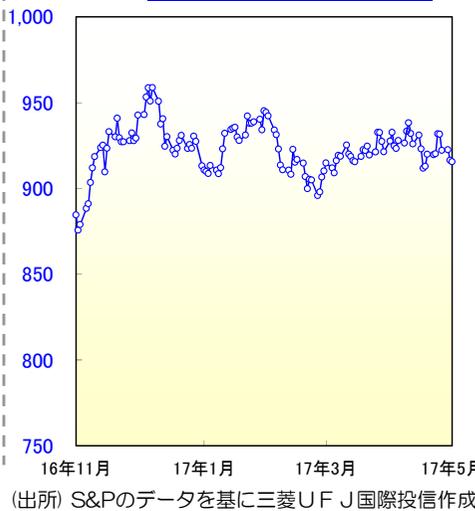


【図1】 リート市場動向

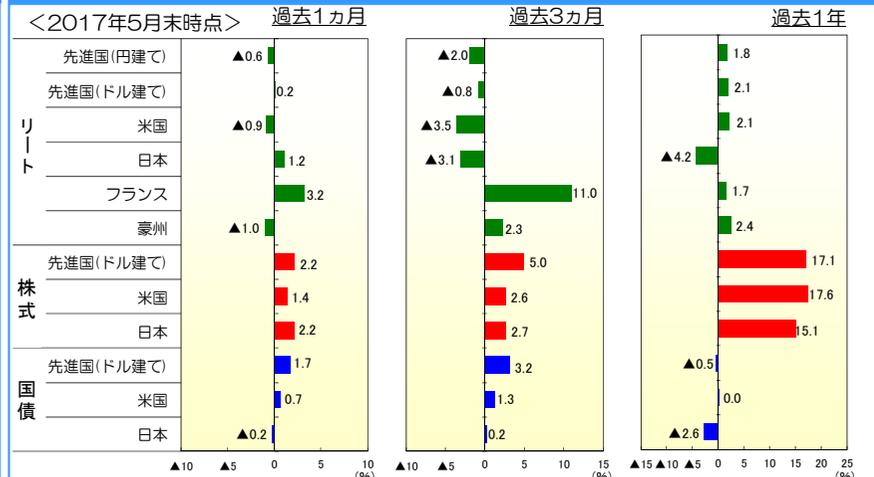
●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース
2000年以降



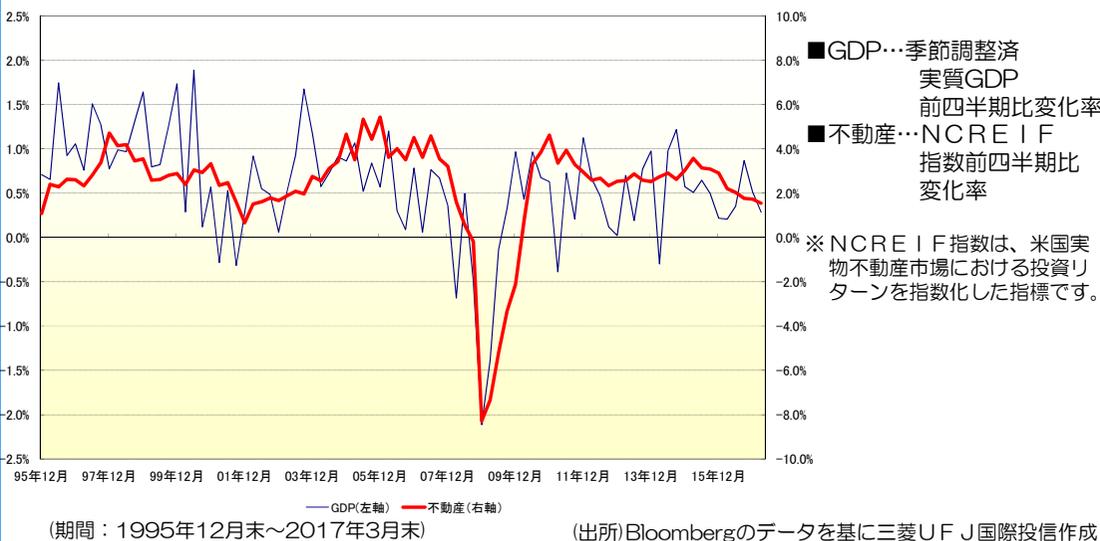
2016年11月末以降



【図2】 地域・市場間のリターン比較



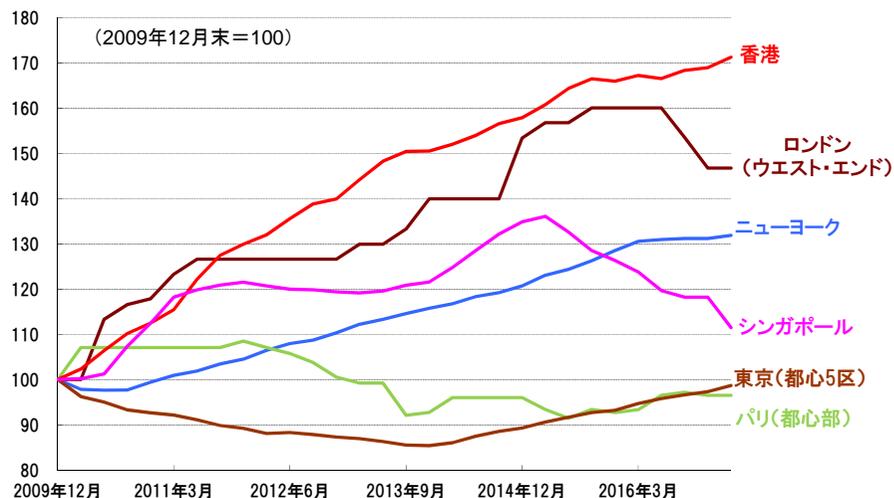
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



【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～2017年3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5月）

国・セクター名	当期	来期
米国	103.9	109.9
オフィス	93.9	100.3
小売	107.0	113.3
住宅	106.6	112.9
ヘルスケア	97.8	101.4
産業用施設	106.5	112.5
ホテル	100.0	103.4
カナダ	98.7	102.7
英国	106.9	113.1
フランス	99.0	104.9
オランダ	106.6	110.2
ベルギー	98.9	106.5
ドイツ	93.8	100.4
日本	105.3	104.8
シンガポール	109.3	105.2
香港	108.9	117.1
豪州	100.7	108.4

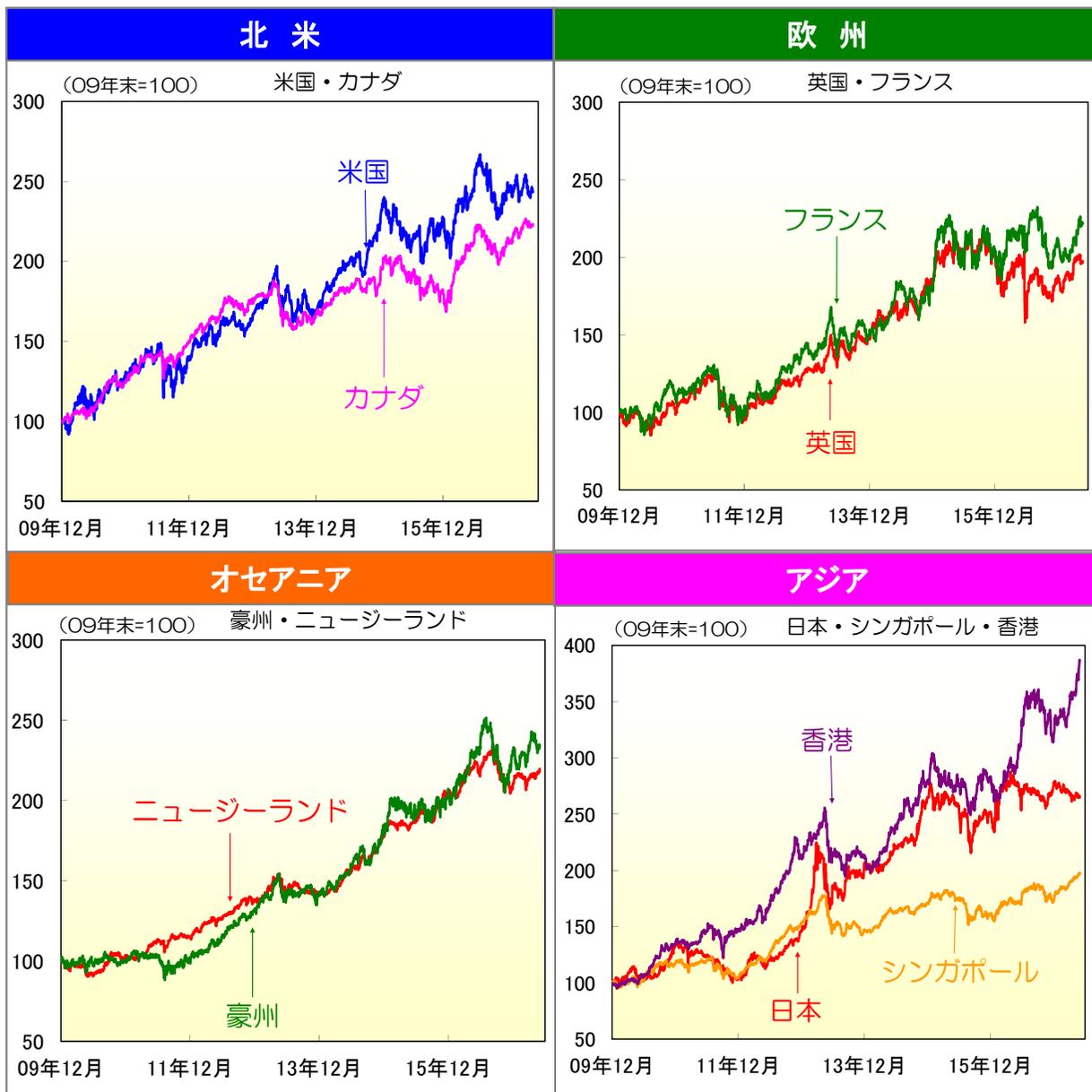
※上図は、直近の各決算を100として、証券会社のアナリストのコンセンサス予想をもとに数値化したものです。
(米国、カナダ：FFO、日本：分配金、その他：営業キャッシュフロー、すべて1株当たり)

※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5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5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5月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	913,897億円	157	4.41%
カナダ	46,511億円	29	5.68%
フランス	73,379億円	7	4.70%
オランダ	5,922億円	4	6.34%
ベルギー	11,500億円	9	4.69%
スペイン	11,022億円	4	3.02%
イタリア	2,552億円	2	5.43%
アイルランド	3,102億円	3	2.52%
ドイツ	3,264億円	2	4.32%
英国	72,278億円	26	4.02%
イスラエル	664億円	1	4.30%
日本	117,403億円	57	3.58%
シンガポール	55,729億円	31	5.71%
香港	31,492億円	8	4.29%
豪州	108,156億円	32	4.73%
ニュージーランド	6,652億円	8	5.92%
先進国全体	146.35兆円	380	4.70%

(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

● アジア、ユーロ圏が上昇を牽引

2017年5月のグローバル・リート市場はまちまちの動きとなりました。アジアやユーロ圏は上昇基調となったものの、米国、豪州などが下落したことから先進国全体では小幅高となりました。

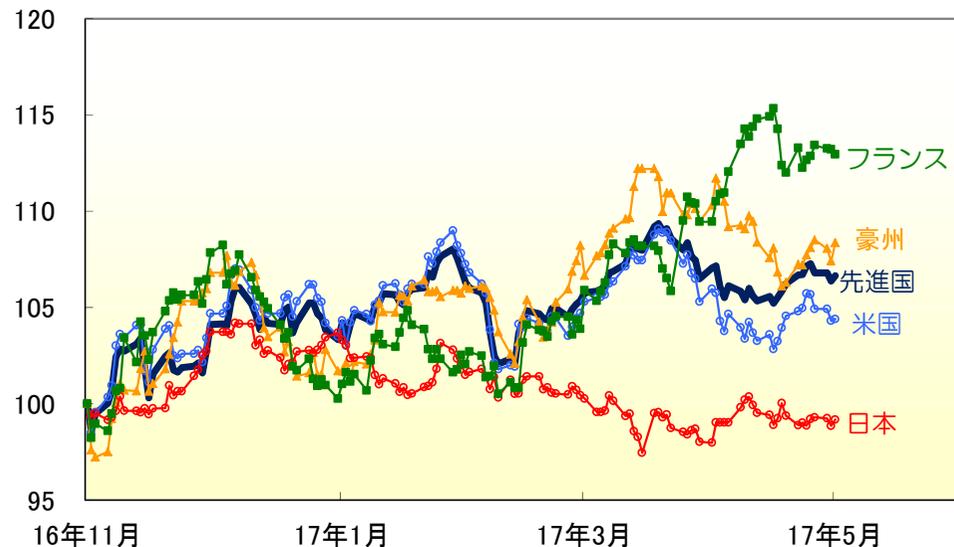
アジアは、時価総額最大の銘柄が上昇を牽引した香港の上昇が目立ちました。また、シンガポール、日本についても買い優勢の展開となりました。

ユーロ圏はフランス大統領選挙においてマクロン氏が勝利したことを受けて、政治リスクへの警戒感が後退したことなどが好調な要因となりました。

他方、引き続き小売セクターが低調な米国、豪州については下落しました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2016年11月末=100) (2016年11月30日～2017年5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

● 見直し買いの動きがみられる日本のホテル・セクター

昨年前半に高値をつけて以降、軟調な展開が続いてきた日本のホテル・セクターですが、足下は相次ぐ好材料に着目した見直し買いの動きがみられています。

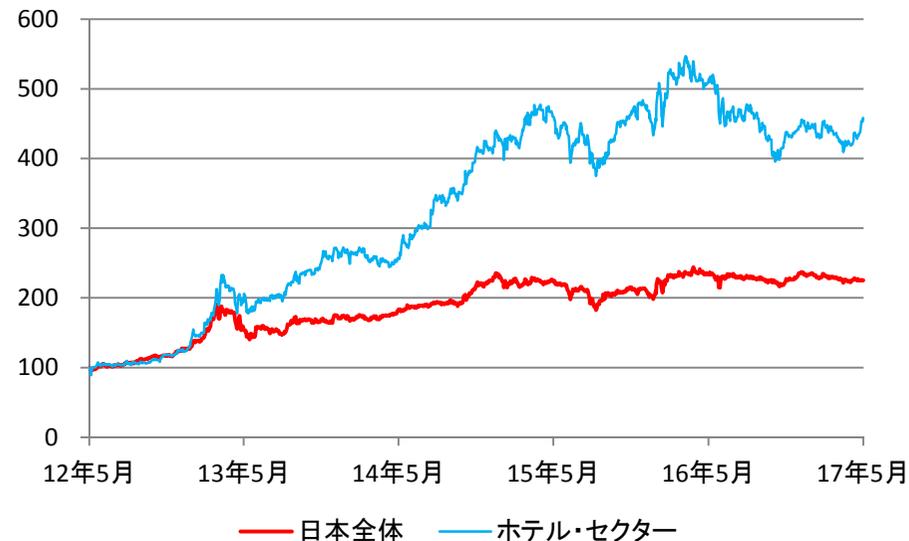
目先の材料としては、4月の訪日外国人数が前年同月比+23.9%の257万9千人となり単月で初めて250万人を突破したことが好感されました。航空座席供給量の増加などを受けて韓国からの旅行者が増加したことなどが訪日外国人数の大幅増の要因となりました。

また、政府が新たな大型連休として「キッズウィーク」の創設を検討しているとの報道なども注目されました。

賃料単価の上昇に一服感がみられてきたことなどから調整局面入りした日本のホテル・セクターですが、再び上昇基調に転じるか注目されます。

● 日本全体とホテル・セクターの推移比較

(2012年5月末=100) (2012年5月31日～2017年5月31日、日次)



※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。

(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) 好調推移が続く通信塔リート

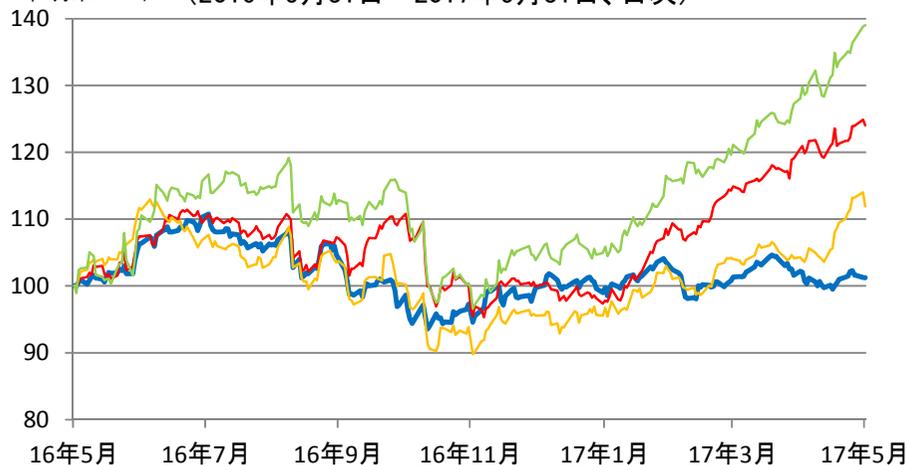
全体としては上値の重い展開が続く米国リートですが、好調な分野も散見され、代表例としては携帯電話などの通信塔を主要投資対象とする銘柄が、好調な分野の一角として挙げられます。

銘柄数としては少数に留まるものの、有力な通信塔リートであるアメリカン・タワーは時価総額最大の米国リートであり、一定の存在感があります。

通信塔リートが注目されている大きな理由として、近年のデータ通信料の増加が挙げられます。スマートフォン、タブレット型端末の利用者拡大などにより、ワイヤレス通信業者による通信塔に対する需要は高まっています。このような通信塔需要の高まりなどを背景に、通信塔リートの価格は上昇傾向にあります。

● 主な通信塔リートの価格と米国リート市場全体の動向

(2016年5月末=100) (2016年5月31日～2017年5月31日、日次)



— 米国リート — AMT — CCI — SBAC

注)
 ・米国リート：FTSE/NAREIT Equity REIT Index (配当含まず)
 ・AMT：アメリカン・タワー
 ・CCI：クラウン・キャッスル・インターナショナル
 ・SBAC：SBAコミュニケーションズ

(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。

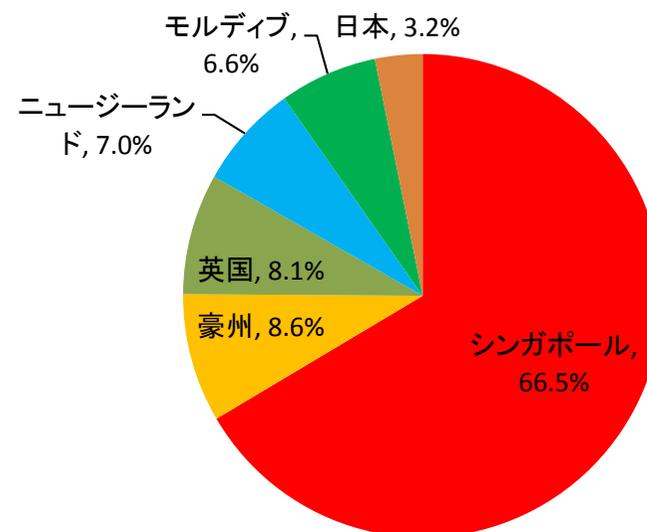
● (コラム) シンガポール・リートが英国ホテルに投資

シンガポール上場のホテル・リートであるCDLホスピタリティ・トラストは英国マンチェスターに所在するホテルを取得しました。

今回取得したホテルは5つ星のザ・ローリー・ホテルです。2001年のオープン以来、多くの著名人が宿泊する高級ホテルで、取得価格は5,250万英ポンド(約75億円)です。同リートは、本件取引により2016年度通期と比較して約2.7%の配当成長を見込んでおります。

同リートはシンガポール以外にも世界各国のホテルに投資しており、本件は英国への2件目の投資事例となります。

● CDLホスピタリティ・トラスト所在地別投資物件比率 (評価額ベース)



※上記は本件物件取得後

(出所) 同REIT開示資料を基に三菱UFJ国際投信作成

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。