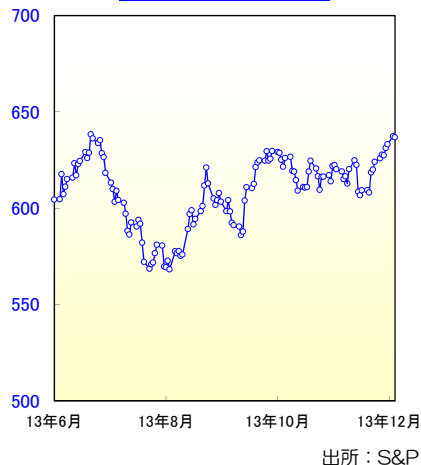


【図1】リート市場動向

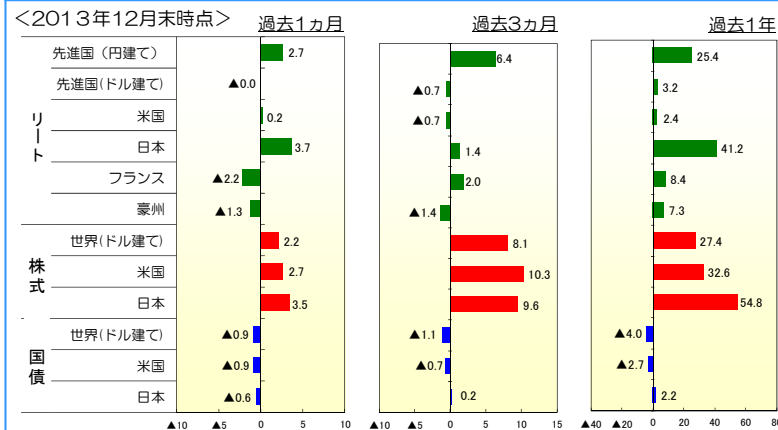
●S&P先進国REIT指数(配当込み)：世界・円建て  
2000年以降



2013年6月以降

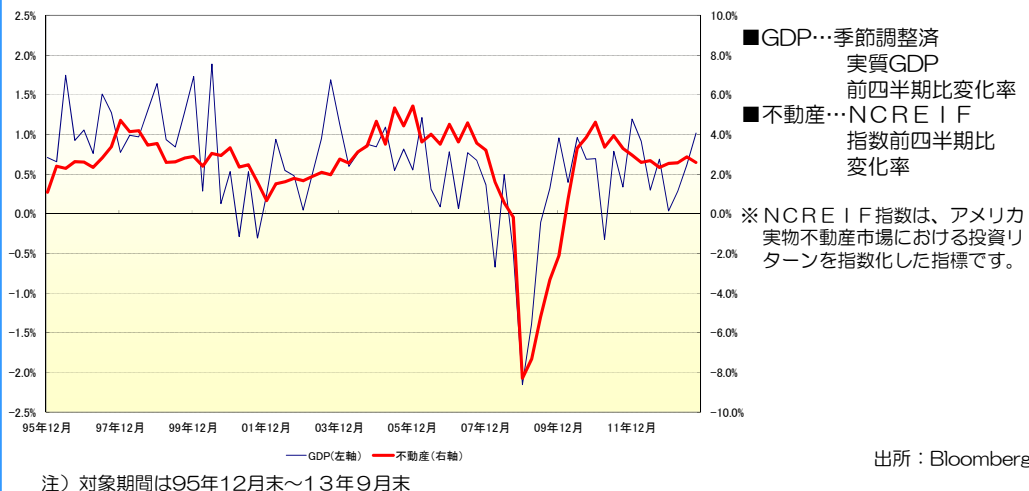


【図2】地域・市場間のリターン比較

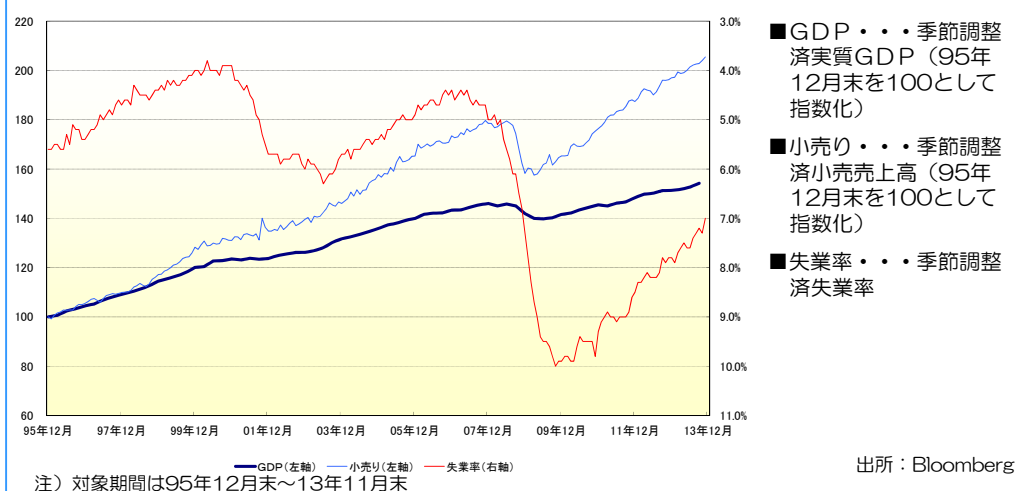


注) リートはS&P先進国REIT指数(配当込み)、株式はMSCIワールド・インデックス(配当込み)、国債はシティ世界国債インデックスから各々算出(国別はすべて現地通貨建て)。  
出所：Bloomberg、S&P

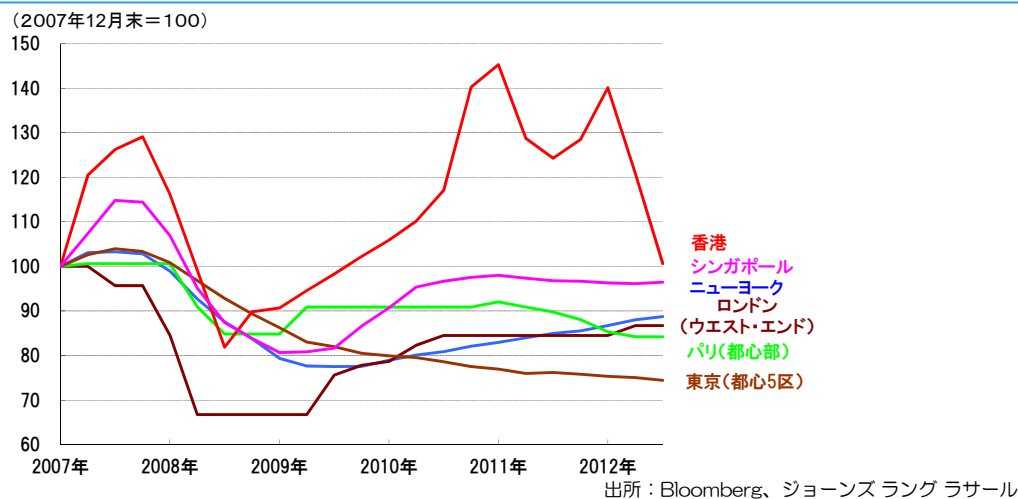
【図3】米GDPと不動産市場推移



【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(2007年12月～2013年9月)



【図7】主要リート市場業績予想(2013年12月)

国・セクター名	当期	来期
<b>アメリカ</b>	<b>107.9</b>	<b>116.9</b>
オフィス	99.9	106.7
小売	108.7	116.3
住宅	101.9	116.3
ヘルスケア	116.0	122.9
産業用施設	98.4	108.2
ホテル	118.4	134.0
<b>カナダ</b>	<b>104.5</b>	<b>109.5</b>
<b>イギリス</b>	<b>129.9</b>	<b>135.9</b>
<b>フランス</b>	<b>110.3</b>	<b>115.5</b>
<b>オランダ</b>	<b>101.4</b>	<b>102.4</b>
<b>ベルギー</b>	<b>108.6</b>	<b>114.9</b>
<b>ドイツ</b>	<b>88.6</b>	<b>101.3</b>
<b>日本</b>	<b>103.0</b>	<b>106.0</b>
<b>シンガポール</b>	<b>117.4</b>	<b>123.1</b>
<b>香港</b>	<b>115.6</b>	<b>131.2</b>
<b>オーストラリア</b>	<b>100.0</b>	<b>109.1</b>

※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：当期利益、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(2013年12月末基準)

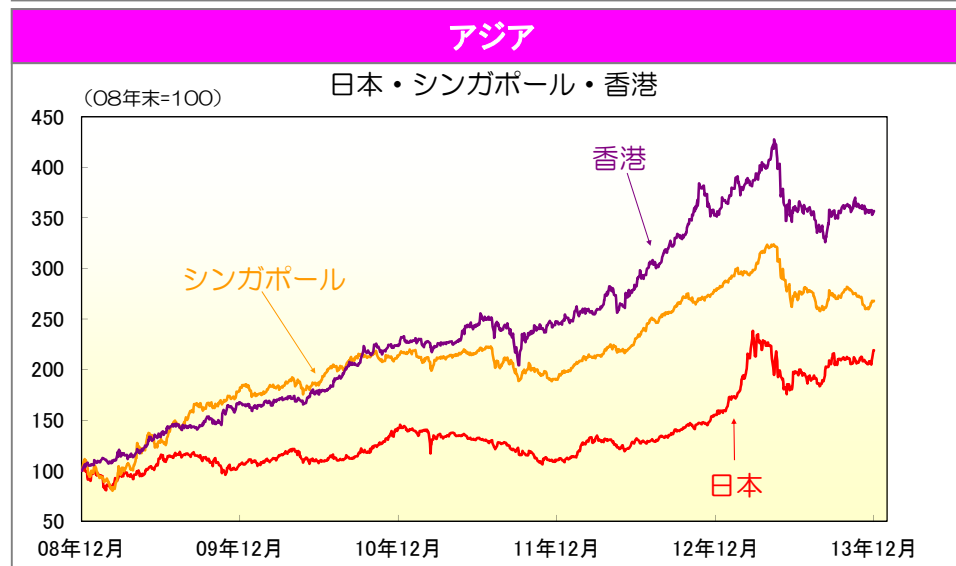
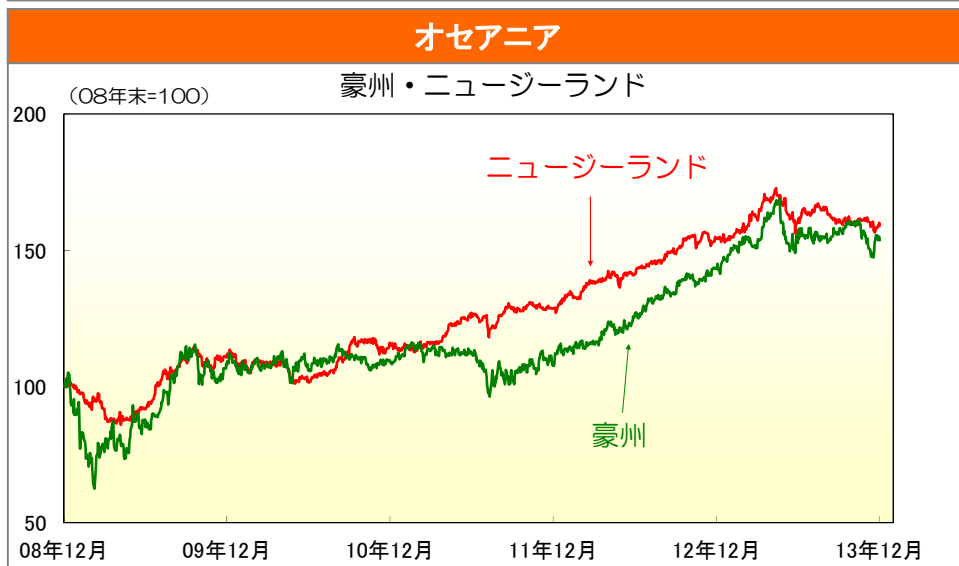
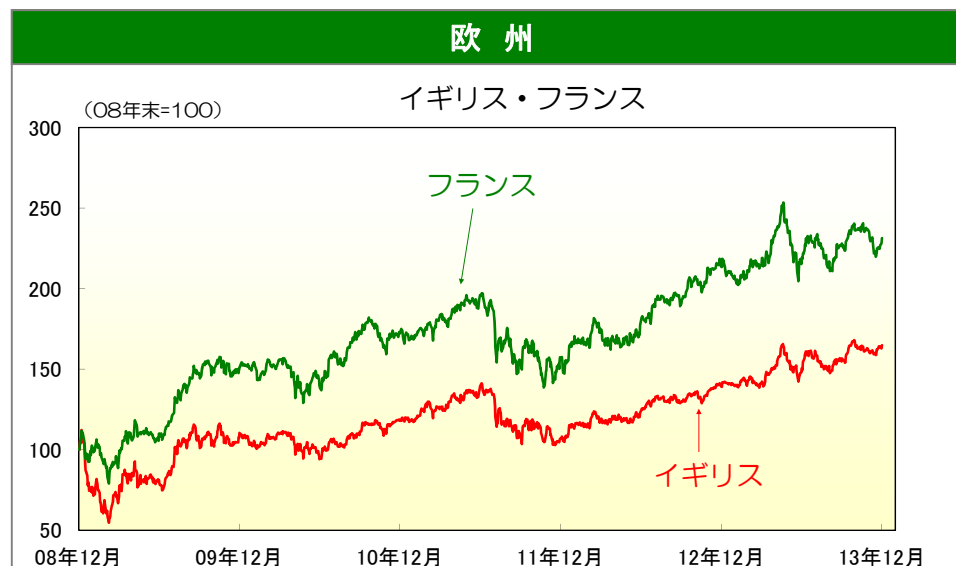
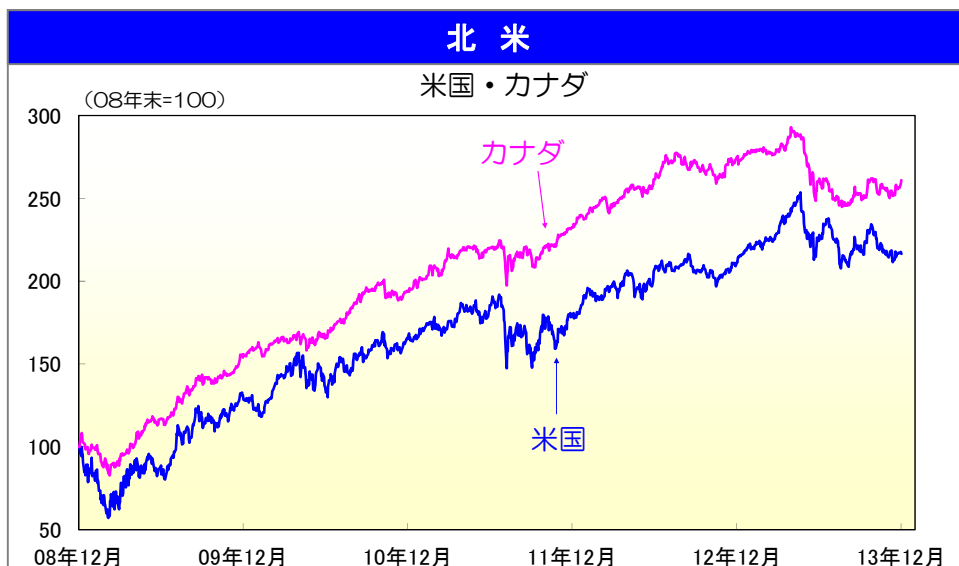
出所：Bloombergをもとに国際投信投資顧問作成

【図6】主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し(2013年9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)	+2.3%	+5～10%	11.8%	+1.2%	+4.6%
ロンドン (ウエストエンド)	+5.3%	+5～10%	5.9%	▲0.3%	+12.3%
パリ	▲11.3%	+0～5%	7.2%	+0.5%	▲11.3%
東京	+3.0%	+10～20%	4.3%	+1.2%	+3.0%
シンガポール	▲0.4%	+5～10%	7.1%	▲1.6%	+8.2%
香港	▲1.4%	+5～10%	3.8%	+0.3%	+3.7%
シドニー	▲5.7%	+0～5%	10.9%	+1.9%	+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～2013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

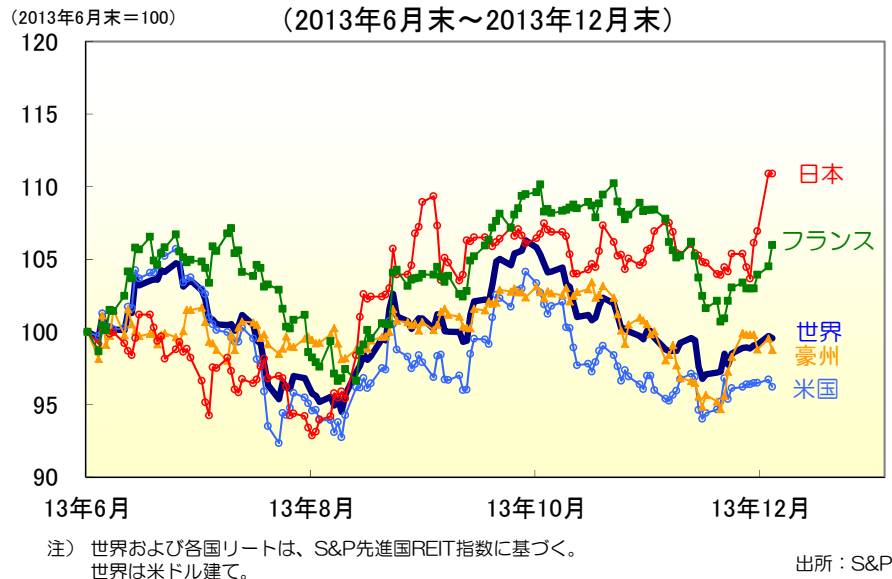
#### ● 月前半は軟調も月後半に回復する展開

2013年12月のグローバル・リート市場はほぼ横ばいとなりました。上旬から中旬にかけては、12月17,18日開催の米連邦公開市場委員会（FOMC）において量的金融緩和政策の縮小が決定されるとの予想が広がったことなどをを受けてリスク回避姿勢が高まったため下落基調となりました。

その後、FOMCにおいて量的金融緩和縮小が決定されたものの、政策金利の誘導目標は当面ゼロ近辺に留まるとの見通しが示されたことや、米国における各種経済指標が概ね良好であったことなどから買い安心感が拡がり上昇に転じました。

国別では利益確定売りが一巡したことなどから月末にかけて上昇した日本の良好なパフォーマンスが目立ちました。

#### ● 世界および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)



### ★最近の注目トピック

#### ● 活発化する米国リートのM&A

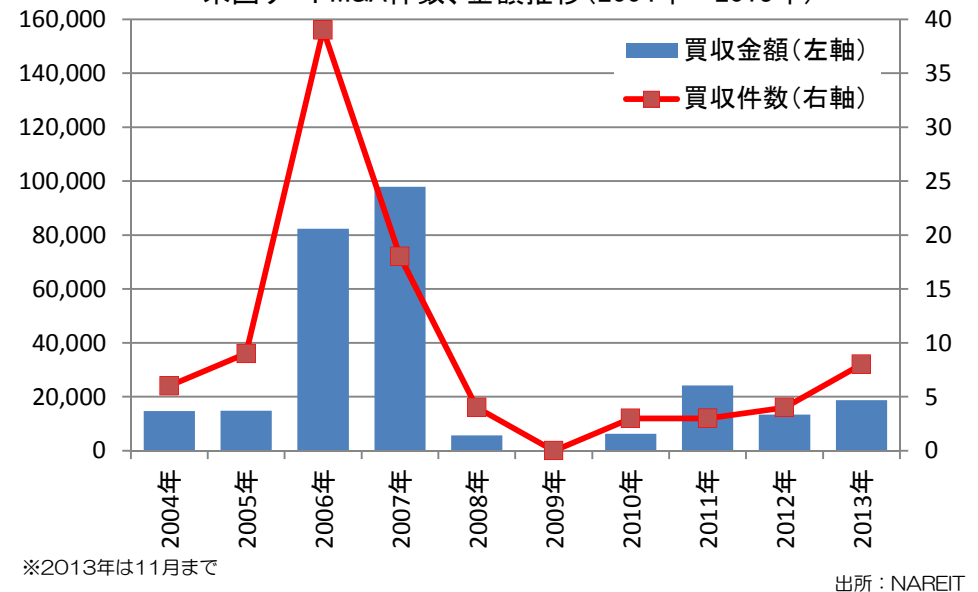
米国上場の住宅リートであるエセックス・プロパティ・トラストが同業のBREプロパティーズに対して買収を提案したことが明らかになりました。本件が実現した場合、経営統合により時価総額100億ドル前後の規模となることが見込まれます。

本件を含め米国においてリートを対象としたM&Aが活発化しております。2013年のM&A件数は11月末時点で8件となり、リーマンショックの影響などで停滞が始まった2008年以降で最多となりました。

資金調達環境が良好であることや、現状の価格水準を割安と考えM&Aの好機と判断するリート、投資家が増えていることなどが要因と見られます。

※上記M&A件数はNAREIT集計

#### ● 米国リートM&A件数、金額推移(2004年～2013年)



\*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。

## ● ● ● 個別市場の注目点

### ● 豪州において買収合戦が勃発

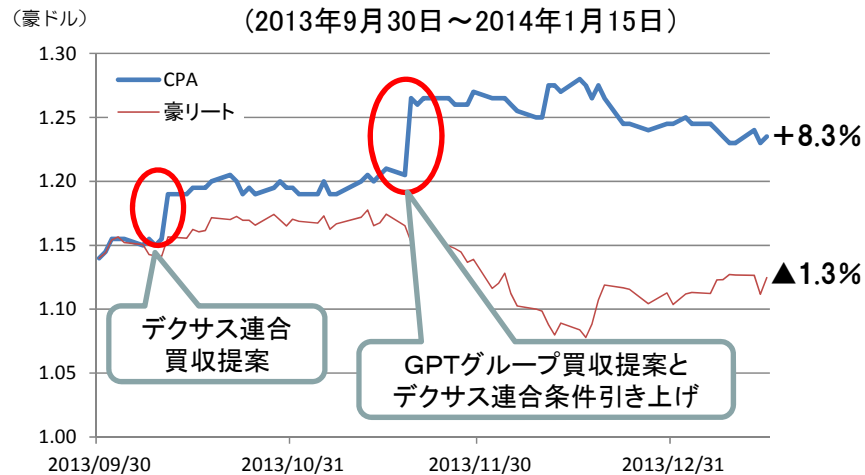
豪リートのコモンウェルス・プロパティ・オフィス・ファンド（CPA）をめぐるリート同士の買収合戦が展開されました。

最初にCPA買収に名乗りを挙げたのは豪リートのデクサス・プロパティ・グループとカナダの年金基金の連合で、昨年11月にはCPAと合意したと発表しました。

しかし、発表直後に豪リートのGPTグループが買収提案をCPAに行ったため、デクサス連合は買収条件を引き上げGPTグループに対抗しました。

その後、1月6日にデクサス連合は買収合意を発表し、1月15日にはGPTグループがCPA保有物件の一部を取得することを条件に、本案件から撤退することを表明したため、数カ月にわたった買収合戦はデクサス連合に軍配が上がりました。

● コモンウェルス・プロパティ・オフィス・ファンド価格動向  
(2013年9月30日～2014年1月15日)



※豪リートはS&Pオーストラリア・リート指数（現地通貨建て、配当含まず）  
（2013年9月30日を1.14として指数化）

出所：Bloomberg, S&P

### ● 豪州リートがNY世界貿易センタービルに投資

豪州時価総額最大リートのウエストフィールド・グループは、ニューヨークの世界貿易センタービルの小売り部分の権益を取得することを発表しました。

かつて、同リートは世界貿易センタービルに商業施設を展開する予定でしたが、2001年9月に発生した同時多発テロにより計画は頓挫した経緯があり、13年越しでロウアー・マンハッタン地区進出を実現することになります。

同リートは海外部門（オセアニア以外）と豪州、ニュージーランド部門の完全分離を目的とした事業再編を予定しておりますが、同ビルの小売り部分は新設される海外部門のウエストフィールド・コーポレーションに含まれる見込みです。本件以外にもロンドンにおいて大規模ショッピングセンターを開発するなど、オセアニア以外における投資を積極化しており、事業再編後の動向に注目が集まります。

● ウェストフィールド・グループ海外部門（オセアニア以外）投資状況  
(2013年6月末時点)

国名	物件数	金額		
		現地通貨	(円換算)	比率
米国	47	132億米ドル	(13,086億円)	74.3%
英国	5	30億英ポンド	(4,525億円)	25.7%
合計	52		(17,611億円)	

出所：ウエストフィールド・グループ決算資料

\*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：2013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、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。