

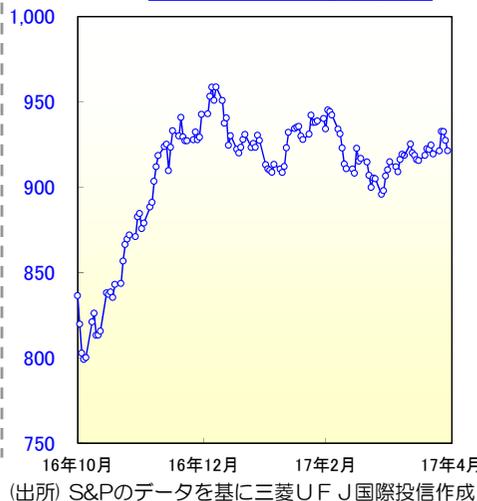
【図1】 リート市場動向

●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース

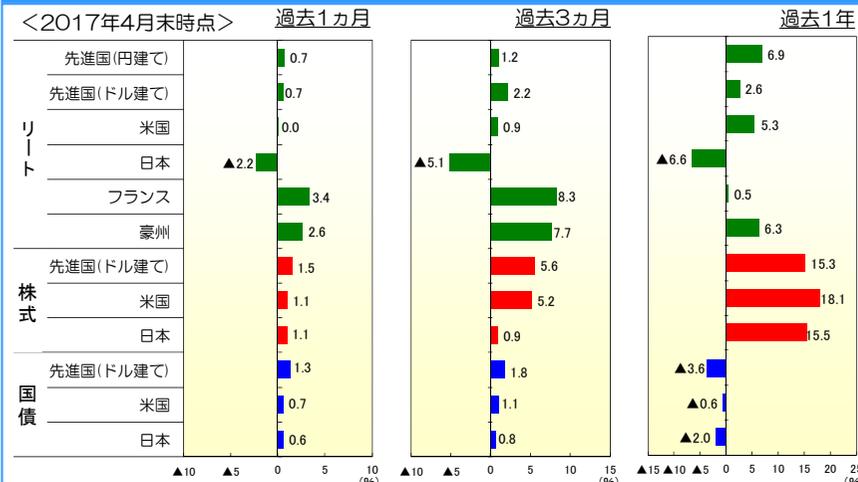
2000年以降



2016年10月末以降



【図2】 地域・市場間のリターン比較

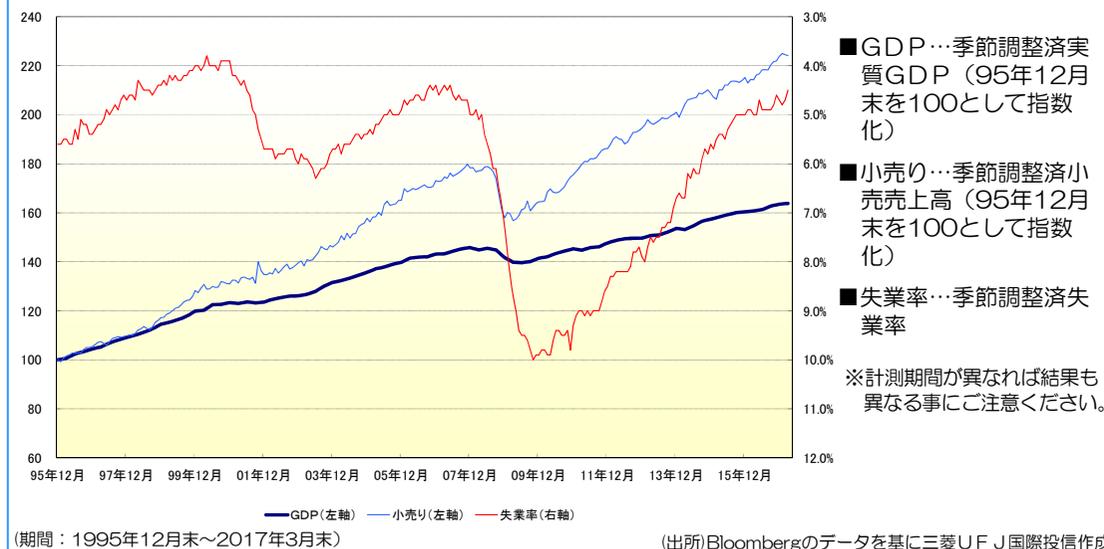


※リートはS&P先進国REIT指数(配当込み)、株式はMSCIワールド・インデックス(配当込み)、国債はシティ世界国債インデックスから各々算出(国別はすべて現地通貨建)。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。
出所：Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

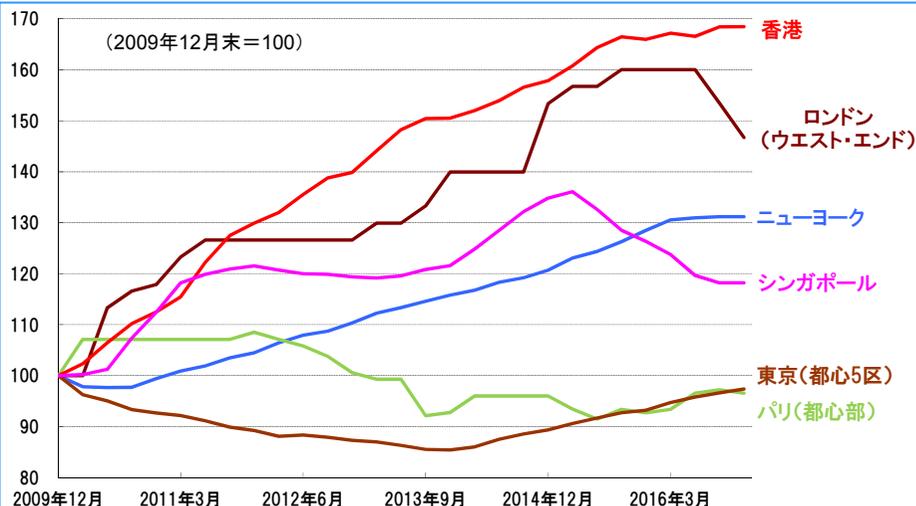
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



【図4】 米国各種経済指標推移



【図5】主要都市オフィス賃料の推移（2009年12月～2016年12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12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12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) | +1.8% | +0~5% | 10.4% | +0.8% | ▲4.0% |
| ロンドン (ウエストエンド) | ▲8.3% | ▲0~5% | 4.1% | +0.7% | ▲8.3% |
| パリ | +4.1% | +0~5% | 6.7% | ▲0.7% | +12.8% |
| 東京 | +1.7% | +0~5% | 1.9% | ▲0.1% | +3.4% |
| シンガポール | ▲11.0% | ▲5~10% | 6.7% | +1.7% | ▲5.9% |
| 香港 | +9.7% | +0~5% | 4.5% | +1.6% | +7.6% |
| シドニー | +22.5% | +10~20% | 7.5% | ▲0.9% | +12.8% |

(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4月）

| 国・セクター名 | 当期 | 来期 |
|---------------|--------------|--------------|
| 米国 | 104.3 | 110.2 |
| オフィス | 94.2 | 101.0 |
| 小売 | 108.0 | 113.8 |
| 住宅 | 106.5 | 112.8 |
| ヘルスケア | 97.9 | 101.4 |
| 産業用施設 | 106.0 | 112.3 |
| ホテル | 100.0 | 102.3 |
| カナダ | 99.5 | 102.8 |
| 英国 | 101.2 | 104.9 |
| フランス | 98.3 | 104.2 |
| オランダ | 99.7 | 103.4 |
| ベルギー | 98.8 | 106.3 |
| ドイツ | 96.7 | 103.1 |
| 日本 | 104.9 | 103.5 |
| シンガポール | 109.0 | 105.2 |
| 香港 | 108.9 | 117.1 |
| 豪州 | 101.2 | 108.7 |

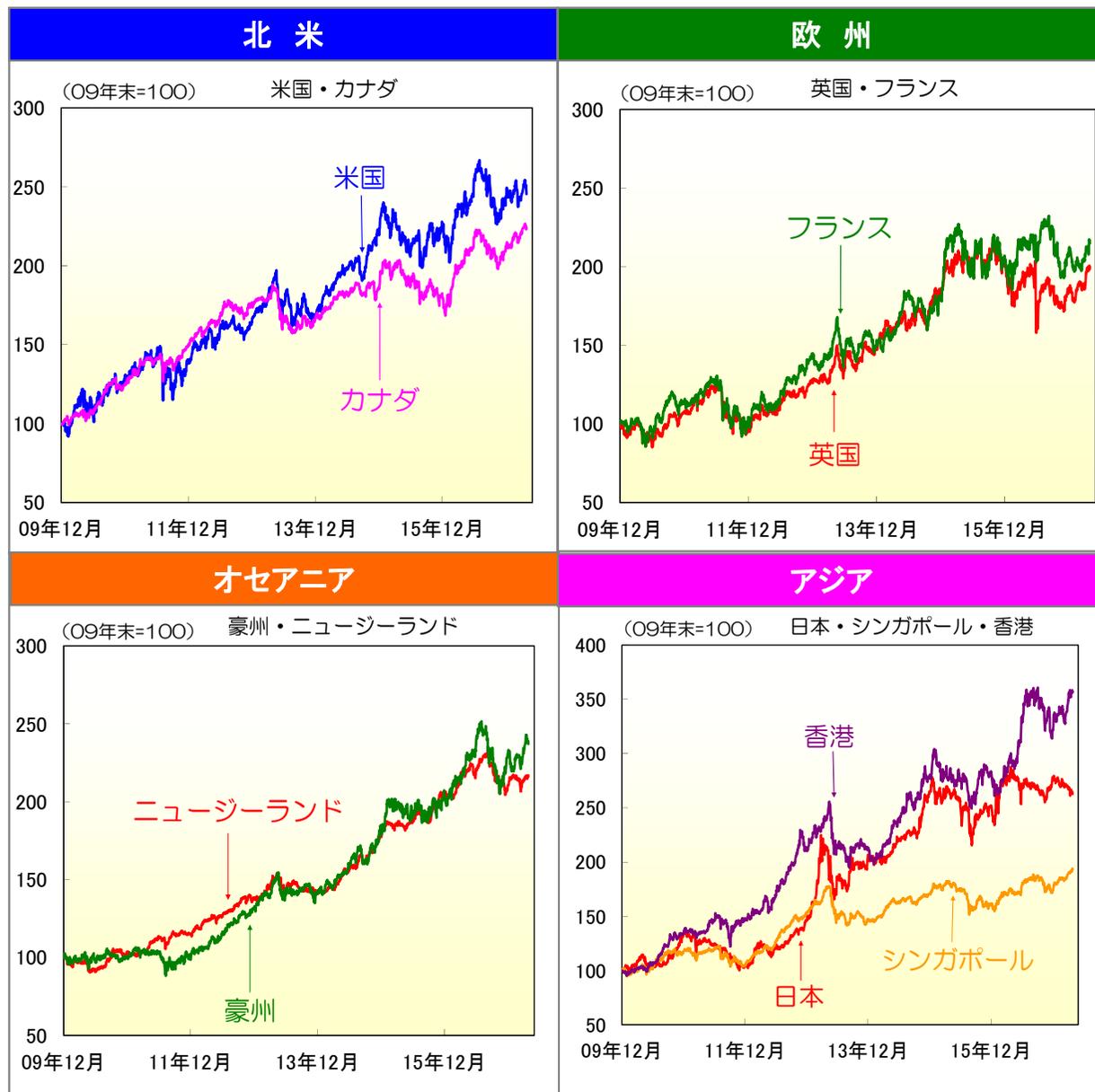
※上図は、直近の各決算を100として、証券会社のアナリストのコンセンサス予想をもとに数値化したものです。
(米国、カナダ：FFO、日本：分配金、その他：営業キャッシュフロー、すべて1株当たり)

※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4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4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4月）

| 国・地域名 | 時価総額 | 銘柄数 | 配当利回り |
|--------------|-----------------|------------|--------------|
| 米国 | 927,653億円 | 158 | 4.40% |
| カナダ | 46,635億円 | 29 | 5.64% |
| フランス | 69,758億円 | 7 | 4.78% |
| オランダ | 5,651億円 | 4 | 6.49% |
| ベルギー | 11,169億円 | 9 | 4.31% |
| スペイン | 10,317億円 | 4 | 2.87% |
| イタリア | 2,416億円 | 2 | 4.37% |
| アイルランド | 2,868億円 | 3 | 2.66% |
| ドイツ | 3,172億円 | 2 | 4.17% |
| 英国 | 73,790億円 | 26 | 3.61% |
| イスラエル | 615億円 | 1 | 4.53% |
| 日本 | 115,452億円 | 56 | 3.58% |
| シンガポール | 54,811億円 | 31 | 5.83% |
| 香港 | 29,717億円 | 8 | 4.53% |
| 豪州 | 110,316億円 | 32 | 4.68% |
| ニュージーランド | 6,400億円 | 8 | 6.02% |
| 先進国全体 | 147.07兆円 | 380 | 4.67% |

(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

●欧州を中心に総じて堅調

2017年4月のグローバル・リート市場は上昇しました。年初より売り優勢の展開が続く日本は下落したものの、その他の主要国は総じて堅調となりました。

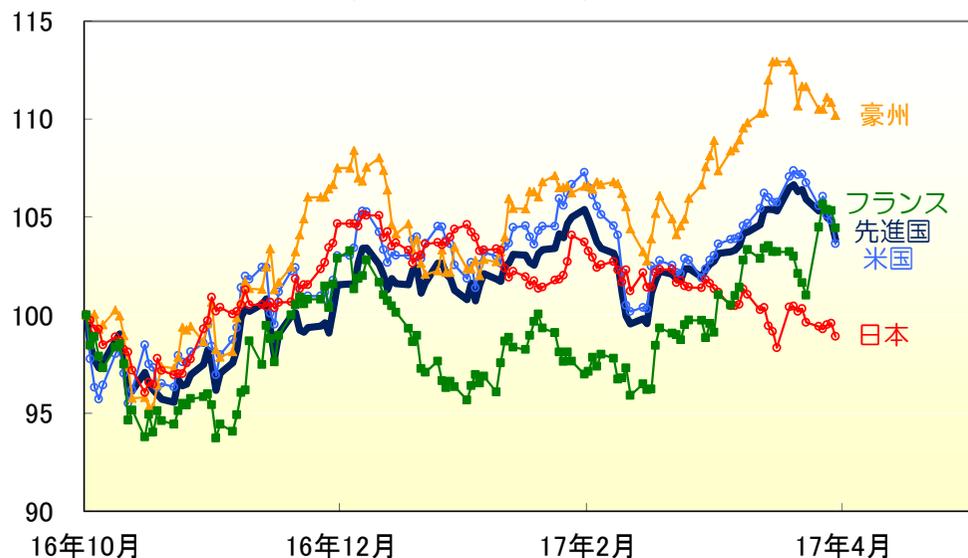
中でも上昇が目立ったのは欧州です。フランス大統領選挙の第1回投票において極右政党の候補者の得票率が伸び悩んだことを受けて投資家のリスク回避姿勢が後退したことなどが上昇要因となりました。

時価総額最大のリート市場である米国はほぼ横ばいとなりました。オンライン通販市場の拡大などの恩恵を受けると見られている産業用施設セクターは堅調となったものの、逆にオンライン通販市場の拡大により従来型の小売店舗の需要減退が懸念材料視されている小売セクターなどは下落し、国全体ではほぼ横ばいに留まりました。

●先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2016年10月末=100)

(2016年10月31日～2017年4月28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

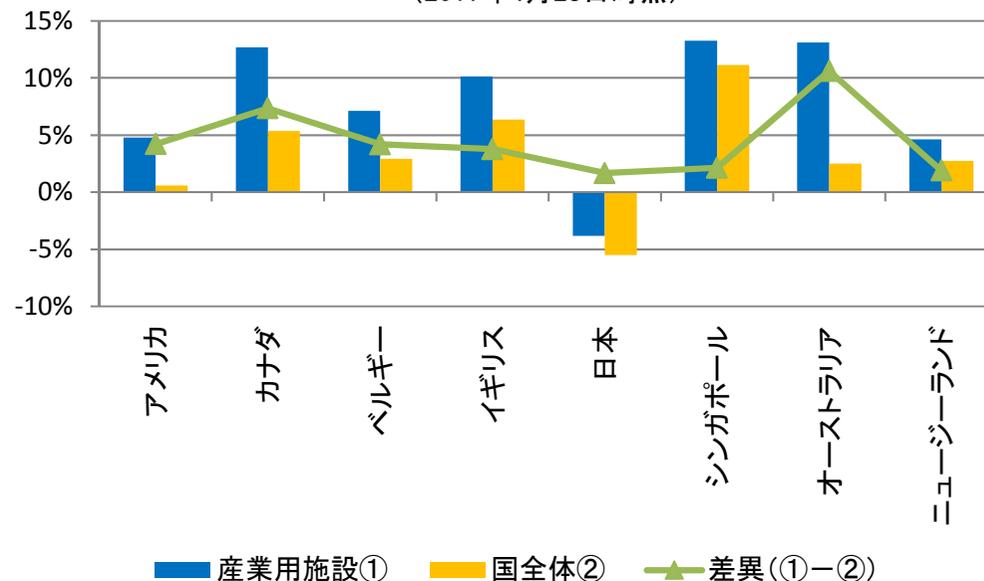
(ご参考)最近の注目トピック

●近年注目が高まっている産業用施設セクター

近年、物流センターなどを投資対象とする産業用施設セクターへの注目が高まっております。S&P先進国リート指数構成国において、産業用施設セクターの4月末時点の年初来騰落率はいずれも国全体の騰落率を上回りました。

産業用施設セクターの注目が高まっている大きな要因は、物流センター需要の高まりです。近年のオンライン通販市場の急拡大、競争の激化を背景に、効率的な配送を可能とする大規模で最新の設備を有する物流センターへの需要が高まっております。短期的には、物流センターの新規建設による供給増がもたらす賃料単価・稼働率への悪影響に注意が必要であるものの、中長期的な成長期待が好感されているようです。

●先進国リート市場 国別産業用施設セクター年初来騰落率 (2017年4月28日時点)



※上記は、S&P先進国REIT指数(現地通貨建、配当込み)に基づいています。
対象国は産業用施設セクター指数が算出されている国です。(出所) S&P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) 米ホテル・セクターに再編の動き

米国上場のホテル・リートであるRLJロッキング・トラストとフェルコア・ロッキング・トラストは経営統合することで合意したことを発表しました。存続するリートはRLJロッキング・トラストとなり、同リートの投資口をフェルコア・ロッキング・トラストの投資主に割り当てる形での統合を目指します。

経営統合が実現した際には、時価総額第5位（2017年4月末時点、単純合算ベース）の米国上場のホテル・リートとなります。客室数は30,000室を超える見込みで、今後は規模の利益の追求、ホテル所在地の分散効果、コスト削減効果などの統合メリットの創出を図る方針です。

なお、本件発表を受けて、フェルコア・ロッキング・トラストの買収を目指していたアッシュフォード・ホスピタリティ・トラストは買収提案を取り下げました。

● RLJロッキング・トラスト、 フェルコア・ロッキング・トラスト 経営統合後の資産状況等

| | |
|------|-------------------|
| 総資産 | 57億米ドル (約6,389億円) |
| 時価総額 | 37億米ドル (約4,179億円) |
| ホテル数 | 160 |
| 客室数 | 31,467 |

注)

- ・総資産：2016年12月末時点の数値の単純合算
- ・時価総額：2017年4月末時点の数値の単純合算
※1米ドル111.49円にて円換算
- ・ホテル数、客室数：RLJロッキング・トラスト開示資料記載の数値

(出所) RLJロッキング・トラスト開示資料、Bloombergを基に三菱UFJ国際投信作成

● (コラム) Jリートによる自己投資口の取得・消却

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人は運用ガイドラインを変更し、自己投資口の取得及び消却に関する規定を追加しました。これにより自己投資口の取得及び消却が可能となりました。Jリートにおける自己投資口の取得及び消却は、株式会社における自社株買いと消却に相当し、米、豪ではすでに一般的に行われており、日本でも2013年の「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正により解禁されましたが、実際に実施したJリートは未だ存在しません。

投資口価格が割安な状況で自己投資口の取得及び消却を実施した場合、投資口の本質的価値の向上が見込まれることなどから、投資口価格を下支えする効果が期待されます。他にも株主還元手法の多様化や資本政策の自由度向上などの効果が期待されます。

● インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人 投資口価格・1口当り純資産推移 (2015年4月30日～2017年4月28日)



※投資口価格は日次、1口当り純資産は6ヵ月毎の決算データを基に作成

(出所) Bloombergを基に三菱UFJ国際投信作成

※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の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。販売会社が投資勧誘に使用することを想定して作成したものではありません。
- 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。