

【図1】 リート市場動向

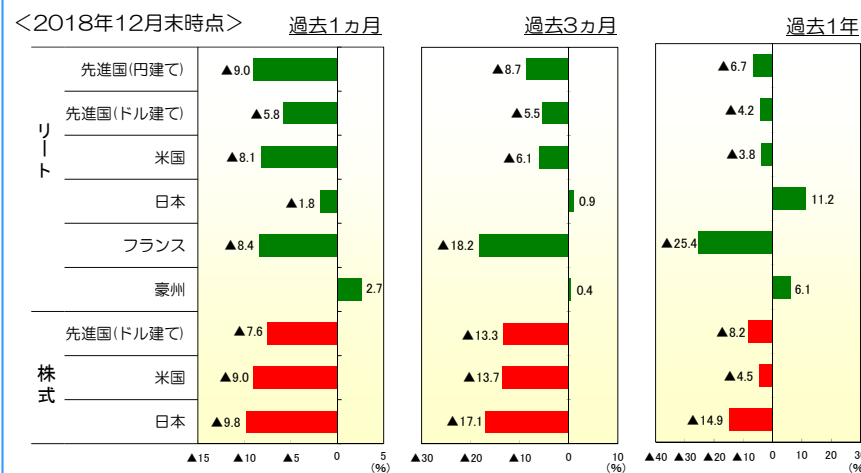
●S&P先進国REIT指数(配当込み)：先進国・円ベース  
2000年以降

2018年6月末以降



(出所) S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

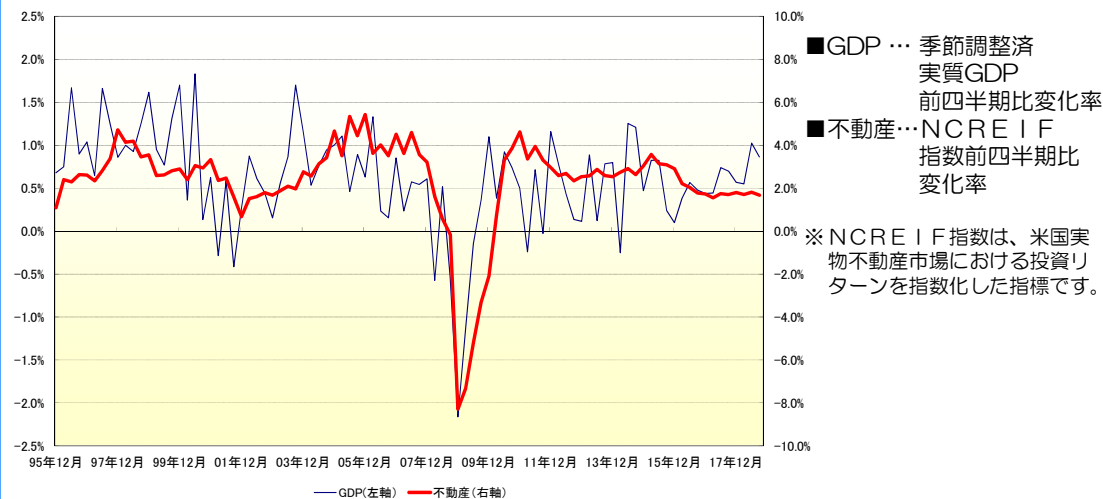
【図2】 地域・市場間のリターン比較



※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

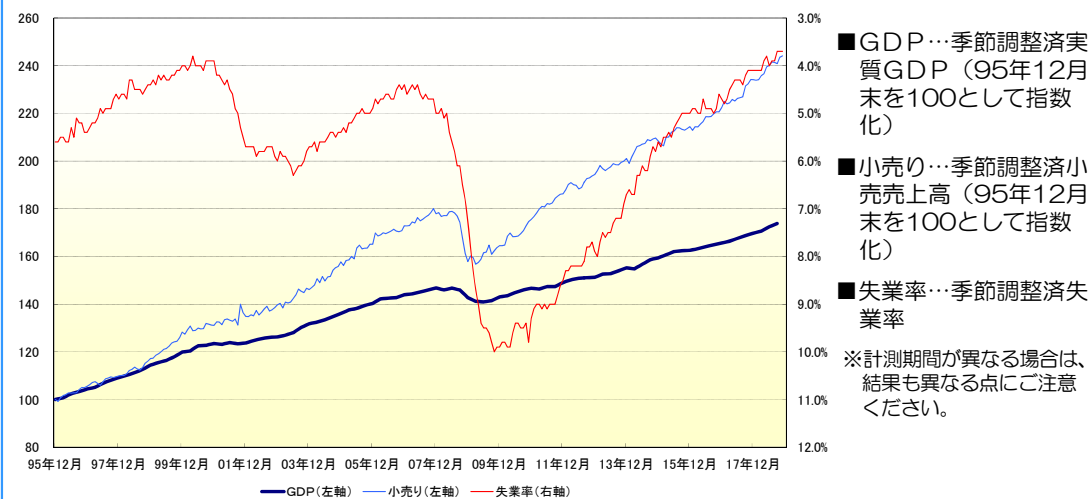
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



(期間：1995年12月末～2018年9月末)

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

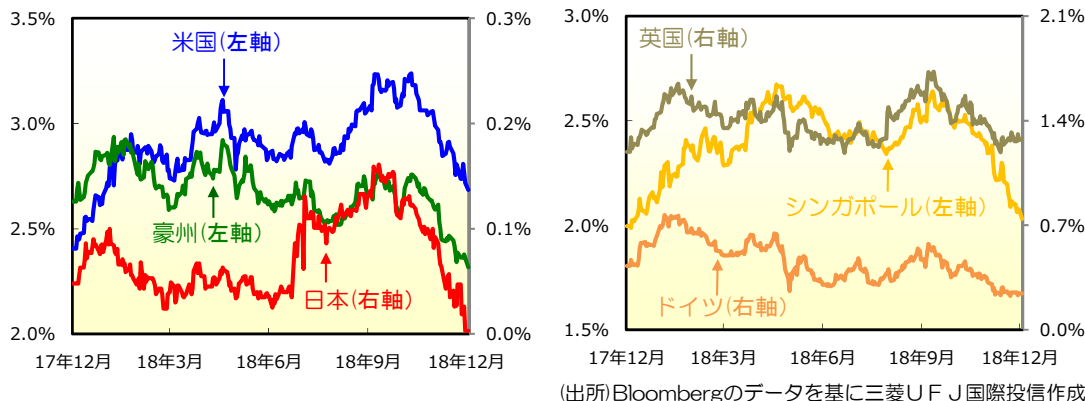
【図4】 米国各種経済指標推移



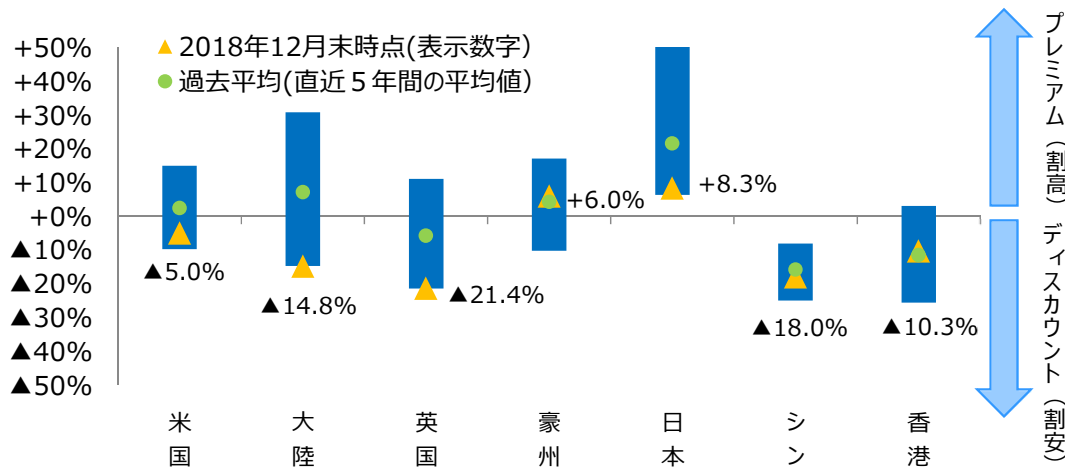
(期間：1995年12月末～2018年11月末) ※GDPは9月末まで

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

【図5】各国・長期金利の推移（期間：直近1年間）



【図6】主要国リートのNAVプレミアム/ディスカウント率



過去平均の期間：2014年12月～2018年12月

※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

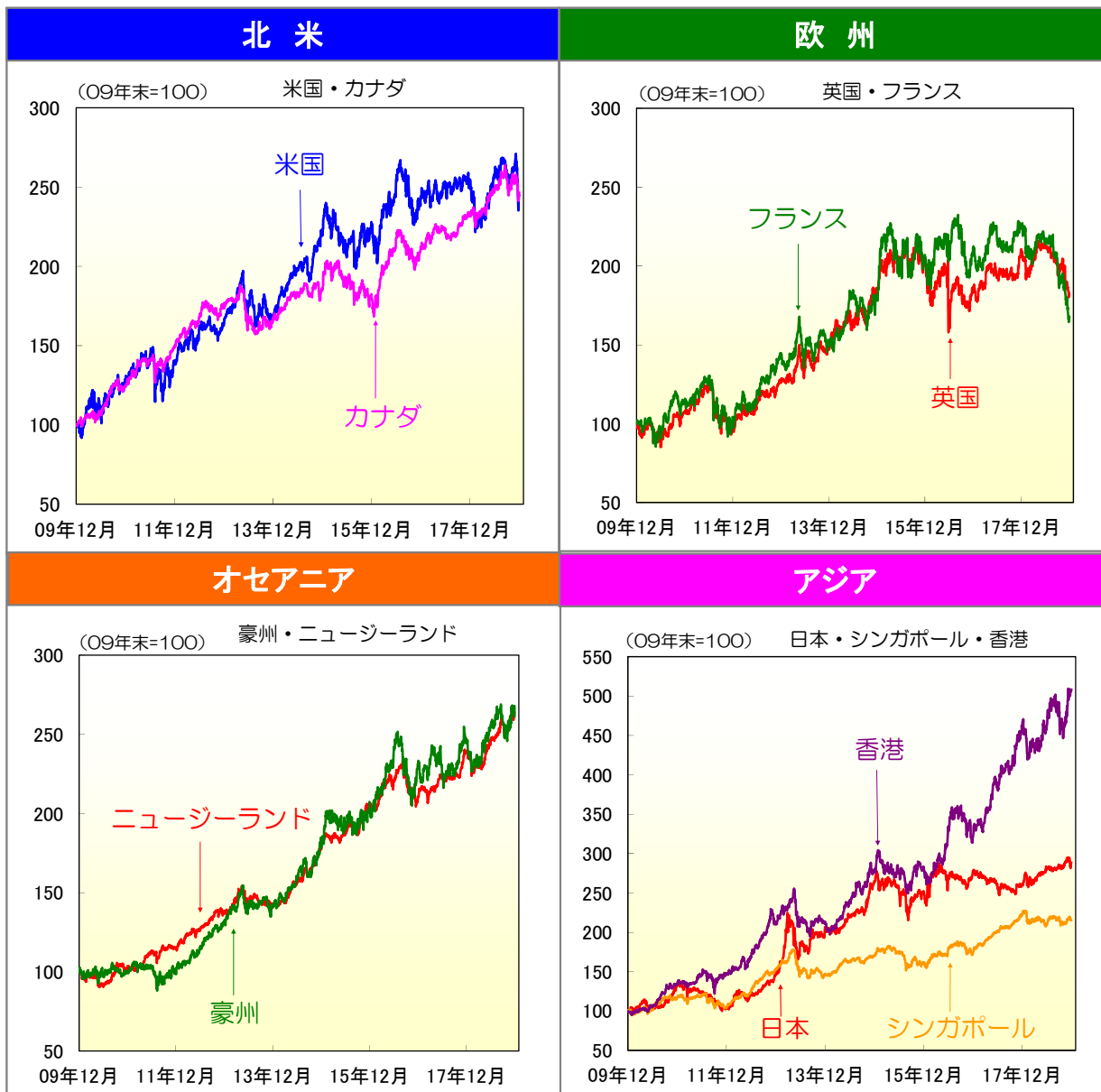
【図7】主要リート市場業績予想（2018年12月）

国・セクター名	当期	来期
<b>米国</b>	<b>105.4</b>	<b>109.6</b>
オフィス	103.9	110.5
小売	105.9	109.5
住宅	107.1	111.9
ヘルスケア	112.8	114.4
産業用施設	107.7	114.0
ホテル	66.5	69.3
<b>カナダ</b>	<b>101.3</b>	<b>105.0</b>
<b>英国</b>	<b>105.2</b>	<b>112.2</b>
<b>フランス</b>	<b>130.4</b>	<b>134.3</b>
<b>オランダ</b>	<b>97.3</b>	<b>94.9</b>
<b>ベルギー</b>	<b>85.2</b>	<b>93.0</b>
<b>ドイツ</b>	<b>94.4</b>	<b>97.2</b>
<b>日本</b>	<b>102.2</b>	<b>106.5</b>
<b>シンガポール</b>	<b>107.8</b>	<b>111.6</b>
<b>香港</b>	<b>131.1</b>	<b>144.4</b>
<b>豪州</b>	<b>93.8</b>	<b>99.6</b>

※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12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12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12月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	855,120億円	157	4.71%
カナダ	43,774億円	26	5.56%
フランス	63,587億円	7	6.84%
オランダ	4,592億円	4	8.19%
ベルギー	12,359億円	7	3.82%
スペイン	12,424億円	3	3.57%
イタリア	2,673億円	2	8.37%
アイルランド	3,000億円	3	3.35%
ドイツ	3,553億円	2	4.52%
英国	63,350億円	27	4.95%
イスラエル	713億円	1	4.56%
日本	129,320億円	59	3.96%
韓国	263億円	1	2.04%
シンガポール	62,544億円	31	5.68%
香港	34,374億円	6	3.95%
豪州	86,939億円	25	5.26%
ニュージーランド	6,143億円	6	5.41%
<b>先進国全体</b>	<b>138.47兆円</b>	<b>367</b>	<b>5.13%</b>

(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

### ● 大幅調整した株式市場に連れ安

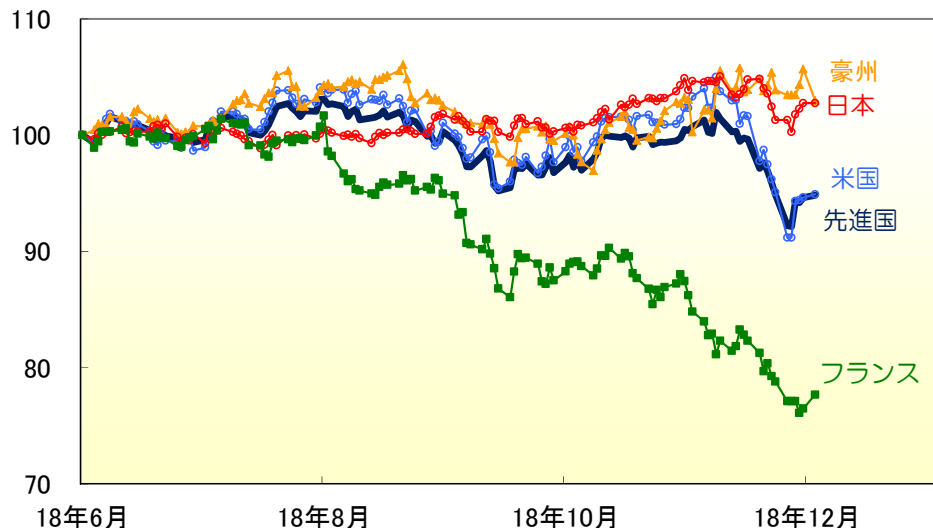
2018年12月のグローバル・リート市場は下落しました。米国は、米中関係や中国景気への減速懸念に加え、米連邦公開市場委員会（FOMC）声明文の内容を受けた投資家心理の悪化などから、急落した米株式市場に連れ安となりました。

欧州市場は、欧州中央銀行（ECB）が当初の予定通り年内で量的金融緩和政策を終了すると発表したことに加え、英国の合意なき欧州連合（EU）離脱に対する警戒感や、パリでの暴動を受けた投資家心理の悪化などを背景に下落しました。

アジア市場では、日本は反落となったものの、香港市場は大手リートによる物件の一部売却発表や自社株買い継続に対する期待感などから小売りセクターを中心に上昇しました。豪州市場は、同国の長期金利が低下したことが好感されたほか、不動産の需給バランスが均衡状態にある産業用施設セクターを中心に上昇しました。

### ● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2018年6月末=100) (2018年6月29日～2018年12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

### ● 2018年の振り返り（グローバル・リート市場）

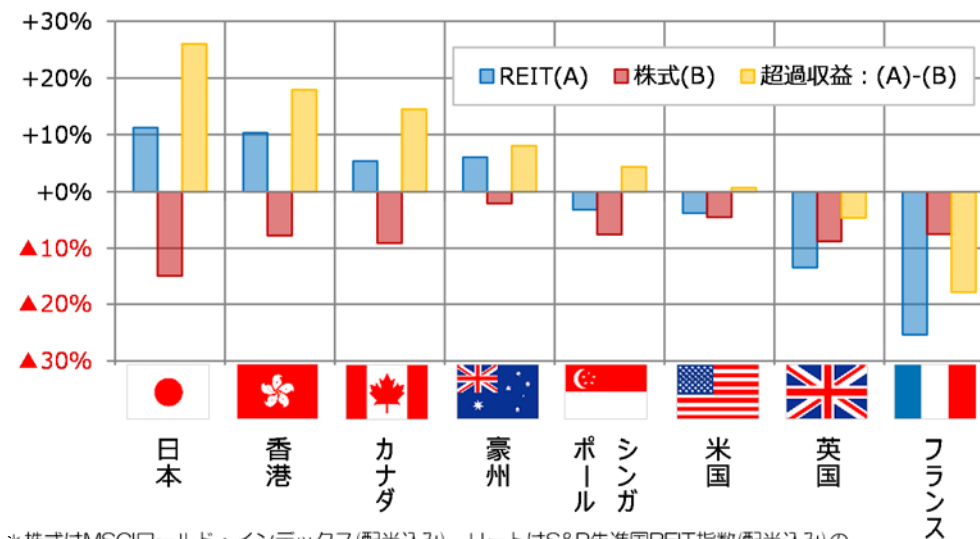
2018年の金融市場は世界経済への不透明感などから値動きが大きくなりました。世界的な株安などから、S&P先進国REIT指数の年間騰落率は10年ぶりにマイナス・リターンとなったものの、株式対比では相対的に底堅い一年となりました。

国・地域別では欧州市場の下落が目立ったものの、日本は国内オフィス市場の需給改善期待に加え、自社株買いを中心とした株主還元策の強化などを背景に上昇しました。また、2017年に大幅上昇した香港も二桁のプラス・リターンとなりました。

#### ● S&P先進国REIT指数の年間騰落率(期間:2008年～2018年)

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年
先進国REIT指数	▲45.2%	+33.5%	+23.3%	+1.8%	+23.5%	+3.2%	+23.3%	+1.2%	+6.9%	+8.4%	▲4.2%

### ● 主要国・地域におけるリート・株式市場の年間騰落率(期間:2017年12月末～2018年12月末)



※株式はMSCIワールド・インデックス(配当込み)、リートはS&P先進国REIT指数(配当込み)の国別指数(現地通貨建)から各々算出。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、MSCI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。

## 個別市場の注目点

### ● (コラム) 不動産市場におけるESG投資の動き

2018年12月上旬、世界的なインデックス提供会社であるFTSE Russellは、不動産分野の持続可能性にフォーカスした新たなインデックスシリーズ「FTSE EPRA Nareit Green Indexes」を発表しました。同指数は、グローバル不動産インデックスであるFTSE EPRA Nareit Developed Indexをベースとし、持続可能性の評価によって銘柄の構成比率が調整されます。その結果の一例として、新指数構成銘柄のグリーンビルディング認証取得は63%増加、賃料収入に対するCO<sub>2</sub>排出量は40%削減されるなど、持続可能性や気候変動リスク低減に対するパフォーマンスが大幅に改善されるとしています。(ベース指数対比)

日本においては、太陽光発電設備の設置や快適性とCO<sub>2</sub>削減を両立した高性能空調機の導入、断熱性に優れたLow-eガラスの採用など、エネルギー消費を抑え温室効果ガスの排出が少ない物件づくりに各社が取り組んでおり、ここ数年はGRESB\*からの評価改善が見られます。環境に対する意識が社会的に高まる中、環境性能の高い物件は、資産価値の向上や高い稼働率、運営コストの低減などが期待できるという面で経済的パフォーマンスと一致すると考えられます。

#### ● FTSE EPRA Nareit Developed Green Indexの構成上位10銘柄(基準日:2018年12月末時点)

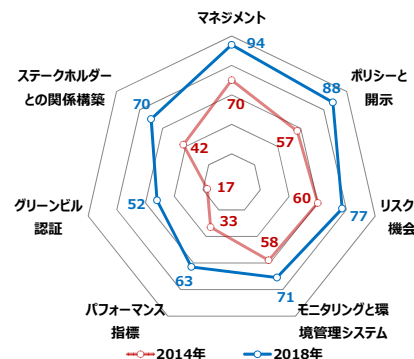
	銘柄名	国・地域	種別	構成比率
1	Simon Property Group	米国	REIT	6.5%
2	Equity Residential	米国	REIT	3.0%
3	Ventas Inc	米国	REIT	2.9%
4	Digital Realty Trust	米国	REIT	2.7%
5	Avalonbay Communities	米国	REIT	2.6%
6	Prologis	米国	REIT	2.4%
7	Vonovia SE	ドイツ	不動産株	1.8%
8	Sun Hung Kai Props	香港	不動産株	1.7%
9	三井不動産	日本	不動産株	1.6%
10	Essex Prop Trust	米国	REIT	1.6%

\* GRESBは、実物不動産(不動産・インフラストラクチャー)を保有・運用する会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称です。

(出所) FTSE Russell, CSRデザイン環境投資顧問、GRESBのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

#### ● 日本のESGスコア

(出所:GRESB、2018年と2014年)

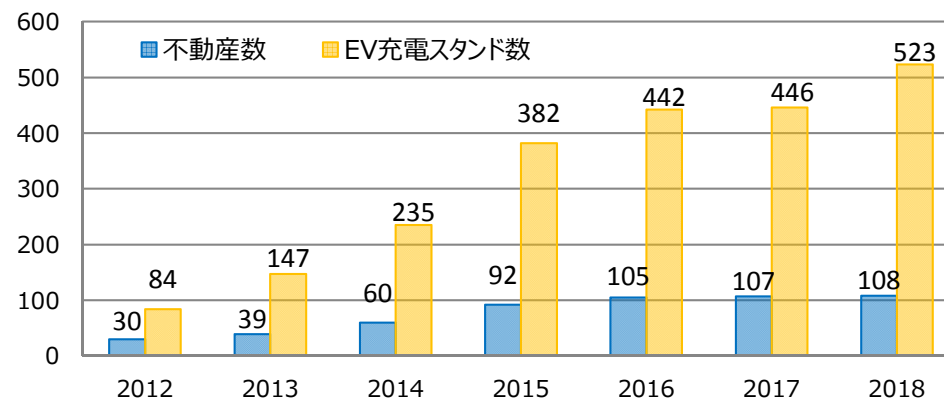


### ● (コラム) Simon Property Groupの取組み

Simon Property Group (SPG) は、同社や実店舗販売による環境面・ソーシャルエコノミーへの影響調査を公表しました。SPGはGRESB(左コラム前述)、気候変動・温室効果ガス排出に関する情報開示を求めるCDP(Carbon Disclosure Project)等の第三者評価機関・団体からの高い評価や、2016年に米国立気象局から米リートで初となる「StormReady:竜巻等の気象災害発生時に安全スペースを提供できる」の認定を取得した世界最大級のリートです。

12月中旬の公表資料では、不動産の提供を通じた州・地域への雇用創出や経済活性化、入居するレストラン・グループのビジネス環境を回復へ導く等の紹介ほか、ここ数年は乳がん支援団体への寄付誓約・資金援助を実施するCSR活動に取り組む様子などが確認できます。2015年に国連加盟国で採択されたSDGs(Sustainable Development Goals:持続可能な開発目標)で環境・社会・経済といった領域毎の目標とターゲットが盛り込まれるなか、SPGは不動産・顧客・コミュニティ・従業員の全12項目からなるSustainability Goalsを策定し、近年は温室効果ガス削減やエネルギーの効率化、電気自動車(EV)の充電スタンド数拡充などを積極的に実施しています。

#### ● EVの充電スタンド機能を有するSPGの不動産数・充電スタンド数の推移(2012年~2018年、年次)



(出所) SPG開示資料、各種報道等を基に三菱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。