

1分で読みとくアメリカ

読得
目ミトク

No. 23

成長に注目が集まるアメリカのリート市場

グローバルでリート市場が拡大を示す中、米国ニューヨークを拠点とするパラマウントグループが過去最大、約2800億円^(※)相当規模のリート上場を検討しています。同社は12のオフィスビルをサンフランシスコ、ニューヨーク等に所有（もしくは一部所有）しています。

昨今、サンフランシスコ、ニューヨークが属する西海岸・東海岸は他の地域と比較し、一部のエリアで賃料が上昇傾向となり、今後もその動向が期待されています。その背景には西海岸・東海岸ともに米国を代表する企業が密集しており、米国経済が回復する中で「米国の中心」とも言われるこれらのエリアへの移動を希望する人・企業が増加していると推測されます。

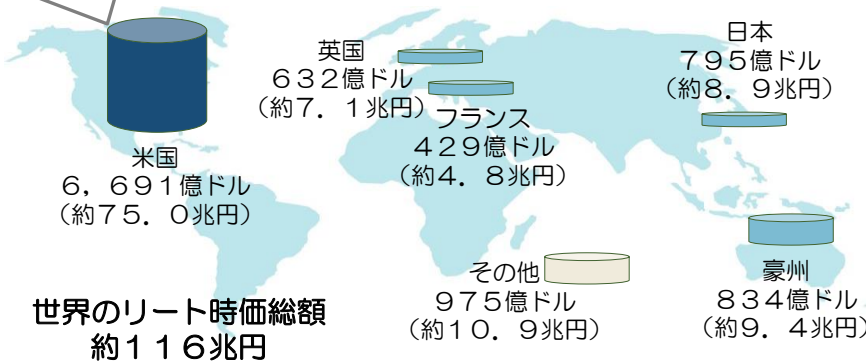
たとえばサンフランシスコは、近郊にシリコンバレーがあり、アップルやフェイスブックなど一流企業が存在しています。このような企業に勤務している人々の多くが米国内で比較的高収入であると見られており、そうした人々の中でたとえば「夜遅くまで営業しているレストラン」、「車の要らない生活」に憧れて、多少家賃が高くてもサンフランシスコに移り住むことを検討している人が増えているという話もあります。人だけでなく多くの主要企業が集まるこの地域に拠点をもちたいと思うのは自然な流れかもしれません。

このような動向を踏まえ、米国リートは今後も成長が期待されています。

(※) 為替をドル円110円で計算

主要国のリート市場規模
(2014年10月末時点)

米国リート：世界最大の市場規模、高い流動性



世界のリート時価総額
約116兆円

2015年までの主要都市の
賃貸価格見通し (赤字：米国)

騰落率	賃貸価格
+10～20%	東京、北京
+5～10%	サンフランシスコ、ニューヨーク、ロサンゼルス、ドバイ、ロンドン等
+0～5%	ワシントンDC、香港、ストックホルム、フランクフルト、トロント、ソウル等
-0～-5%	サオ・パウロ
-5～-10%	モスクワ

出所：S&P Global REIT インデックス 2014年10月末時点
換算為替 1ドル112.14円 2014年10月末時点

出所：Jones Lang Lasselles IP, INC
2014年10月時点

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。上記は経済や市場等の過去のデータおよび一時点における予測値であり、将来の動向を示唆あるいは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。経済、市場等に関する予測は資料作成時点のものであり、情報提供を目的とするものです。予測値の達成を保証するものではありません。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)複製、写真複製、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。
© 2014 Goldman Sachs. All rights reserved. < 144820.OSF.OTU . >



Asset Management