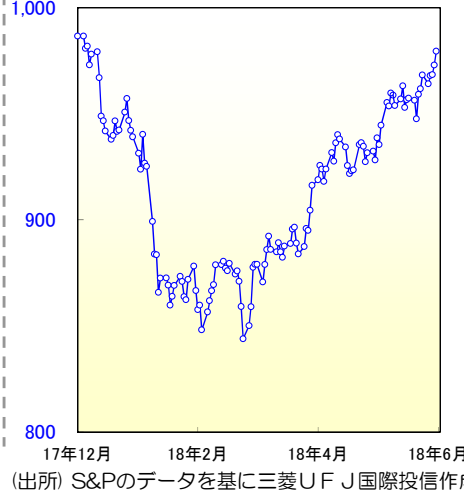


【図1】 リート市場動向

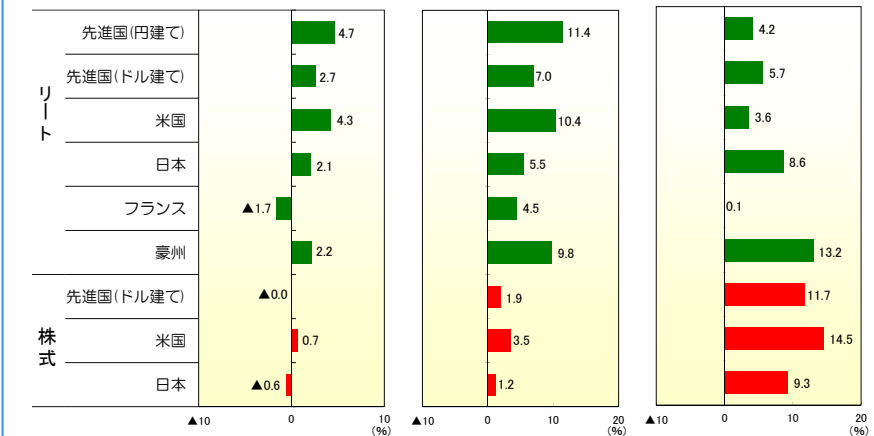
●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース
2000年以降

2017年12月末以降



【図2】 地域・市場間のリターン比較

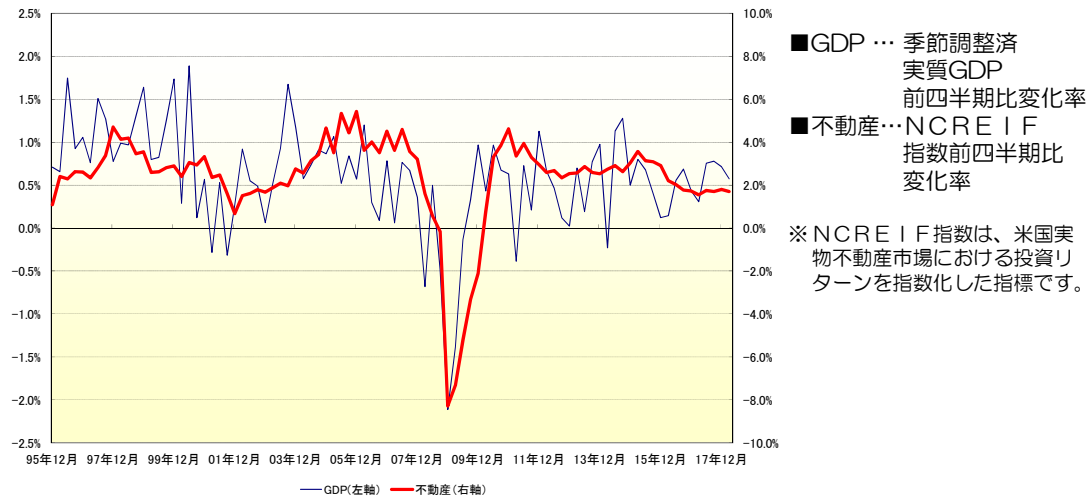
<2018年6月末時点>



※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)から各々算出(国別はすべて現地通貨建て)。計測期間が異なる場合は、結果も異なる点にご注意ください。

(出所) Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

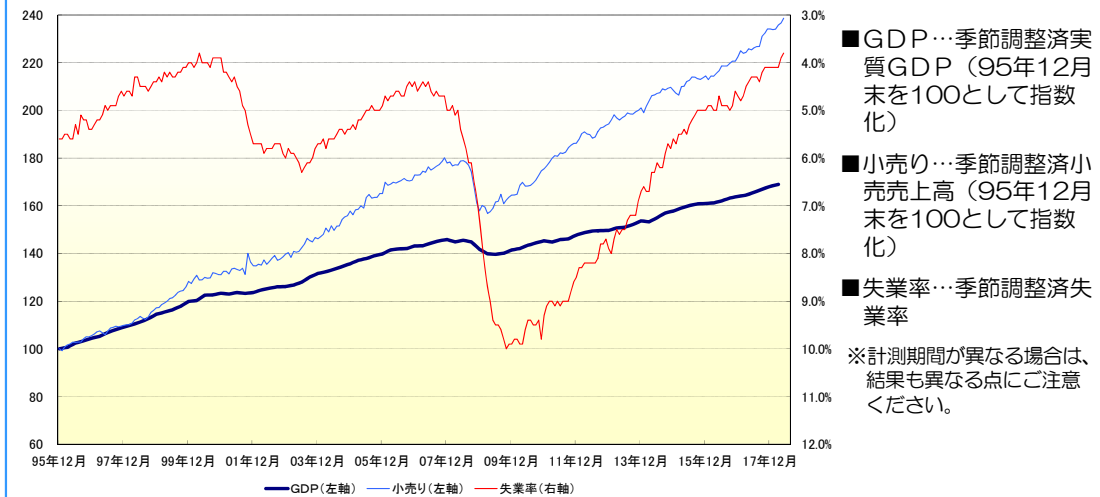
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



(期間：1995年12月末～2018年3月末)

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

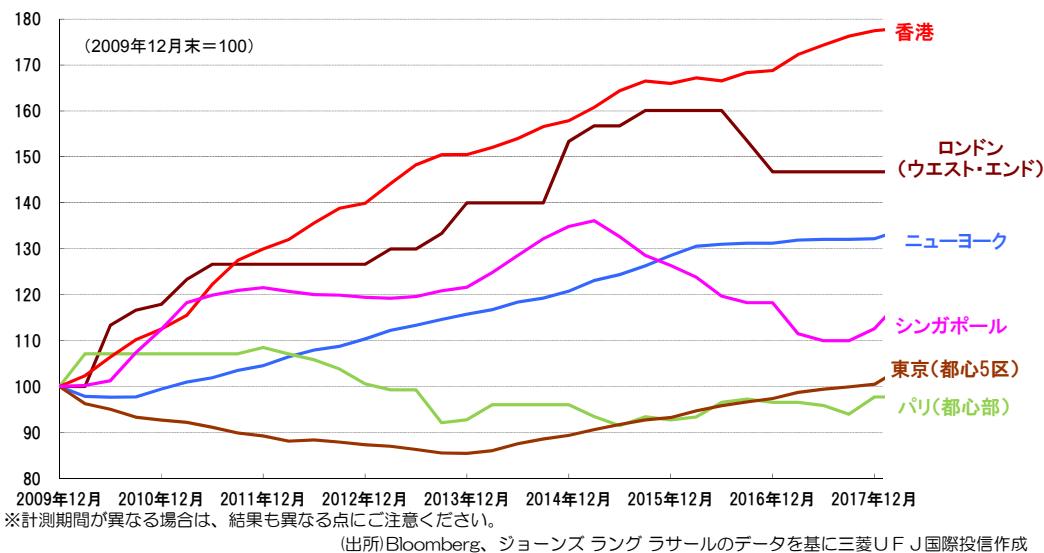
【図4】 米国各種経済指標推移



(期間：1995年12月末～2018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～2018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（2018年3月）

都市名	賃料変化率		空室率		価格変化率
	直近1年間	2018年の見通し	18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)	+1.6%	+0~5%	8.5%	▲1.8%	+1.6%
ロンドン (ウエスト・エンド)	+0.0%	+0~5%	4.8%	▲0.1%	+0.0%
パリ	▲0.7%	+0~5%	6.6%	▲0.1%	▲0.7%
東京	+1.2%	+0~5%	2.7%	+0.0%	+1.2%
シンガポール	+14.5%	+10~20%	8.1%	+2.2%	+14.5%
香港	+4.6%	+5~10%	4.6%	+0.3%	+23.4%
シドニー	+17.4%	+5~10%	6.0%	▲1.4%	+14.5%

※賃料変化率 2018年の見通しは2018年4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

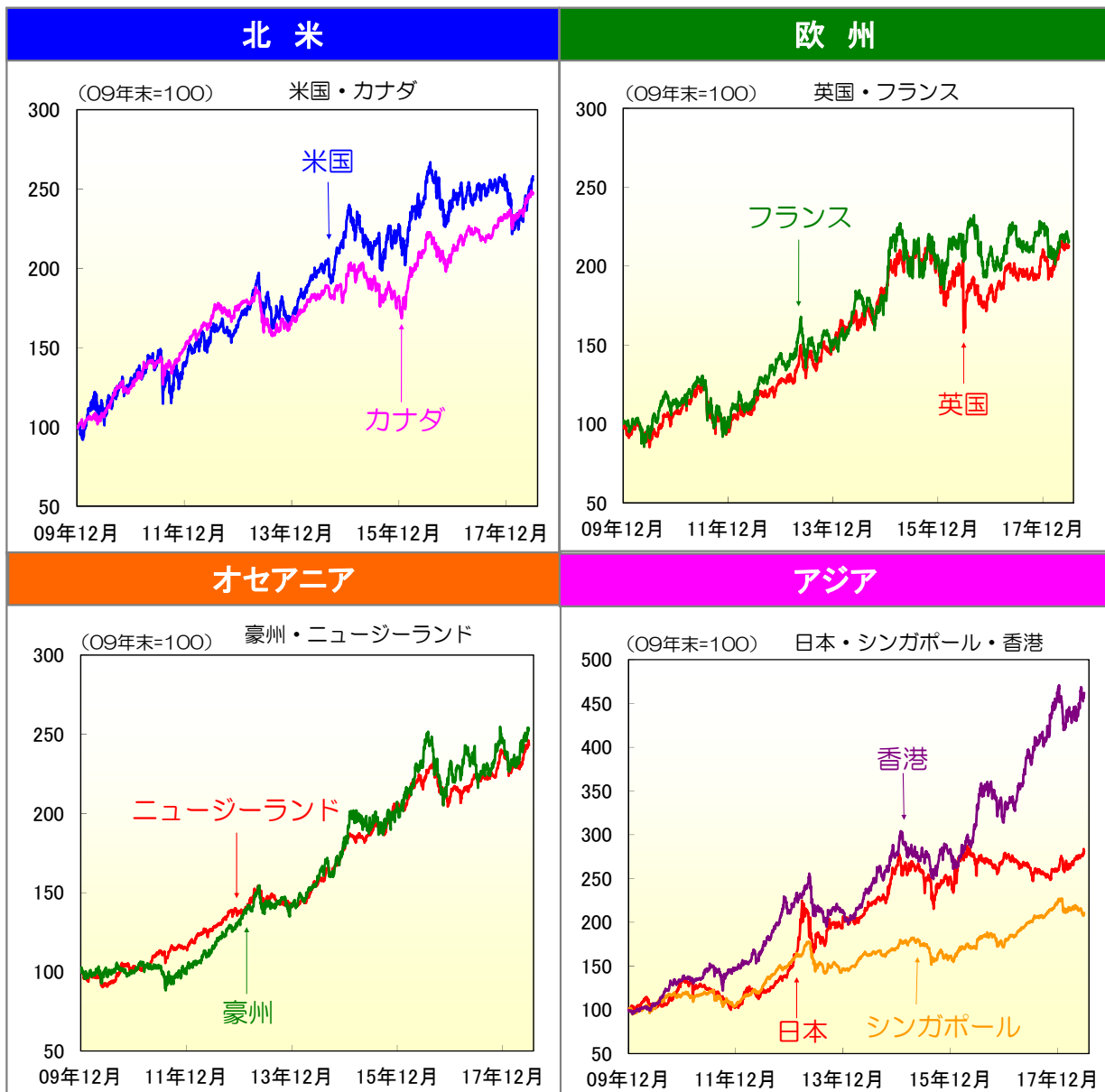
【図7】主要リート市場業績予想（2018年6月）

国・セクター名	当期	来期
米国	104.7	110.1
オフィス	103.1	110.6
小売	105.1	110.8
住宅	106.4	111.5
ヘルスケア	112.5	116.8
産業用施設	106.0	112.5
ホテル	69.0	72.4
カナダ	100.9	105.0
英国	106.1	114.7
フランス	128.4	137.7
オランダ	103.8	105.5
ベルギー	86.8	89.5
ドイツ	97.1	103.7
日本	100.0	103.8
シンガポール	107.8	110.9
香港	121.7	134.3
豪州	106.2	110.0

※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。(2018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～2018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（2018年6月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	951,502億円	160	4.28%
カナダ	46,445億円	25	5.54%
フランス	82,912億円	7	5.39%
オランダ	5,931億円	4	6.69%
ベルギー	11,409億円	6	3.67%
スペイン	18,389億円	5	2.81%
イタリア	3,183億円	2	5.28%
アイルランド	3,409億円	3	3.48%
ドイツ	3,889億円	2	4.26%
英国	76,320億円	26	4.33%
イスラエル	755億円	1	4.21%
日本	125,449億円	56	3.89%
シンガポール	61,749億円	31	5.57%
香港	33,307億円	7	4.17%
豪州	93,214億円	26	5.13%
ニュージーランド	6,174億円	7	5.72%
先進国全体	152.40兆円	368	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

● 米国市場を中心に上昇基調が続く

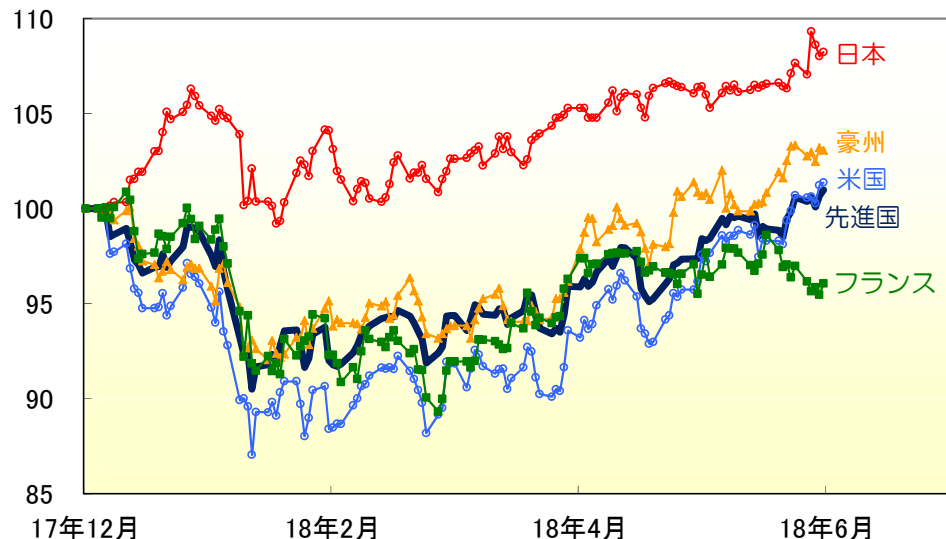
2018年6月のグローバル・リート市場は概ね上昇しました。米国は同国金利が低下する局面で利回り資産の一角として資金流入の動きが強まり、年初来で軟調だったヘルスケア・リートや小売りリートの上昇が同市場を牽引しました。

欧州は、月中旬に欧州中央銀行（ECB）が政策金利の水準を少なくとも2019年の夏まで現行に留めるとしました。同中銀が金融政策正常化への慎重姿勢を維持したことなどを背景に金利は低下したものの、各市場でまちまちの動きとなり、国・市場別では、政局への不安が後退したスペインの上昇が目立ちました。

アジアは、シンガポールは下落したものの、年初来で堅調な日本が引き続き上昇したほか、香港は主力銘柄の好決算などを受けて上昇しました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2017年12月末=100) (2017年12月29日～2018年6月29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

※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。

(ご参考)最近の注目トピック

● 着実に賃料の引き上げを実現する香港リート

香港や中国の小売り不動産などを保有するリンク・リートの決算が堅調です。同社が6月上旬に発表した決算開示資料によると不動産収入は+8.3%、一投資口当たりの配当金は+9.4%の成長率となりました。(いずれも対前年度比)

香港の用途別では、同社が保有するショッピング・センターに隣接するカーパーク事業の不動産が堅調だったことに加え、小売り不動産においては、事業環境が良好であることなどから高水準な稼働率を維持し、契約更新時の賃料引き上げ率は同用途全体で+29.1%となりました。

また、ここ数年で物件取得を続ける中国本土の小売り不動産においても積極的な賃料のプラス改定を実現しており、周辺に高級マンションが隣接する広州の大型商業施設「Metropolitan Plaza」の賃料引き上げ率は+61.2%となりました。

同リートはここ数年で着実に保有不動産の資産価値上昇を実現し、また、非中核資産の売却を進める一方で自社株買いの計画を発表していることなどから、投資家からの関心が高まりつつあります。

● リンク・リートが発表した主な不動産指標 (2014年3月期～2018年3月期)

	香港 (小売り)		中国本土 (小売り)	
	稼働率	賃料 引き上げ率	稼働率	賃料 引き上げ率
2014年	94.4%	+25.7%	-	-
2015年	94.8%	+22.0%	-	-
2016年	96.0%	+25.9%	99.5%	+39.1%
2017年	96.1%	+23.8%	99.6%	+32.6%
2018年	97.0%	+29.1%	99.5%	+38.9%

● 広州の「Metropolitan Plaza」 (中央下の物件)



※2014年3月期と2015年3月期において、中国本土(小売り)の不動産稼働率等の実績はありません。

(出所) リンク・リート発表資料などを基に三菱UFJ国際投信作成

● ● ● 個別市場の注目点

● (コラム) 英国のEU離脱(BREXIT)決定から約2年が経過した英不動産市場

ロンドンでは約10年前から始まった欧州最大級の建設プロジェクトである、新鉄道路線「クロスレール(エリザベス・ライン)」が間もなく完成を迎えようとしています。当路線のフルオープンによって、旅客者や労働者の利便性向上の期待が高まっていることから主要駅近辺の商業用不動産への影響が注目されます。

こうしたなか、アジアの投資家がロンドンの物件を物色する動きが確認できます。6月中旬、英大手リートのブリティッシュ・ランド(BLND)等は、ロンドン市内のリバプールストリート駅近辺に所在する優良オフィス不動産「5 Broadgate」を、香港・不動産開発会社の長江実業集団へ10億英ポンドで売却すると発表しました。当該物件は、スイスの大手金融機関が2035年まで賃貸契約を結んでいることからキャッシュフローが安定的である一方、BLNDは物件売却で得た資金をブロードゲート内にある複合施設などの再開発へ充てると示唆しています。

BREXIT決定後において、アジア資本企業がロンドンのランドマーク性ある物件を取得する動きが目立っており、「5 Broadgate」の不動産取引はアジアの機関投資家がロンドンの優良不動産に対して高い関心を示している象徴といえそうです。

● BLNDが権益売却を発表した「5 Broadgate」



(出所)BLND/ランド・セキュリティーズ発表資料、各種報道を基に三菱UFJ国際投信作成

● 近年でアジア資本企業がリートから権益取得をした主なロンドンの不動産取引

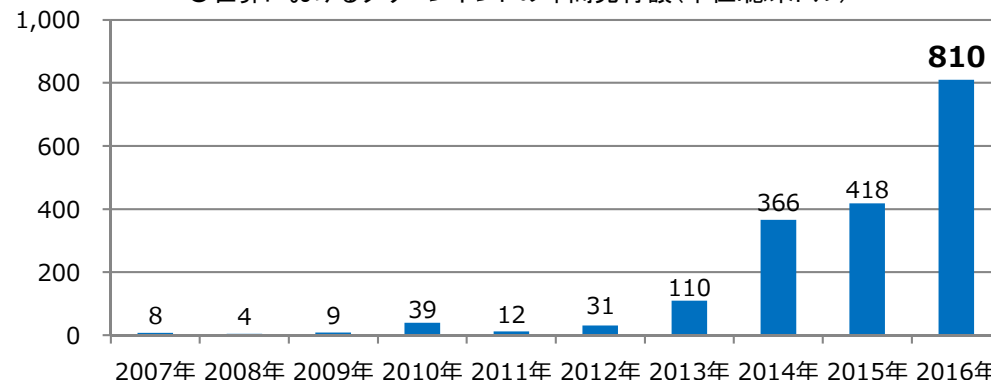
発表時期	物件名 (主要売主)	投資額
2017年 3月	Leadenhall Building (ブリティッシュ・ランド)	約11.5億 英ポンド
2017年 7月	20 Fenchurch Street (ランド・セキュリティーズ)	約12.8億 英ポンド
2018年 6月	5 Broadgate (ブリティッシュ・ランド)	約10.0億 英ポンド

● (コラム) JリートによるESG関連の取組み

世界中でESG(環境・社会・ガバナンス)に着目した投資や取組みが広がるなか、「グリーンボンド(環境債)」の発行、および発行を検討するJリートが増えつつあります。グリーンボンドとは、環境に配慮した事業への資金用途を限定する債券です。環境省発表の資料によると、当該債券を発行するメリットとしては、①グリーンプロジェクト推進に関する積極性のアピールを通じた社会的な支持の獲得、②新たな投資家との関係構築による資金調達基盤の強化、③比較的好条件での資金調達の可能性が示されています。

不動産賃貸業を手掛けるJリートとしては、2018年5月に日本リートファンド投資法人がJリート初となるグリーンボンドを発行しました。当該投資法人は、日本政策投資銀行のDBJ Green Building認証等の適格クライテリアを満たす21物件を「グリーン適格資産」と位置づけ(2018年2月末日時点)、同債券発行による調達資金を物件の取得時借入金の期限前返済に充てるとしています。また、6月下旬には日本プロロジスリート投資法人がグリーンボンドの発行を計画していることを発表しました。社会的な意義に加えて、高い投資家のニーズから通常の投資法人債と比べて有利な条件での発行が可能となれば、今後ますますJリートによるグリーンボンドの発行・検討する動きが強まるとみられます。

● 世界におけるグリーンボンドの年間発行額(単位:億米ドル)



(出所)環境省「グリーンボンドガイドライン 2017年版」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。