リート・マーケット・マンスリー

※リート …不動産を中心に運用を行う投資信託。正式英語名称は、Real Estate Investment Trust（略語REIT）

情報提供資料

2017年2月号

三菱UFJ国際投信

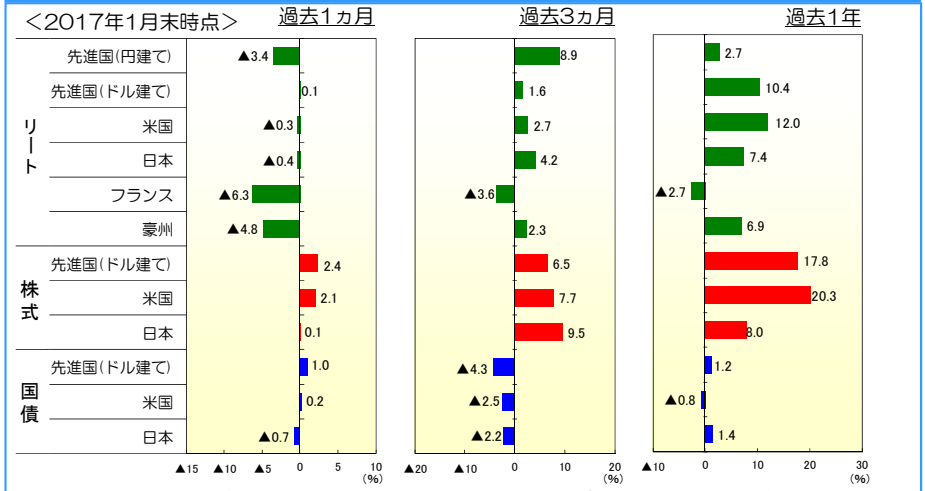
【図１】 リート市場動向

●S&P先進国REIT指数（配当込み） ： 先進国・円ベース

（期間：2000年1月～2017年1月末）

（出所）S&Pのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

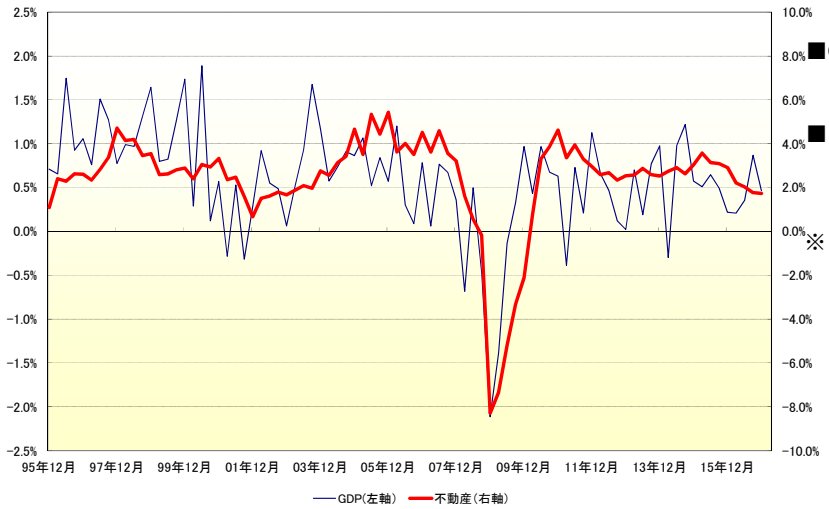
【図２】 地域・市場間のリターン比較



※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)。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

出所：Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図３】米国GDPと不動産市場推移



■GDP…季節調整済実質GDP前四半期比変化率

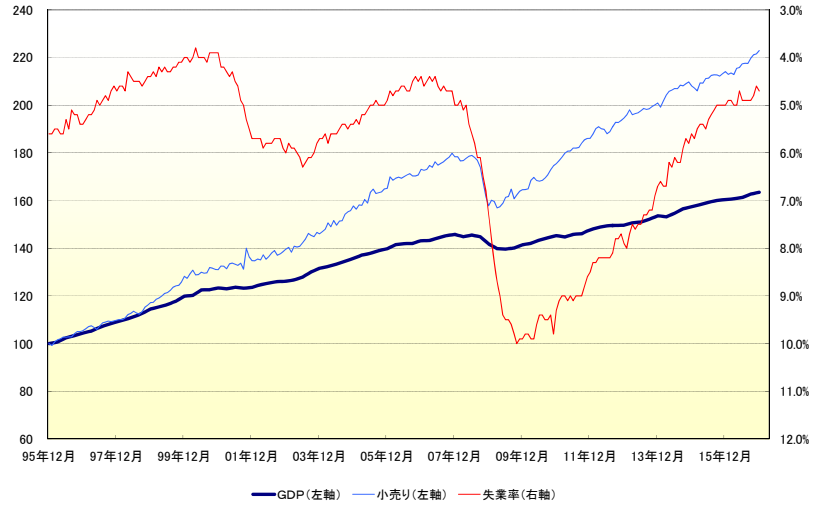
■不動産…ＮＣＲＥＩＦ指数前四半期比変化率

※ＮＣＲＥＩＦ指数は、米国実物不動産市場における投資リターンを指数化した指標です。

（期間：1995年12月末～2016年12月末）

（出所）Bloombergのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図４】米国各種経済指標推移



■ＧＤＰ…季節調整済実質ＧＤＰ（95年12月末を100として指数化）

■小売り…季節調整済小売売上高（95年12月末を100として指数化）

■失業率…季節調整済失業率

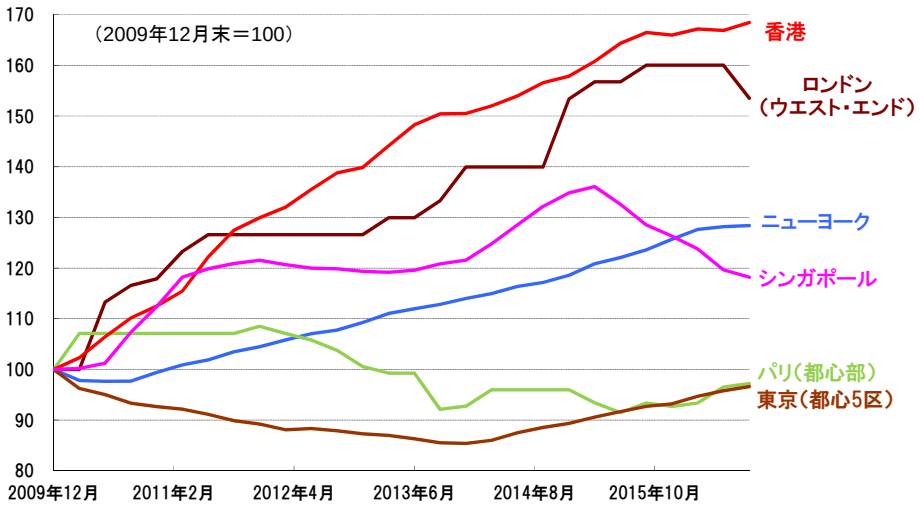
※計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

（期間：1995年12月末～2016年12月末）

（出所）Bloombergのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

巻末の「本資料に関してご留意頂きたい事項」および「本資料で使用している指数について」を必ずご覧ください。
上記は、あくまで過去の実績であり、将来の投資成果をお約束するものではありません。

【図5】主要都市オフィス賃料の推移（2009年12月～2016年9月）



※計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

（出所）Bloomberg、ジョーンズ ラング ラサールのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図6】主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し（2016年9月）

都市名	賃料変化率		空室率		価格変化率
	直近1年間	2017年の見通し	16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）	+2.0%	+0～5%	10.0%	+0.5%	▲1.0%
ロンドン（ウエストエンド）	▲4.2%	▲0～5%	4.2%	+0.6%	▲4.2%
パリ	+6.2%	+0～5%	6.8%	▲0.6%	+15.1%
東京	+3.9%	+0～5%	1.4%	▲1.9%	+9.2%
シンガポール	▲11.2%	▲5～10%	7.2%	+1.1%	▲6.4%
香港	+9.7%	▲0～5%	4.2%	+1.2%	+7.0%
シドニー	+19.7%	+10～20%	7.3%	▲1.1%	+16.4%

（出所）ジョーンズ ラング ラサールのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図7】主要リート市場業績予想（2017年1月）

国・セクター名	当期	来期
米国	108.6	114.2
オフィス	98.8	106.6
小売	109.7	115.9
住宅	104.5	110.4
ヘルスケア	123.0	118.5
産業用施設	105.6	112.6
ホテル	112.6	114.2
カナダ	98.9	100.0
英国	97.6	99.3
フランス	117.6	121.3
オランダ	104.3	95.7
ベルギー	80.9	82.7
ドイツ	138.0	142.6
日本	108.0	109.7
シンガポール	103.3	110.0
香港	105.2	113.0
豪州	90.0	97.2

※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。
（米国、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、時価総額加重平均にて算出。（2017年1月末基準）
※FFO(Funds From Operation)は、当期純利益に減価償却費などの現金の支出を伴わない費用と不動産の売却損益などの継続的に発生するものではない損益を足し戻した指標です。一般的にリートのキャッシュフロー創出力を評価する際などに用いられます。

（出所）Bloombergのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図８】 各国リート市場の推移（2009年末以降）

※Ｓ＆Ｐ先進国REIT指数(現地通貨建、配当込み、国別)の推移。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。
(期間：2009年12月末～2017年1月末)

(出所) S&Pのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

【図9】 S&P先進国REIT指数概観（2017年1月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	917,565億円	157	4.65%
カナダ	48,589億円	30	5.81%
フランス	66,365億円	7	4.88%
オランダ	5,450億円	4	6.71%
ベルギー	10,423億円	9	4.55%
スペイン	9,379億円	4	2.51%
イタリア	2,125億円	2	4.98%
アイルランド	2,695億円	3	2.51%
ドイツ	3,007億円	2	4.41%
英国	62,604億円	24	3.94%
イスラエル	541億円	1	4.82%
日本	119,765億円	55	3.26%
シンガポール	51,680億円	31	6.02%
香港	28,283億円	8	4.81%
豪州	105,269億円	31	4.94%
ニュージーランド	6,940億円	8	5.77%
先進国全体	**144.07兆円**	**376**	**4.85%**

(出所)Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

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

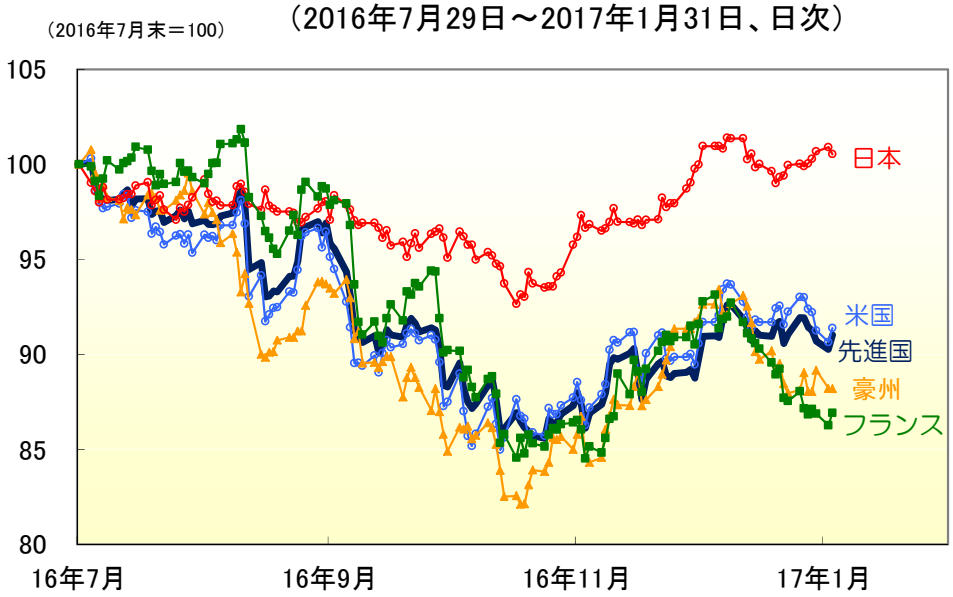
● 各国・地域まちまちの展開

2017年1月のグローバル・リート市場はまちまちの展開となりました。主要市場の中で相対的に堅調だった市場は日本を除くアジア市場です。景気先行きに対する悲観的な見方が後退したことなどから、シンガポール、香港は買い優勢となりました。

他方、欧州は総じて下落基調となりました。英国の欧州連合（EU）強行離脱に対する警戒感に加えて、銀行の資本不足懸念などが下落要因となりました。また、豪州についても利益確定売りに押され、売り優勢の展開となりました。

また、米国、日本については強弱入り混じる展開となり方向感のない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)
（2016年7月29日～2017年1月31日、日次）



※先進国および各国リートは、S&P先進国REIT指数に基づいており、また、先進国は米ドル建です。
計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

（出所）S&Pのデータを基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

（ご参考）最近の注目トピック

●米国金利の上昇の一服を受けて落ち着きを取り戻すリート

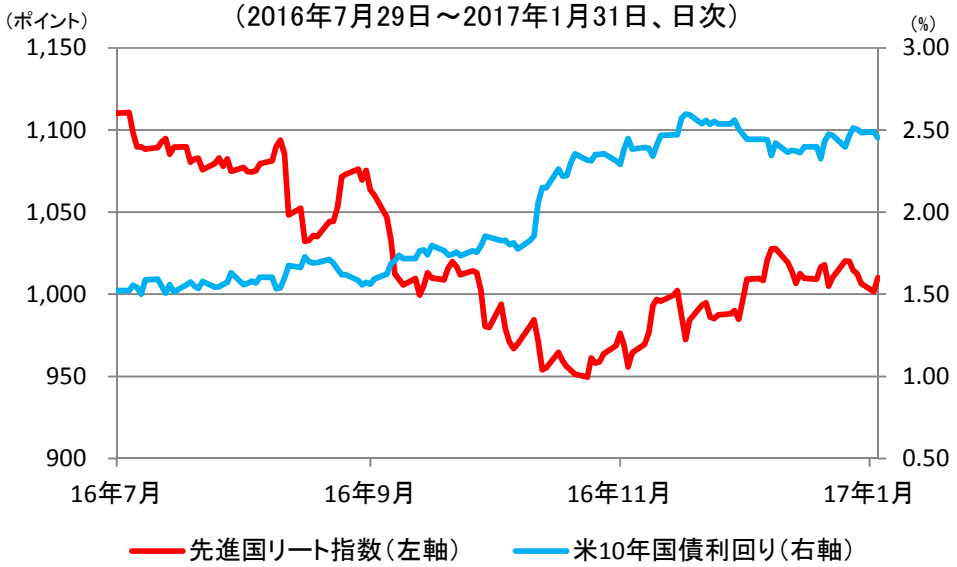
2016年7月下旬から11月にかけて下落基調が続いた世界のリート市場ですが、足下は底打ち感が見られつつあります。

リート市場に底打ちの兆しが見られる大きな要因は、米10年国債利回りの上昇の勢いに陰りが見られてきたことです。

2016年7月頃から年末にかけて、利上げペースが加速するとの見方や大統領選挙の結果を受けた財政支出拡大観測などから、米10年国債利回りは上昇が続き、金利上昇による実物不動産市場への悪影響、資金調達コスト増加懸念、利回りに着目した投資需要の減退などがリート市場にとって逆風となりました。

しかし、米10年国債利回りが落ち着きを取り戻すに連れて、金利上昇がリートに与える悪影響に対する過度な懸念は後退し、リート市場に底打ち・反転の兆しが見られています。

●先進国リート指数と米10年国債利回り推移
（2016年7月29日～2017年1月31日、日次）



※先進国リート：S&P先進国REIT指数（米ドル建、配当込み）

（出所）S&P、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

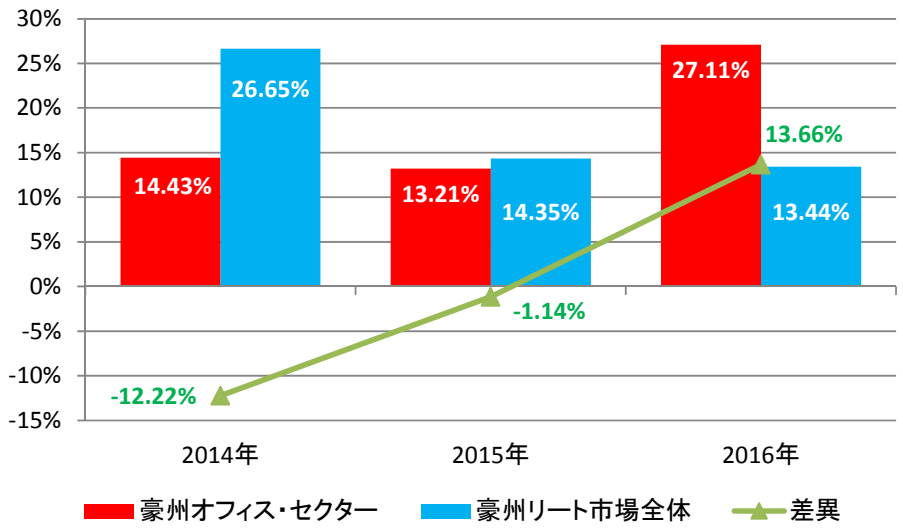
個別市場の注目点

●（コラム）足下好調な豪州オフィス・セクター

2014年、2015年と豪州リート市場全体を下回るリターンに留まっていた豪州オフィス・セクターですが、2016年は豪州市場全体を大きく上回るリターンを記録しました。

豪州オフィス・セクターの豪州リート市場全体に対する相対パフォーマンスが改善した大きな要因は良好な事業環境です。シドニーでは、底堅い賃貸需要や新規供給が限定的であることなどを背景に優良物件を中心に賃料単価、空室率ともに改善傾向にあり（P2図6参照）、オフィスを主要投資対象とするリートにとって追い風となっています。

●年別リターン推移（豪州全体、豪州オフィス・セクター）
（2014年～2016年、年次）



※対象指数
豪州オフィス：S&P豪州オフィス指数（現地通貨建、配当込み）
豪州リート市場全体：S&P豪州REIT指数（現地通貨建、配当込み）

（出所）S&Pを基に三菱UFJ国際投信作成

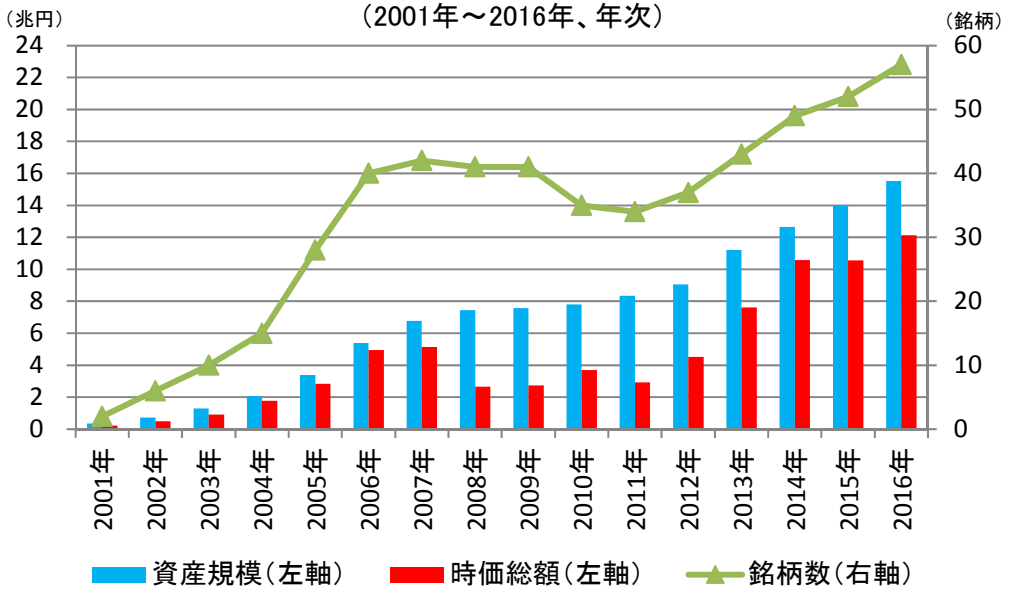
●（コラム）着実な規模の拡大が続くJリート市場

2016年のJリートの新規上場は7件となり、2007年以降で最多となりました。また、公募増資も30件を記録し、その結果、2016年末時点における時価総額は12兆円を突破しました。

また、良好な資金調達環境などを背景に、資産規模も順調に拡大を続けております。取得価格ベースでは、Jリート市場が始動した2001年末との比較で約43倍の15.5兆円となりました。

リーマンショックが発生した2008年から数年間は停滞期を迎えたJリート市場ですが、近年は日銀によるJリート買い入れや投資需要の高まりなどを背景に急成長を遂げており、米国に次ぐ市場規模のリート市場（P3図9参照）としての地位を確立しています。

●Jリート市場資産規模、時価総額、銘柄数推移
（2001年～2016年、年次）



※資産規模は取得価格ベース

（出所）「ARES J-REIT Databook」を基に三菱ＵＦＪ国際投信作成

投資信託のご購入に際しての留意事項

◎ 投資信託に係るリスクについて
投資信託は、主に国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象としているため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により基準価額が変動します。したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。
投資信託は預貯金と異なります。
また、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資にあたっては投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等をよくご覧ください。

◎ 投資信託に係る費用について
ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。

■ 購入時(ファンドによっては換金時)に直接ご負担いただく費用
・購入時(換金時)手数料 上限3.24%(税込)
※一部のファンドについては、購入時(換金時)手数料額(上限 37,800円(税込))を定めているものがあります。

■ 購入時・換金時に直接ご負担いただく費用
・信託財産留保額…ファンドにより変動するものがあるため、事前に金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を表示することができません。

■ 投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用
・運用管理費用(信託報酬) 上限 年3.348%(税込)
※一部のファンドについては、運用実績に応じて成功報酬をご負担いただく場合があります。

■ その他の費用・手数料
上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等でご確認ください。
※その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するものであり、事前に金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を表示することができません。

お客さまにご負担いただく費用の合計額もしくはその上限額またはこれらの計算方法は、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

《ご注意》
上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、三菱ＵＦＪ国際投信が運用するすべての公募投資信託のうち、ご負担いただくそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく投資信託説明書(交付目論見書)、目論見書補完書面等をご覧ください。

リスク

■株式の投資に係る価格変動リスク
株式への投資には価格変動リスクを伴います。一般に、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、株式の価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
■公社債の投資に係る価格変動リスク
公社債への投資には価格変動リスクを伴います。一般に、公社債の価格は市場金利の変動等を受けて変動するため、公社債の価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
■REIT（不動産投資信託証券、以下REIT）の投資に係る価格変動リスク
REITへの投資には価格変動リスクを伴います。一般にREITの価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動するため、REITの価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
■信用リスク
信用リスクとは、有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等に、当該有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払いや償還金の支払いが滞る等の債務が不履行となること等をいいます。この場合、有価証券等の価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
■流動性リスク
有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。この場合、有価証券等の価格の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
■為替変動リスク
海外の株式や公社債、REITは外貨建資産ですので、為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場が円高方向に進んだ場合には、投資元本を割り込むことがあります。

本資料で使用している指数について

S&P先進国REITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスＬＬＣが公表している指数で、先進国の不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄を対象に浮動株修正時価総額に基づいて算出されています。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱ＵＦＪ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

ＭＳＣＩ ワールド インデックスとは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の先進国で構成されています。同指数に対する著作権およびその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

シティ世界国債インデックスとは、Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されている、世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。

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のために三菱ＵＦＪ国際投信が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。本資料は投資勧誘を目的とするものではありません。
■投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。
■投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。
■本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
■本資料は信頼できると判断した情報等に基づき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。
■投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
■クローズド期間のある投資信託は、クローズド期間中は換金の請求を受け付けることができませんのでご留意ください。

三菱ＵＦＪ国際投信株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第４０４号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会