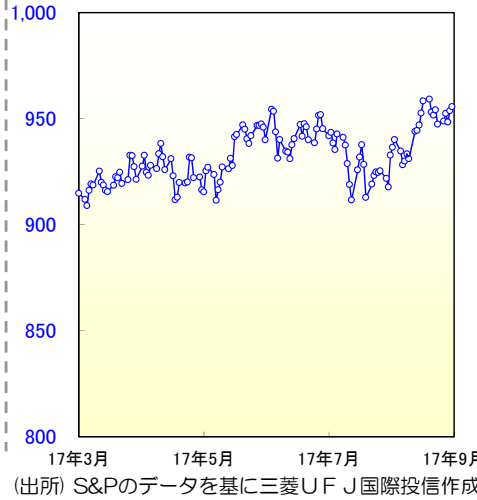


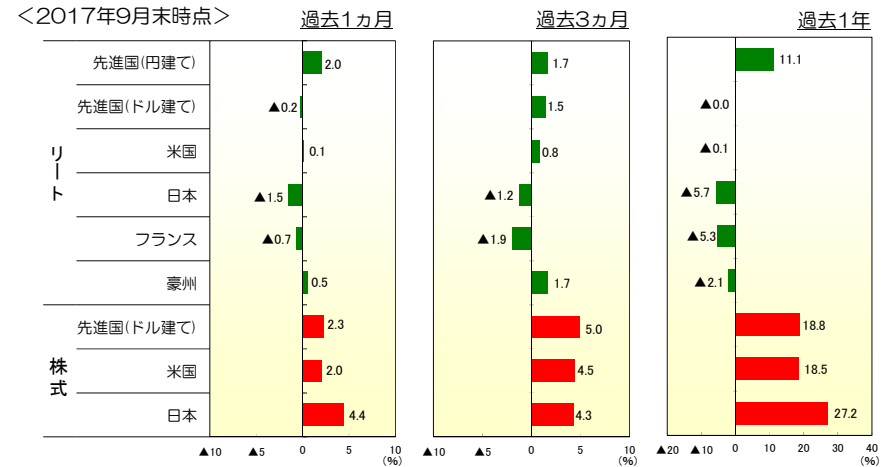
【図1】 リート市場動向

●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース
2000年以降

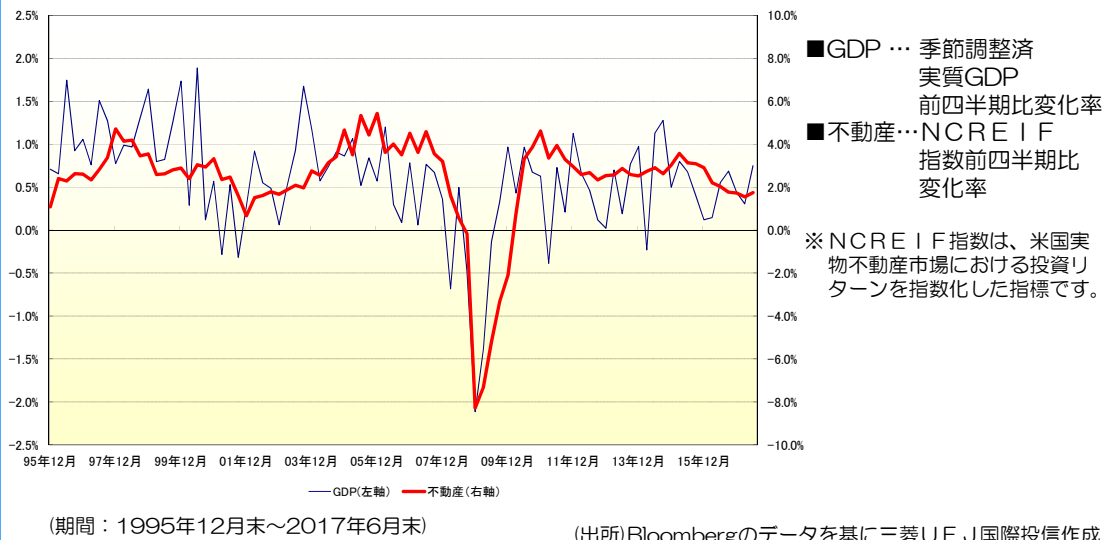
2017年3月末以降



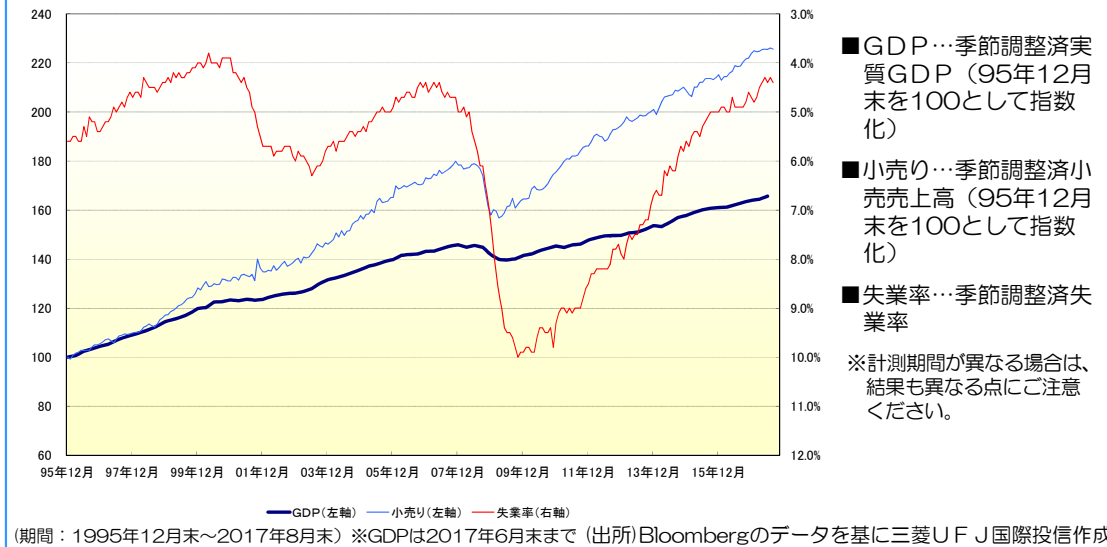
【図2】 地域・市場間のリターン比較



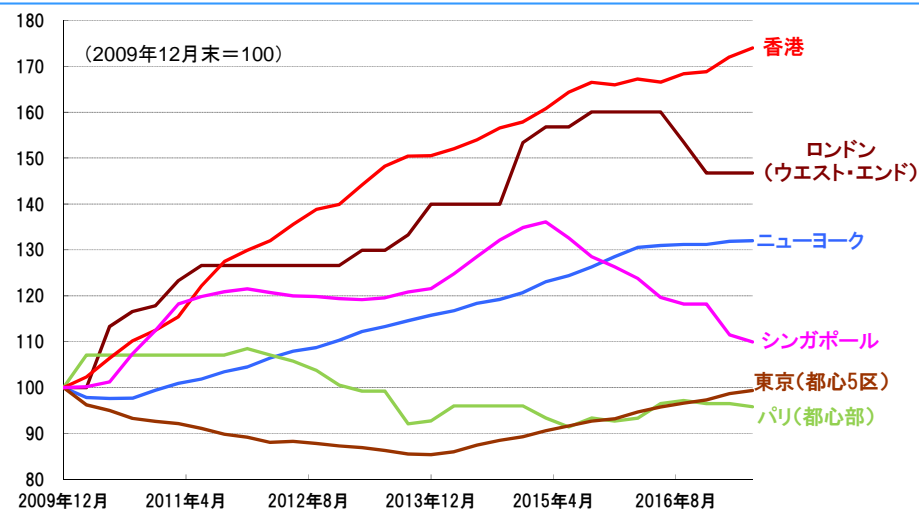
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



【図4】 米国各種経済指標推移



【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9月）

国・セクター名	当期	来期
米国	103.2	109.1
オフィス	92.9	96.4
小売	105.5	112.9
住宅	106.5	113.1
ヘルスケア	96.9	100.8
産業用施設	108.3	113.9
ホテル	98.9	102.3
カナダ	98.3	102.3
英国	107.8	113.6
フランス	102.0	108.9
オランダ	118.4	119.3
ベルギー	84.7	94.4
ドイツ	97.4	105.4
日本	105.1	106.7
シンガポール	113.0	108.4
香港	113.5	119.8
豪州	107.8	112.4

※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9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9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9月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	960,596億円	160	4.29%
カナダ	49,379億円	27	5.85%
フランス	76,573億円	7	4.96%
オランダ	6,252億円	4	6.40%
ベルギー	10,930億円	6	4.62%
スペイン	12,359億円	4	2.78%
イタリア	3,169億円	2	4.68%
アイルランド	3,608億円	3	2.97%
ドイツ	3,415億円	2	4.42%
英国	74,732億円	26	4.24%
イスラエル	722億円	1	4.19%
日本	112,190億円	56	4.01%
シンガポール	60,411億円	30	5.62%
香港	31,842億円	7	4.25%
豪州	109,054億円	27	5.15%
ニュージーランド	6,407億円	7	6.04%
先進国全体	152.16兆円	369	4.71%

(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

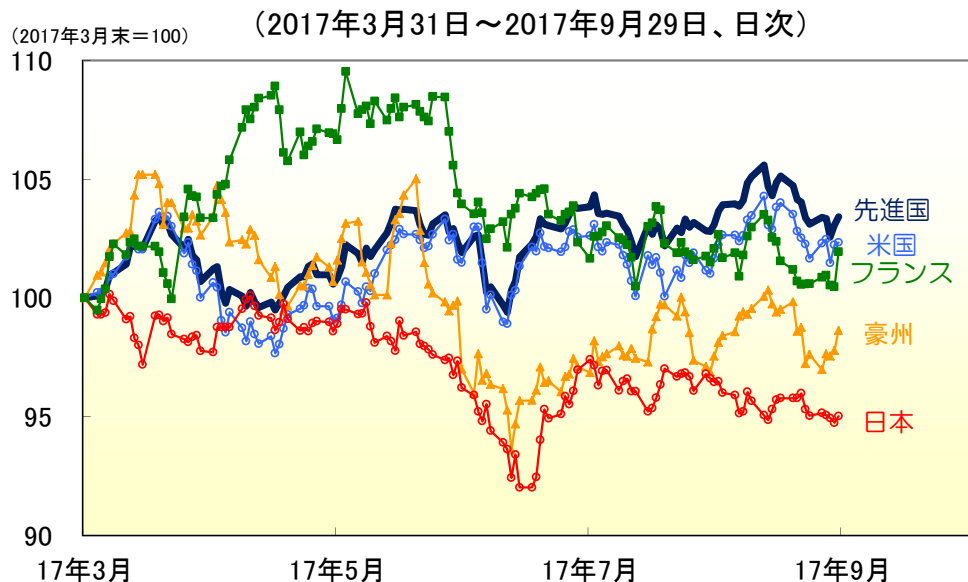
● 各国まちまちの動き

2017年9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、米連邦準備制度理事会（FRB）による利上げ観測の高まりなどは上値を抑えたものの、ハリケーンの襲来を受けて不動産需要が高まるとの期待から、個人用倉庫やホテルの不動産を保有する銘柄などが上昇を牽引し、月間では横ばいとなりました。

欧州は、欧州中央銀行（ECB）による量的緩和縮小の観測などを受けた長期金利の上昇が嫌気され、軟調な動きとなりました。

豪州は、年初来で軟調だった小売りリートが堅調だった一方、アジアでは、これまでの価格上昇に一服感がみられた香港やシンガポールのリートが下落しました。

● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)



※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

● ハリケーン襲来のなかで堅調な米国の個人用倉庫リート

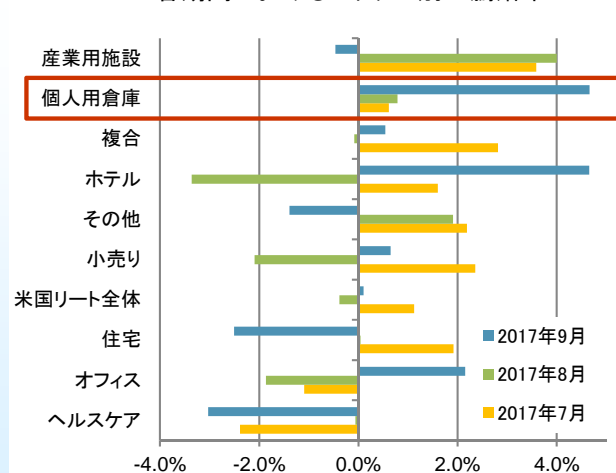
米国では、8月下旬にテキサス州に上陸したハリケーン「ハービー」に加えて、9月上旬にはフロリダ州に「イルマ」が上陸し、両州で広範囲に強風や高潮による大きな被害をもたらしました。

こうした状況下、リート各社は被害地域に保有している不動産の状況を公表しました。現時点では、リートが保有する不動産やリートの業績への影響は限定的とみられており、また、個人用倉庫やホテル・リートなどの銘柄では、被災した住民などからの不動産需要が高まるとの見方を受けて、9月の両セクターの月間騰落率はそれぞれ堅調なパフォーマンスとなりました。

なかでも、ヒューストンなどに個人用倉庫を保有するライフ・ストレージ（LSI）は、月間で大幅なプラス・リターンとなりました。同地域の不動産市場は、近年は不動産の供給増加や賃金成長率の鈍化などを受けて低調な動きだったものの、今後は、不動産稼働率上昇を受けたリートの業績改善などが期待されます。

●【米国市場】

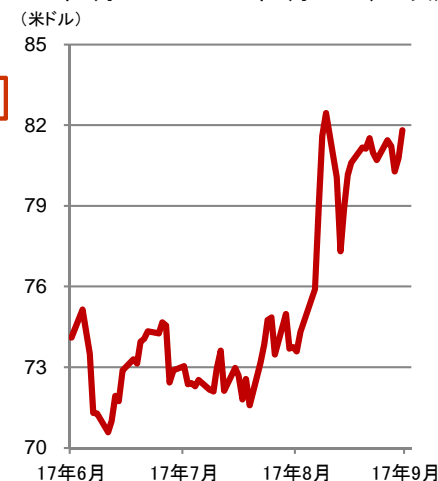
各期間におけるセクター別の騰落率



※左図の各期間は、2017年9月：2017年8月31日～2017年9月29日、2017年8月：2017年7月31日～2017年8月31日、2017年7月：2017年6月30日～2017年7月31日

● LSI価格動向

(2017年6月30日～2017年9月29日、日次)



(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) シンガポールで大型の不動産取引

シンガポールの大手オフィス・リートであるキャピタランド・コマーシャル・トラスト (CCT) は、米資産運用会社であるブラックロックからマリーナ・ベイ地区に所在する「アジア・スクエア・タワー 2」を20億9,400万シンガポール・ドルで買収することに合意しました。

当該物件は、公共交通機関へのアクセスに優れる利便性の高い立地に所在している質の高いグレードAのオフィス用不動産であり、テナントはグローバルで名高い金融機関を中心に入居しています。

今回の取引金額は、2017年のアジア・パシフィック地域におけるオフィス用不動産取引で最大規模となり、また、シンガポールのオフィス不動産の取引金額としては、2016年にカタール投資庁が34億シンガポール・ドルで買収した「アジア・スクエア・タワー 1」に続いて大規模な取引となります。

シンガポールのオフィス市場は、近年は不動産の供給過多などを背景に調整局面が続いていたものの、市場参加者の間では同市場がまもなく底を打ち、優良なオフィス用不動産を中心に回復に向かうとの期待が高まっています。

● アジア・スクエア・タワー 2 (中央左) とアジア・スクエア・タワー 1 (中央右)



● (コラム) 基準地価：全国商業地の地価上昇幅が拡大

国土交通省は9月19日に都道府県地価調査を発表しました。同調査の基準地価によると、全国商業地の対前年平均変動率は昨年の横ばいから+0.5%となりました。

発表資料では、再開発等の進展による繁華性向上や外国人観光客を中心とした国内外からの来街者の増加などを背景に店舗、ホテルなどの需要が旺盛であること、オフィスの空室率低下や一部地域における賃料の改善、金融緩和による良好な資金調達環境を受けて不動産投資意欲が旺盛であることなどが、商業地の地価上昇の要因として挙げられています。

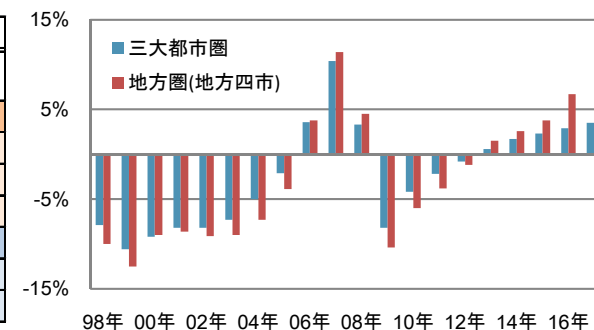
三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏) は、対前年平均変動率が+3.5%と約10年ぶりの上昇幅となり、また、東京23区全体では、全ての区での地価上昇が継続しており、店舗やホテルからの実需や海外機関投資家からの投資意欲も下支えしたとみられます。

地方四市 (札幌市、仙台市、広島市、福岡市) においても、今後の一層の集客力向上が期待される福岡市を中心に地価の上昇がみられています。

【都道府県地価調査】
圏域別商業地 対前年平均変動率
(2017年)

(変動率: %)	2016年	2017年
全国	0.0	0.5
三大都市圏	2.9	3.5
東京圏	2.7	3.3
大阪圏	3.7	4.5
名古屋圏	2.5	2.6
地方圏	▲1.1	▲0.6
地方四市	6.7	7.9
その他	▲1.5	▲1.1

【都道府県地価調査】
三大都市圏、地方四市の商業地
対前年平均変動率推移
(1998年～2017年、年次)



(出所) 国土交通省発表資料を基に三菱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。

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。