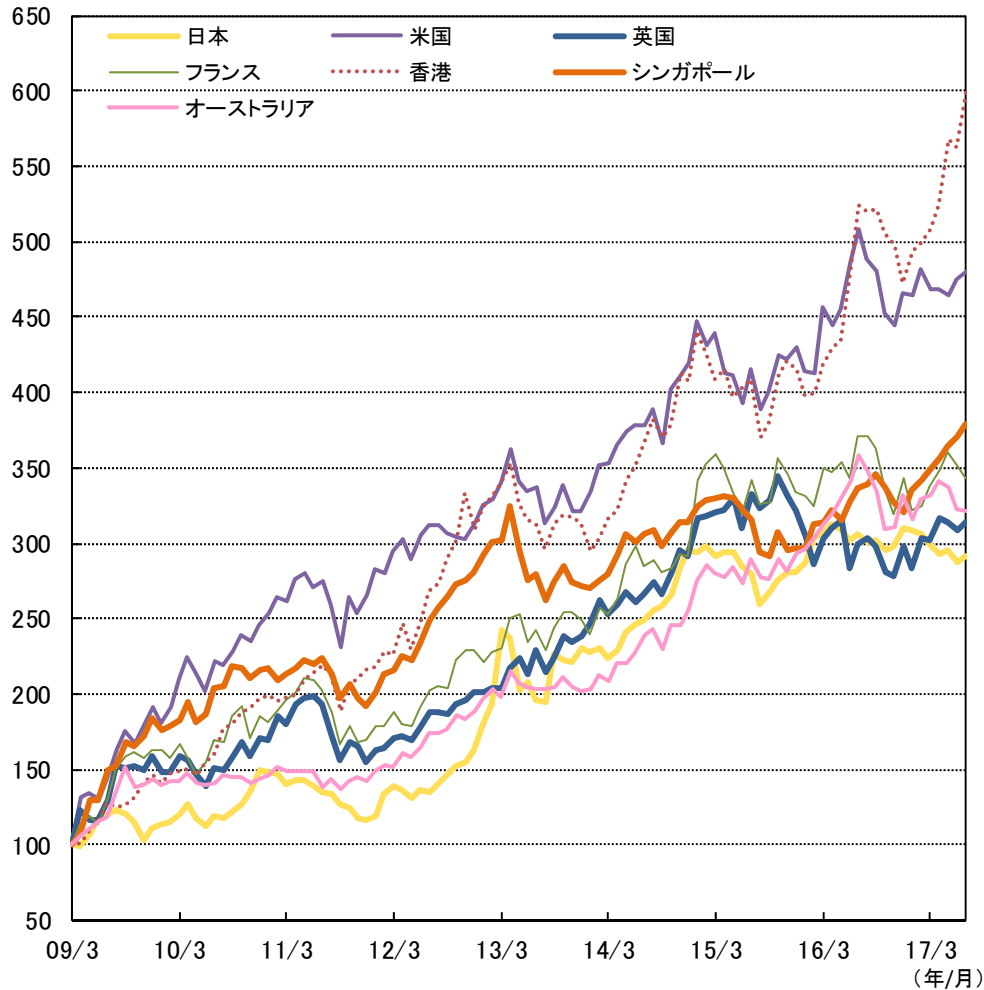


マーケットフォーカス(REIT市場) 2017年8月号

2017年8月9日

【図1】各国・地域のREIT指数の推移(2009年3月末~2017年7月末、月次)



※2009年3月31日を100として指数化

※各国・地域のREIT指数は、S&PグローバルREIT指数(現地通貨ベース、配当込み)の各国・地域のインデックスを使用。

市場概況・今後の見通し

【7月の市場概況と今後の見通し】

<日本>

7月のJ-REIT市場は、月前半に大きく調整したものの、月後半にかけて利回りや資産価値でみた割安感に着目した見直し買いが入り、前月末比反発しました。

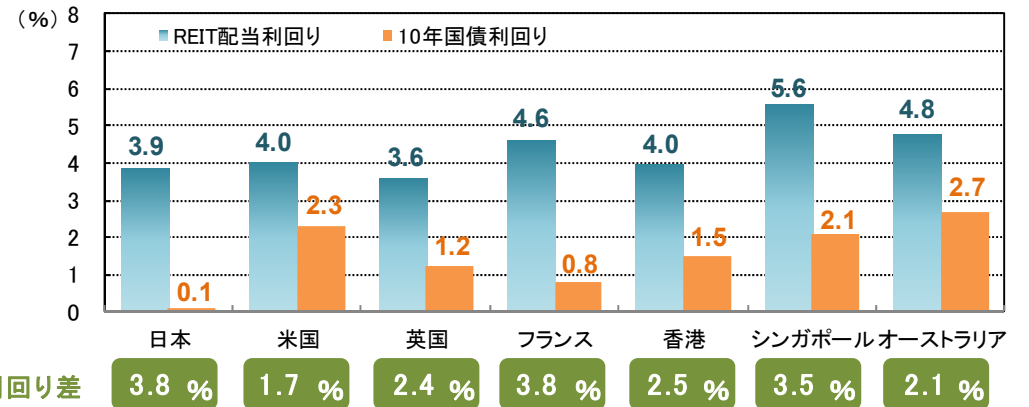
今後の見通しは、日本の長期金利が低位で推移するなか、グローバルで見て相対的に高いJ-REITと長期国債の利回り差に着目する見方から資金が流入し、J-REIT市場は緩やかに上昇する展開を見込みます。

<海外>

7月の海外REIT市場は、月前半は前月末の金融緩和政策の出口戦略を意識させたドラギECB(欧州中央銀行)総裁発言の影響が継続し、欧米など主要国の長期金利が上昇したことが嫌気され下落しました。しかし月後半に入ると、欧米中央銀行総裁のハト派的な発言が相次いだことで、主要国の長期金利が低下に転じたことから、市場は上昇に転じました。

今後の見通しは、改善傾向にある世界経済や企業業績などを背景に、長期金利の落ち着きに伴い緩やかな上昇を見込みます。

【図2】各国・地域のREITと国債の利回り(2017年7月末現在)



※データは小数点第2位を四捨五入しています。

※各国・地域のREIT配当利回りは、S&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回り

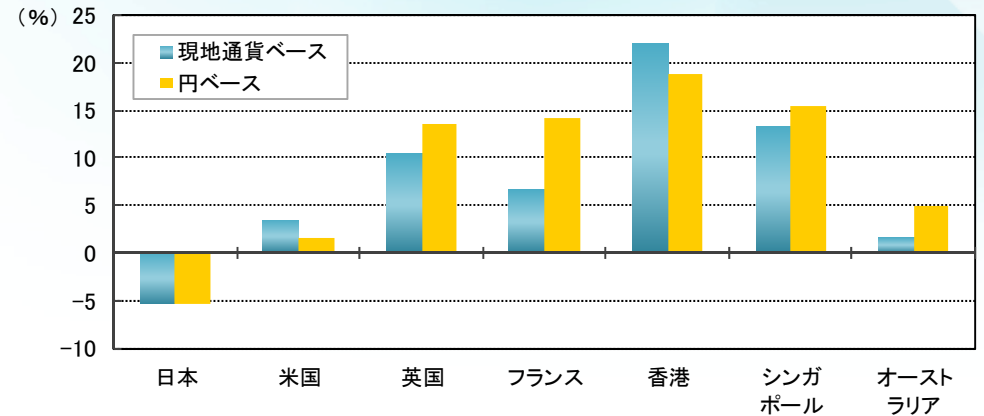
(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

【図3】各国・地域のREIT指数(2017年7月末現在)

国・地域	7月末	騰落率		
		1カ月	6カ月	1年
日本	378.34	1.23%	▲5.45%	▲4.95%
米国	1,224.04	1.12%	3.56%	▲5.36%
英国	84.99	1.68%	10.42%	4.60%
フランス	602.82	▲2.20%	6.57%	▲7.37%
香港	723.37	6.96%	21.90%	14.78%
シンガポール	579.58	2.20%	13.28%	12.78%
オーストラリア	649.82	▲0.15%	1.59%	▲10.40%
【ご参考】東証REIT指数	1,709.96	0.92%	▲7.24%	▲8.53%

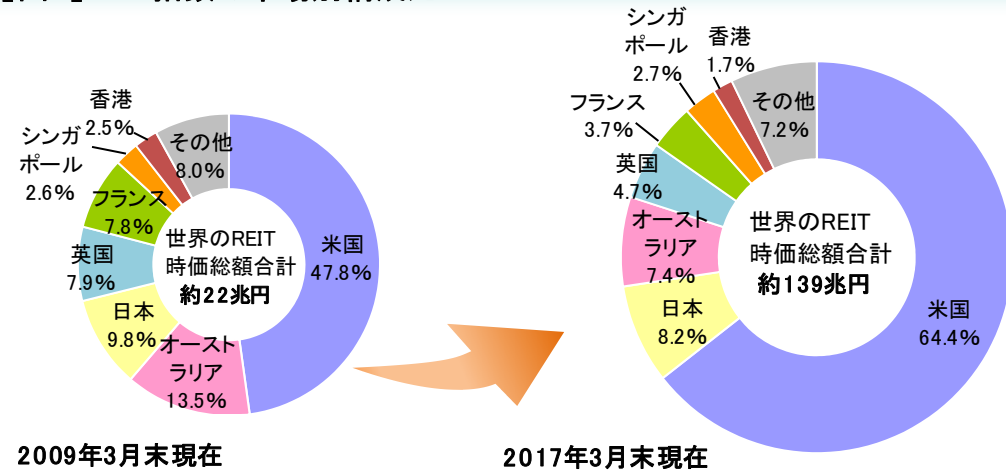
※各国・地域のREIT指数は、S&PグローバルREIT指数(現地通貨ベース、配当込み)の各国・地域のインデックス、東証REIT指数は配当なしベースを使用  
 ※データは小数点第3位を四捨五入しています。

【図4】各国・地域のREIT期間騰落率(2017年1月末～2017年7月末)



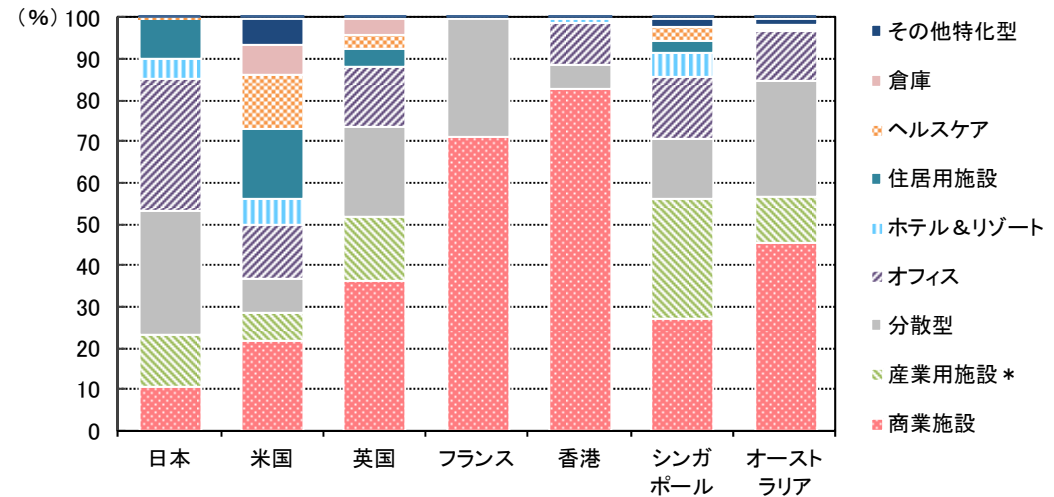
※各国・地域のREIT指数は、S&PグローバルREIT指数(配当込み)の各国・地域のインデックスを使用

【図5】REIT指数の市場別構成比



※REIT指数は、S&PグローバルREIT指数の各国・地域のインデックスを使用。時価総額は米ドルベースのデータを当該日の為替データを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが円換算しています。  
 ※データは小数点第2位を四捨五入しています。  
 ※グラフは端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。

【図6】各国・地域のREITの用途別構成比(2017年3月末現在)



\*シンガポールは、物流含む。  
 ※各国・地域のREIT指数は、S&PグローバルREIT指数の各国・地域のインデックスを使用

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

#### 【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。