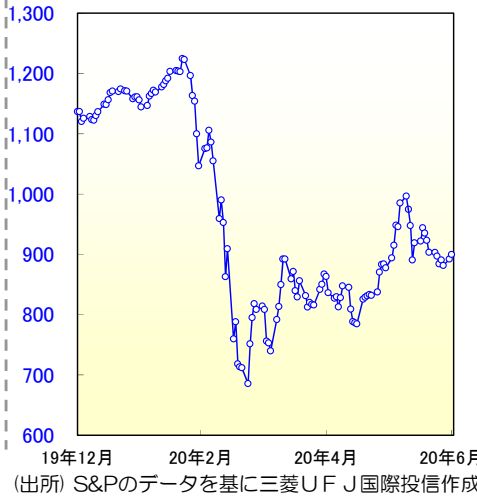


【図1】 リート市場動向

●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース

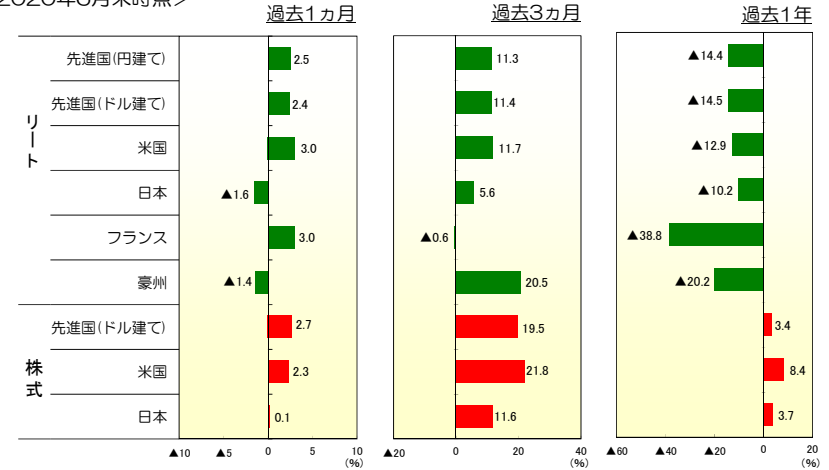
2000年以降

2019年12月末以降



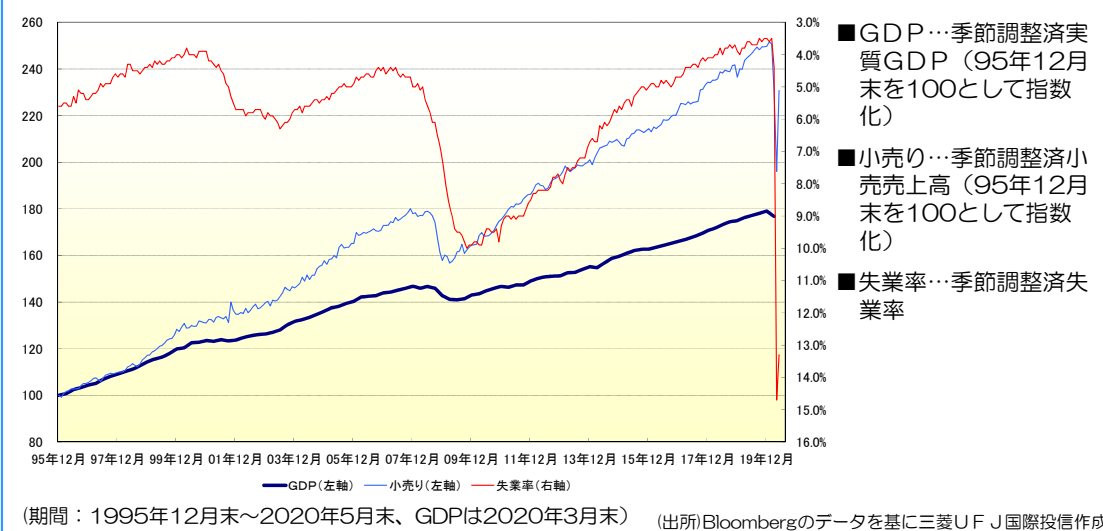
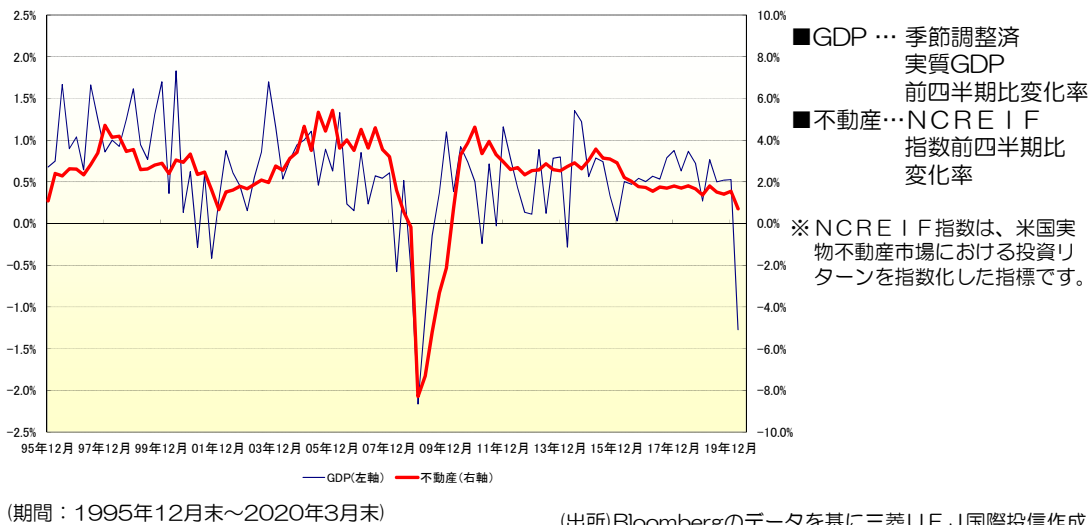
【図2】 地域・市場間のリターン比較

<2020年6月末時点>

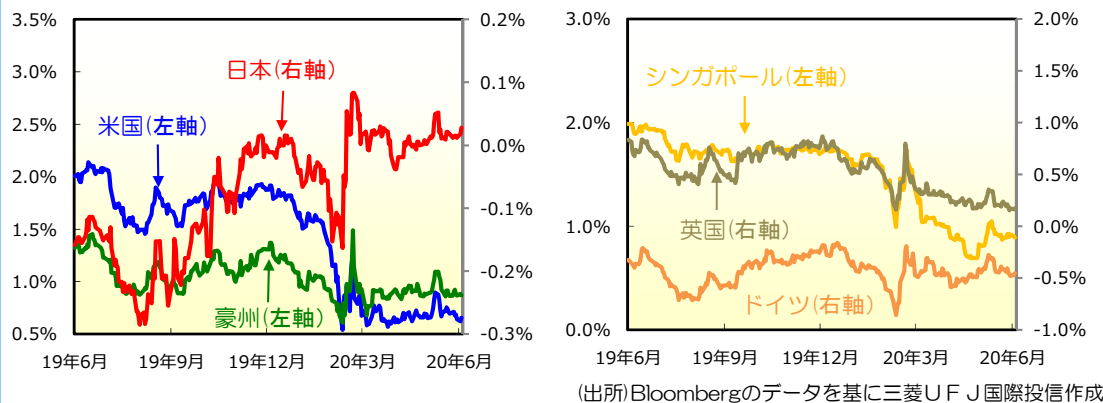


【図3】 米国GDPと不動産市場推移

【図4】 米国各種経済指標推移



【図5】各国・長期金利の推移（期間：直近1年間）



【図7】主要リート市場業績予想（2020年6月）

国・セクター名	当期	来期
米国	99.3	107.9
オフィス	93.4	97.5
小売り	88.0	92.3
住宅	98.3	102.3
ヘルスケア	94.7	95.9
産業用施設	108.9	114.2
ホテル	-9.2	44.9
倉庫	99.9	101.5
専門特化型	108.1	125.9
カナダ	100.3	104.5
英国	94.7	106.9
フランス	107.2	109.2
オランダ	85.1	86.9
ベルギー	105.9	108.9
ドイツ	94.1	96.3
日本	94.2	97.2
シンガポール	92.7	94.9
香港	113.8	119.9
豪州	123.7	119.6

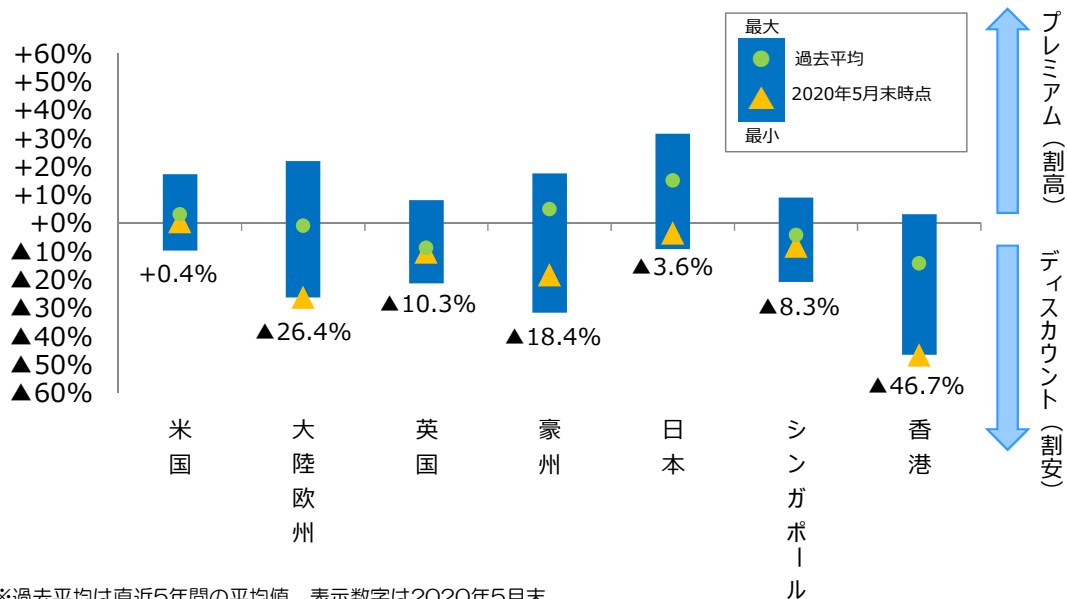
※上図は、直近の各決算を100として、証券会社のアナリストのコンセンサス予想をもとに数値化したものです。（米国、カナダ：FFO、日本：分配金、その他：営業キャッシュフロー、すべて1株当たり）

※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。（2020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。

*米国ホテルセクターの当期の業績は、新型コロナウイルスの影響を受け大幅な落ち込みが見込まれています。（出所）Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図6】主要国リーートのNAVプレミアム/ディスカウント率

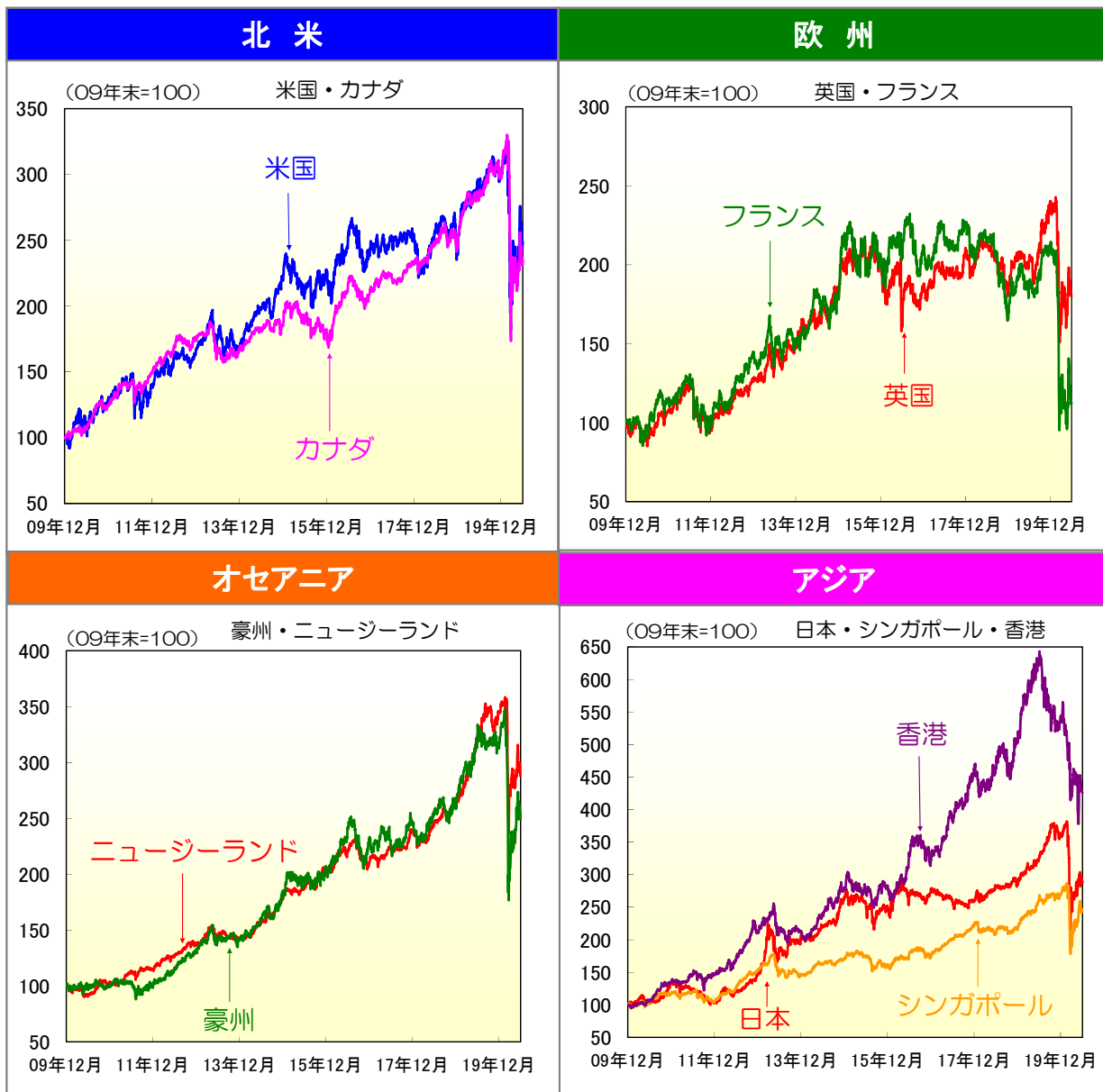


※過去平均は直近5年間の平均値。表示数字は2020年5月末。

※NAVプレミアム/ディスカウント率は、リート価格の割高・割安を見る指標の一つで、①リーートの市場価格÷②リートが保有する不動産を時価評価して算出したリーートの1口当たり純資産価値-1として計算されます。計算された値が大きいほど割高具合が大きいことを示し、小さいほど割安具合が大きいことを示します。

(出所)グリーン・ストリート・アドバイザーズ、モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント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。
(期間：2009年12月末～2020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（2020年6月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	895,434億円	152	4.68%
カナダ	46,266億円	27	5.89%
フランス	41,448億円	7	10.71%
オランダ	2,305億円	4	13.24%
ベルギー	16,757億円	7	4.11%
スペイン	9,521億円	3	4.07%
イタリア	469億円	1	13.90%
アイルランド	1,822億円	2	3.72%
ドイツ	3,689億円	2	4.23%
英国	63,580億円	29	3.49%
イスラエル	701億円	1	5.46%
日本	130,239億円	63	4.46%
韓国	1,162億円	2	2.47%
シンガポール	71,246億円	35	5.20%
香港	26,297億円	6	5.33%
豪州	81,187億円	25	5.70%
ニュージーランド	5,985億円	5	4.32%
先進国全体	139.81兆円	371	5.15%

(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

● 先進国リートはまちまち

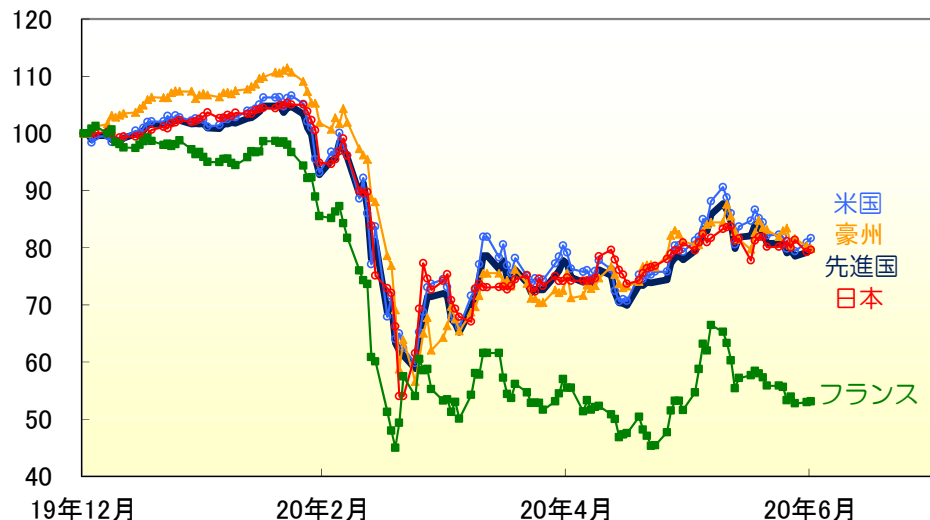
2020年6月のグローバル・リート市場はまちまちとなりました。米国は、月上旬は米雇用統計の内容や、米連邦準備理事会（FRB）が中小企業向け融資制度の条件緩和を発表したことなどが好感され上昇しました。中旬から下旬にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大を受けた投資家心理の悪化などを背景に下落したものの、期間を通しては上昇しました。セクター別では、小売りが市場の上昇を牽引しました。

欧州市場は概ね上昇しました。フランスは、月上旬は欧州圏域の景気正常化期待などを背景に投資家心理が回復し上昇しました。その後は、景気回復への不透明感などが嫌気され下落したものの、期間を通しては上昇しました。

アジア・オセアニア地域では、香港は大手小売りリートの決算発表などが好感され上昇したものの、日本や豪州、シンガポールは下落しました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2019年12月末=100) (2019年12月31日～2020年6月30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。

(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

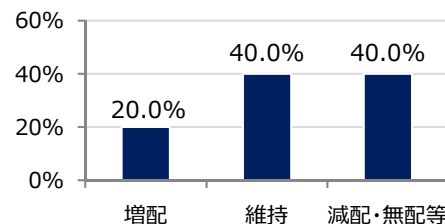
● 上値が重い先進国リート市場、米リートの配当状況

先進国リート市場の上値が重い展開が続いています。6月初旬では、バリュエーションの面で投資妙味が高いリートが上昇したものの、その後は、一進一退の動きとなり、足下の先進国リート市場は株式市場対比で軟調となっています。背景には、リートの配当状況に対する先行き不透明感などが挙げられ、6月には、大手のヘルスケア・リートが減配を発表したほか、大手のホテル・リートが四半期配当の中止を発表しています。市場参加者の間では、不動産賃貸収入（キャッシュフロー）の落ち込みが一時的なものに留まるか、また、市場構造の変化による中長期的なものとなるかを探る見方もあり、今後の配当水準が安定基調へ向かうか注目されます。

● 主要国・地域の期間騰落率(現地通貨建て/配当込み)

国・地域	2020年3月末～2020年6月末			2019年12月末～2020年6月末		
	A REIT	B 株式	A - B 騰落率の差	C REIT	D 株式	C - D 騰落率の差
1 米国	+11.7%	+21.8%	▲10.0%	▲18.3%	▲2.2%	▲16.2%
2 カナダ	+8.0%	+15.2%	▲7.3%	▲22.4%	▲8.1%	▲14.3%
3 フランス	▲0.6%	+13.8%	▲14.4%	▲46.9%	▲15.6%	▲31.3%
4 英国	+4.2%	+8.2%	▲4.0%	▲25.0%	▲17.7%	▲7.3%
5 日本	+5.6%	+11.6%	▲5.9%	▲20.4%	▲7.6%	▲12.8%
6 豪州	+20.5%	+14.6%	+5.8%	▲20.1%	▲12.1%	▲8.0%
7 シンガポール	+14.7%	+7.3%	+7.4%	▲10.1%	▲18.4%	+8.3%
8 香港	▲2.2%	+9.2%	▲11.4%	▲21.7%	▲10.2%	▲11.5%

● 直近に発表した米リートの配当状況(左図)、減配等を発表した主な米大手リート(右表)



発表日	銘柄名	不動産用途	減配率 (配当動向)
2020/05/06	Welltower Inc	ヘルスケア	▲29.9%
2020/06/19	Ventas Inc	ヘルスケア	▲43.2%
2020/06/19	Host Hotels & Resorts Inc	ホテル	中止
2020/06/29	Simon Property Group A	小売り	▲38.1%

※(下段左) S&P先進国REIT指数(米国)に構成される銘柄において、2020年3月16日～6月末の期間で配当を発表した銘柄(除く毎月)を対象としています。直近と1四半期前に発表された配当と比較しています。

(出所) S&P、Bloomberg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。

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。