

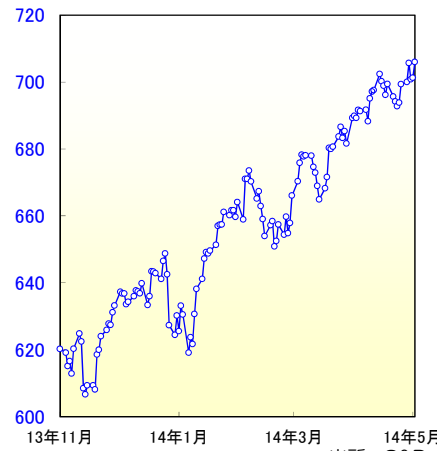
【図1】リート市場動向

●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5月末

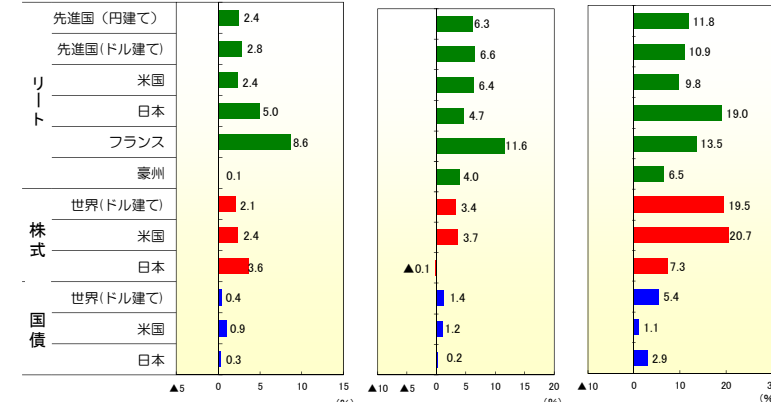
2013年10月以降



出所：S&P

【図2】地域・市場間のリターン比較

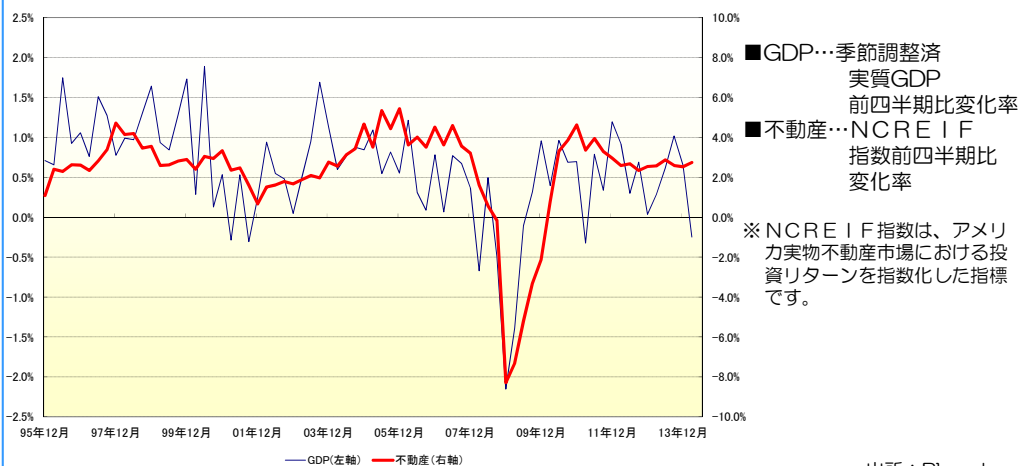
<2014年5月末時点> 過去1ヵ月 過去3ヵ月 過去1年



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

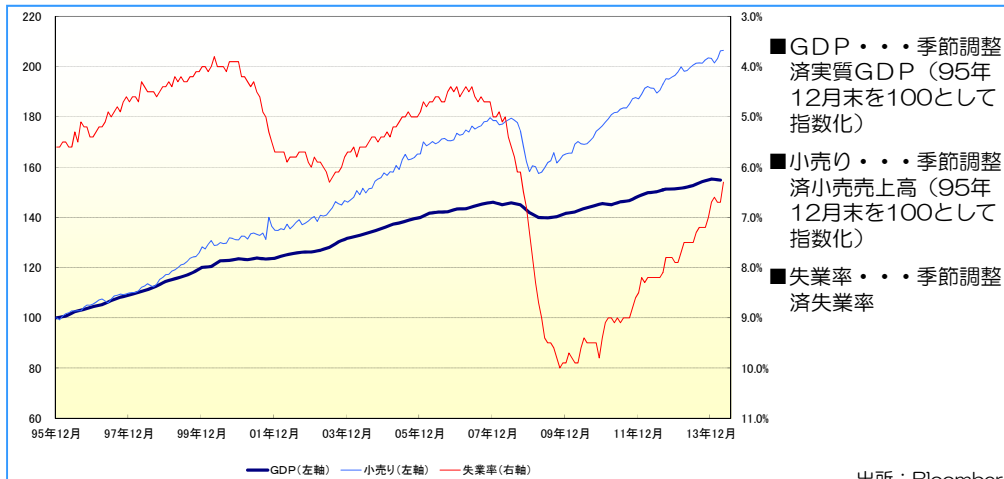
【図3】米GDPと不動産市場推移



注) 対象期間は95年12月末～14年3月末

出所：Bloomberg

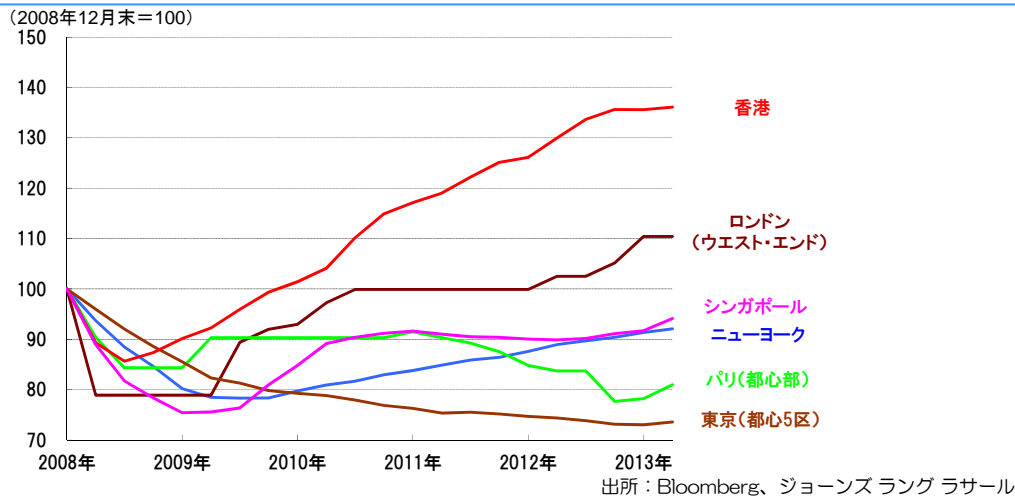
【図4】米各種経済指標推移



注) 対象期間は95年12月末～14年4月末

出所：Bloomberg

【図5】主要都市オフィス賃料の推移(2008年12月～2014年3月)



【図7】主要リート市場業績予想(2014年5月)

国・セクター名	当期	来期
アメリカ	112.0	119.9
オフィス	105.4	112.6
小売	108.3	115.4
住宅	116.4	127.6
ヘルスケア	111.4	116.6
産業用施設	111.4	120.3
ホテル	116.2	129.2
カナダ	103.3	107.5
イギリス	156.2	159.4
フランス	117.6	125.6
オランダ	100.3	107.1
ベルギー	115.5	116.8
ドイツ	106.9	113.2
日本	102.1	103.7
シンガポール	119.5	121.4
香港	106.2	116.3
オーストラリア	119.0	130.5

※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5月末基準)

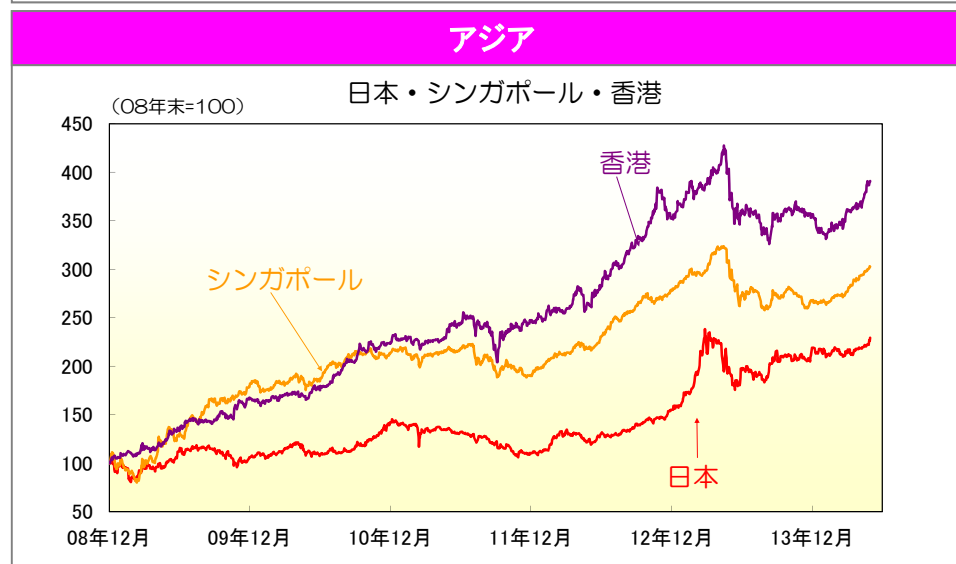
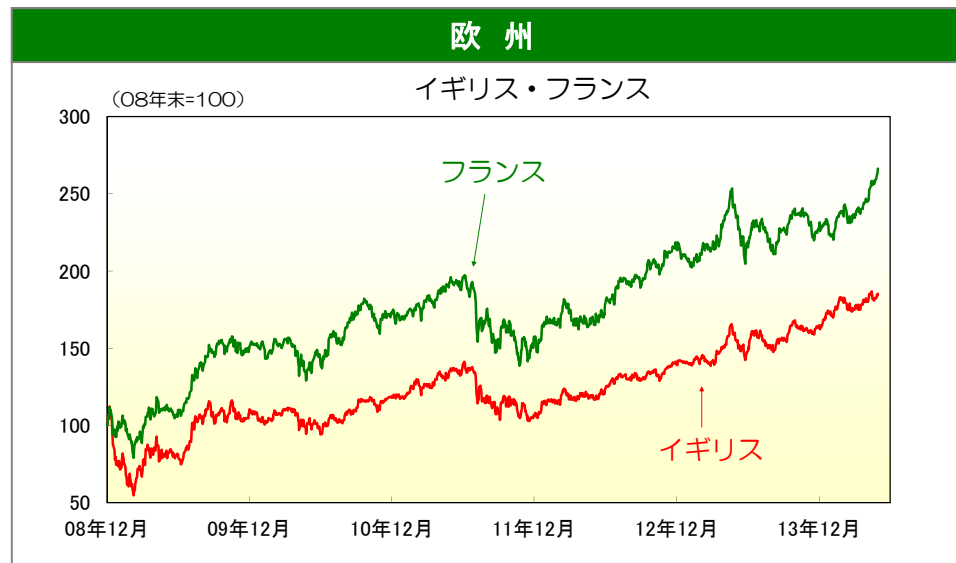
出所: Bloombergをもとに国際投信投資顧問作成

【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3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	14年3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)	+4.7%	+5~10%	11.1%	▲0.4%	+17.5%
ロンドン (ウエストエンド)	+7.7%	+5~10%	5.3%	▲0.6%	+14.9%
パリ	▲3.3%	+0~5%	7.5%	+0.7%	+8.8%
東京	+4.5%	+5~10%	3.7%	▲0.7%	+10.4%
シンガポール	+11.9%	+10~20%	6.6%	▲0.3%	+3.2%
香港	+0.7%	+5~10%	4.4%	+0.8%	+0.5%
シドニー	▲1.9%	▲0~5%	10.5%	+0.7%	+9.2%

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(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5月末

出所: S&P

●●● グローバル・リートマーケットの動向

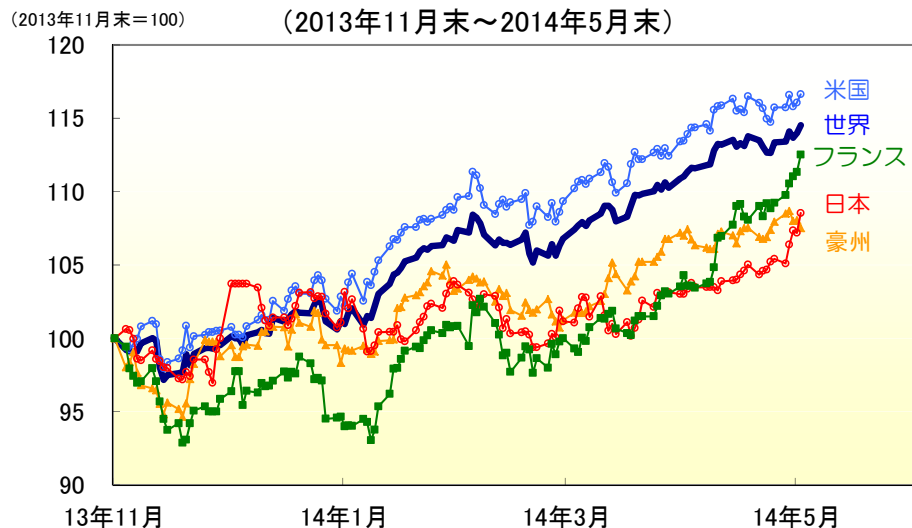
先月のグローバル・リートマーケット

● 買い安心感が拡がり主要国は総じて堅調

2014年5月のグローバル・リート市場は上昇しました。米国において各種経済指標がおおむね良好であり、今後の景気拡大への期待が高まったことや、10年国債利回りが低下基調となったことなどが買い材料視されました。

国別では、時価総額最大の銘柄による物件取得報道や別の有力銘柄による物件取得を検討中であるとの報道を受けて外部成長への期待が高まったフランスの上昇が目立ちました。また、大手銘柄による物件売却発表と売却代金をもとに自社株買いを実施することを検討中であることが明らかになった香港なども相対的に高い上昇率を記録しました。

● 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

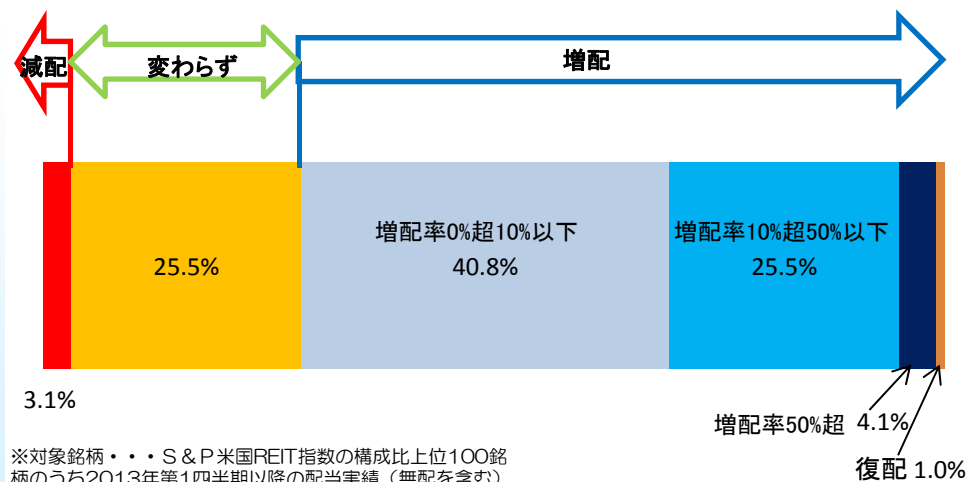
● 配当の成長を実現する米国リート

米国リート市場では、足元の良好な事業環境を背景に多くの銘柄が増配に踏み切っています。

下図は米国の主要リート100銘柄（配当実績が1年に満たない銘柄は除く）の一株当たり配当の前年同期比変化率の分布状況を集計したものです。この図によると全体の70%超の銘柄が1年前と比較すると増配を実施しました。そのうち、30%程度の銘柄は二ケタの増配率を記録しており、堅調な業績を背景に配当の成長を実現していることがうかがえます。

米国リート市場では、今後も良好な事業環境が見込まれており、更なる増配が期待されます。

● 米国REIT2014年第1四半期配当の動向



個別市場の注目点

●世界に広がるヘルスケア・リート

近年、日本において高齢者向け介護付住宅などを投資対象としたヘルスケア・リート市場創設に向けた動きが見られ、市場創設に向けて、ガイドライン案の策定など着々と準備が進んでいます。各種報道によると複数のヘルスケア・リートが上場を計画していますが、景気変動の影響を相対的に受けにくく、賃貸契約期間が長い傾向にあるヘルスケア関連資産を主要投資対象とする銘柄が登場することによりJリート市場の多様化が進むことが期待されます。

海外に目を移すと、ヘルスケア・リートはリーートのセクターの一つとして定着しています。2014年5月末時点におけるヘルスケア・リーートの時価総額はS&PグローバルREIT指数ベースで約871億米ドル（約8.9兆円）とJリート全体をしのぐ規模となっています。

●日本で上場を計画するヘルスケア・リーートの例

リート名	スポンサー企業	資産規模 (上場時予定)	上場予定 時期
日本ヘルスケア 投資法人	大和証券など	約300～ 500億円	2014年
未定	ケネディクス、 新生銀行など	約500億円	2014年
未定	三井住友銀行など	約200億円	2015年

出所：各種報道をもとに国際投信投資顧問作成

●各国のヘルスケア・リート市場 (2014年5月末時点)

※S&PグローバルREIT指数採用銘柄ベース

国名	時価総額 (億米ドル)	銘柄数
アメリカ	810.9	14
カナダ	23.6	3
シンガポール	23.6	3
イギリス	6.5	1
ニュージーランド	3.9	1
マレーシア	3.0	1
合計	871.5	23

出所：S&P

●ユーロ圏最大リートが物件取得と資金調達を発表

2014年5月末時点において時価総額ベースでユーロ圏最大のリートであるウニバイル・ロダムコは、ドイツ屈指の大都市圏であるルール地方のオーバーハウゼンに所在するショッピング・センターの取得を完了したと発表しました。

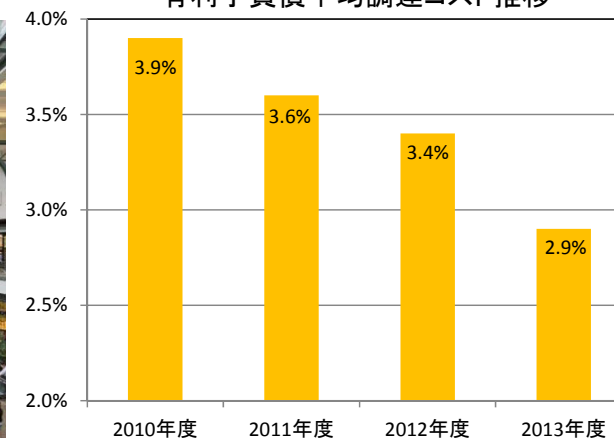
1996年に開業した「セントロ」という名称のこの物件は、賃貸可能面積232,000㎡の巨大施設です。施設内にはショッピング・センターを核に、2つのテーマパーク、39のレストラン、9つのスクリーンを有する映画館などを併設しており、年間来客者数は約25百万人にのぼります。

また同リートは5億ユーロ程度となる同物件取得資金を含めた資金調達手段として、総額6億ユーロの社債を発行しました。この社債の償還期限は同リートとして最長となる期間12年であったにもかかわらず投資家の関心を集め、利率2.50%での発行を実現しました。

●「セントロ」の内部



●ウニバイル・ロダムコ 有利子負債平均調達コスト推移



出所：ウニバイル・ロダムコ開示資料

*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：2014年5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。