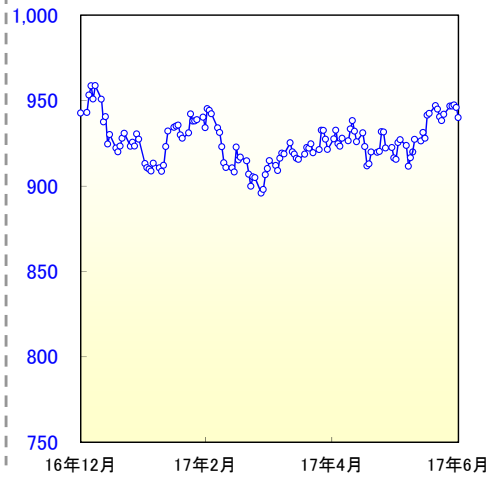


【図1】 リート市場動向

●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12月末以降

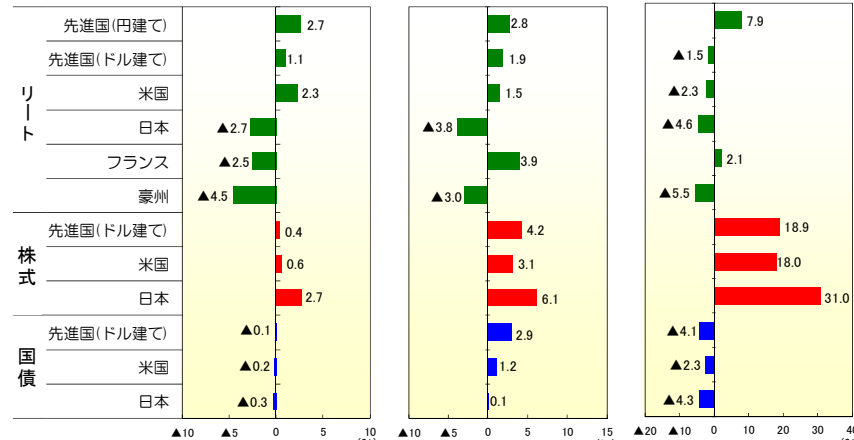


(期間：2000年1月～2017年6月末)

(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

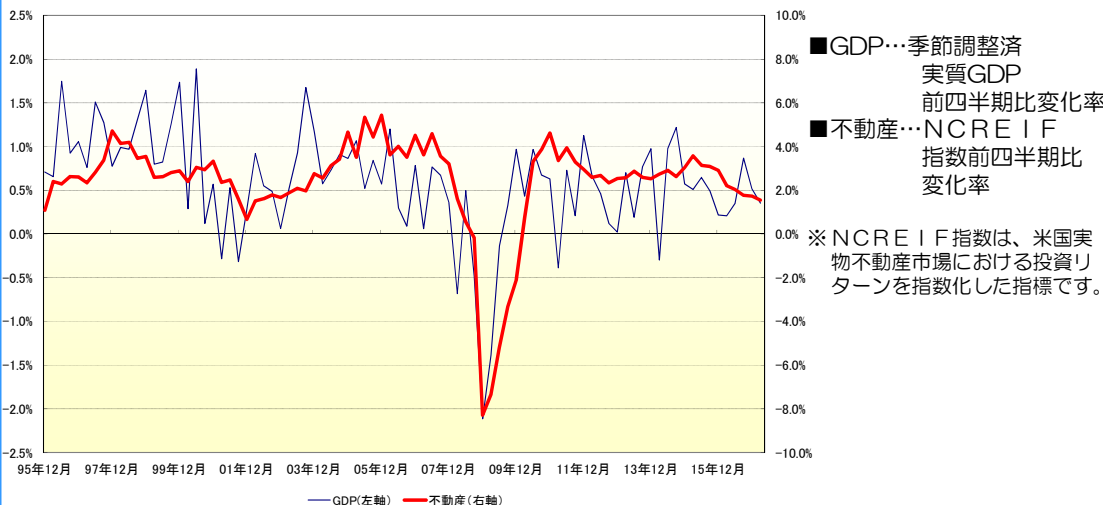
<2017年6月末時点> 過去1ヵ月 過去3ヵ月 過去1年



※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て)。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

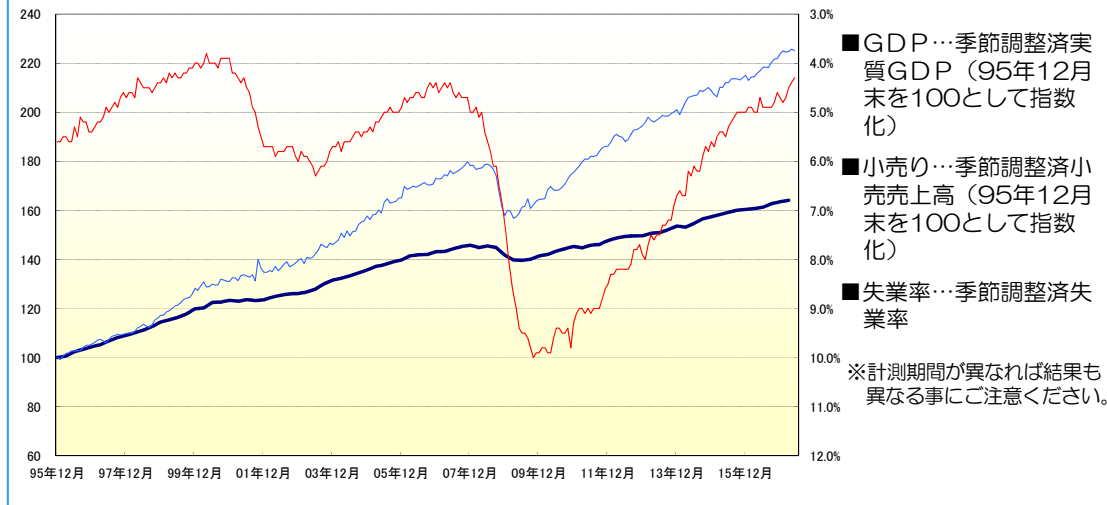
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



(期間：1995年12月末～2017年3月末)

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

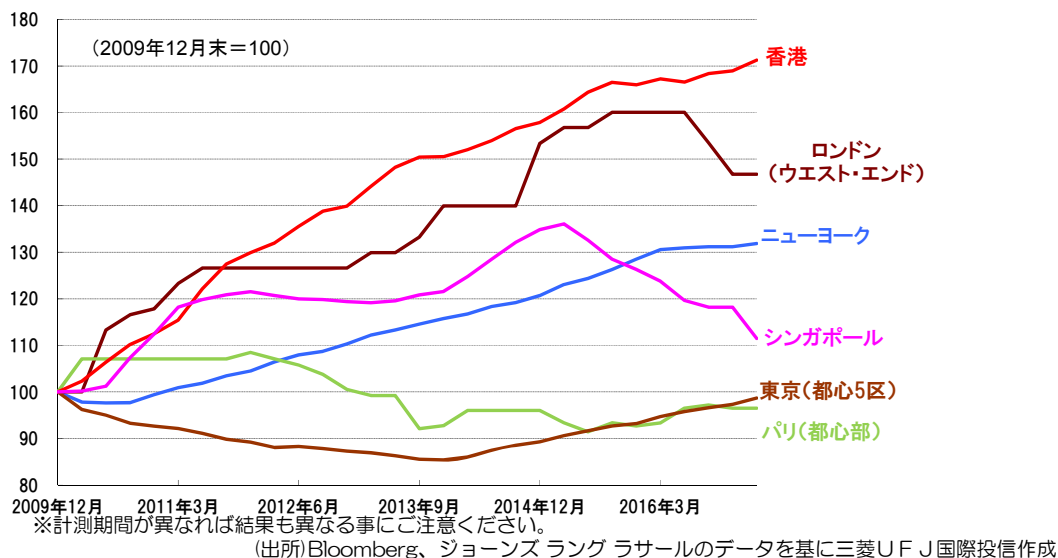
【図4】 米国各種経済指標推移



(期間：1995年12月末～2017年5月末) ※GDPは3月末まで

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図5】主要都市オフィス賃料の推移（2009年12月～2017年3月）



【図6】主要都市優良オフィス市場の状況と今後の見通し（2017年3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	17年3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)	+2.3%	+0~5%	10.3%	+0.3%	▲6.3%
ロンドン (ウエストエンド)	▲8.3%	▲0~5%	4.9%	+1.6%	▲8.3%
パリ	+1.3%	+0~5%	6.7%	▲0.6%	+9.8%
東京	+1.6%	+0~5%	2.7%	+0.4%	+3.4%
シンガポール	▲7.7%	▲5~10%	5.9%	+0.9%	▲4.5%
香港	+9.1%	+5~10%	4.3%	+1.0%	+11.0%
シドニー	+28.9%	+10~20%	7.4%	▲0.3%	+17.5%

(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6月）

国・セクター名	当期	来期
米国	103.4	109.8
オフィス	93.4	100.1
小売	105.6	112.9
住宅	106.7	113.3
ヘルスケア	97.5	101.3
産業用施設	106.9	112.8
ホテル	100.4	103.8
カナダ	98.8	102.9
英国	106.9	113.1
フランス	100.6	106.8
オランダ	115.4	112.4
ベルギー	97.7	106.7
ドイツ	98.5	104.8
日本	105.0	104.6
シンガポール	109.8	105.5
香港	112.9	118.9
豪州	100.6	108.2

※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のもとに、時価総額加重平均にて算出。(2017年6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6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6月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	947,353億円	157	4.40%
カナダ	48,686億円	29	5.79%
フランス	74,152億円	7	4.79%
オランダ	6,028億円	4	6.42%
ベルギー	12,213億円	9	4.69%
スペイン	11,120億円	4	3.08%
イタリア	2,640億円	2	5.41%
アイルランド	3,194億円	3	2.52%
ドイツ	3,223億円	2	4.51%
英国	73,077億円	28	4.17%
イスラエル	694億円	1	4.29%
日本	114,279億円	57	3.75%
シンガポール	58,045億円	31	5.60%
香港	31,377億円	8	4.46%
豪州	106,296億円	30	5.15%
ニュージーランド	7,115億円	8	6.01%
先進国全体	149.95兆円	380	4.75%

(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

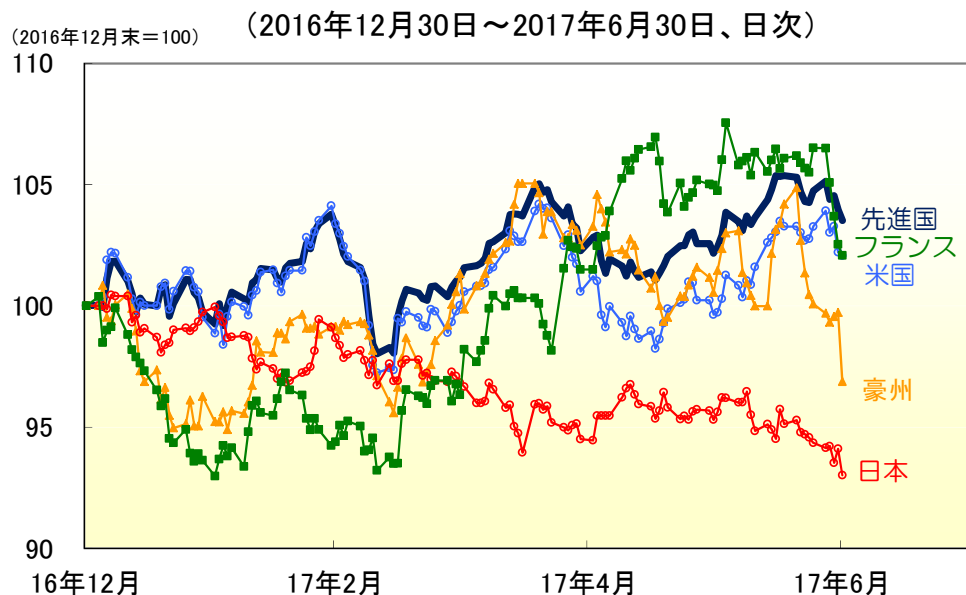
● 各国まちまちの動き

2017年6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。

米国は、収益動向や保有資産価値などから考えると売られすぎと判断した投資家による買戻しの動きなどにより、反発しました。

他方、豪州の下落が目立ちました。消費支出の減速懸念の高まりや、グローバルに展開するオンライン通販大手が豪州への進出を計画していること、月末にかけて10年国債利回りが上昇したことなどが嫌気されました。また、ここ数ヶ月、下落基調が続く日本に加えて、英仏といった欧州主要市場についても売り優勢の展開となりました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)



※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、先進国は米ドル建てです。
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

● 出遅れ感が目立つ日本のリート市場

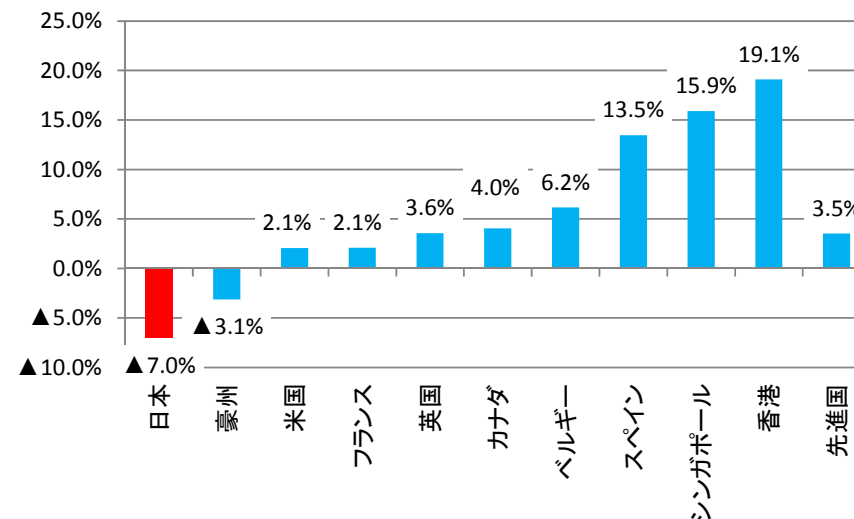
日本のリート市場が低調な推移を続けており、6月末時点における年初来騰落率は、主要10リート市場において最低となる▲7.0%となりました。

日本のリート市場が低調である大きな要因として、実物不動産市場の先行き不透明感などが挙げられます。都心部では今後数年間、大規模オフィスビルの大量供給が見込まれており、供給増が既存物件の賃料単価、空室率に悪影響を及ぼすとの懸念があります。また、リートが投資対象である投資信託からの資金流出が下落要因になっているとの指摘もあります。

他方、リート価格の下落により配当利回りが上昇したため、配当利回りに着目した投資家による買い需要が高まっています。今後、このような買い需要により、下落基調に歯止めがかかることが期待されます。

● 主要リート市場の年初来騰落率(現地通貨建、配当込み)

(2017年6月30日時点)



※上記は、S&P先進国REIT指数に基づいており、また、先進国は米ドル建てです。
※対象国：S&P先進国REIT指数構成国のうち6月末時点における時価総額上位10ヶ国・地域。

(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) バークシャー・ハザウェイが上場リートに投資

著名投資家のウォーレン・バフェット氏が率いるバークシャー・ハザウェイが、米国上場リートに投資したことが明らかになりました。

米国上場リートのストア・キャピタルが米証券取引委員会（SEC）に提出した資料によると、同リートがバークシャー・ハザウェイに対して発行済投資口の9.8%に相当する投資口約1,860万口を発行したことが明らかになりました。

同リートの価格は低調な推移が続いていましたが、バークシャー・ハザウェイによる新規投資をきっかけに売られすぎによる割安感が意識され急反発しました。

小売りセクターを中心に、テナントの事業環境が悪化していることが懸念材料視され割安度合いが高まっている銘柄が散見される状況にありますが、本件同様に、割安度合いに着目した投資家による買い需要が高まるか否かが、当面の米国リート市場の注目材料の一つといえそうです。

● ストア・キャピタル価格動向

(2016年12月30日～2017年6月30日、日次)



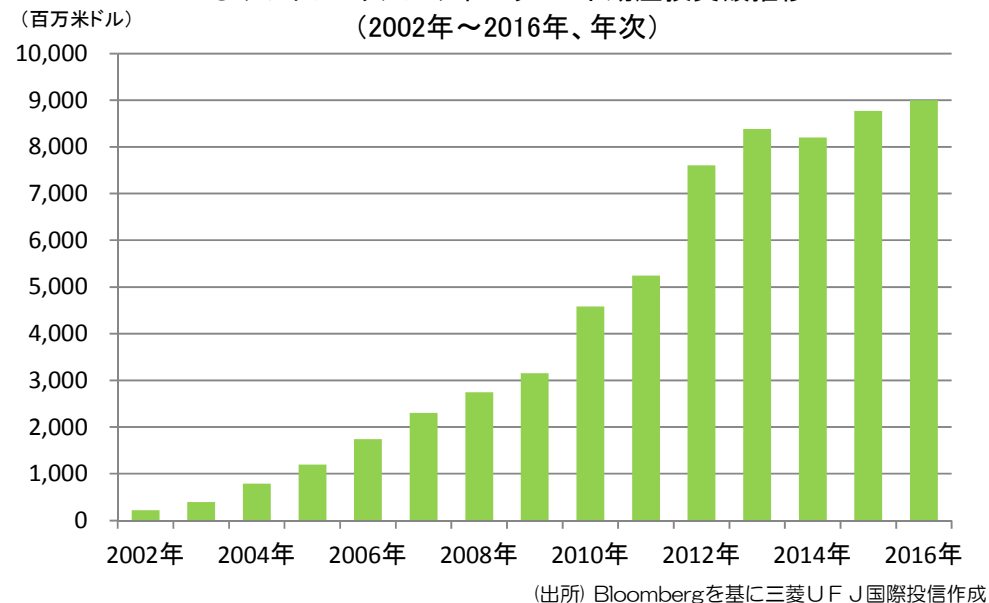
● (コラム) 拡大を続ける大手データセンター・リート

データセンターを投資対象とするリートとして代表的なデジタル・リアルティ・トラスト(DLR)は、同業のデュポン・ファブロス・テクノロジー(DFT)を買収することで合意したと発表しました。負債を含めた買収総額は約76億米ドルで、DFTの投資口1口に対してDLRの投資口0.545口を割り当てる形での買収が予定されています。

近年、クラウドコンピューティング市場の拡大などを背景にデータセンター需要は急速に高まっていますが、このような状況下、DLRの資産規模は拡大傾向にあります。社会構造の変化を受けて、リートが投資対象とする不動産に変化の兆しがみられますが、データセンターは需要が拡大傾向にある不動産の代表例です。

● デジタル・リアルティ・トラスト不動産投資額推移

(2002年～2016年、年次)



※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。