

グローバルREITの投資再考



日興アセットマネジメント

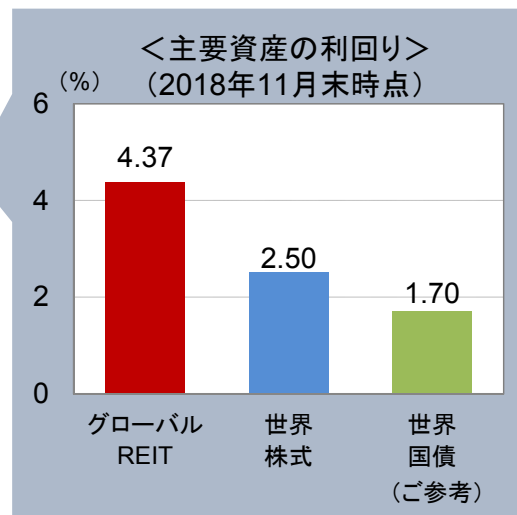
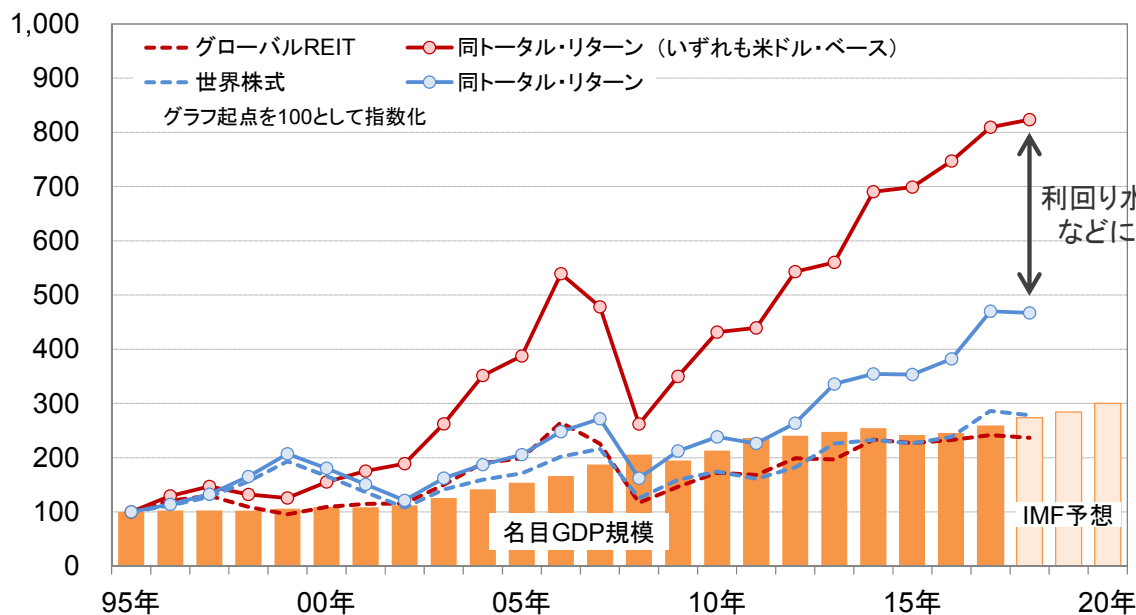
日興アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号
加入協会:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

世界経済の拡大とともに 上昇してきたグローバルREIT



グローバルREITや世界株式は短期的な振れを伴いながらも、世界経済の成長とともに堅調に推移する傾向がみられます。ただし、REITの分配金や株式の配当金といったインカムの再投資を考慮したトータル・リターンでは、REITの好パフォーマンスが際立っています。

＜世界のGDP規模とREIT・株価のパフォーマンス推移＞ ※グローバルREIT、世界株式は年末値
(1995年～2020年※予想) (ただし、2018年は11月末時点)



※グローバルREITは分配金利回り、世界株式は配当利回り、世界国債はFTSE世界国債インデックスの利回りを使用
※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません

■グローバルREIT: S&P先進国REIT指数
世界株式: MSCI ワールド・インデックス

※上記は過去のものおよび予想であり、将来を約束するものではありません。

(出所) IMF「World Economic Outlook, October 2018」

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

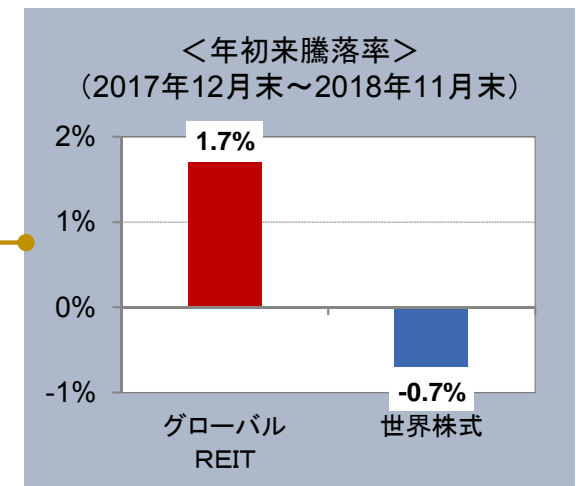
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

グローバルREITは概ね堅調な推移に



グローバルREITは、2015年以降、米国利上げ観測の高まりに伴ない軟調となる場面がみられるなど、米国金融政策に敏感となっており、2018年初には、利上げペースの加速観測の高まりなどを背景に大きく下落する展開となりました。しかし足元では、米国を中心とした世界景気拡大などを背景に、概ね堅調に推移しています。

＜グローバルREITおよび世界株式の指数の推移＞
(2014年1月初～2018年11月末)



■グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータル・リターン)
世界株式: MSCI ワールド・インデックス(米ドルベース、トータル・リターン)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

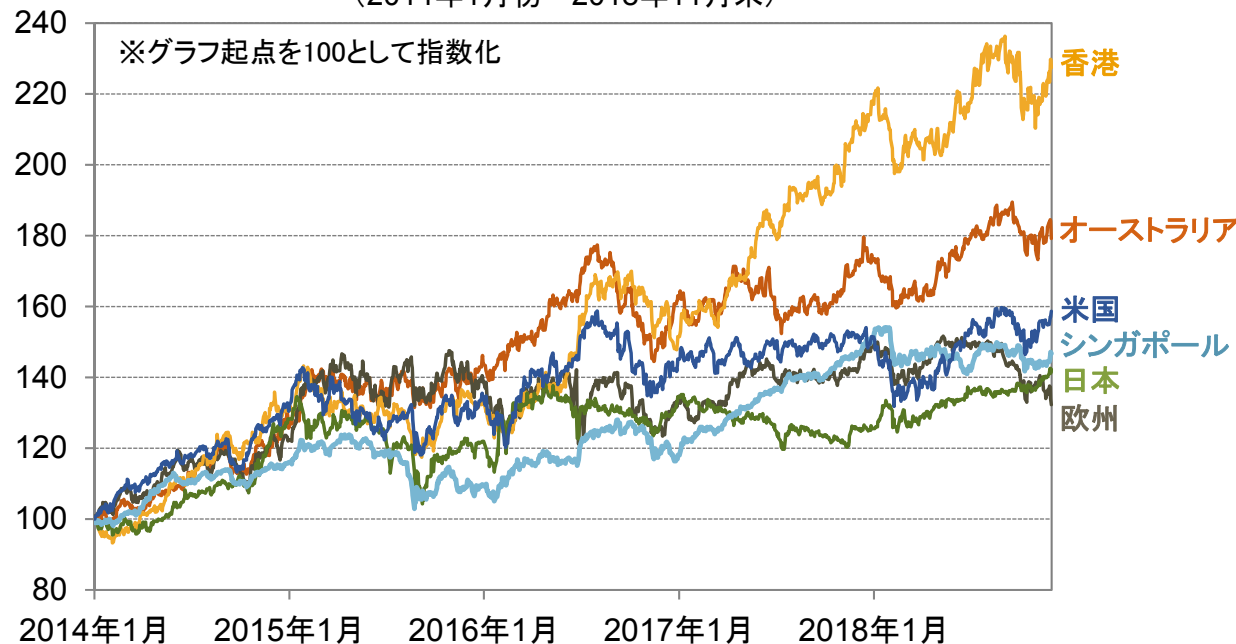
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

REITは国・地域により まちまちな展開に



各国・地域のREITは、長期的には概ね堅調な推移となっています。
2018年は1月や9月に、米国の利上げペース加速観測や米中貿易摩擦などを背景とした、投資家のリスク回避姿勢の強まりを受け下落したものの、足元で、欧州を除き、値を戻す展開となっています。

<各国・地域のREITのパフォーマンス>
(2014年1月初～2018年11月末)



■各国・地域REIT: S&P REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース、トータルリターン)

国・地域	騰落率(%)				
	1か月	3か月	6か月	1年	3年
グローバル	3.3	▲ 1.6	4.3	3.5	18.1
米国	4.9	▲ 0.6	7.7	4.6	20.7
ユーロ圏	▲ 3.2	▲ 10.6	▲ 11.8	▲ 10.0	▲ 4.3
英国	▲ 5.1	▲ 8.7	▲ 10.5	▲ 2.8	▲ 9.3
日本	4.3	4.5	6.9	13.2	16.7
香港	8.1	▲ 3.4	7.9	8.0	68.5
シンガポール	2.8	▲ 1.5	0.7	▲ 0.2	34.6
オーストラリア	0.3	▲ 3.7	2.5	3.6	29.6

11月末時点(1か月前=10月末、3か月前=8月末、6か月前=5月末、1年前=2017年11月末、3年前=2015年11月末)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

足元の
動き

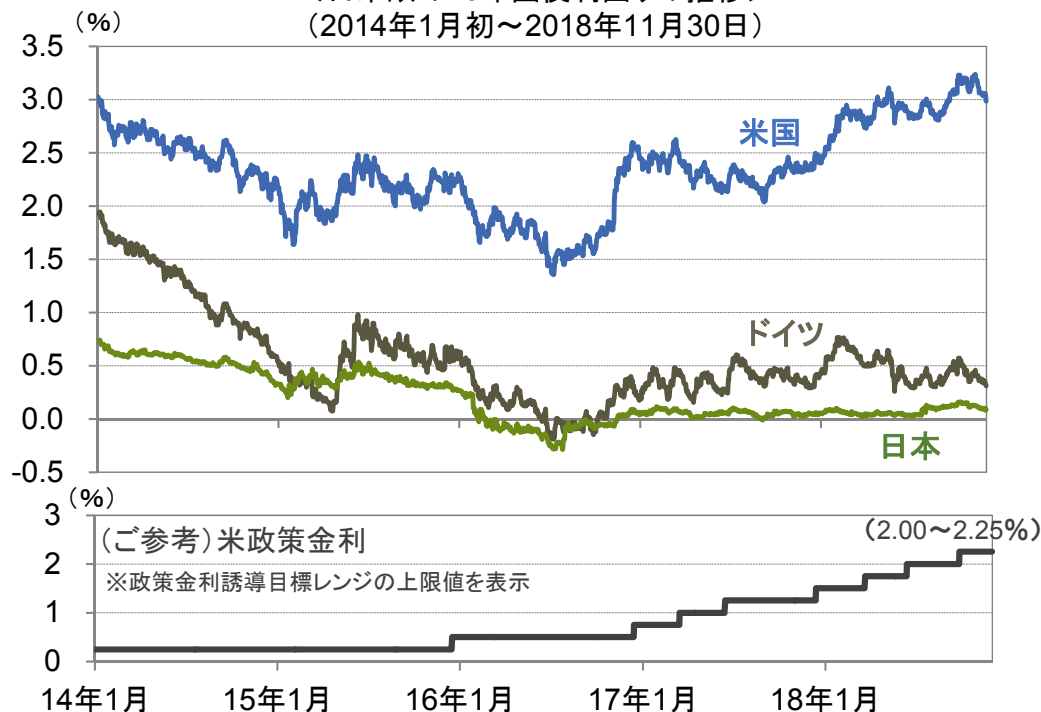
注目集まる 各国・地域の金融政策



米国長期金利は、2016年半ば以降、米国金融政策の影響などから上昇基調となり、2018年10月には3.2%台まで上昇しました。しかしその後は、米中貿易摩擦への懸念などを背景に上昇ペースを落とし、足元で、3%を挟んで推移しています。一方、欧州や日本では低下傾向となっています。

足元で、米国長期金利はおよそ3%の水準で推移

＜日米欧の10年国債利回りの推移＞
(2014年1月初～2018年11月30日)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

＜日・米・欧の金融政策の動向＞

米 国



2018年11月 金融政策の据え置きを決定

FRB(連邦準備制度理事会)は、金利を据え置いたが、経済活動や雇用の力強さを指摘、利上げの継続が妥当として、12月の追加利上げを示唆した。

欧 州



2018年12月 資産買入れの年内終了を正式決定

ECB(欧州中央銀行)は、資産買入れを12月末で終わることを正式に決定したが、超低金利政策を少なくとも2019年夏まで続けるとの考えを改めて示したほか、満期を迎える保有債券の再投資については、利上げ開始後もしばらく続けると声明文に明記した。

日 本



2018年10月 金融政策の据え置きを決定

日銀は、金融緩和策の現状維持を決定。景気判断については、「緩やかに拡大している」と据え置いたものの、物価は景気の拡大などと比べると「弱めの動きが続いている」とし、物価見通しを引き下げた。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

REIT価格のバリュエーションは 全ての国・地域でディスカウント



各国・地域のREITは、足元で、全ての国・地域がディスカウント(割安)となっています。



NAVプレミアム/ディスカウントとは?

REIT価格が割高なのか、割安なのかを判断する指標として使われています。

純資産価値 * (NAV[Net Asset Value])とREIT価格を比較したものです。

【NAVプレミアム/ディスカウントの計算式】

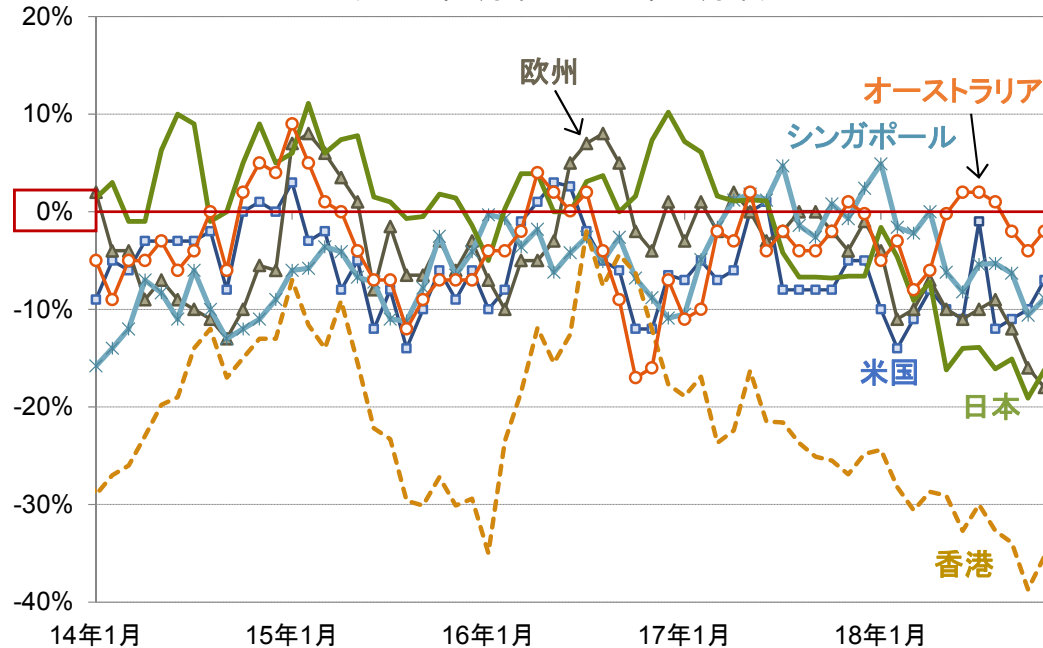
$$\frac{\text{各国・地域のREIT価格} - \text{純資産価値}}{\text{純資産価値}} \times 100$$

* 純資産価値 (NAV) とは?

REITの本来価値を示す指標として使われています。

REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から、借り入れなどの負債を差し引いて算出されます。

<各国・地域のREIT価格とNAVとの比較 (NAVプレミアム/ディスカウント)>
(2014年1月末~2018年11月末)



純資産価値からみて
割高
↑ (プレミアム)
↓ (ディスカウント)
純資産価値からみて
割安

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

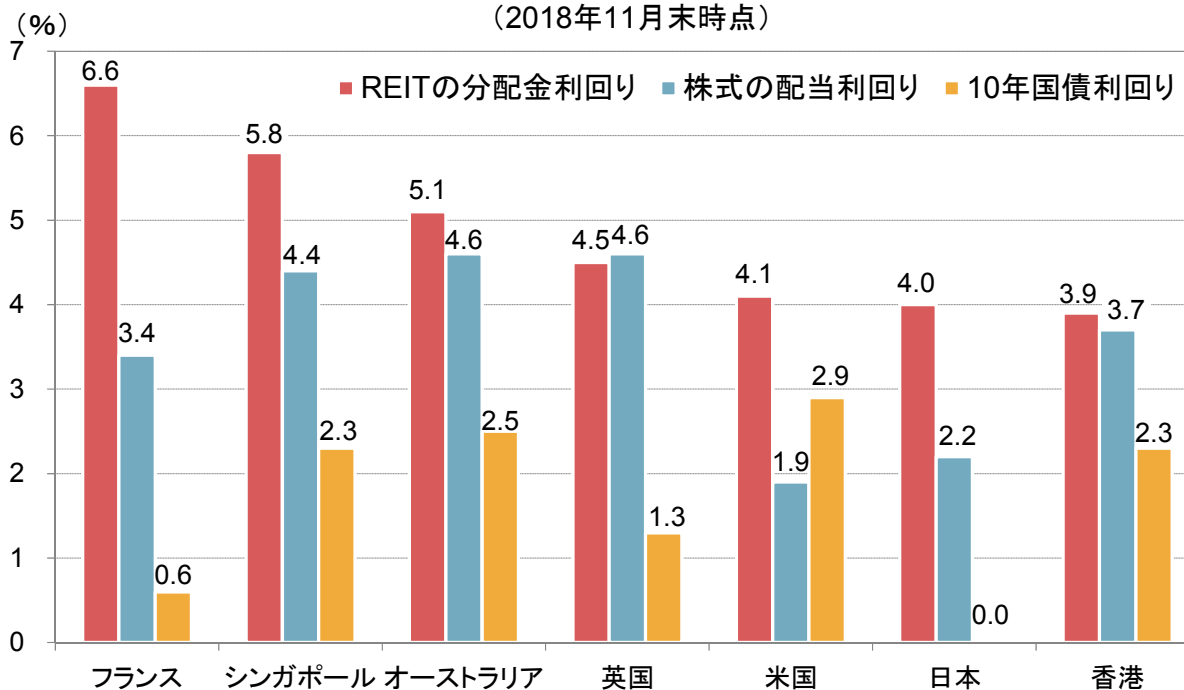
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

分配金利回りは 引き続き魅力的な水準



各国・地域のREITの分配金利回りは依然として高く、その多くが株式の配当利回りを上回る水準にあるほか、10年国債利回りとの差が大きい国もみられるなど、投資妙味がある水準と考えられます。

＜各国・地域のREITの分配金利回り、10年国債利回りおよび株式の配当利回り＞
(2018年11月末時点)



- REITの分配金利回りは
S&P REIT指数の各国・地域ベース
- 株式の配当利回り算出にあたり
用いた指数は以下のとおり
- ・日本: TOPIX〔東証株価指数〕
- ・オーストラリア: S&P/ASX200指数
- ・シンガポール: シンガポールST指数
- ・米国: S&P500種指数
- ・英国: FT100指数
- ・フランス: CAC40指数
- ・香港: 香港ハンセン指数

※各資産のリスク特性はそれぞれ異なるため、利回りだけで比較できるものではありません。
 ※上記は切り捨てにて端数処理しています。
 ※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。



ご参考

金利上昇が REIT に与える影響

景気回復は、金利上昇を通じて、REITの利回り資産としての相対的な魅力の低下や資金調達コスト上昇につながるなどの懸念などをもたらします。しかし、財務改善に向けた努力などを背景にREITの負債比率は低下傾向となっており、影響を受けにくくなっています。また、景気回復は、不動産賃貸需要の増加などをもち、REITの収益拡大に追い風となります。

景気回復・拡大がもたらすREITへの影響 RECOVERY

不動産需要の増加

↑ REIT価格の上振れ要因

保有物件の

稼働率



UP

賃料



UP

金利上昇

↓ REIT価格の下振れ要因

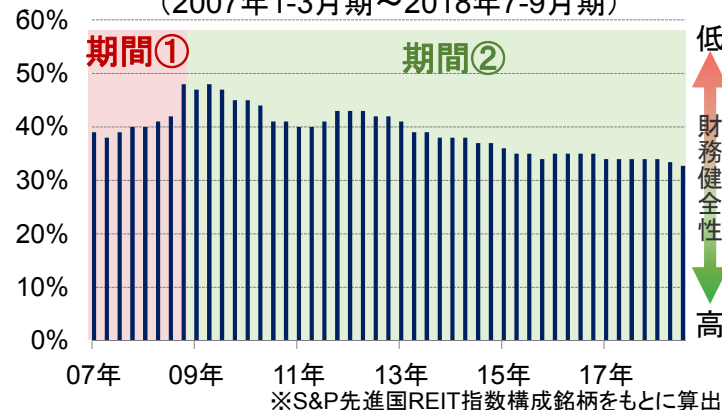
利回り資産としての相対的な魅力の低下

資金調達コスト上昇への懸念*

*実際には長期固定金利での借入れが多いとみられ、収益への短期的な影響は大きくないとみられる

財務改善に向けた努力などを背景にREITの負債比率は低下傾向

<グローバルREITの負債比率の状況>
(2007年1-3月期～2018年7-9月期)



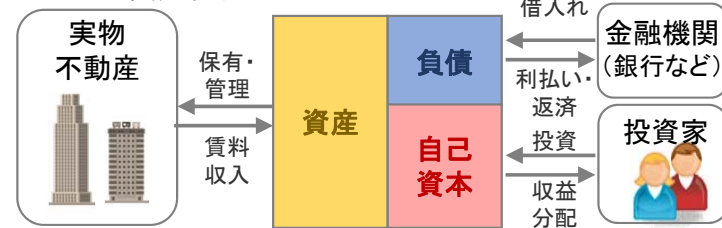
期間①

リーマン・ショック時に、不動産価格の下落(分母となる資産の減少)を背景に上昇

期間②

不動産価格の上昇に加え、REITによる財務改善に向けた努力などを背景に大きく改善

<REITの資産状況のイメージ>



負債比率

$$= \text{総負債} \div \text{総資産}$$

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。※上記はイメージであり、実際とは異なる場合があります。(出所)ラサール インベストメント マネージメント

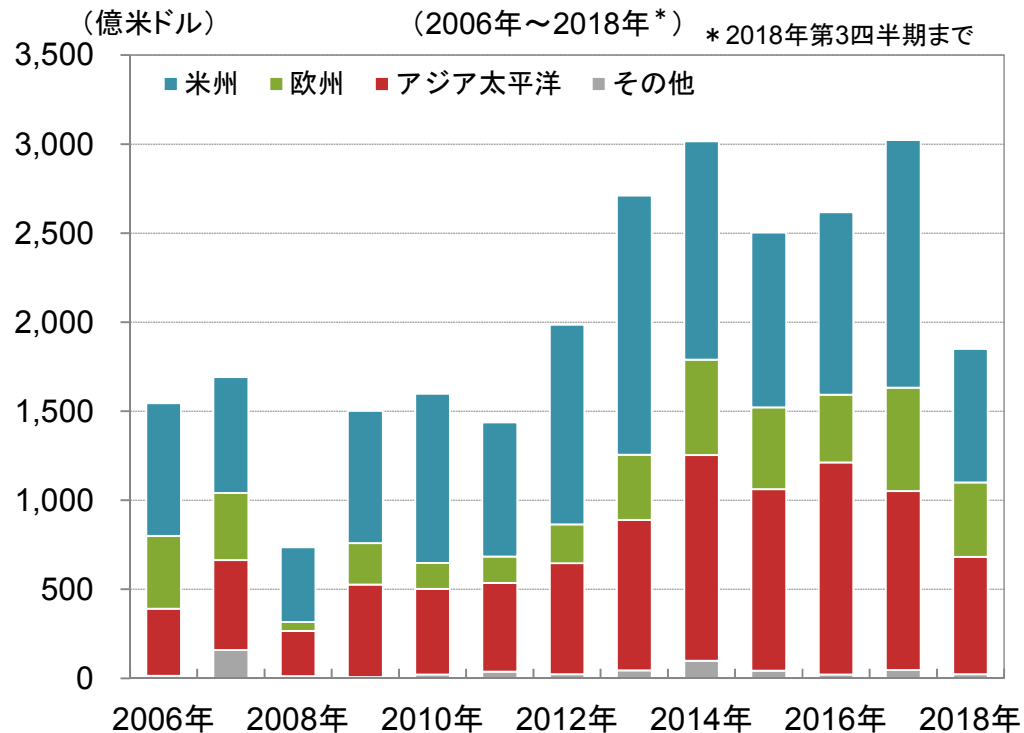
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

REITの資金調達額は2013年以降、高い水準で推移

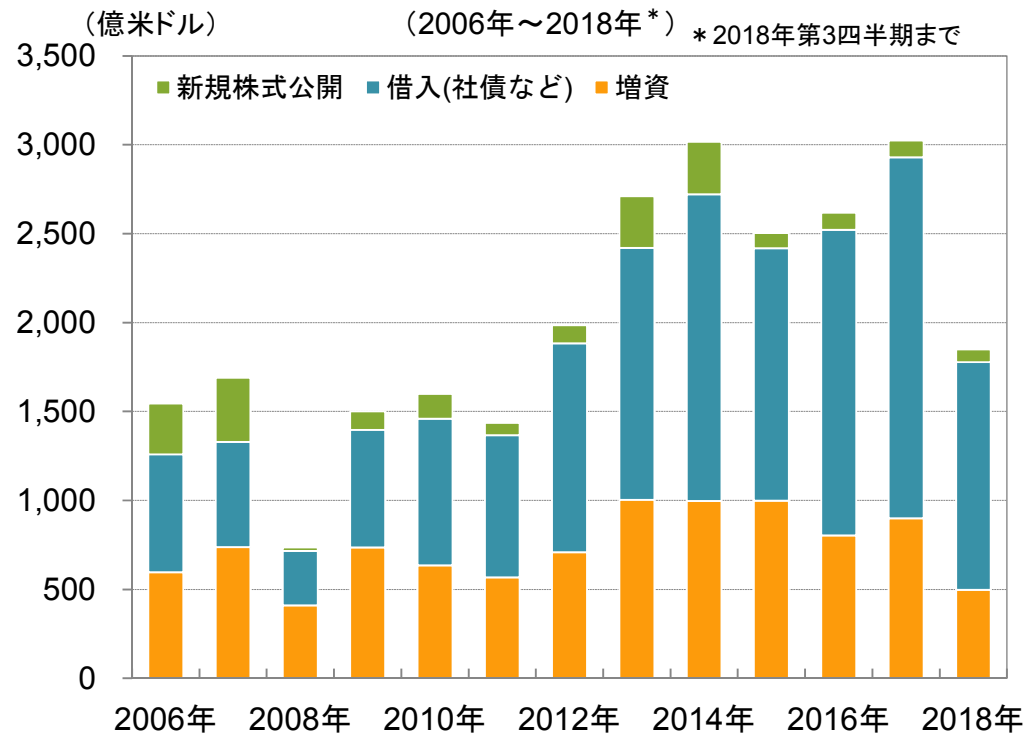


世界的に金利が低水準であることなどを背景に借入による資金調達が増加し、2013年以降、REITの資金調達額は2,500億米ドルを上回る水準が続いています。REITによる資金調達は、物件の取得につながり、REITの収益向上に結びつく傾向にあることから動向が注目されます。

＜地域別のREITの資金調達額＞



＜調達手段別のREITの資金調達額＞



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

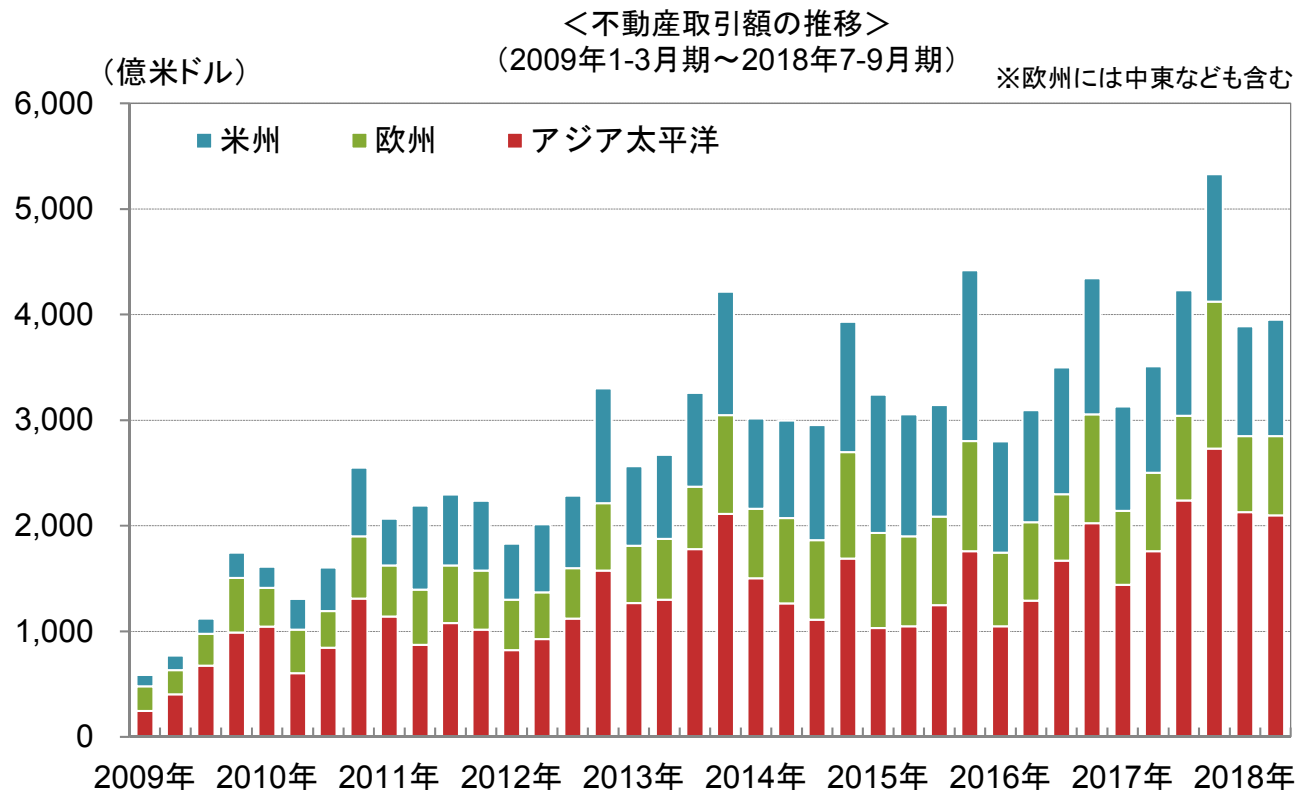
(出所)ラサール インベストメント マネージメント

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

REITの物件取得は 不動産の流動性向上に寄与



各国・地域の不動産取引額は、概ね堅調に推移しています。米国を中心に景気が緩やかな拡大傾向となるなか、REIT各社による物件の追加取得が行なわれていることなどが、不動産市場の流動性向上に寄与しているものと考えられます。



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

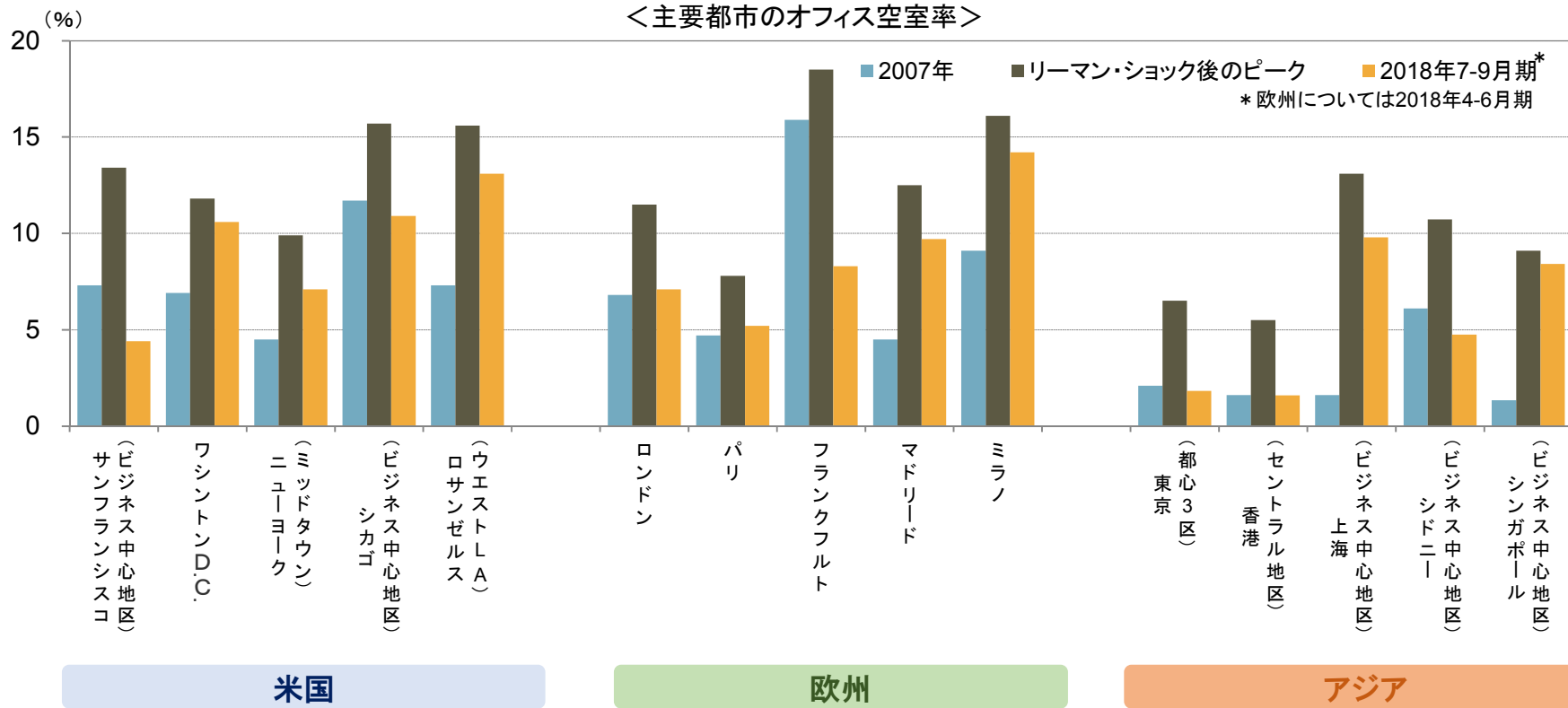
(出所)ラサール インベストメント マネージメント

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

改善余地を残す 主要都市のオフィス空室率



近年、米国を中心に景気が拡大傾向となるなか、多くの都市でオフィス空室率はリーマン・ショック後のピークから改善傾向となっています。しかしながら、未だに2007年の水準まで改善していない都市が目立ち、今後の改善余地を残す状況となっています。



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。(ジョーンズ ラング ラサールほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

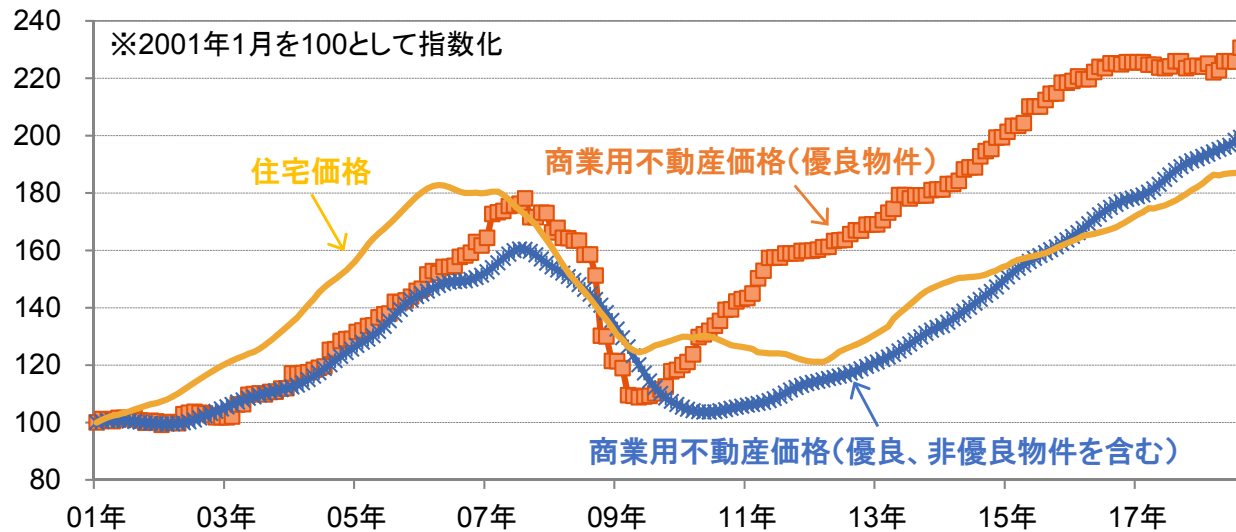
回復基調が続く米国の不動産市場 優良な商業用不動産の価格は高水準



米国では、2009年を底に不動産価格の回復基調が続いています。REITが投資対象としている一等地に位置する優良物件などを含む商業用不動産価格は、リーマン・ショック前の水準を大きく超えており、その動きが全体の価格上昇に広がっています。不動産価格の上昇に伴ってREITの保有不動産の資産価値が、一層高まっていくものとみられます。

＜米国の不動産関連の各価格指数の推移＞
(2001年1月～2018年10月*)

* 住宅価格は2018年9月まで



- 住宅価格は、S&P/ケース・シラー20都市圏住宅価格指数(全米の主要20都市圏における一戸建て住宅の再販価格を基に算出され、S&P社が公表)
 - 商業用不動産価格(優良物件)は、Green Street Advisors CPPI Index(REITによる不動産の実際の取引価格データおよび主に一等地に位置する優良物件を時価評価にて算出。(交渉や契約段階での不動産価格(気配値)を指数に反映するため、不動産価格の動向をよりタイムリーに表象))
 - 商業用不動産価格(優良・非優良物件を含む)は、Moody's/REAL RCA Index(Real Capital Analytics社(ニューヨークに本社を置く、商業用不動産投資市場を専門とした調査会社)によって集計された不動産取引価格データに基づき、Moody's社が算出。(優良、非優良物件を含むものの優良不動産の比重が高い))
- ※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

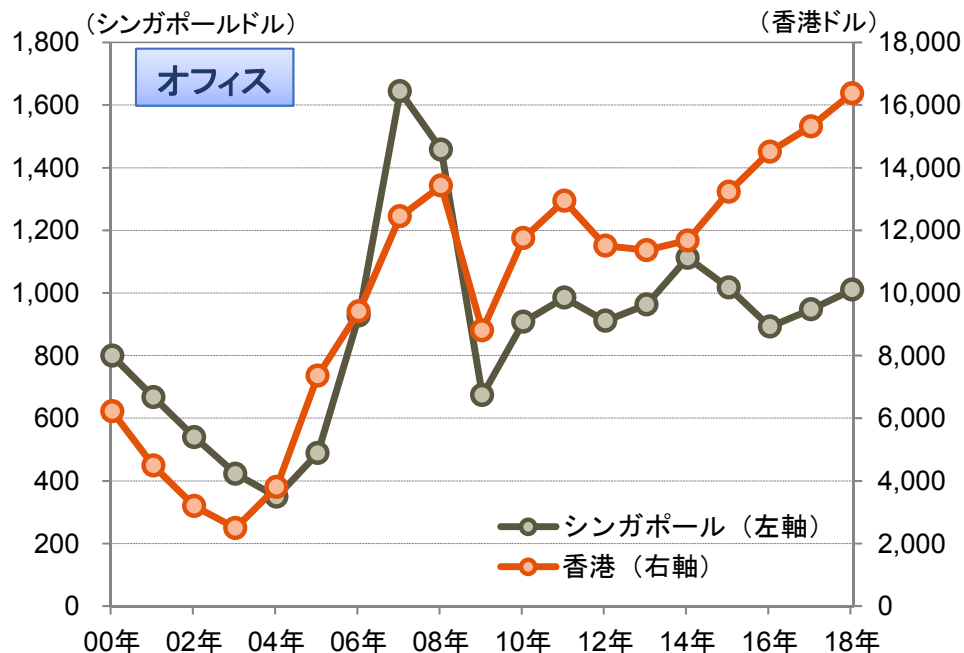
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

シンガポールと香港の オフィス賃料は堅調に推移

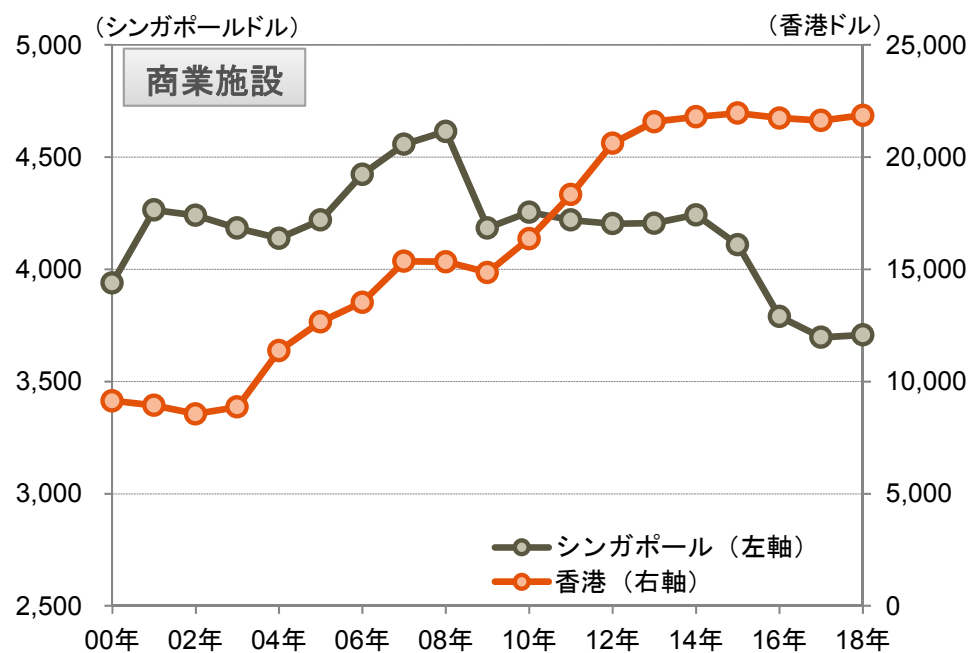


シンガポールでは、商業施設の賃料は軟調なもの、新規供給の落ち着きなどを背景にオフィス賃料が上昇傾向となっています。一方、香港のオフィスと商業施設の賃料は、中国本土企業などからの旺盛なオフィス需要や、経済成長に伴う個人消費の拡大などを背景に引き続き堅調となっています。

＜シンガポールと香港のオフィスの賃料(年間、1平方メートルあたり)の推移＞
(2000年～2018年*) * 2018年9月時点



＜シンガポールと香港の商業施設の賃料(年間、1平方メートルあたり)の推移＞
(2000年～2018年*) * 2018年9月時点



※シンガポールのラッフルズ地区および香港のセントラル地区(ともにアジア有数のオフィス街)の賃料
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

※優良物件の賃料
(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ

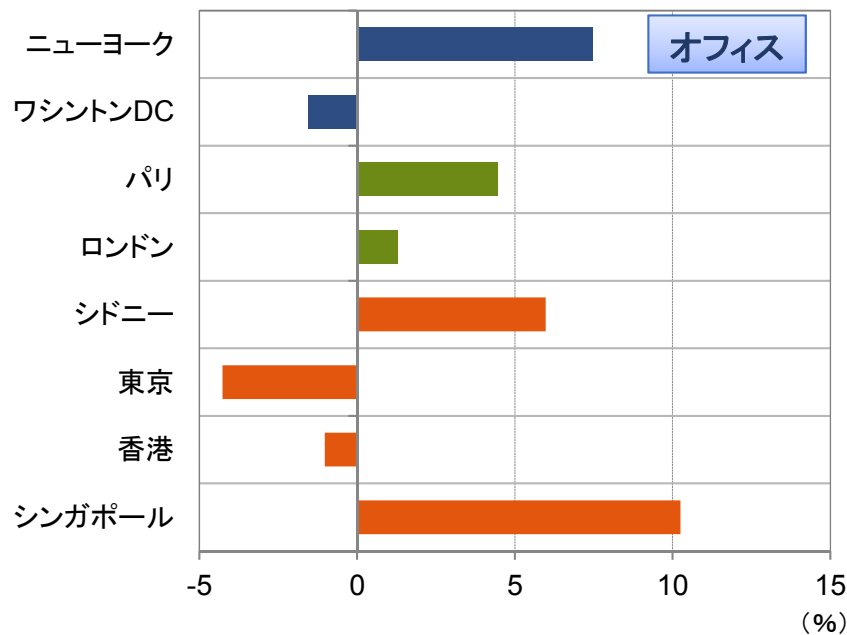
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

シンガポールやニューヨークのオフィスで 堅調な賃料成長が見込まれる

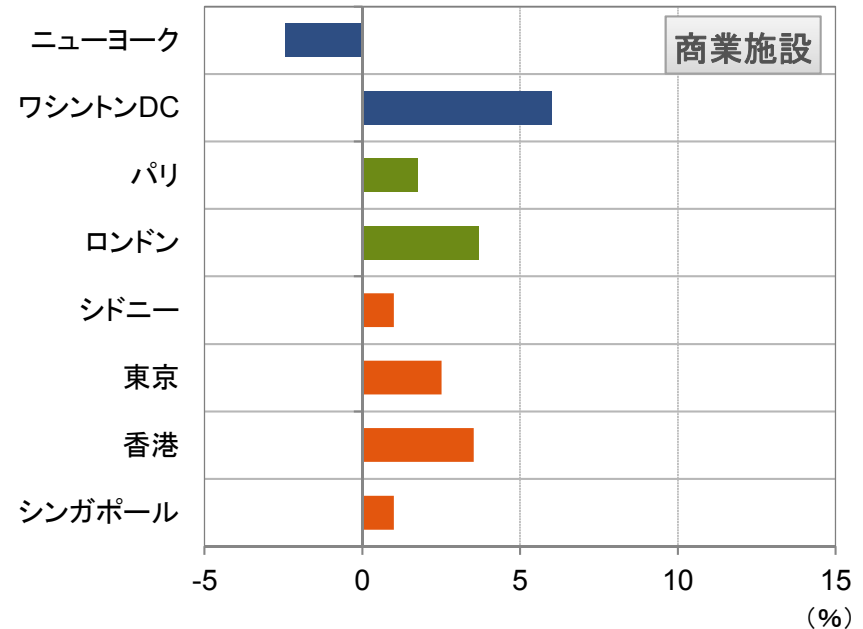


オフィスについては、シンガポールやニューヨーク、シドニーで賃料の堅調な成長が予想される一方、東京やワシントンD.C.では賃料成長見通しが悪化しています。商業施設については、ニューヨークの賃料成長見通しがマイナスとなっているものの、ワシントンD.C.やロンドン、香港で相対的に高い賃料成長が見込まれています。

＜主要都市のオフィス賃料の累積成長率予想＞
(2019年～2020年)



＜主要都市の商業施設賃料の累積成長率予想＞
(2019年～2020年)



※2018年11月時点

※上記は予想であり、将来を約束するものではありません。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

REITによる物件などの 取得事例



NSI N.V.が取得したオフィス物件



リンク・リートが取得した
「Beijing Jintong Roosevelt Plaza」

デジタル・リアルティートラスト(米国、特化型REIT)

- 2018年9月に、世界有数のデータセンター集積地である米国・バージニア州北部のデータセンター開発用地を取得。
- 取得額は約2億3,700万米ドル(約270億円)で、取得用地はワシントン・ダレス国際空港に隣接した、大容量送電網などの通信設備が充実した地域。

デクサス・プロパティ・グループ(豪州、オフィスREIT)

- 2018年9月に、オーストラリア・メルボルンのビジネス中心地区に立地する、「52 Collins Street」及び「60 Collins Street」を約2億3,000万豪ドル(約190億円)で取得。
- 取得した2物件は隣接しており、中期的には、これらの物件を取り壊し新規のオフィス物件開発を行なう予定。

NSI N.V.(オランダ、オフィスREIT)

- 2018年10月に、オランダのユトレヒト中心部に立地するオフィス物件を、約5,200万ユーロ(約67億円)で取得。
- 取得物件は、複数の政府系テナントなどが入居。

ノースビュー・アパートメント・リート(カナダ、賃貸住宅REIT)

- 2018年11月に、カナダのオンタリオ州に立地する賃貸住宅6棟を、1億3,200万カナダドル(約110億円)で取得。
- 成長性の高い地域に立地する優良物件をターゲットとする同社の戦略に沿った物件取得。リノベーションによる物件の価値向上を見込む。

リンク・リート(香港、商業施設REIT)

- 2018年11月に、中国・北京東部の商業施設「Beijing Jintong Roosevelt Plaza」を25億6,000万人民元(約420億円)で取得。
- 中国政府は物件所在地域を北京の副都心として定めており、首都機能が同地域に一部移転予定。

※為替は1米ドル=113.57円、1豪ドル=82.98円、1ユーロ=128.44円、1カナダドル=85.45円、1中国元=16.32円(2018年11月末)で算出。
 ※上記は2018年9月から2018年11月までの期間に行なわれた、各市場の代表的なリートによる物件取得および発表などの例です。※上記物件を保有する銘柄について、売買を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および、将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ、各社WEBサイト

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

memo



当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

グローバルREIT投資の魅力

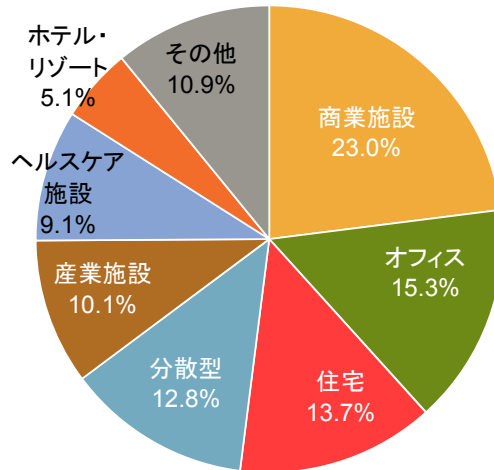
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

魅力①

特徴ある様々な物件への 分散投資効果 ①

REIT各社は、オフィスや商業施設、住宅といった様々な用途の物件を保有しています。そのため、グローバルREITに投資をすることで、「投資物件の分散」を行なうことができます。

＜世界のREITの保有物件別の構成比率＞
(2018年11月末時点)



ホテル・リゾート

- ✓ ホテルやリゾート、遊園地などの娯楽施設

ヘルスケア施設



- ✓ シニア住宅や高度看護施設、医療用ビル、病院などの施設
- ✓ 賃貸借契約は長期で、安定的な収益が期待できる
- ✓ 保険制度の改正が賃料に影響する可能性がある

産業施設



- ✓ 物流施設や、鉄道、空港、港湾、発電所などのインフラ施設
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定で、安定的な収益が期待できる
- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にある

分散型 2種類以上の不動産タイプにわたり、多角的に展開

商業施設

- ✓ 百貨店、ブランド店などが集まるショッピングモール、日用品を主に扱うショッピングセンターなど
- ✓ 賃貸借契約は長期かつ固定だが、売上歩合賃料が組み合わされることがある



オフィス

- ✓ 賃料は企業収益によって左右される傾向にあり、景気変動との連動性が比較的高い
- ✓ 賃貸借契約期間は概ね3年(欧州地域では比較的長期契約)で、固定賃料が一般的



住宅

- ✓ 景気変動の影響が比較的少ない
- ✓ 人口や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある
- ✓ 一般的に短期の賃貸借契約が多い



※写真はイメージです。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

■構成比は、S&P先進国REIT指数に基づく

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

魅力①

特徴ある様々な物件への分散投資効果②

近年では、オフィスビルや商業施設といった建物のほか、通信量の拡大を背景とした需要の高まりから、データセンターやセルタワーを保有するREITが大きく成長しています。そのほか、保育園を保有するREITなど様々なREITがあります。

データセンターREIT



データセンターREITとは…？

ネットワーク・サーバーや通信機器などの設備に特化した専用施設(データセンター)を主に保有するREIT
(セクター:その他に分類)

クラウド・コンピューティングやAI(人工知能)技術の利用拡大、IoT(モノのインターネット化)の普及などを背景に、大容量のデータに対応できるITシステムへの需要が高まっており、今後も、データセンターREITの成長を支える原動力になると考えられます。

セルタワーREIT



セルタワーREITとは…？

無線電波塔(セルタワー)を保有・管理し、それらを複数の無線事業者(テナント)に賃貸することで、賃料を得るREIT
(セクター:その他に分類)

米国では、通信会社が電波塔を賃借することが一般的となっています。無線電波塔の賃貸は、長期契約を基本としており、キャッシュフローが比較的安定していること、追加コストの負担が少なく複数のテナントに賃貸可能という規模の経済性があり、需要の高まりによる収益拡大が期待されます。

そのほかに…

近年、ニッチな分野の物件を保有するREITがみられるようになっており、今後の成長が期待されます。

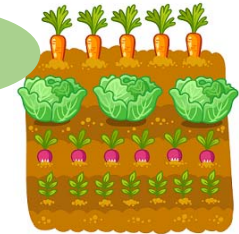
保育園



学生寮



農作地



※写真はイメージです。

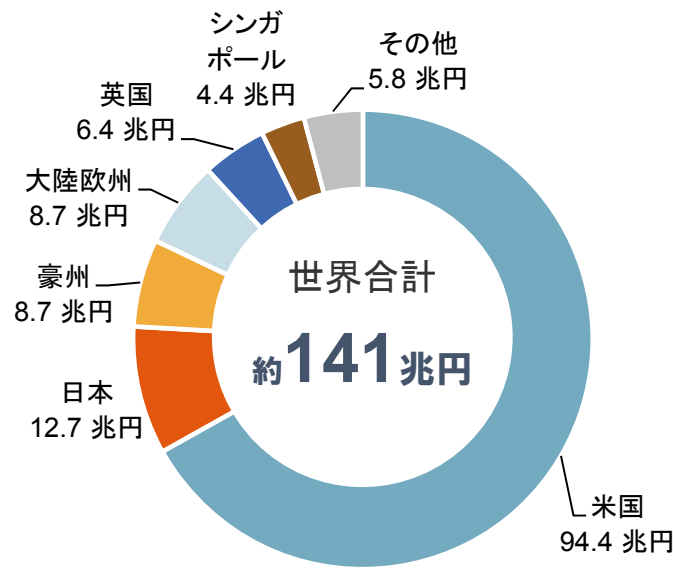
当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

魅力②

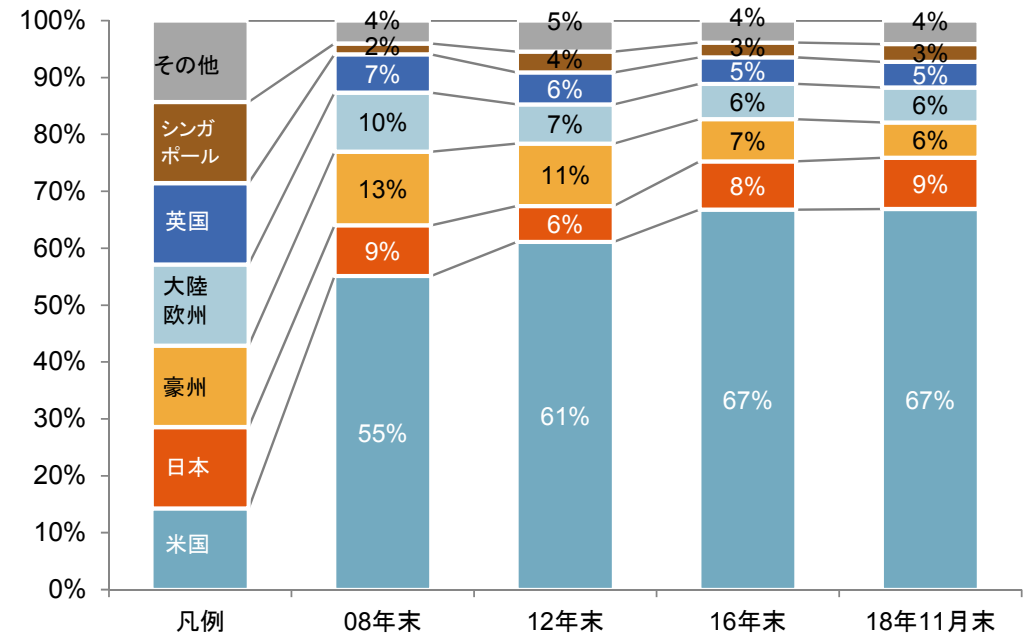
様々な国・地域のREITへの投資による 分散投資効果 ①

REITは1960年に米国で誕生し、オランダ、オーストラリアなどでも制度化されました。その後、2001年には日本でREIT市場が開設され、次いでアジア諸国や欧州でREIT制度導入が続きました。なお、REIT市場の規模を示す時価総額は、米国が最も大きくなっています。

＜国別構成比(時価総額ベース)＞
(2018年11月末時点)



＜国別構成比(時価総額ベース)の推移＞



■両図の構成比は、S&P先進国REIT指数に基づく
 ※各国・地域の時価総額は、1米ドル＝113.57円(2018年11月末)で円換算しています。
 ※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。
 (信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。

魅力②

様々な国・地域のREITへの投資による分散投資効果 ②

国・地域でそれぞれREITの値動きは異なる傾向があるため、投資対象の国・地域を分散することにより、比較的安定したパフォーマンスが期待されます。

＜各国・地域REITの年間リターンと分散投資の効果(円換算ベース)＞ (2011年～2017年)

2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	シンガポール 75.3%	欧州 41.7%	米国 48.0%			
	香港 60.9%	日本 41.2%	香港 47.9%		香港 10.6%	香港 36.9%
	豪州 52.0%	グローバル 25.2%	グローバル 40.1%	欧州 4.7%	日本 10.3%	シンガポール 33.0%
	欧州 49.3%	米国 24.3%	豪州 31.7%	米国 2.9%	豪州 10.0%	欧州 19.8%
	日本 40.5%	香港 22.9%	日本 28.3%	香港 2.4%	米国 5.7%	豪州 10.7%
香港 5.0%	グローバル 39.4%	シンガポール 13.2%	シンガポール 25.7%	豪州 2.0%	グローバル 4.1%	グローバル 4.4%
米国 2.8%	米国 33.1%	豪州 12.3%	欧州 24.1%	グローバル 1.5%	シンガポール 3.2%	米国 0.5%
グローバル -3.5%				日本 -4.9%	欧州 -14.2%	日本 -6.6%
豪州 -6.3%				シンガポール -11.4%		
シンガポール -16.8%						
欧州 -18.0%						
日本 -22.3%						

■S&P REIT指数の各国・地域別インデックス、グローバルは、S&P先進国REIT指数(トータルリターン)を使用。(米ドルベースを日興アセットマネジメントが円換算)

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

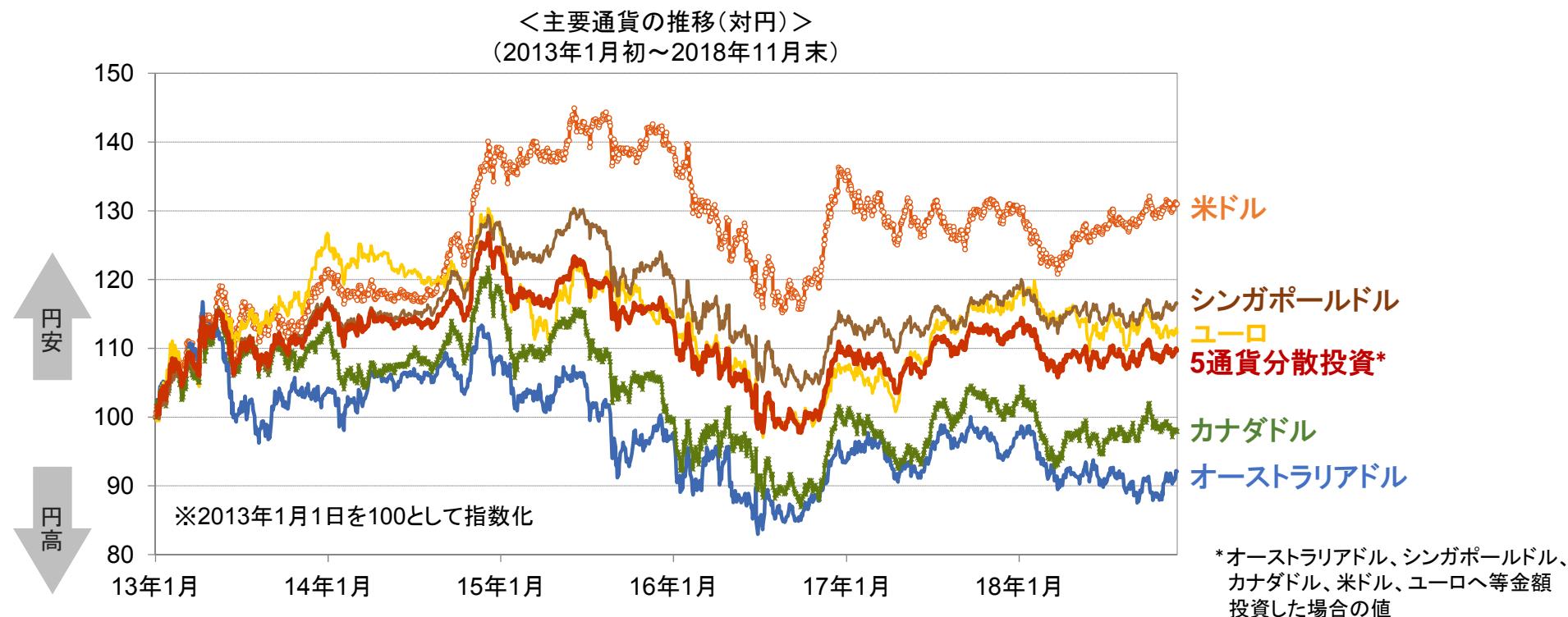
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

魅力③

様々な国・地域のREITへの投資による 通貨の分散投資効果

グローバルREITへ幅広く投資を行なうことで、特定の通貨の変動の影響を抑えるといった、通貨の分散効果が期待できると考えられます。「投資物件の分散」「国・地域の分散」に加え、「通貨の分散」もグローバルREIT投資の魅力の一つといえそうです。



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

魅力④

期待される 投資対象市場の拡大

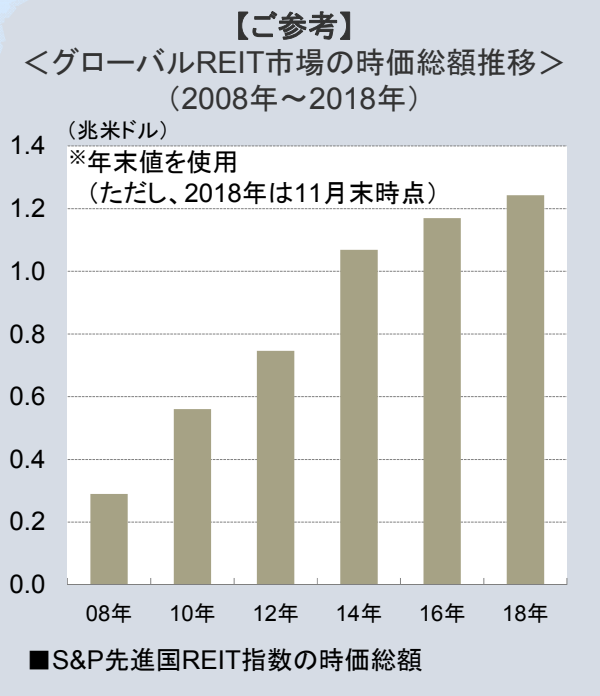
新興国においてもREIT市場の創設やREIT制度導入が検討されています。REIT制度を導入する国・地域が増加することで、投資対象の拡大が予想されます。

※2018年11月時点

REIT制度を導入している主な国・地域						今後導入を検討している 主な国・地域	
北米・中南米		欧州・中東・アフリカ		アジア・太平洋			
米国	カナダ	オランダ	ブルガリア	オーストラリア	タイ	インドネシア	マルタ
メキシコ	ブラジル	トルコ	英国	ニュージーランド	台湾	スウェーデン	ガーナ
コスタリカ		フランス	ドイツ	シンガポール	マレーシア	タンザニア	アルゼンチン
		イタリア	スペイン	韓国	インド	中国	ポルトガル
		フィンランド	アイルランド	香港	ベトナム	ナイジェリア	
		ベルギー	ハンガリー	日本	パキスタン	ポーランド	
		ギリシャ	イスラエル	フィリピン		カンボジア	

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)



当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

REIT投資の主なリスク

- REIT(不動産投信)は、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。
- 不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性があります。元本が保証された商品ではありません。
- REIT(不動産投信)は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。法的倒産手続きを開始した場合、本投資証券の価格が著しく下落し、無価値になることも予想されます。
- 不動産について、火災、爆発、水災その他の事故について、火災保険などの保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合には、著しい悪影響を受ける可能性があります。
- 地震、噴火、津波などの災害により不動産が滅失、劣化または毀損し、その価格が影響を受ける可能性があります。
- 不動産からの収入が減少する可能性や、不動産に関する費用は増大する可能性があり、分配金額が悪影響を受けることがあります。
- 収益は、不動産の賃料収入に依存しています。賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延などにより減少する可能性があります。
- 退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得などは、分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

(本資料のご利用にあたって)

本資料には、Jones Lang LaSalle Inc.、LaSalle Investment Management Inc.、又はそれらの関係法人等(以下総称して、「JLL」といいます。)が作成し、もしくは取りまとめた、市場分析、市場予測その他の情報(以下総称して「本件情報」といいます。)が含まれていますが、本件情報は、特定ファンドのために、又は特定ファンドの推奨を目的として作成されたものではありません。本件情報には、主観的な見解、見通し、予測、評価、判断、分析等が含まれている場合があります。本件情報に関する正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、客観的な検証は行われておりません。JLLは、本件情報の正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、明示的にも黙示的にも、一切表明又は保証せず、何ら責任を負いません。本件情報は、時間の経過や金融市場・経済環境の変化等により陳腐化する可能性があります。JLLは、本件情報を更新し、又は訂正する義務を負うものではありません。JLLの書面による事前の明示的な承諾なく、本件情報の全部若しくは一部を頒布し、又は第三者に提供する資料において引用することを禁じます。JLL及びそれらの役員、従業員及び代理人は、本件情報を利用したこと又は本件情報に依拠したこと起因するいかなる結果についても、一切責任を負いません。