リート・マーケット・マンスリー

※リート …不動産を中心に運用を行う投資信託。正式英語名称は、Real Estate Investment Trust (略語REIT)

情報提供資料

豪州

米国

日本

先進国(ドル建て)

2017年9月号

三菱UFJ国際投信



【図2】 地域・市場間のリターン比較 <2017年8月末時点> 過去1ヵ月 過去3ヵ月 過去1年 先進国(円建て) ▲0.6 先進国(ドル建て) ▲0.2 **▲**04 日本 フランス

※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)。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

(出所): Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

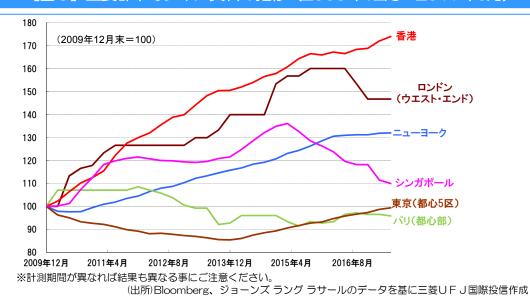


【図4】米国各種経済指標推移



M

【図5】主要都市オフィス賃料の推移(2009年12月~2017年6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(2017年6月)

	賃料変化率		空室	価格変化率	
都市名	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8月)

国・セクター名	当期	来期		
米国	103.3	109.2		
オフィス	93.3	96.9		
小売	105.6	113.0		
住宅	106.4	113.1		
ヘルスケア	96.6	100.9		
産業用施設	108.1	113.6		
ホテル	99.4	102.9		
カナダ	98.4	102.3		
英国	107.2	112.9		
フランス	101.6	108.2		
オランダ	117.8	118.7		
ベルギー	91.7	100.0		
ドイツ	97.4	104.1		
日本	105.1	106.2		
シンガポール	112.1	107.3		
香港	113.4	119.7		
豪州	107.7	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)

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

[※]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8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などに用いられます。

銘柄数

157

28

配当

利回り

M

【図8】 各国リート市場の推移(2009年末以降)

【図9】 S&P先進国REIT指数概観(2017年8月)

時価総額

933,045億円

48 501 倍四

国•地域名

米国



※S&P先進国REIT指数(現地通貨建、配当込み、国別)の推り (期間:2009年12月末~2017年8月末)	移。	計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。

カノブ	40,0011息口	20	5.04%
フランス	75,346億円	7	4.96%
オランダ	6,198億円	4	6.34%
ベルギー	12,612億円	9	4.64%
スペイン	11,986億円	4	2.92%
イタリア	3,029億円	2	4.81%
アイルランド	3,321億円	3	3.06%
ドイツ	3,372億円	2	4.40%
英国	72,734億円	28	4.14%
イスラエル	708億円	1	4.12%
日本	114,053億円	57	3.91%
シンガポール	58,885億円	31	5.55%
香港	33,070億円	8	4.14%
豪州	108,138億円	30	5.18%
ニュージーランド	6,818億円	8	5.99%
先進国全体	149.18兆円	379	4.77%
	(1177) 5) 1 00 5 5	5++1c-+1	

(出所)Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

(出所) S&Pのデータを基に三菱UF J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

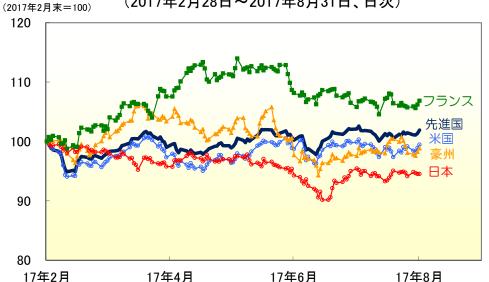
● 総じて小幅な値動き

2017年8月のグローバル・リート市場は、総じて小幅な値動きとなりました。 世界最大のリート市場である米国は、引き続き小売りセクターが軟調となったものの、業績成長期待などを背景に買い優勢の展開が続く産業用施設セクターなどが上昇したことにより、下落幅は小幅に留まりました。

米国同様に小売りセクターが下げを主導する展開が続く豪州についても、小売り セクターの下落を他のセクターの上昇によりカバーする格好となりました。

アジア、欧州の主要リート市場についても、売り買いともに手掛かり材料に乏しいなか、小幅な値動きに留まりました。

●先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み) (2017年2月28日~2017年8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。 計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。 (出所) S&Pのデータを基に三菱UF J国際投信作成

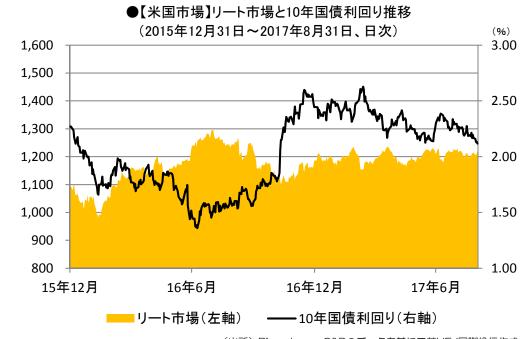
(ご参考)最近の注目トピック

●10年国債利回り低下などを受けて堅調推移が続く米国リート

2016年8月から11月にかけて下落局面を迎えた米国リート市場ですが、その後は堅調な展開が続いています。

テナント企業の事業環境悪化の影響が懸念されている小売りセクターに対する 警戒感は根強いものの、10年国債利回りが低下傾向にあることなどが支援材料と なっています。10年国債利回りの低下傾向は、物価上昇率が鈍化していることな どから、米連邦準備制度理事会(FRB)による利上げ頻度や資産縮小のペースが 緩やかなものに留まるとの見方などがその要因と考えられます。

また、産業用施設やデータセンターを投資対象とするリートに対する業績成長期 待の高まりや、物件の供給を上回る賃貸需要が見込まれている住宅を投資対象とす るリートを物色する動きなども米国リート市場を下支えする要因となっています。



(出所) Bloomberg、S&P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)米住宅リートが経営統合

米国上場のリートであるスターウッド・ウェイポイント・ホームズ(SFR)とインビテーション・ホームズ(INVH)は経営統合することで合意したことを発表しました(2017年8月10日(現地時間))。両リートともに単一世帯向け賃貸住宅を主要投資対象としており、統合により82,000戸の住宅を有することとなります。また、時価総額で見ても単一世帯向け賃貸住宅を主要投資対象とするリートの中で突出した規模となることが見込まれています。

単一世帯向け賃貸住宅を投資対象とするリートは総じて歴史が浅く、両リートの 上場年月を見ても、SFRが2014年1月、INVHが2017年2月となっています。

本件発表後の両リートの価格は経営統合による業容拡大などが好感され、いずれも上昇しました。

●SFR価格動向 ●INVH価格動向 (2017年2月28日~2017年8月31日、日次) (2017年2月28日~2017年8月31日、日次) (米ドル) (米ドル) 40 25 38 24 36 23 22 32 21 30 20 17年4月 17年6月 17年8月 17年2月 17年2月 17年4月 17年6月 17年8月

(出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

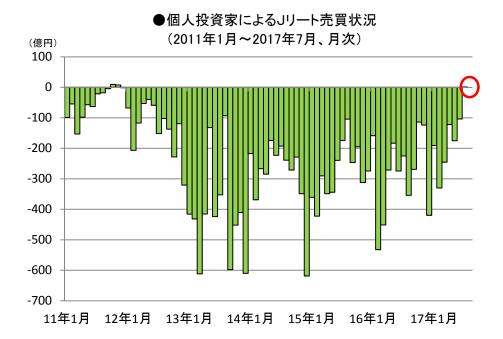
※当頁は個別銘柄の推奨を目的とするものではありません。

● (コラム) 6年ぶりに個人投資家がJリートを買い越し

東京証券取引所が発表した「投資部門別不動産投資信託証券売買高・売買代金」によると、2017年7月、月次ベースで約6年ぶりに個人投資家がJリートを買い越しました。

近年、個人投資家は一貫してJリートの売り越しが続いてきましたが、2017年7月は5,200万円とわずかではありますが買い越しとなりました。

近年、売り圧力が高まっているJリート市場ですが、個人投資家の売り越しトレンドに変化の兆候が見られることは明るい材料といえそうです。



※買い合計金額と売り合計金額の差額を集計したもの

(出所) 東京証券取引所のデータを基に三菱UFJ国際投信作成



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。