

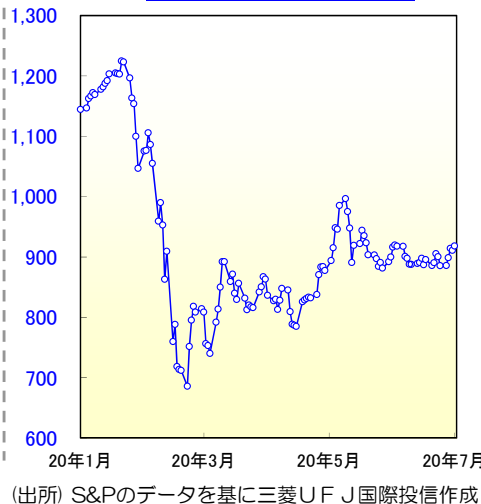
【お知らせ】本レポートは今月号で終了させていただきます。

【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

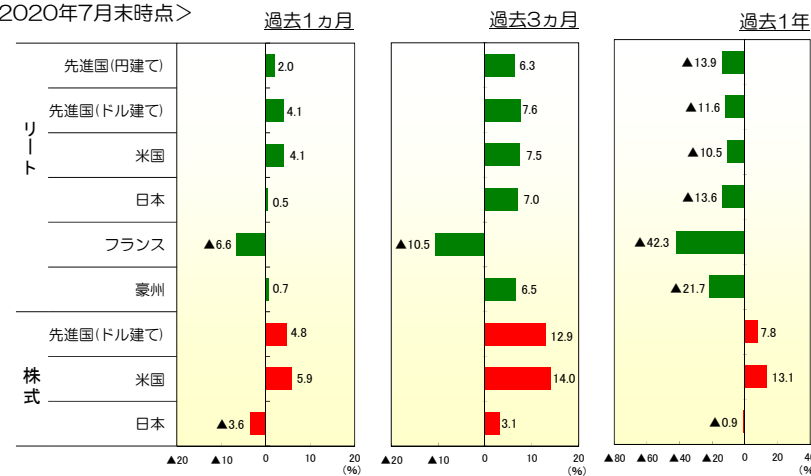


2020年1月末以降

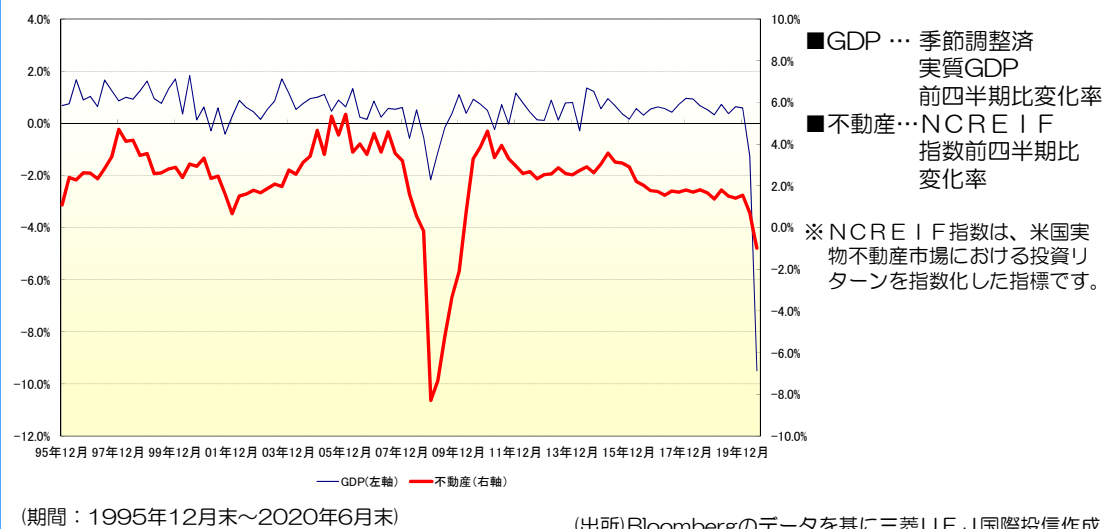


【図2】地域・市場間のリターン比較

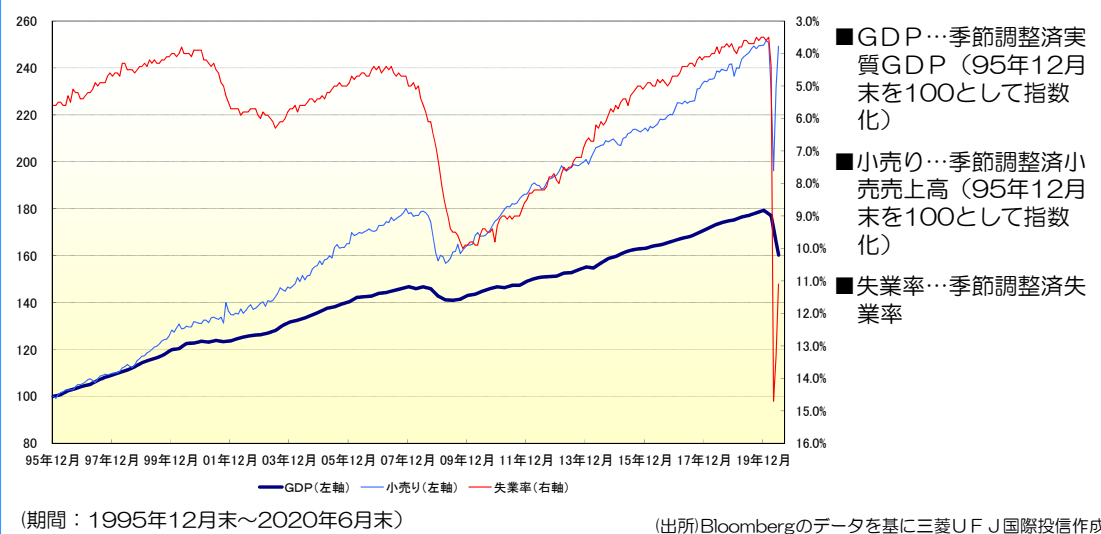
<2020年7月末時点>



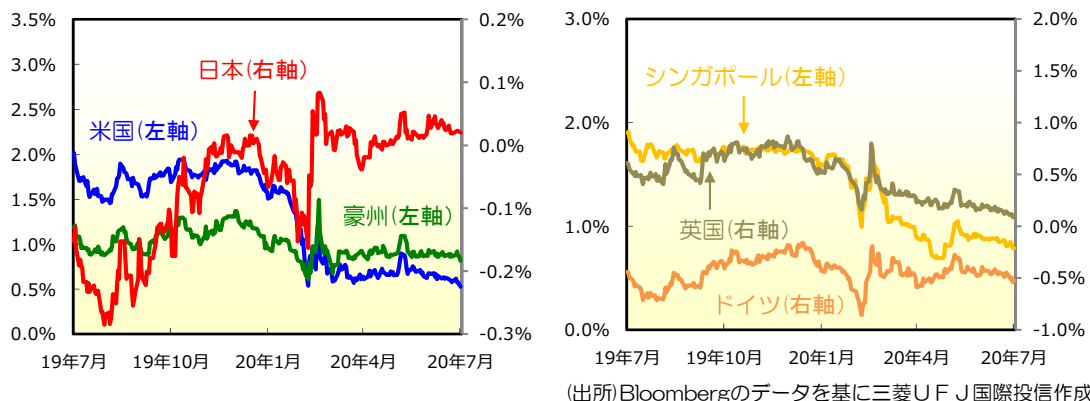
【図3】米国GDPと不動産市場推移



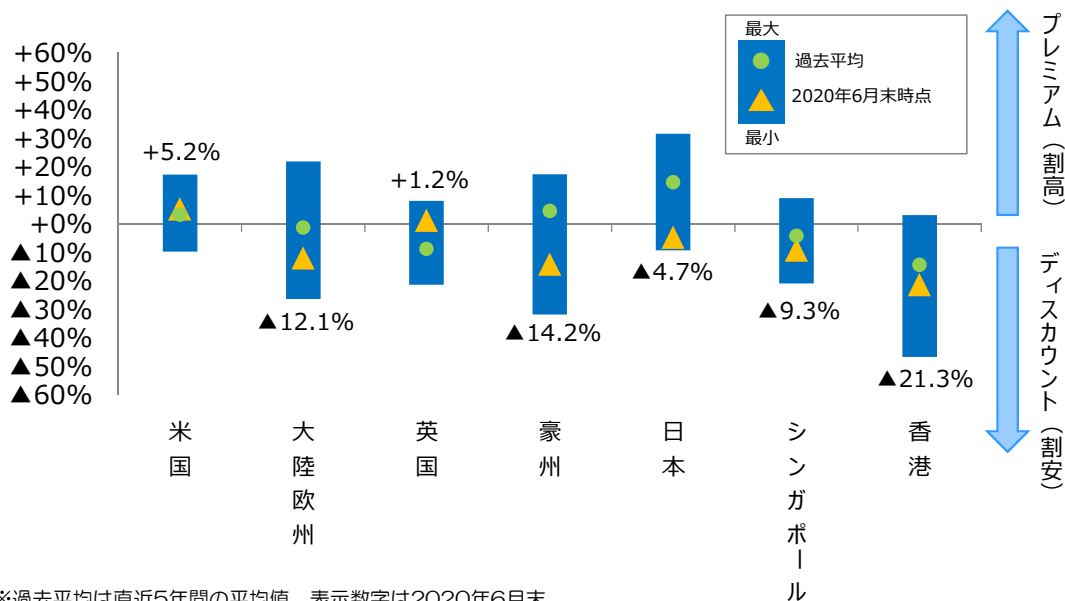
【図4】米国各種経済指標推移



【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



※過去平均は直近5年間の平均値。表示数字は2020年6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（2020年7月）

国・セクター名	当期	来期
<b>米国</b>	<b>99.5</b>	<b>108.4</b>
オフィス	94.7	97.7
小売り	85.8	91.5
住宅	98.1	101.2
ヘルスケア	94.1	94.5
産業用施設	110.6	115.5
ホテル	-19.3	38.7
倉庫	99.4	100.7
専門特化型	107.6	126.2
<b>カナダ</b>	<b>99.8</b>	<b>104.4</b>
<b>英国</b>	<b>94.7</b>	<b>107.0</b>
<b>フランス</b>	<b>101.7</b>	<b>106.0</b>
<b>オランダ</b>	<b>87.5</b>	<b>88.1</b>
<b>ベルギー</b>	<b>105.6</b>	<b>108.5</b>
<b>ドイツ</b>	<b>93.2</b>	<b>96.0</b>
<b>日本</b>	<b>95.9</b>	<b>95.6</b>
<b>シンガポール</b>	<b>85.3</b>	<b>94.1</b>
<b>香港</b>	<b>112.2</b>	<b>118.9</b>
<b>豪州</b>	<b>123.8</b>	<b>121.9</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）

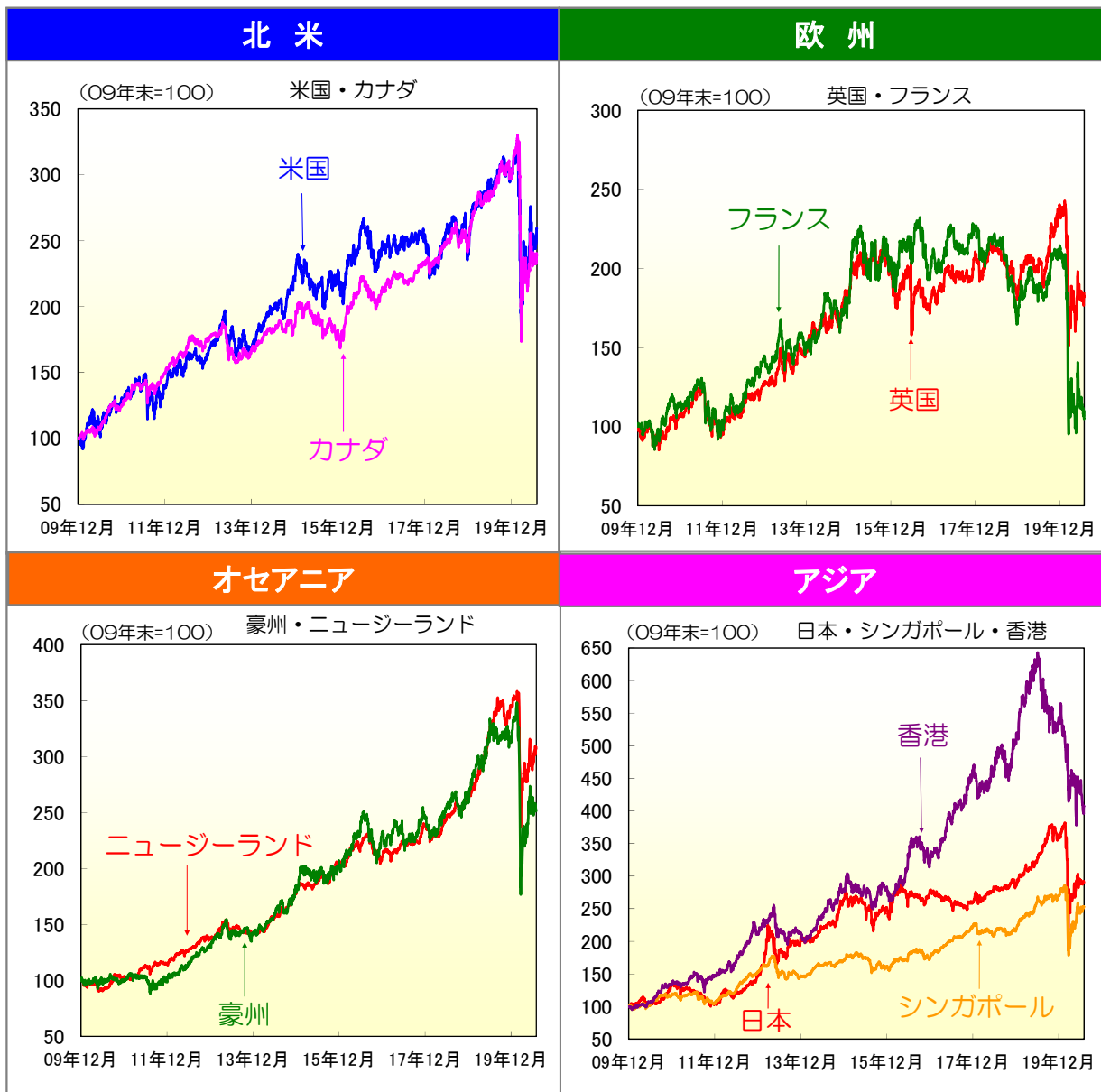
※S&P先進国REIT指数採用銘柄のうち、アナリストによる業績予想がブルームバーグ上集計可能な銘柄をもとに、時価総額加重平均にて算出。（2020年7月末基準）

※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。

\*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7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7月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	911,313億円	152	4.45%
カナダ	46,486億円	27	5.83%
フランス	39,191億円	7	8.69%
オランダ	2,234億円	4	12.68%
ベルギー	17,814億円	7	4.00%
スペイン	9,183億円	3	4.35%
イタリア	436億円	1	7.22%
アイルランド	1,917億円	2	4.09%
ドイツ	3,684億円	2	4.24%
英国	68,432億円	29	3.35%
イスラエル	737億円	1	5.18%
日本	130,199億円	63	4.50%
韓国	1,091億円	2	2.60%
シンガポール	72,763億円	35	4.91%
香港	24,806億円	6	5.53%
豪州	83,674億円	25	5.65%
ニュージーランド	6,512億円	5	4.03%
<b>先進国全体</b>	<b>142.05兆円</b>	<b>371</b>	<b>4.90%</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

【お知らせ】本レポートは今月号で終了させていただきます。長期にわたりご愛読いただきありがとうございます。来月より新たに「グローバル・リート・マンスリー」を毎月初旬に発行いたしますので、引き続きどうぞ宜しくお願いいたします。

### 先月のグローバル・リート・マーケット

#### ● 先進国リートは概ね上昇

2020年7月のグローバル・リート市場は概ね上昇しました。米国は、新型コロナウイルスの感染拡大に対する警戒感や、米中の関係悪化などを背景に下落する局面がみられた一方、米連邦準備制度理事会（FRB）が景気支援への強い意向を示したことや、一部銘柄の底堅い決算などが好感され上昇しました。セクター別では、新型コロナウイルスによる業績への影響が軽微とみられる、産業用施設や専門特化型が上昇しました。

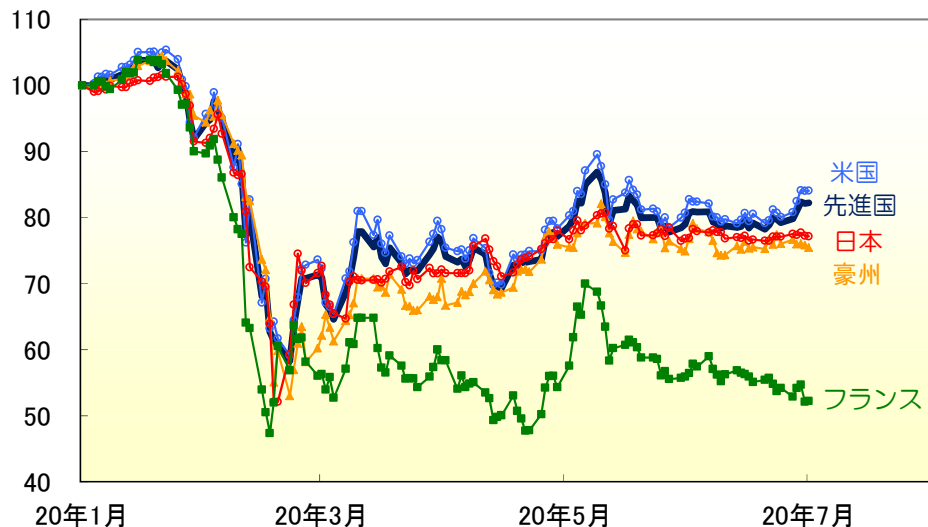
欧州市場はまちまちとなりました。フランスは、米中対立への懸念や欧州圏域の低調な経済指標などに加え、大手小売りリートの決算発表が嫌気されたことなどから下落しました。英国では、産業用施設の銘柄が月間の上昇を牽引しました。

アジア・オセアニア市場は概ね上昇しました。国・地域別では、データセンター・リートの好決算などが好感され、シンガポールの上昇が目立ちました。

#### ● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み)

(2020年1月末=100)

(2020年1月31日～2020年7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。

(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

#### ● 主役の座は小売りから産業用施設へ (S&P先進国REIT指数)

7月期中、日本プロロジスリート投資法人(産業用施設)の時価総額は、日本ビルファンド投資法人(オフィス)を抜き、Jリート市場で時価総額最大手の銘柄となりました。近年の先進国リート市場(S&P先進国REIT指数)は、時価総額上位銘柄の勢力図が大きく塗り替えられ、日本に加え、米国や豪州、英国は、直近3年間で最大手銘柄の座が産業用施設へ移っています。また、今年の3月には、産業用施設が同指数のセクター別で最大の不動産用途となり、現在の先進国リート市場の牽引役は、従来の小売りから産業用施設へ変わったと言えます。7月下旬には、米アマゾン社をトップ・テナントに構える米産業用施設リートの「Prologis Inc」や「Duke Realty Corp」が四半期決算を発表しました。ともに通年の業績ガイダンス(中央値)を上方修正したことが好感され、物流不動産市場への安心感が広がったことなどから、産業用施設の銘柄は月間のリート市場の上昇を牽引しました。

#### ● 主要国・地域のリート市場における時価総額上位銘柄(S&P先進国REIT指数に基づく)

	米国	日本	豪州	シンガポール	英国	カナダ	フランス	香港
2017年7月末	Simon Property Group A 小売り	Nippon Building Fund Inc JREIT オフィス	Scentre Group 小売り	Ascendas REIT 産業用施設	Land Securities Group PLC 複合	RioCan REIT 小売り	Unibail - Rodamco 小売り	Link REIT 小売り
2017年7月末	Public Storage 倉庫	Japan Real Estate Invest Corp JREIT オフィス	Westfield Corp* 小売り	CapitaLand Mall Trust REIT 小売り	British Land Co 小売り	H&R REIT 複合	Kleppierre 小売り	Champion REIT オフィス
2017年7月末	ProLogis Inc 産業用施設	Nomura Real Estate Master Fund Inc 複合	Goodman Group 産業用施設	CapitaLand Commercial Trust オフィス	SEGRO Plc 産業用施設	Canadian Apartment Properties REIT 住宅	Gecina 複合	Fortune Real Estate Investment Trust 小売り
2020年7月末	ProLogis Inc 産業用施設	Nippon Prologis REIT Inc 産業用施設	Goodman Group 産業用施設	Ascendas REIT 産業用施設	SEGRO Plc 産業用施設	Canadian Apartment Properties REIT 住宅	Gecina 複合	Link REIT 小売り
2020年7月末	Equinix Inc 専門特化型	Nippon Building Fund Inc JREIT オフィス	Scentre Group 小売り	Mapletree Logistics Trust 産業用施設	Land Securities Group PLC 複合	Allied Properties REIT オフィス	Unibail Rodamco Westfield 小売り	Champion REIT オフィス
2020年7月末	Digital Realty Trust 専門特化型	Japan Real Estate Invest Corp JREIT オフィス	Dexus オフィス	Mapletree Industrial Trust 産業用施設	Unite Group 住宅	RioCan REIT 小売り	Covivio オフィス	Fortune Real Estate Investment Trust 小売り

※上段(2017年7月末)：Westfield Corp(豪州/小売り)は、2018年6月にUnibail Rodamco Westfield(旧：Unibail - Rodamco、フランス/小売り)と合併しました。

(出所) 各社開示資料、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。

## 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。