

米国リートの投資環境について

活発化する実物不動産取引

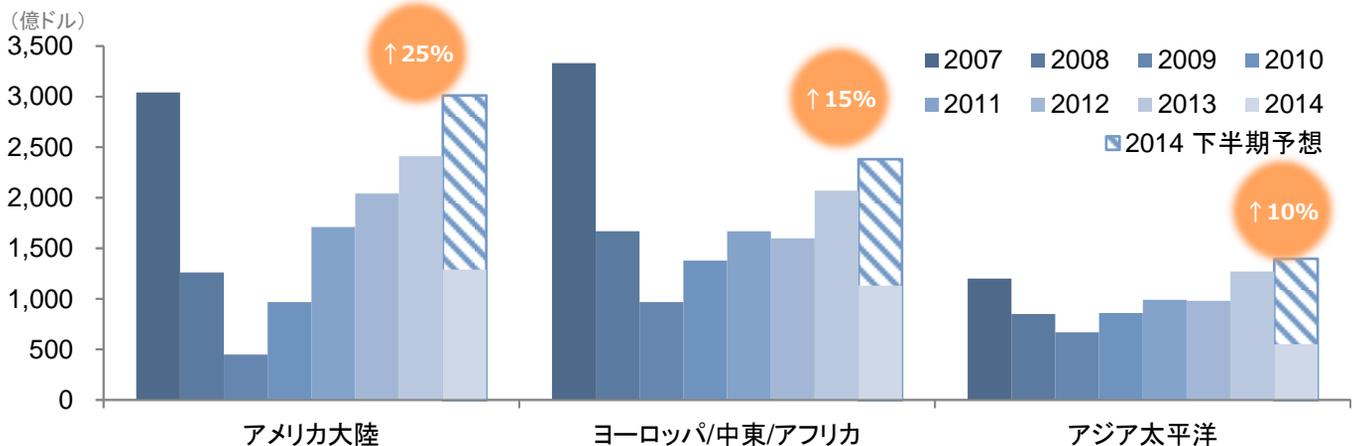
2014年上半期の世界の商業用不動産取引額

- 米国総合不動産サービス大手、ジョーンズ・ラング・ラサール(JLL)の発表によると、2014年上半期の世界の商業用不動産取引額は2,970億ドルとなり、前年同期比で大きく増加しました。世界の不動産取引額は2010年以降、毎年拡大を続けており、2014年も昨年を上回り5年連続の拡大となる見込みです。

米国が世界を牽引

- 2014年上半期、特に取引が活発であった地域はアメリカ大陸で、その総額は1,290億ドルとなりました。そのうち、米国での取引が全体の9割近くを占めるなど好調さが際立ち、米国が世界を牽引する形となっています。2014年のアメリカ大陸の取引額は前年比25%増が見込まれており、これはリーマンショック前のピークである2007年とほぼ拮抗する水準となります。
- 直近では、海外とのクロスボーダー取引も増加しており、サンフランシスコでの取引には中国の富裕層による投資も含まれているようです。また、シェール革命の恩恵から、ダラスやヒューストンでは住宅の取引が活発化しています。

世界の不動産取引額



出所: JLL 期間: 2007年~2014年、2014年は上半期までは実績、下半期以降は予想、オレンジ丸内の数字は、2013年からの予想増加割合を示す

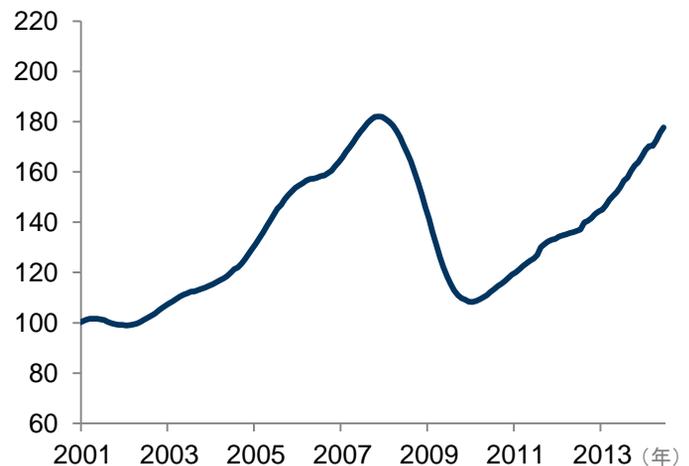
米国リートによる物件取得事例

- 良好な資金調達環境などを背景に、リートによる物件の追加取得事例も見られます。例えば、2014年2月には、医療・介護施設大手のシニア・ハウジング・プロパティーズが、ボストン市内のオフィス/医療用ビル(Medical Office Buildings)2件を総額11.3億ドルで取得すると発表しました。

不動産取引の活性化はリートの資産価値の上昇要因

- 一般的に、不動産市場の取引動向は不動産価格の先行指標として見られています。米国の商業用不動産価格は、2009年以降改善が続いていますが、不動産取引額の増加が不動産価格の更なる上昇につながり、しいてはリートの資産価値を向上させる要因になると期待できます。

商業用不動産価格指数



商業用不動産価格指数: Moody's/RCA CPPI National All-Property Index
出所: ムーディーズ/RCA 期間: 2001年1月~2014年6月