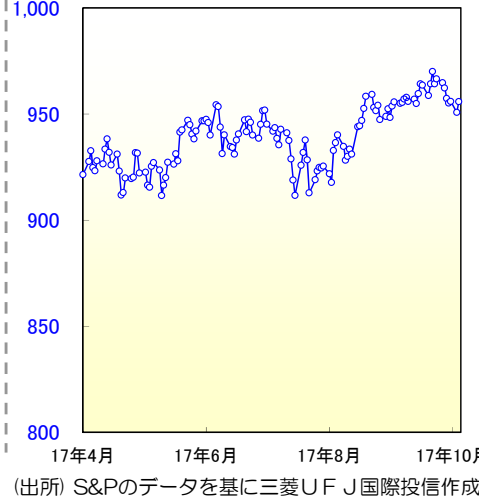


【図1】 リート市場動向

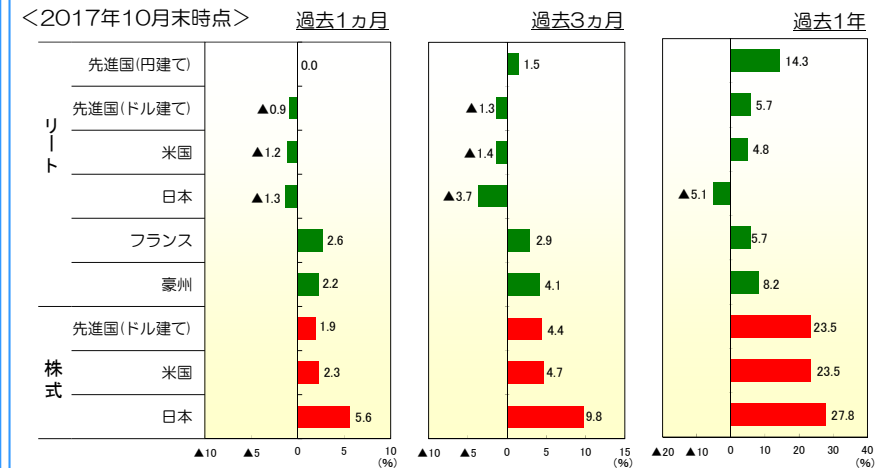
●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース

2000年以降

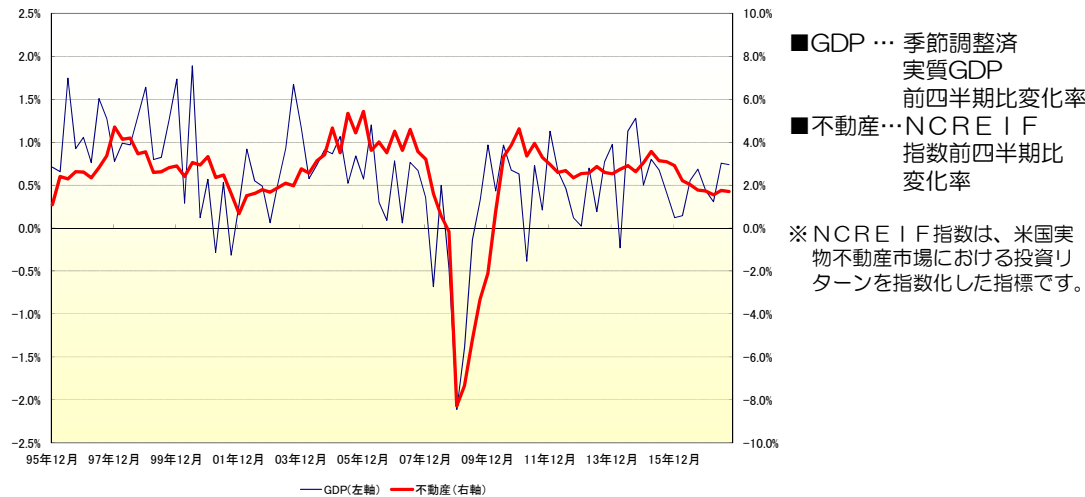
2017年4月末以降



【図2】 地域・市場間のリターン比較

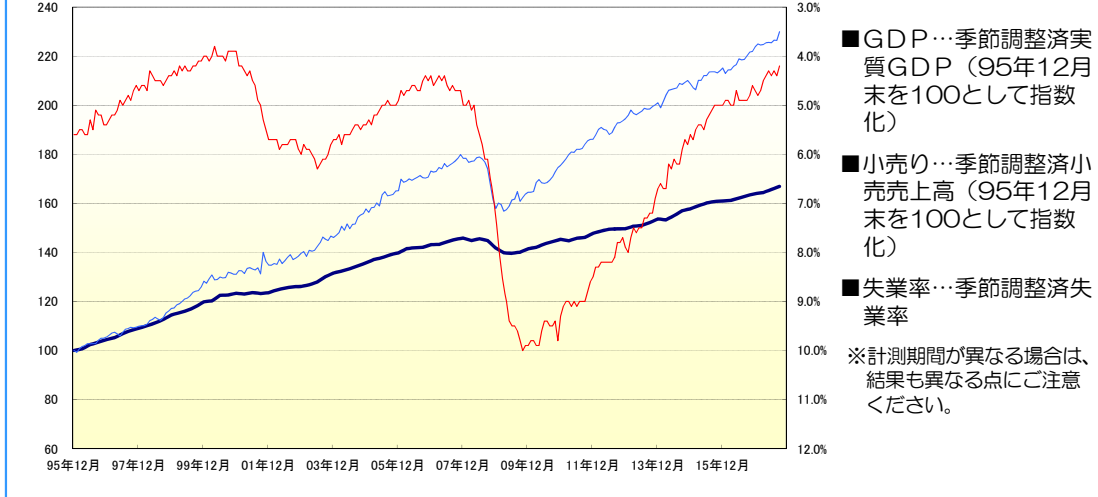


【図3】 米国GDPと不動産市場推移



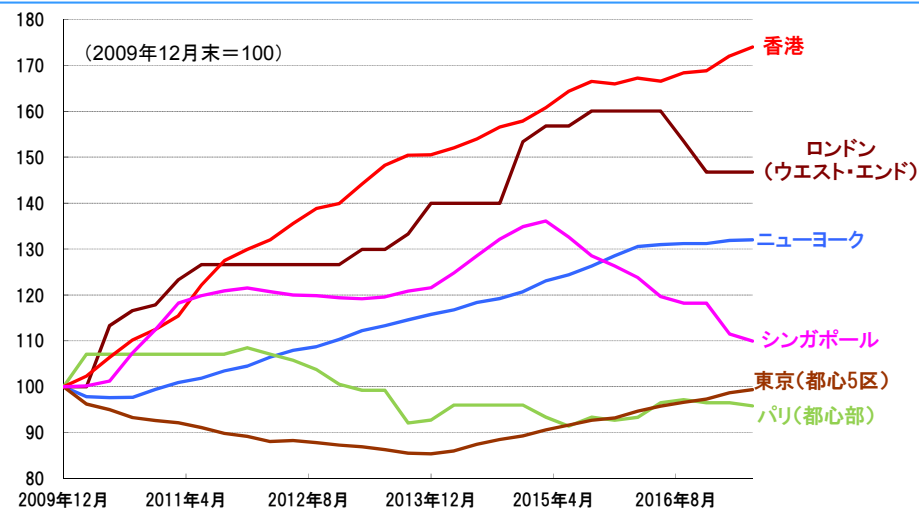
(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図4】 米国各種経済指標推移



(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6月）



※計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

(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（2017年6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6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)	+3.8%	+0～5%	10.6%	+0.7%	▲4.9%
ロンドン (ウエストエンド)	▲8.3%	▲0～5%	5.0%	+1.3%	▲8.3%
パリ	+0.0%	+0～5%	6.7%	▲0.3%	+8.3%
東京	+1.4%	+0～5%	2.9%	+1.1%	+3.1%
シンガポール	▲3.9%	+0～5%	6.8%	+2.0%	▲0.9%
香港	+8.3%	+5～10%	4.4%	+0.4%	+21.9%
シドニー	+32.4%	+20～30%	7.0%	▲0.4%	+22.8%

※賃料変化率2017年の見通しは2017年7月時点

(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10月）

国・セクター名	当期	来期
米国	103.1	109.1
オフィス	92.8	96.6
小売	105.8	112.7
住宅	106.4	112.9
ヘルスケア	96.1	100.4
産業用施設	108.2	113.5
ホテル	99.4	103.1
カナダ	98.3	101.8
英国	107.5	113.0
フランス	102.6	109.9
オランダ	117.0	117.0
ベルギー	84.7	94.3
ドイツ	97.6	105.4
日本	106.0	106.6
シンガポール	113.1	108.3
香港	113.4	119.7
豪州	107.5	111.9

※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10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。計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。
(期間：2009年12月末～2017年10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10月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	954,949億円	158	4.35%
カナダ	49,181億円	27	5.76%
フランス	77,763億円	7	4.85%
オランダ	6,122億円	4	6.50%
ベルギー	10,782億円	6	4.75%
スペイン	11,888億円	4	2.96%
イタリア	3,349億円	2	4.40%
アイルランド	3,546億円	3	3.01%
ドイツ	3,404億円	2	4.41%
英国	74,172億円	26	4.29%
イスラエル	754億円	1	4.07%
日本	110,898億円	56	3.93%
シンガポール	62,515億円	30	5.52%
香港	33,239億円	7	4.11%
豪州	109,884億円	27	5.04%
ニュージーランド	6,139億円	7	6.03%
先進国全体	151.86兆円	367	4.73%

(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

● 市場ごとにまちまちの展開

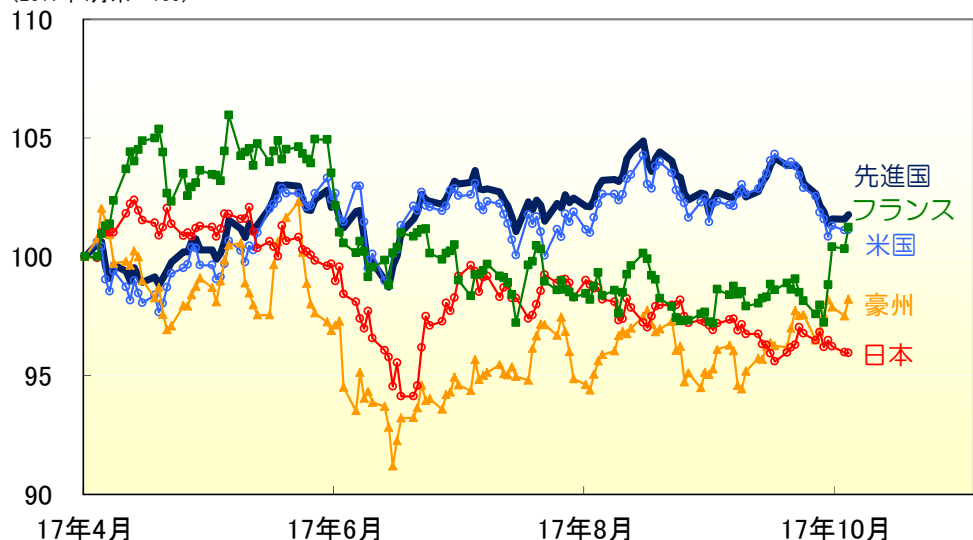
2017年10月のグローバル・リート市場はまちまちの動きとなりました。欧州中央銀行（ECB）が量的金融緩和の縮小を決定したものの、緩和的な環境の継続姿勢を示したことを背景に長期金利が低下したことなどから、フランスなどの欧州諸国は上昇しました。また、同国でショッピング・センターを所有する主力銘柄の決算内容が概ね堅調な結果を示したことも、価格を下支えする要因となりました。

アジアでは、年初来での上昇が目立つ香港やシンガポールが堅調に推移した一方、日本は国内株式市場が上昇基調のなか、需給悪化の動きなどを受けてリートは下落しました。

世界最大のリート市場である米国は、小売りの事業環境に対する不透明感が高まるなか、大手リートが発表した決算の一部内容などを受けて売り優勢となりました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2017年4月末=100) (2017年4月28日～2017年10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。
計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。(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

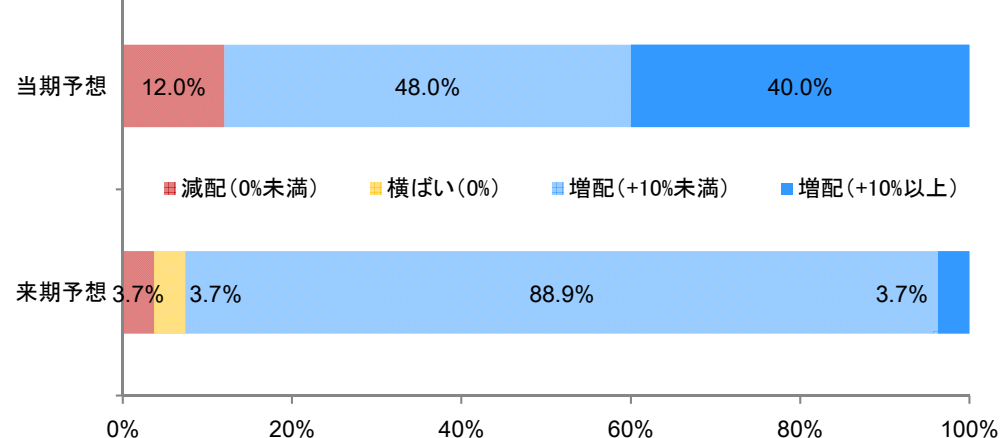
● 好転の兆しが見えつつある豪州リート市場

先進国リート市場のなかで日本市場に続き、価格に出遅れ感がみられていた豪州リート市場ですが、足下では、見直し買いの動きが進んでいます。

同市場は、国内消費の落ち込みや米国のオンライン小売大手企業による進出計画などを背景に軟調な動きとなったものの、10月に示された中銀の緩和的な金融政策の継続姿勢や、金利先高懸念が一部で後退したことに加え、リートが保有する不動産の資産価値対比で価格水準が魅力的であることなどが資金流入の背景とみられます。また、シドニーで住宅などの不動産を保有する大手複合リートの利益見通しが好感されたことも、市場の安心感につながりました。

引き続き、シドニーなどに所在する不動産を中心に賃料の上昇期待が高まっており、こうした堅調な実物不動産市場を受けて、多くのリートで増配に対する期待が高まっていることなどに注目です。

● 豪州リート 当期/来期の増減配の割合予想



※2017年10月末におけるS&P先進国REIT指数（オーストラリア）構成銘柄を使用しています。
※直近の各リートの決算における1口当たり配当と、当期・来期の1口当たり配当（Bloomberg予想、2017年11月7日時点）を比較して銘柄別に直近から当期、当期から来期の配当成長率を、増配（+10%以上）、増配（+10%未満）、横ばい（0%）、減配（0%未満）別に集計したものです。

(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

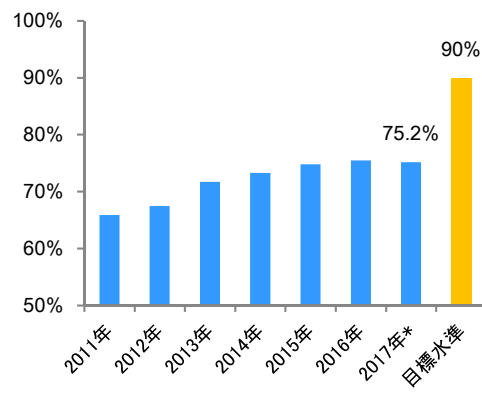
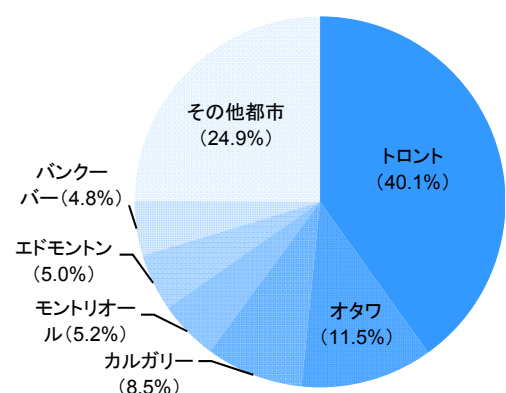
● (コラム) 大都市での事業戦略を進めるカナダ最大手リート

カナダでショッピング・センターなどの小売り不動産を保有する、同国最大手リートのリオカン・リアル・エステート・インベストメント・トラスト (REI-U) は、今後数年間の間にセカンダリー・マーケット (中小都市) に保有している不動産の売却を進め、人口や雇用の増加などを受けて高い成長が期待される主要6都市 (トロント、オタワ、カルガリー、モントリオール、エドモントン、バンクーバー) での事業戦略に注力することを進めると発表しました。

REI-Uが発表した資料によると、同社は中小都市に保有する不動産を総額20億米ドル程度で売却することを計画しており、当該物件の売却で得た資金を自社株買いや不動産開発への投資に充てるとのことです。また、主要6都市に所在する不動産から得られる賃貸料収入の比率を、現在の75%程度から90%より更に上まで引き上げることが計画されています。

カナダの人口一人当たりの小売り店舗面積は米国市場と比べると小さいものの、今後の同国における電子商取引の発展等を見据えて、人やモノが集まりやすく高成長が期待される主要都市での不動産事業を進める動きが見られます。

● 同社の各都市毎の賃貸料収入の比率 (2017年*) ● 主要6都市における賃貸料収入の比率 (2011年～2017年*)



*2017年は、2017年6月末基準のデータ。

(出所) REI-U開示資料を基に三菱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) 米大手リートが日本で合弁会社を設立

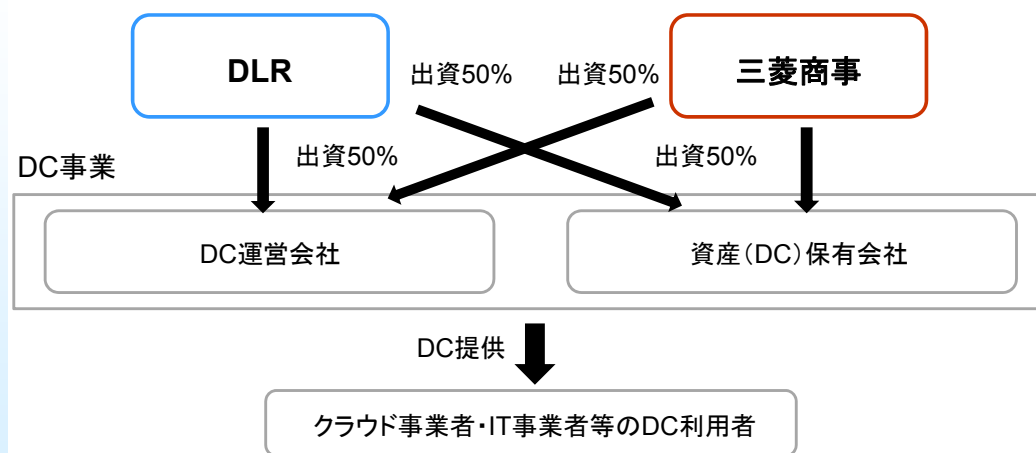
米国の大手データセンター・リートであるデジタル・リアルティ・トラスト (DLR) は、三菱商事株式会社 (三菱商事) と合弁会社を設立し、日本市場でのデータセンター (DC) 事業に共同で取り組むことに合意したと発表しました。

両社が発表した資料によると、DLRと三菱商事はDC運営会社と資産保有会社を折半出資にて設立し、資産保有会社には、DLRが保有する大阪彩都DCと三菱商事が保有する三鷹DCを、設立時資産として組み込む予定です。

また、DCの新規開発や既存DC物件の取り込み等を通じて、2022年には運営資産を約2,000億円規模に拡大することを計画しています。

DLRは、世界最大のDC市場である米国を中心に世界各国で同事業を展開しており、また、2017年9月には同業のデュボン・ファブロス・テクノロジー (DFT) の買収を総額78億米ドルで完了させるなど、クラウドサービスやフィンテックなどの金融サービスの普及を背景に今後の需要が期待されるDC事業において、積極的な事業展開の動きが見られます。

● 合弁会社設立のスキーム図



(出所) DLR、三菱商事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。

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。