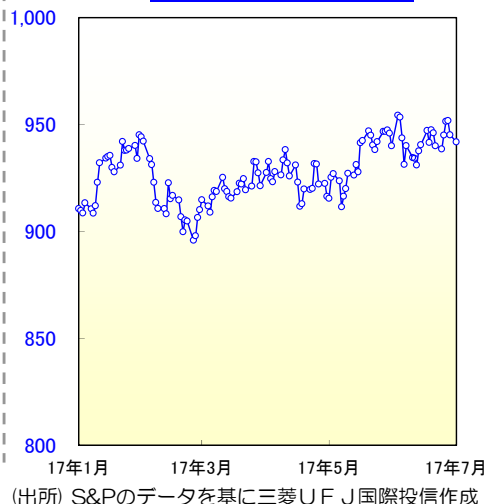


【図1】 リート市場動向

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

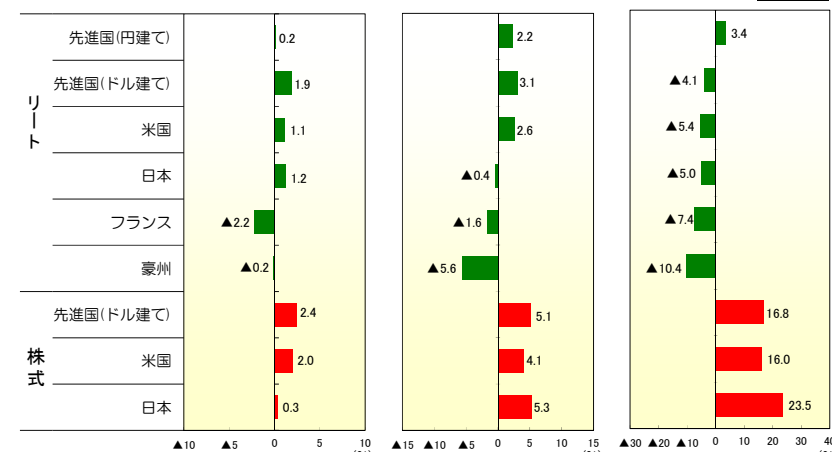


2017年1月末以降



【図2】 地域・市場間のリターン比較

<2017年7月末時点> 過去1ヵ月 過去3ヵ月 過去1年

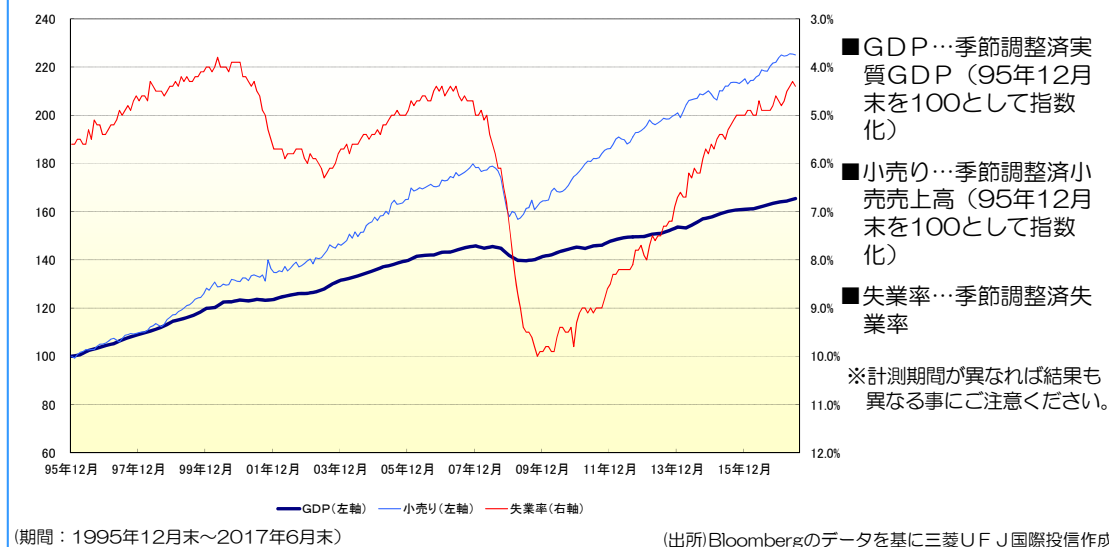


※リートはS&P先進国REIT指数(配当込み)、株式はMSCIワールド・インデックス(配当込み)から各々算出(国別はすべて現地通貨建て)。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。  
(出所) Bloomberg、S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

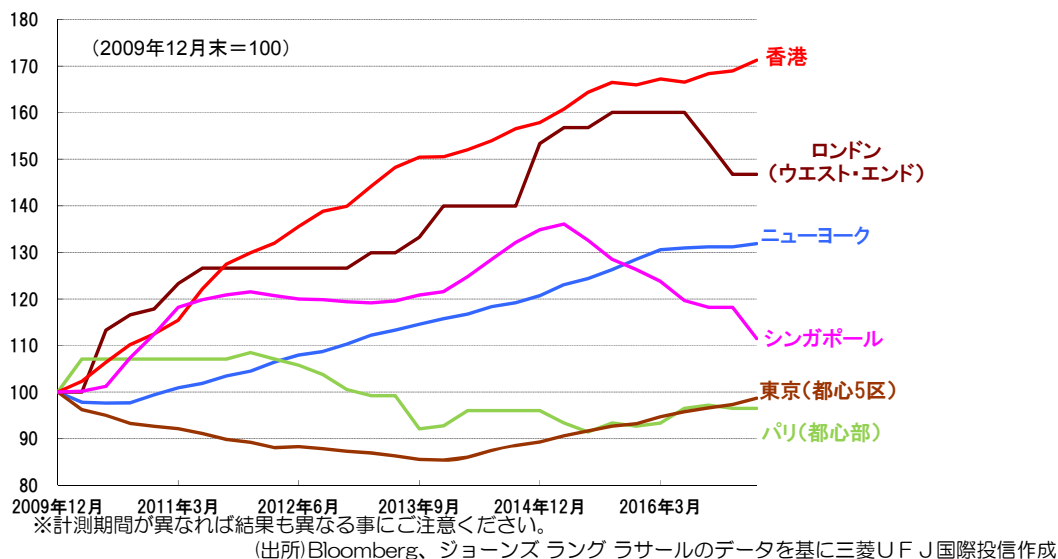
【図3】 米国GDPと不動産市場推移



【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3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3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3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)	+2.3%	+0~5%	10.3%	+0.3%	▲6.3%
ロンドン (ウエストエンド)	▲8.3%	▲0~5%	4.9%	+1.6%	▲8.3%
パリ	+1.3%	+0~5%	6.7%	▲0.6%	+9.8%
東京	+1.6%	+0~5%	2.7%	+0.4%	+3.4%
シンガポール	▲7.7%	▲5~10%	5.9%	+0.9%	▲4.5%
香港	+9.1%	+5~10%	4.3%	+1.0%	+11.0%
シドニー	+28.9%	+10~20%	7.4%	▲0.3%	+17.5%

(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7月）

国・セクター名	当期	来期
<b>米国</b>	<b>103.3</b>	<b>109.5</b>
オフィス	92.6	97.7
小売	105.2	112.9
住宅	106.6	113.3
ヘルスケア	97.3	101.2
産業用施設	107.7	113.3
ホテル	100.3	103.6
<b>カナダ</b>	<b>98.7</b>	<b>102.8</b>
<b>英国</b>	<b>107.0</b>	<b>112.1</b>
<b>フランス</b>	<b>100.7</b>	<b>107.6</b>
<b>オランダ</b>	<b>117.3</b>	<b>117.8</b>
<b>ベルギー</b>	<b>97.9</b>	<b>106.6</b>
<b>ドイツ</b>	<b>100.1</b>	<b>104.6</b>
<b>日本</b>	<b>104.9</b>	<b>105.6</b>
<b>シンガポール</b>	<b>110.8</b>	<b>106.2</b>
<b>香港</b>	<b>113.8</b>	<b>120.1</b>
<b>豪州</b>	<b>100.9</b>	<b>108.0</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のもとに、時価総額加重平均にて算出。(2017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。

(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。計測期間が異なれば結果も異なる事にご注意ください。  
(期間：2009年12月末～2017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（2017年7月）

国・地域名	時価総額	銘柄数	配当利回り
米国	941,303億円	158	4.38%
カナダ	48,091億円	28	5.92%
フランス	74,279億円	7	5.00%
オランダ	6,052億円	4	6.50%
ベルギー	12,454億円	9	4.68%
スペイン	11,742億円	4	2.96%
イタリア	2,867億円	2	5.06%
アイルランド	3,306億円	3	2.65%
ドイツ	3,396億円	2	4.35%
英国	74,738億円	28	4.18%
イスラエル	685億円	1	4.19%
日本	115,436億円	57	3.78%
シンガポール	59,006億円	31	5.60%
香港	33,268億円	8	4.14%
豪州	108,573億円	30	5.21%
ニュージーランド	7,131億円	8	6.04%
<b>先進国全体</b>	<b>150.23兆円</b>	<b>380</b>	<b>4.75%</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

#### ● 総じて堅調な展開

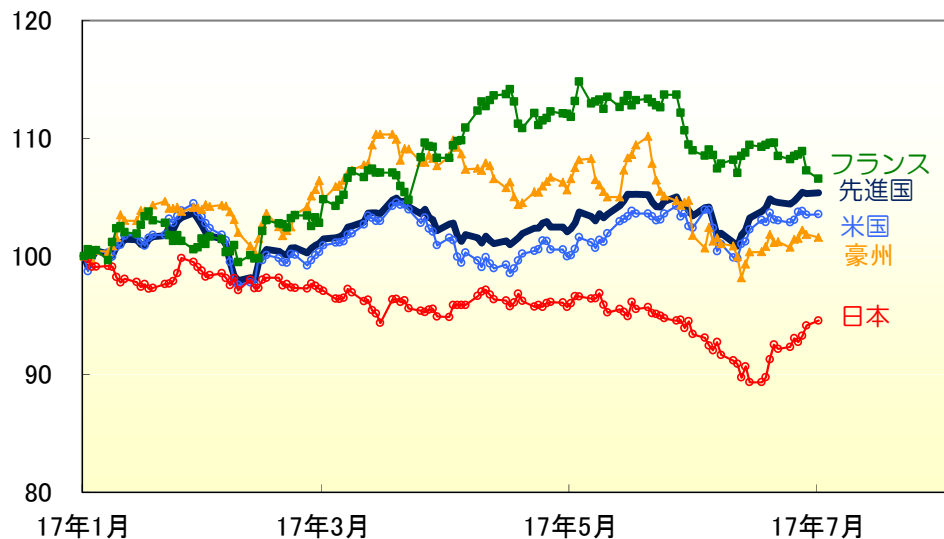
2017年7月のグローバル・リート市場は総じて堅調となりました。欧州中銀（ECB）による量的金融緩和の縮小観測の高まりなどからフランスは下落したものの、その他の主要国は概ね上昇基調となりました。

中でもアジア諸国の上昇が目立ちました。複数のリートが予定している物件売却が、高額での取引となる見込みであると報道されたことなどが好感された香港や、オフィスセクターなどが上昇を牽引したシンガポールが上昇した他、低調な推移が続いていた日本も中旬以降反発基調となりました。

また月初は下落基調となった米国についても、小売りセクターに対する売り圧力が一服したことなどから、中旬以降は総じて堅調となりました。

#### ● 先進国および各国リート指数(現地通貨建、配当込み) (2017年1月31日～2017年7月31日、日次)

(2017年1月末=100)



※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UFJ国際投信作成

### (ご参考)最近の注目トピック

#### ● 保有物件の高値での売却が相次ぐ香港リート

7月(月間)のS&P香港REIT指数(現地通貨建、配当込み)の上昇率は+6.96%とS&P先進国REIT指数の構成国・地域において最も高い上昇率を記録しました。

香港リート市場が大きく上昇した要因は、保有物件の高値での売却報道が相次いだことなどが挙げられます。中でも市場参加者に驚きをもって受け止められたのは、チャンピオン・リートによるオフィスビル「ランガムプレイス」の売却価格に関する報道です。現地報道によると、同物件の売却提示額は取引が成立した場合、香港史上最高額となる見通しで、1平方フィート当たり約3万5千香港ドル、総額245億香港ドルである模様です。2016年末における評価額84.8億香港ドルの約2.9倍の価格での取引が見込まれていることなどが好感され、大幅高となりました。

また、保有するショッピングモール20物件超を150億香港ドル超の価格で売却する計画が報道された、アジア・リートで最大の時価総額を誇る(2017年7月時点)リンク・リートも上昇し、香港リート市場の上昇を牽引しました。

(ご参考: 1香港ドル=14.1円 2017年7月31日時点)

#### ● チャンピオン・リートの価格動向

(2017年1月27日～2017年7月31日、日次)



(出所) 各種報道、チャンピオン・リート開示資料、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。

## 個別市場の注目点

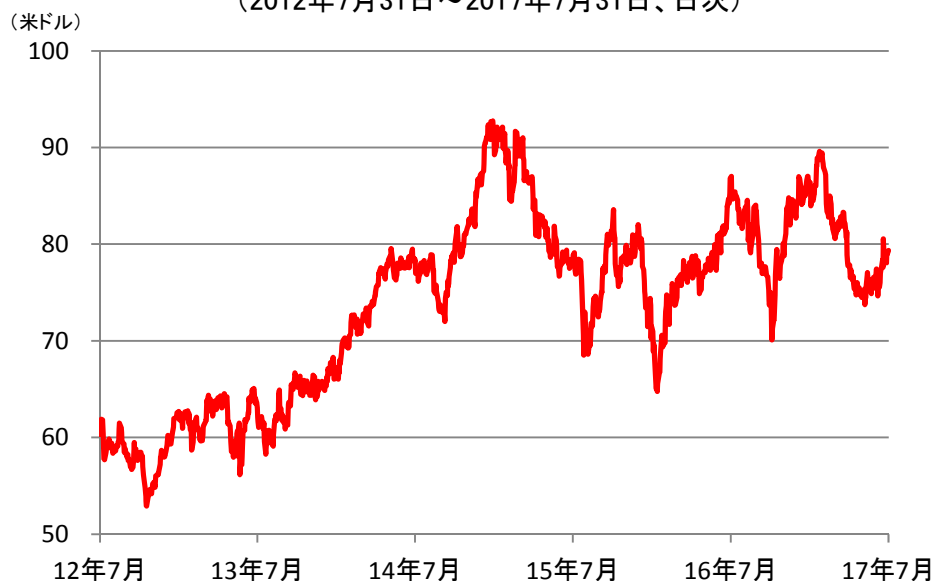
### ● (コラム) 米上場リートが事業分割を実施

米国上場のリートであるボルナード・リアルティ・トラスト (VNO) は、保有するワシントンDC所在物件をスピノフ (分離・独立) しました。スピノフされた資産は、JBGスミス・プロパティーズと名付けられた別のリートとして新たに上場しました。

VNOは近年、非中核資産と位置付けた資産の分離を順次進めており、本件はその方針の一環として行われたものです。2015年には本件同様に非中核資産と位置付けた資産をスピノフし、アーバン・エッジ・プロパティーズを上場させています。

VNOは中核資産と位置付けているニューヨーク・マンハッタン地区に所在する不動産に注力することで収益成長率を高めることを目指しています。規模の拡大による成長を追わずに、収益性の向上を通じた成長を追及するVNOの戦略の成否が注目されます。

●ボルナード・リアルティ・トラスト価格動向  
(2012年7月31日～2017年7月31日、日次)



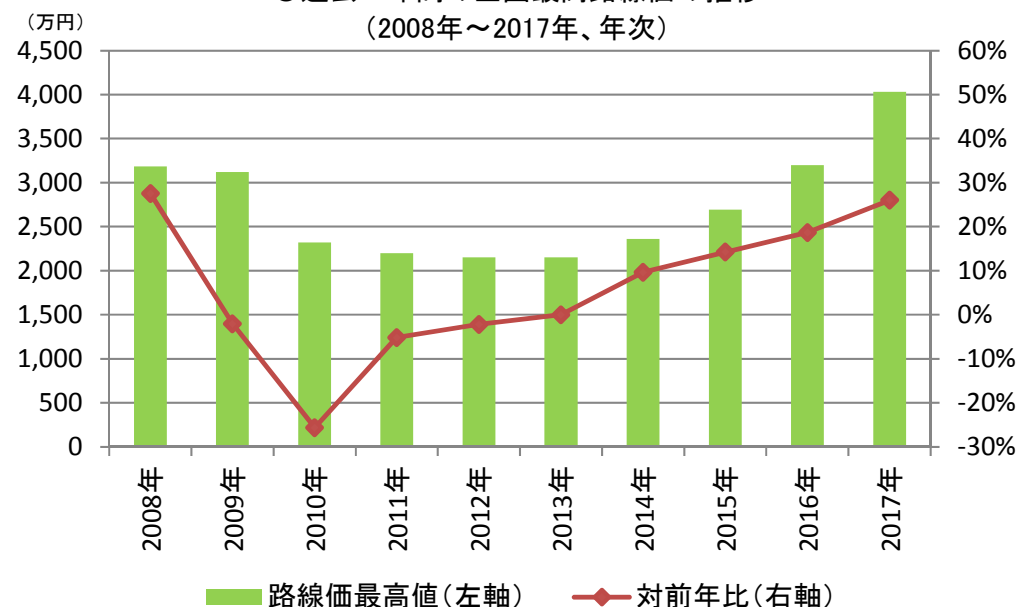
(出所) 各種報道、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### ● (コラム) 銀座の路線価が過去最高を記録

国税庁が発表した相続税等の算定基準となる2017年1月1日基準の路線価によると、東京都中央区銀座の「鳩居堂」前が32年連続で地価日本一となりました。その価格は、1平方メートル当たり4,032万円と前年比26%上昇し、過去最高であった1992年の3,650万円を上回りました。

銀座の地価が上昇し、最高路線価が過去最高を記録した要因には、訪日外国人旅行者の増加などが挙げられます。訪日外国人旅行者の増加を見込み、商業施設やホテルなどの開発需要が旺盛であることなどが、銀座の地価を押し上げる要因となっています。

●過去10年間の全国最高路線価の推移  
(2008年～2017年、年次)



(出所) 各種報道、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。

## 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。