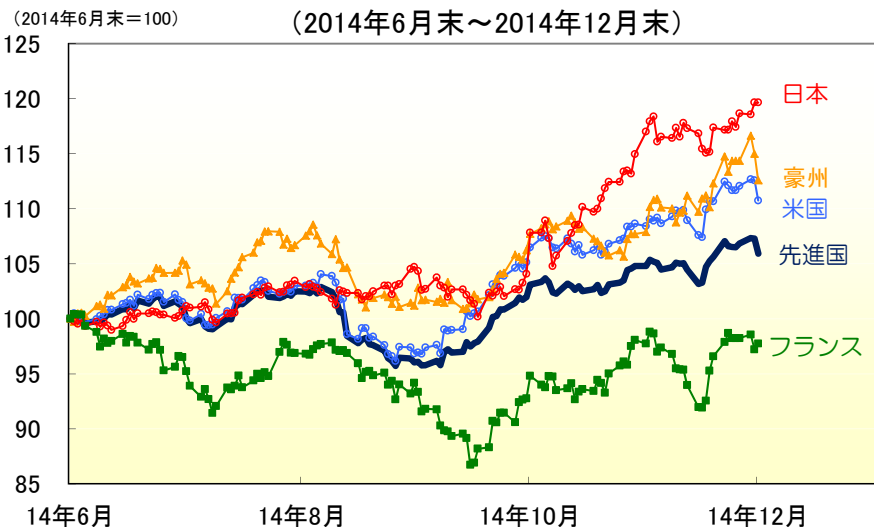
● 総じて買い優勢の展開

2014年12月のグローバル・リート市場は上昇しました。ギリシャにおける政治不安などが重石となったものの、影響は限定的なものに留まり総じて上昇基調となりました。

国別では豪州の上昇が目立ちました。米ドルが豪ドルに対して強含んでいることなどを背景に、米国に資産を有する銘柄などが上昇しました。また、日銀による追加金融緩和策などを受けて良好な地合いが続く日本も相対的に高いリターンを記録し、投資需要の高さを裏付ける結果となりました。

豪州、日本には見劣りするリターンに留まったものの、米国も総じて買い優勢となり、主要市場は概ね堅調な1ヵ月となりました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)



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。

出所：S&P

★ 最近の注目トピック

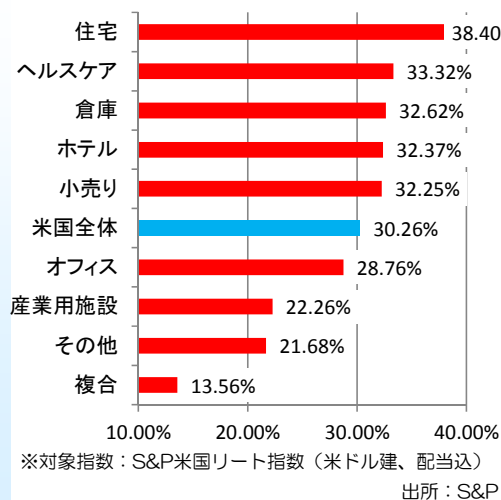
● 堅調さが目立つ米住宅リート

良好なパフォーマンスを記録した2014年の米国リート市場ですが、中でも住宅セクターの好調さが目立ちました。

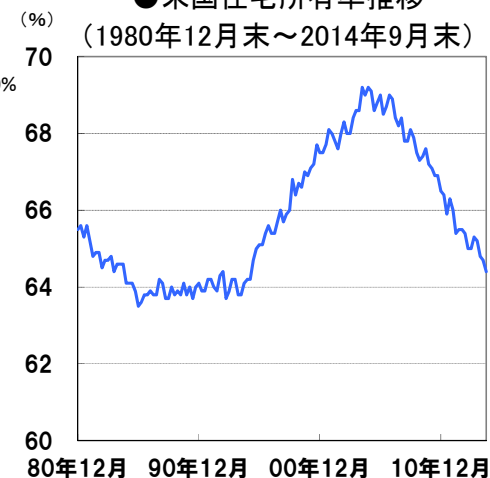
住宅セクターは、下図(左)のとおり、業種別では最も高い上昇率を記録しました。住宅セクターが好調であった要因としては、2013年が相対的に低調であった反動という側面もありますが、中長期的な投資環境が良好であることが大きな要因となっています。

米国では人口が増加傾向にあることに加えて、2000年代中盤以降、住宅所有率が低下基調にあり構造的に住宅の賃貸需要が高まっていることが、住宅セクターにとって追い風となっています。

● 米国リート業種別年間騰落率 (2014年)



● 米国住宅所有率推移 (1980年12月末～2014年9月末)



個別市場の注目点

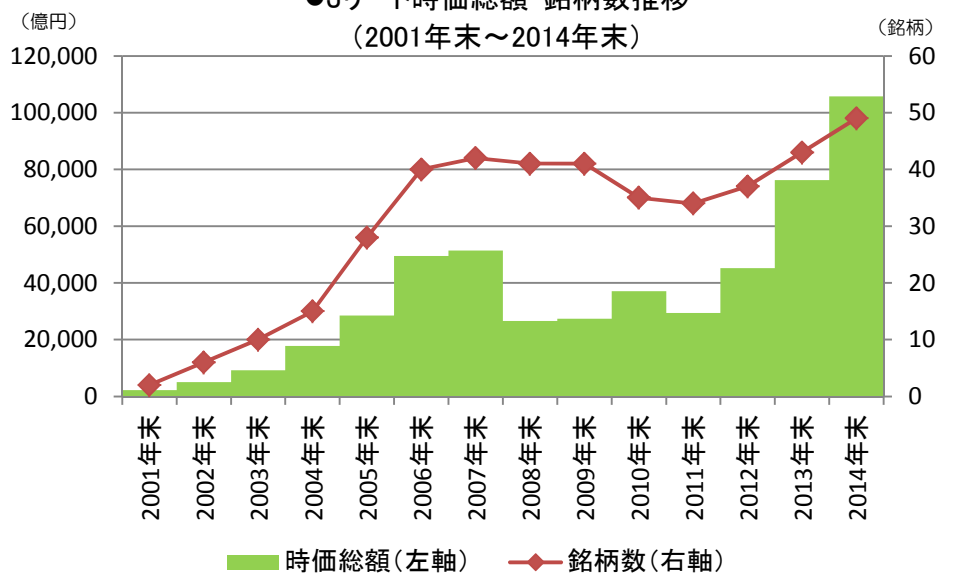
●Jリートの時価総額が10兆円を突破

Jリートの時価総額が史上初めて10兆円を突破し、2014年末時点における国別時価総額（S&Pグローバル・リート指数ベース）で豪州を抜いて第2位に浮上しました。

リーマンショックなどを要因とした不動産市況の低迷などにより、Jリート市場は停滞が続いてきました。しかし2012年以降は、アベノミクスなどをきっかけにリート価格が上昇に転じたことなどを背景に増資や新規上場が活発化しており市場規模は拡大基調にあります。

市場規模の拡大のみならず、近年はヘルスケア特化型リートや海外不動産を投資対象としたリートが新たに上場するなど市場の多様化が進んでいる点も注目点です。

●Jリート時価総額・銘柄数推移
(2001年末～2014年末)



出所：Bloombergを基に国際投信投資顧問作成

●データ・センター特化型リートがシンガポールに上場

2014年12月に主要投資対象をデータ・センターとした「ケッペルDCリート」がシンガポール市場に上場しました。同リートのスポンサー企業はシンガポールの通信会社であるケッペル・テレコミュニケーションズ&トランスポートーションで上場時点では世界各国の8物件に投資しています。

データ・センターは、社会のIT化の進展により需要が急速に拡大している新たなタイプの不動産で、近年はクラウド・コンピューティングの普及による需要拡大などが注目されています。

米国にはデータ・センターを主要投資対象とした銘柄が既に存在していましたが、「ケッペルDCリート」は、アジア史上初のデータ・センター・リートとなります。

●ケッペルDCリート投資物件一覧(上場時)

物件所在地		物件名	評価額	
地域	都市名		(百万SGD)	(億円)
アジア	シンガポール	S25	262.8	238.9
	シンガポール	T25	162.0	147.2
	サイバージャヤ (マレーシア)	ベース・ベイ・ データ・センター	43.3	39.4
オセアニア	シドニー (豪州)	ゴア・ヒル・ データ・センター	210.9	191.7
	ブリスベン (豪州)	iシーク・ データ・センター	31.5	28.6
欧州	ロンドン (英国)	GV7データ・センター	77.0	70.0
	アムステルダム (オランダ)	アルメール・ データ・センター	131.6	119.6
	ダブリン (アイルランド)	シタデル100 データ・センター	102.8	93.4
合計			1,021.9	928.8

※個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。

出所：同リート目論見書を基に国際投信投資顧問作成

本資料に関してご留意頂きたい事項

本資料は情報の提供を目的として、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12月31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、Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されている債券インデックスです。