

ご参考資料  
2016年9月作成  
(11月一部図表更新)

# グローバルREITの投資再考 ～魅力ある投資先として注目集まるREIT市場



## 日興アセットマネジメント

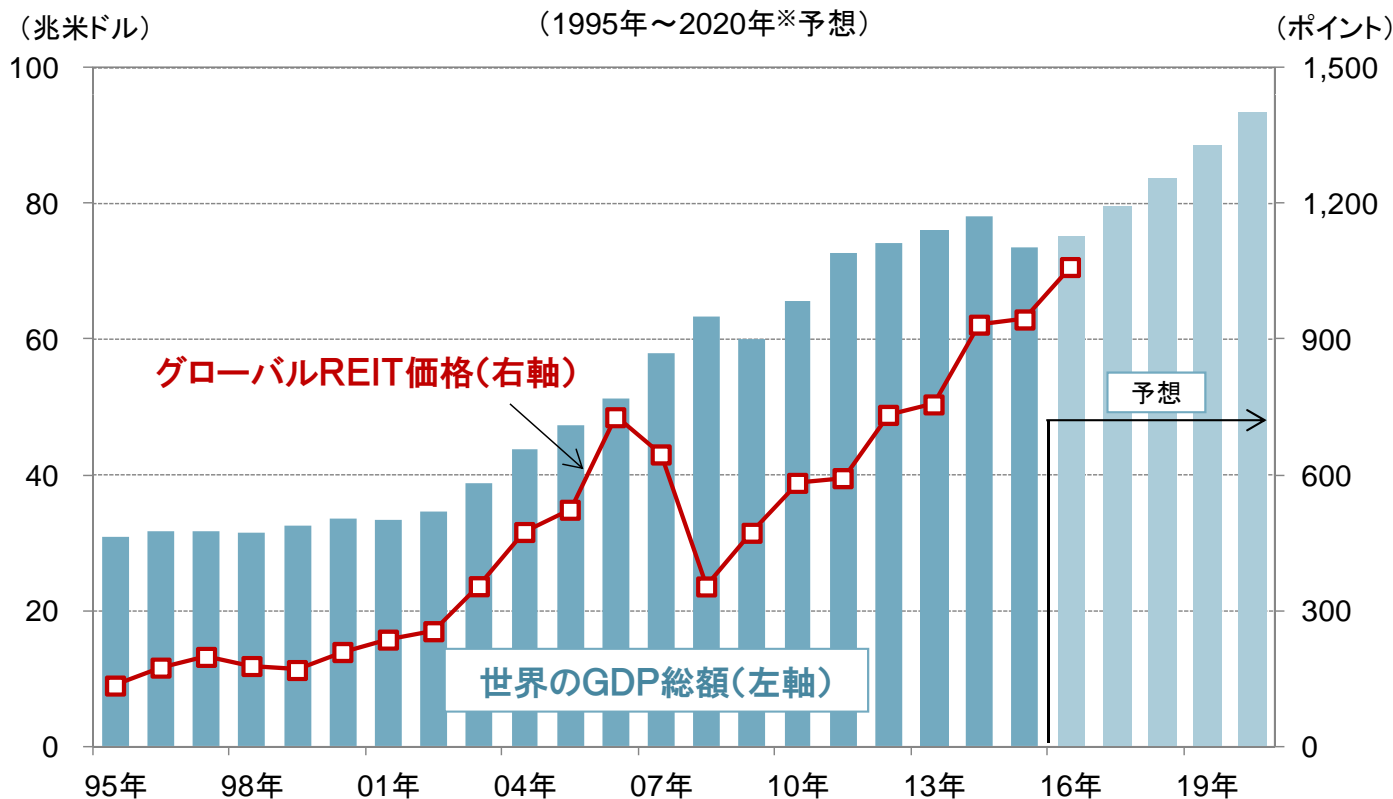
日興アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第368号  
加入協会:一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、  
日本証券業協会

# 世界経済の拡大とともに上昇してきたグローバルREIT

過去において、グローバルREIT価格は短期的な振れを伴いながらも、世界経済の成長とともに堅調に推移する傾向がみられます。今後についても、中長期的な観点からは世界経済の拡大が期待されており、その拡大を反映するように、グローバルREITが躍進を続けるものと考えられます。

＜世界のGDP総額とグローバルREIT価格の推移＞  
(1995年～2020年※予想)

※グローバルREIT価格は年末値。  
2016年は9月末まで



(出所)IMF「World Economic Outlook, October 2016」

グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)

※上記は過去のものおよび予想であり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 足元で、グローバルREITは軟調な展開に

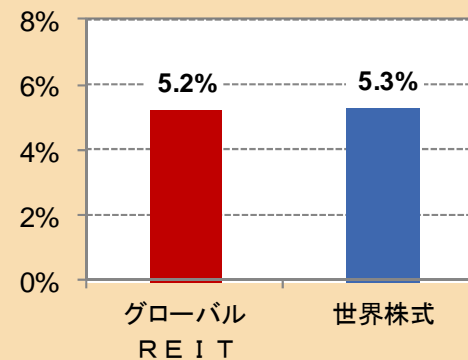
グローバルREITは、主要先進国の低金利を背景に、REITの相対的に高い分配金利回りが意識され、2016年2月以降、大きく上昇する展開となりました。しかしながら、8月以降は、米国の利上げ観測の高まりなどにより、軟調な推移が続いています。

## 足元で、グローバルREITは軟調な展開に

＜グローバルREITおよび世界株式の価格推移＞  
(2014年1月初～2016年10月31日)



＜年初来騰落率＞  
(2015年12月末～2016年10月31日)



\* グローバルREIT: S&P先進国REIT指数(米ドルベース、トータルリターン)、世界株式: MSCI AC ワールド・インデックス(米ドルベース、トータルリターン)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

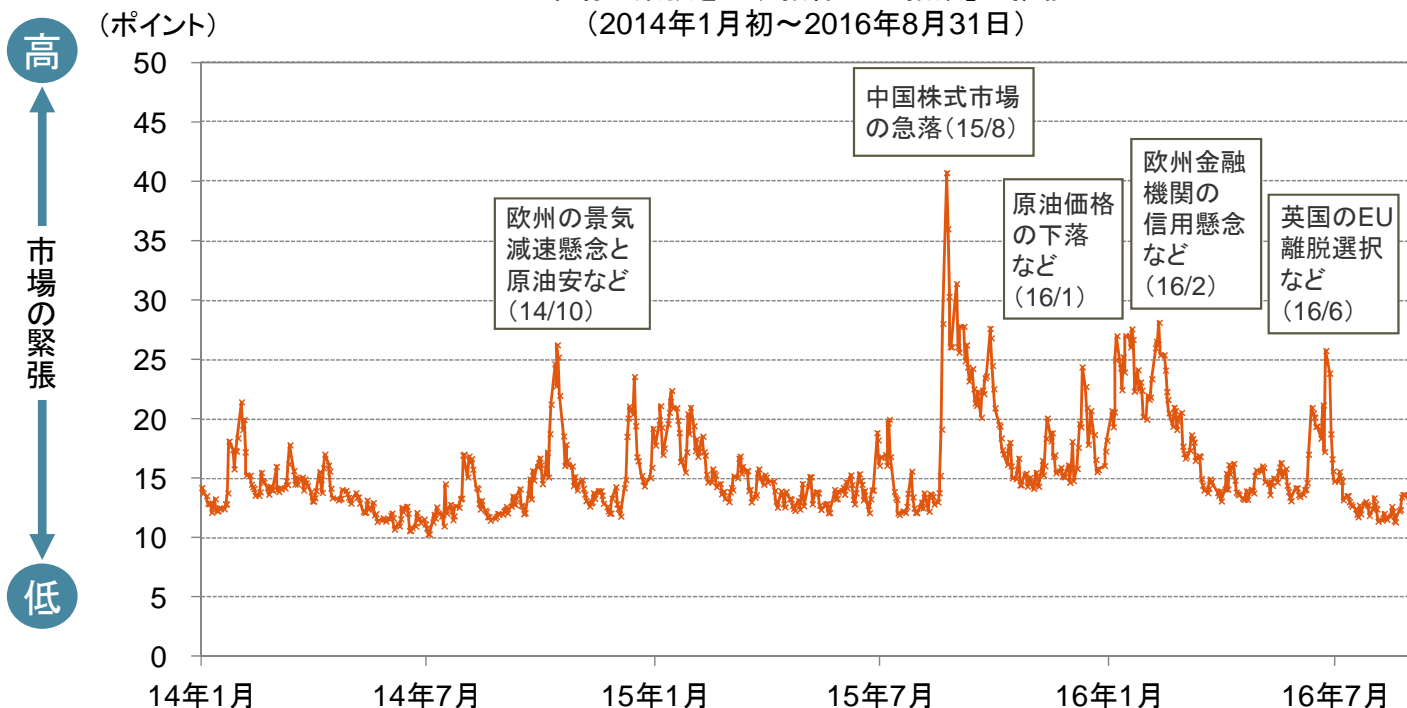
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 注目される投資家心理の動向

VIX指数は、6月に実施された英国民投票でEU(欧州連合)離脱派が勝利したことを受け、大きく上昇する場面もみられましたが、7月には同国民投票以前の水準に低下し、足元では、投資家の過度なリスク回避姿勢が和らいだことが示されています。こうした市場の安定化は、REIT価格の押し上げに寄与すると期待されます。

## 投資家心理の落ち着きはREIT市場のプラス要因に

＜市場の緊張を示す指標「VIX指数」の推移＞  
(2014年1月初～2016年8月31日)



**VIX指数とは**  
シカゴ・オプション取引所のボラティリティ・インデックスのことで、S&P500種株価指数を対象とするオプション取引の値動きをもとに算出・公表されています。このVIX指数は投資家心理を示す数値として利用されており、数値が高いほど、投資家が相場の先行きに警戒感を持っているとされています。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

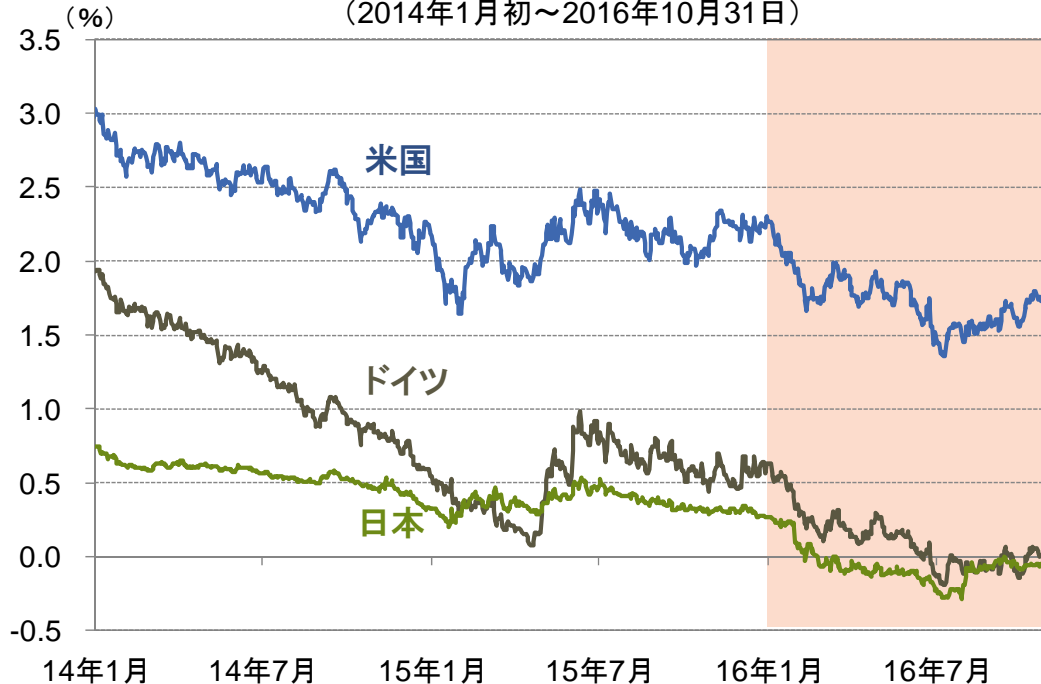


# 低金利環境はREIT選好を後押しする要因に

2016年初以降、低下傾向が続いた欧米の長期金利は、8月以降、米国の年内利上げ観測の高まりなどから上昇傾向となっています。しかし、追加利上げは緩やかなペースで進むとみられることに加え、他の主要先進国の低金利環境は長引くと想定されることなどから、REITなどの高利回り資産が選好されるとみられます。

## 足元で、金利は上昇傾向となるものの、低い水準で推移

＜日米欧の10年国債利回りの推移＞  
(2014年1月初～2016年10月31日)



## 低金利環境が継続する見込み

米国

### 金融政策の現状維持を決定

2016年11月 FOMC(連邦公開市場委員会)で、金融政策の現状維持を決定。FOMC後に発表した声明で、インフレ圧力の高まりが言及されるなど、12月利上げの可能性が示唆された。

欧州

### 包括的な金融緩和策の継続

2016年10月 ECB(欧州中央銀行)総裁は、金融緩和策の現状維持を決定した理事会後の会見で、次回(12月)の理事会において、量的緩和の延長を決める可能性を示唆した。

日本

### 金融政策の現状維持を決定

2016年10月 日銀は金融政策決定会合で、量的・質的金融緩和の現状維持を決定した。2017年度中としていた、2%の物価目標の達成時期については、18年度ごろに先送りした。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

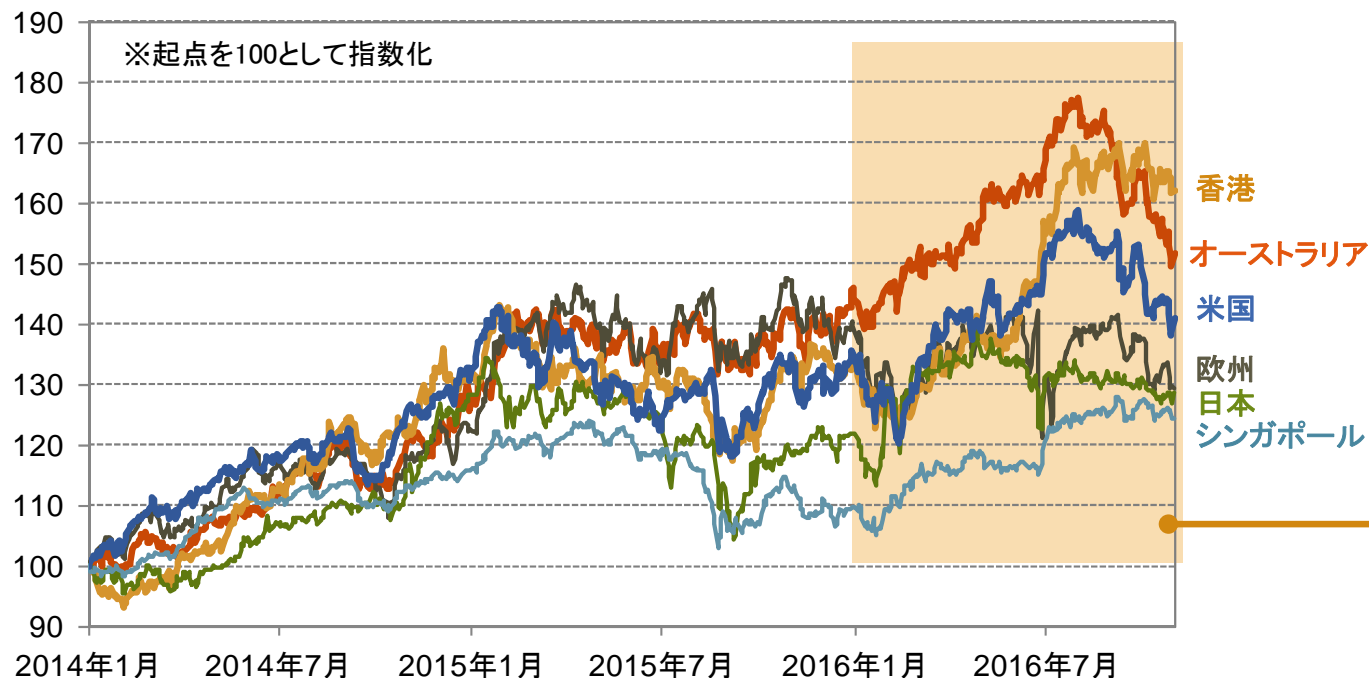
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# REITは国・地域によりまちまちな展開に

各国・地域のREITは、欧州を除き、年初から概ね堅調に推移しました。しかし、2016年8月以降、米国における早期利上げ観測の高まりなどを背景に、米国やオーストラリア、欧州で大きく下落する展開となりました。一方で、香港やシンガポールでは底堅い推移となり、国・地域によりまちまちな動きとなりました。

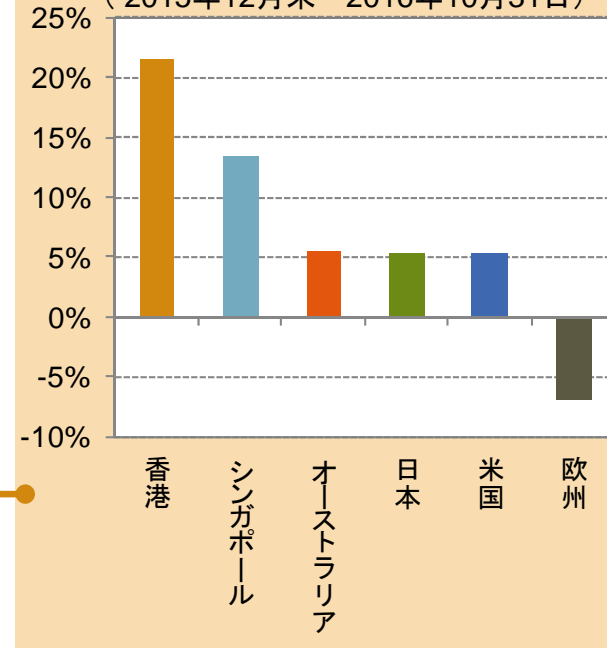
## 足元では、大きく下落する国・地域もみられる展開に

＜各国・地域のREITのパフォーマンス＞  
(2014年1月初～2016年10月31日)



\* 各国・地域REIT: S&P REIT指数の各国・地域別インデックス(現地通貨ベース、トータルリターン)

＜年初来騰落率＞  
(2015年12月末～2016年10月31日)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

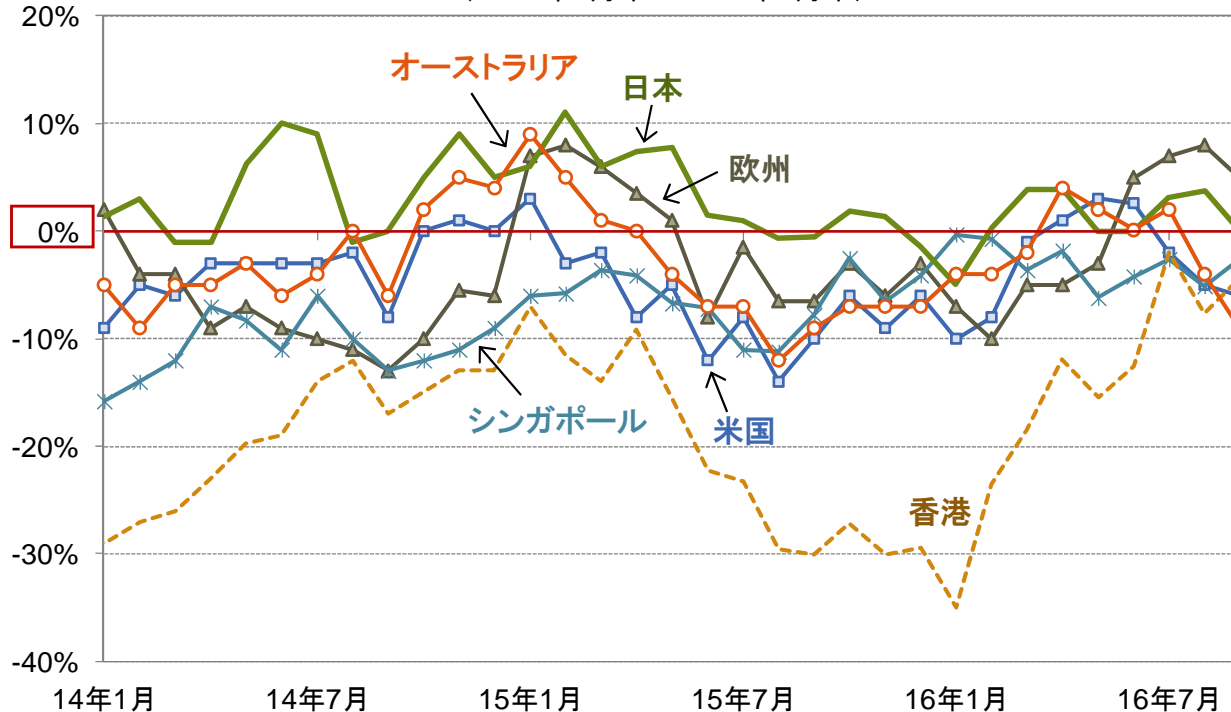
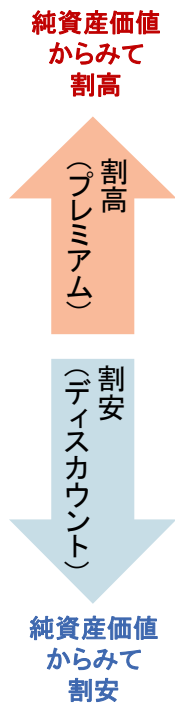
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 国・地域ごとに異なるREIT価格のバリュエーション

REIT価格が割高なのか、割安なのかを判断する指標として、注目されているものの一つに、純資産価値(NAV[Net Asset Value])とREIT価格を比較したNAVプレミアム・ディスカウントがあります。足元で、欧州はプレミアム(割高)となる一方、米国や香港、シンガポール、オーストラリアは、ディスカウントされた状態(割安)となっています。

## 注目されるNAVの水準

<各国・地域のREIT価格とNAVとの比較(NAVプレミアム・ディスカウント)>  
(2014年1月末～2016年9月末)



NAVは、REITが保有する不動産の価値を時価評価した値から借り入れなどの負債を差し引いて算出されるため、REITの本来価値を表わす指標として使われています。

【NAVプレミアム・ディスカウントの計算式】  

$$\frac{\text{各国・地域のREIT価格} - \text{純資産価値}}{\text{純資産価値}} \times 100$$

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

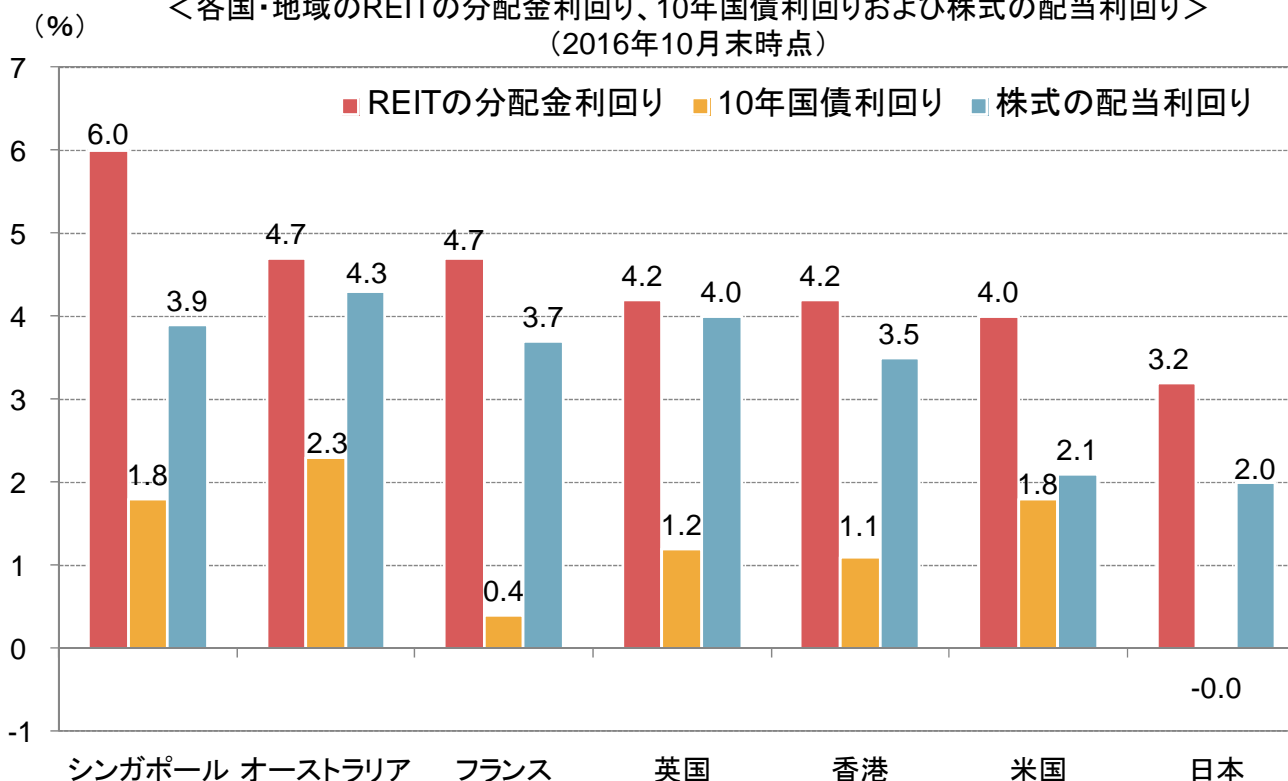
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 分配金利回りは引き続き魅力的な水準

各国・地域のREITの分配金利回りは依然として高く、その多くが株式の配当利回りを上回る水準にあるほか、10年国債利回りとの差が大きい国もみられるなど、投資妙味がある水準と考えられます。世界的に金利が低水準となっていることから、REITは選好されやすい資産であるとみられます。

## REITと国債の利回り差は大きい傾向に

＜各国・地域のREITの分配金利回り、10年国債利回りおよび株式の配当利回り＞  
(2016年10月末時点)



- 株式の配当利回り算出にあたり用いた指数は以下のとおり
- ・日本: TOPIX[東証株価指数]
- ・オーストラリア: S&P/ASX200指数
- ・シンガポール: シンガポールST指数
- ・米国: S&P500種指数
- ・英国: FT100指数
- ・フランス: CAC40指数
- ・香港: 香港ハンセン指数
- REITの分配金利回りはS&P REIT指数の各国・地域ベース

※上記は切り捨てにて端数処理しています。  
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(S&P社および信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

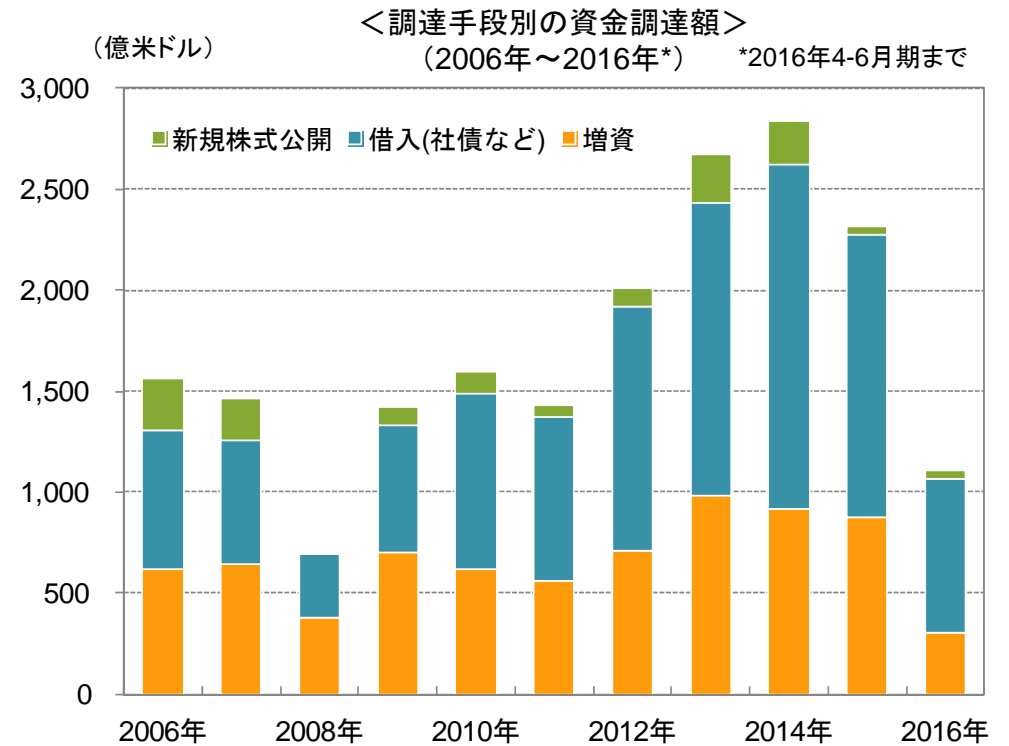
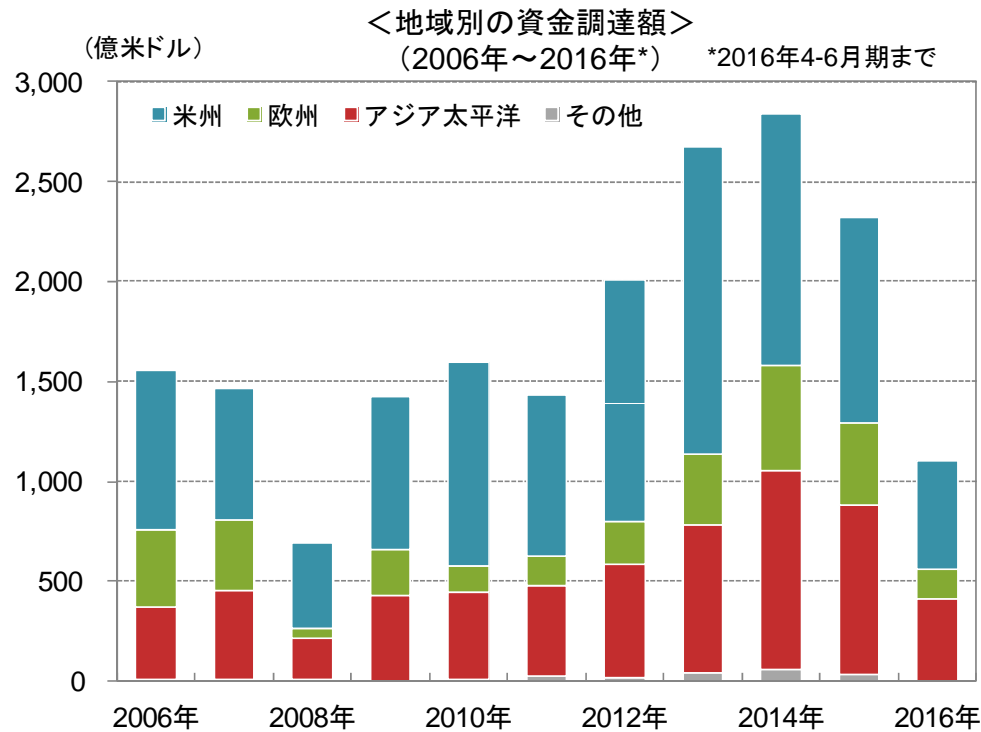
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。



# 資金調達額は、引き続き高水準

世界的に金利が低水準であることなどを背景に、借入による資金調達が増加し、2014年のREITの資金調達額は高い水準となりました。2015年はその反動などから、やや減少傾向となったものの、米州やアジア太平洋を中心に引き続き高い水準での資金調達がみられます。REITによる資金調達は、物件の取得につながり、REITの収益向上に結びつく傾向にあることから動向が注目されます。

## 足元で、米州やアジア太平洋を中心に引き続き高い水準



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# REITの物件取得が不動産の流動性向上に寄与

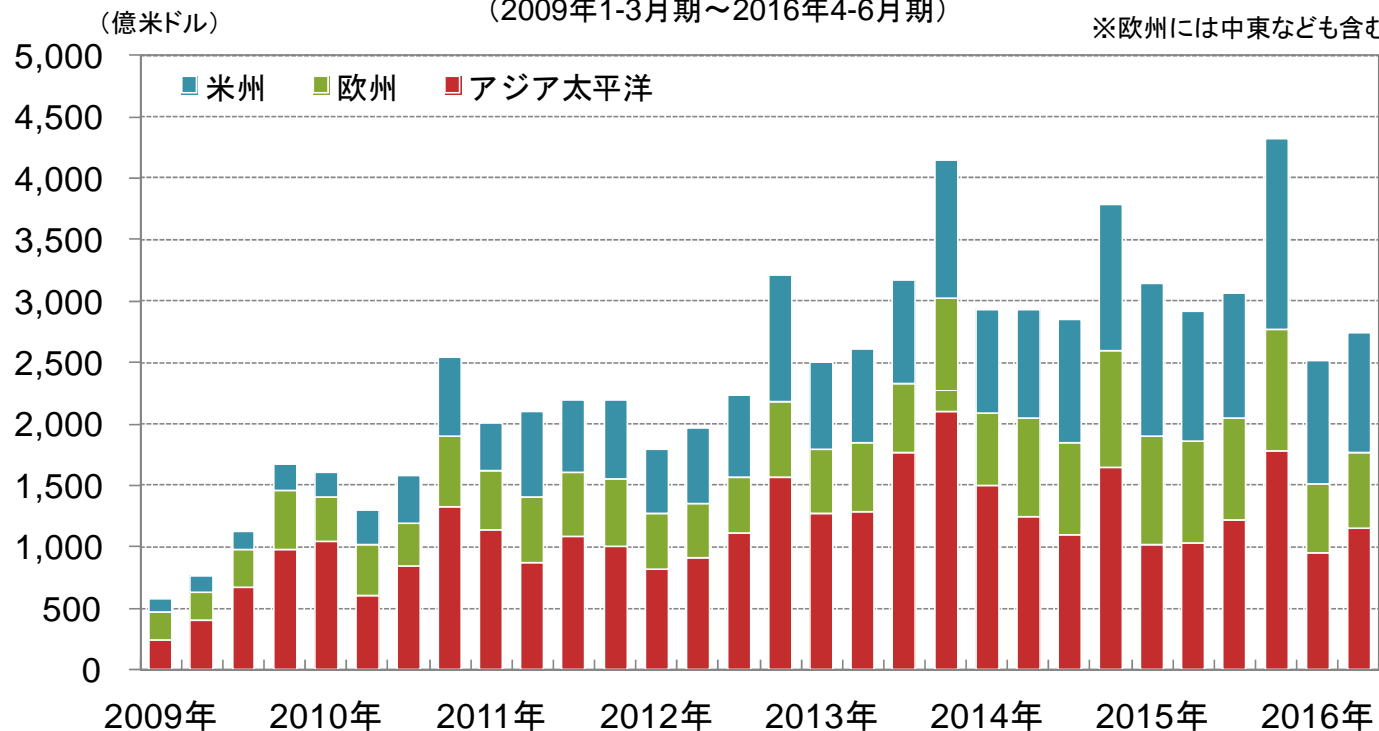
各国・地域の不動産取引額は、米国や欧州で概ね堅調に推移しています。米国を中心に景気が緩やかな回復傾向となるなか、REIT各社による積極的な資金調達を背景に、REITによる物件の追加取得が行なわれていることなどが、不動産市場の流動性向上に寄与しているものと考えられます。

## 物件取得は不動産の流動性の向上に寄与

<不動産取引額の推移>

(2009年1-3月期～2016年4-6月期)

※欧州には中東なども含む



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

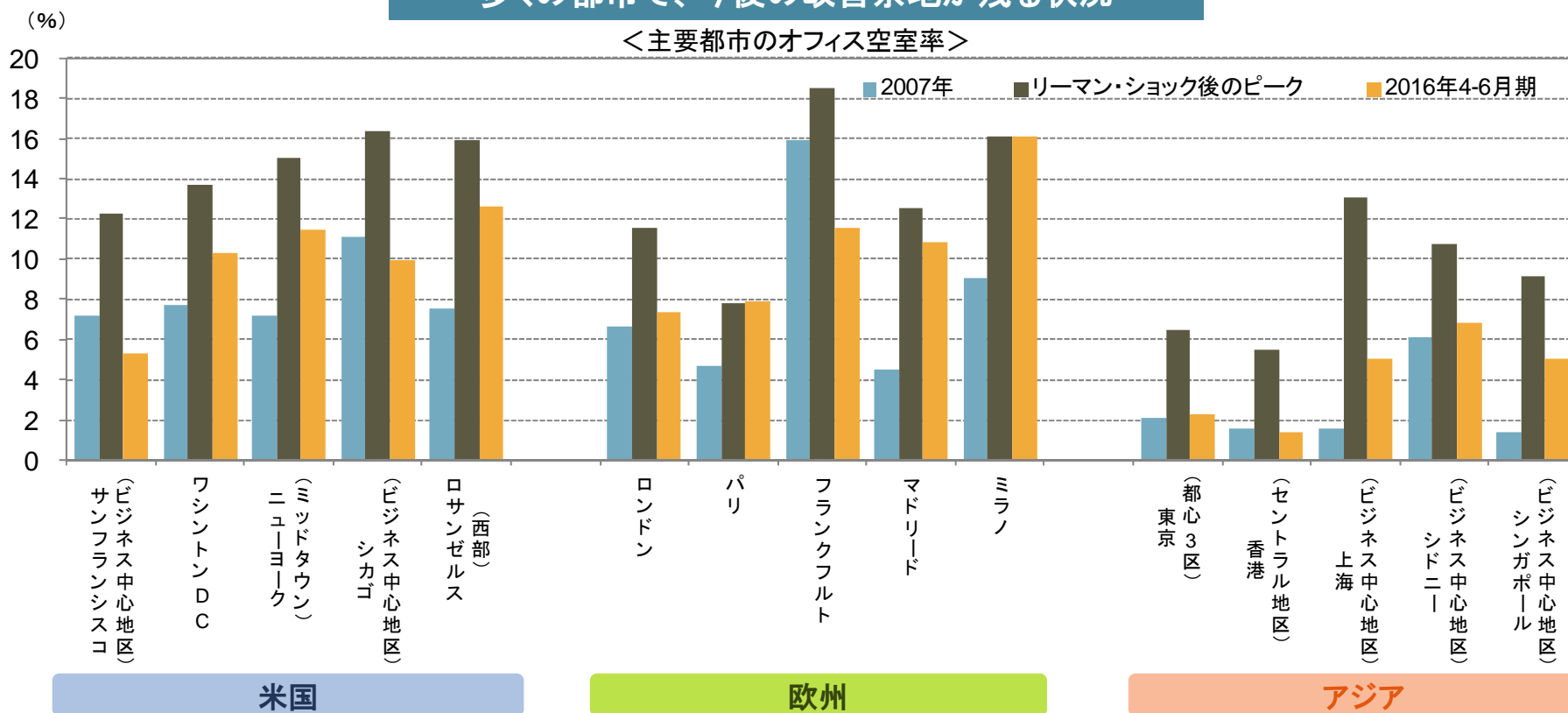
(出所)ラサール インベストメント マネージメント

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 改善余地を残す主要都市のオフィス空室率

足元で、米国を中心に緩やかに景気が回復傾向となるなか、多くの都市でオフィス空室率はリーマン・ショック後のピークから改善傾向となっています。しかしながら、未だに2007年の水準まで改善していない都市が目立ち、今後の改善余地を残す状況となっています。

## 多くの都市で、今後の改善余地が残る状況



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。(ジョーンズ ラング ラサールほか信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

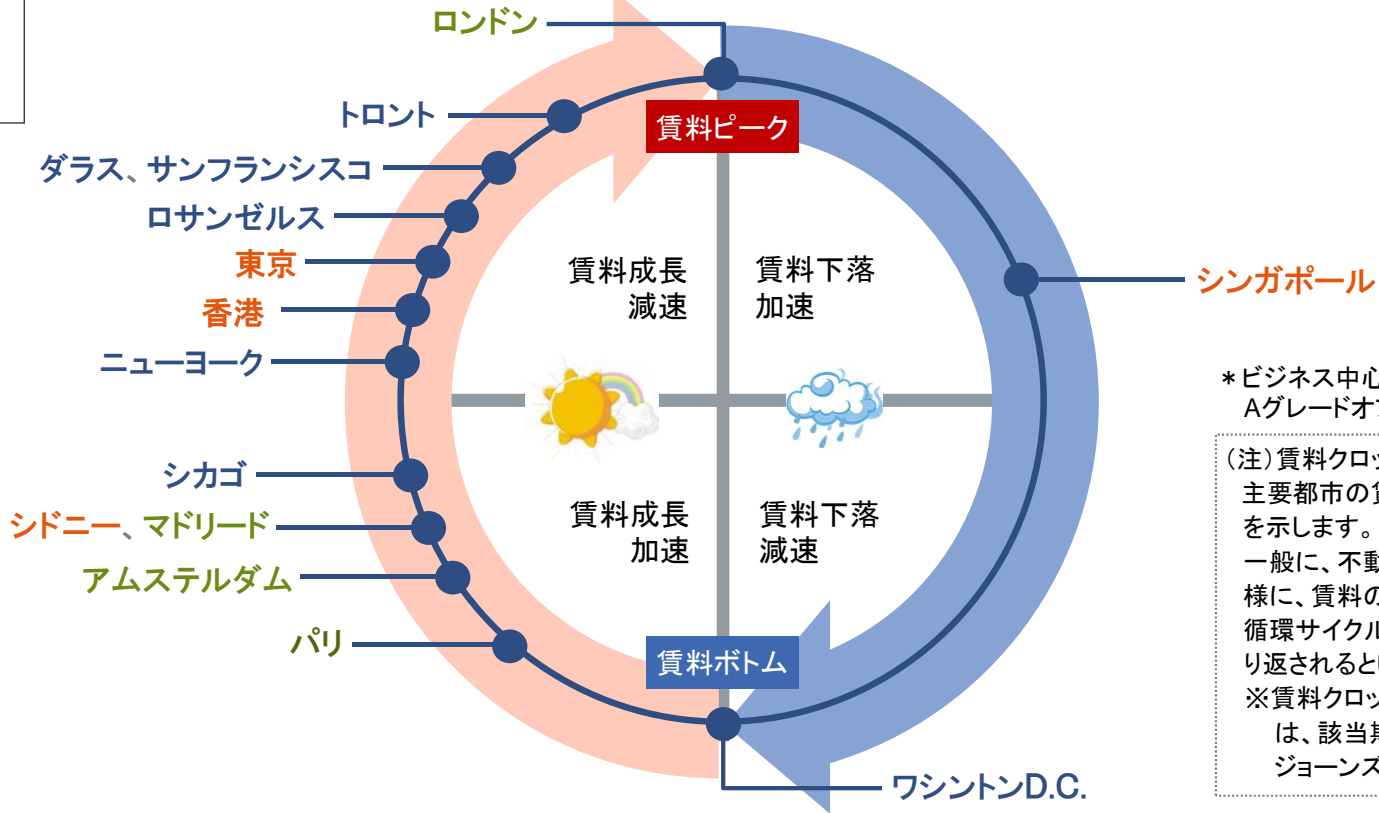
# 世界の主要都市におけるオフィス賃料の状況

下図を見ると、世界の主要都市の多くが、賃料下落局面から賃料成長局面に入っていることがわかります。

## 多くの都市が賃料成長の局面に

<グローバルオフィス賃料\* クロック(注)>  
(2016年4月-6月)

米州  
アジア太平洋  
欧州



\*ビジネス中心地区、もしくはそれに準ずる都市のAグレードオフィス物件の賃料

(注)賃料クロックとは  
主要都市の賃料水準が、どの局面にあるのかを示します。  
一般に、不動産市況においては、景気などと同様に、賃料の上昇や下落、回復や悪化といった循環サイクルがあり、この一連のサイクルが繰り返されるといわれています。  
※賃料クロックのサイクルおよび都市のプロットは、該当期間に取得した賃料データをもとにジョーンズ ラング ラサールが分析したもの

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(出所)ジョーンズ ラング ラサール

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

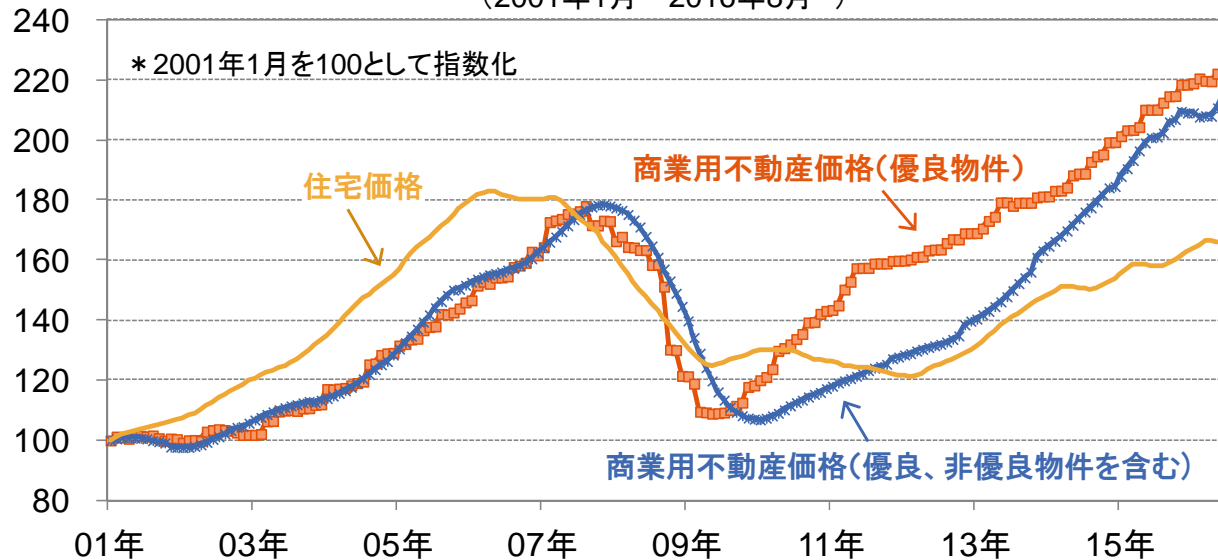


# 回復基調が続く米国の不動産価格

米国では、2009年を底に不動産価格の回復基調が続いています。中でも、REITが投資対象としている一等地に位置する優良物件などで構成される商業用不動産価格は、リーマン・ショック前の水準を大きく超えています。今後はその動きが全体の価格上昇に広がると見込まれるほか、不動産価格の上昇に伴ってREITの保有不動産の資産価値が高まっていくものとみられます。

## 優良な商業用不動産の価格は大きく回復

＜不動産関連の各価格指数の推移＞  
(2001年1月～2016年8月\*)



\* 商業用不動産価格(優良、非優良物件を含む)は2016年7月まで、住宅価格は2016年6月まで

- 住宅価格は、S&P/ケース・シラー20都市圏住宅価格指数(全米の主要20都市圏における一戸建て住宅の再販価格を基に算出され、S&P社が公表)
- 商業用不動産価格(優良物件)は、Green Street Advisors CPPI Index(REITによる不動産の実際の取引価格データおよび主に一等地に位置する優良物件を時価評価にて算出。(交渉や契約段階での不動産価格(気配値)を指数に反映するため、不動産価格の動向をよりタイムリーに表象))
- 商業用不動産価格(優良・非優良物件を含む)は、Moody's/REAL RCA Index(Real Capital Analytics社(ニューヨークに本社を置く、商業用不動産投資市場を専門とした調査会社)によって集計された不動産取引価格データに基づき、Moody's社が算出。(優良、非優良物件を含むものの優良不動産の比重が高い))

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

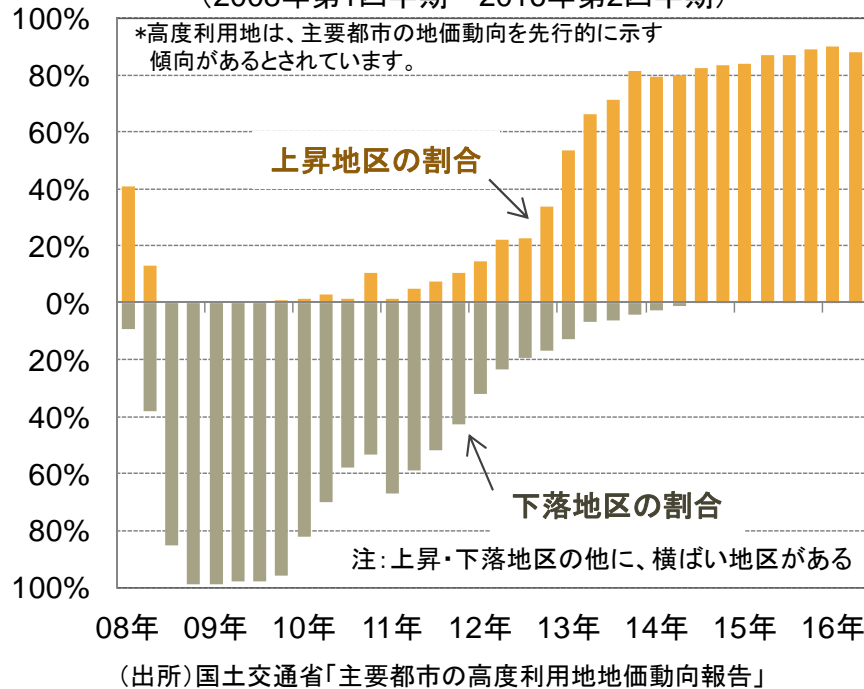
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 日本の不動産市況は回復傾向に

景気回復や日銀による大規模金融緩和などを背景に、企業や投資家の不動産取得が活発になり、オフィスや店舗などの商業地を中心に都市部で地価が上昇に転じており、全国ベースでも地価は下げ止まりとなっています。また、オフィス空室率も、2012年半ばをボトムに大きく改善しており、今後も不動産市況の回復傾向が続くものとみられます。

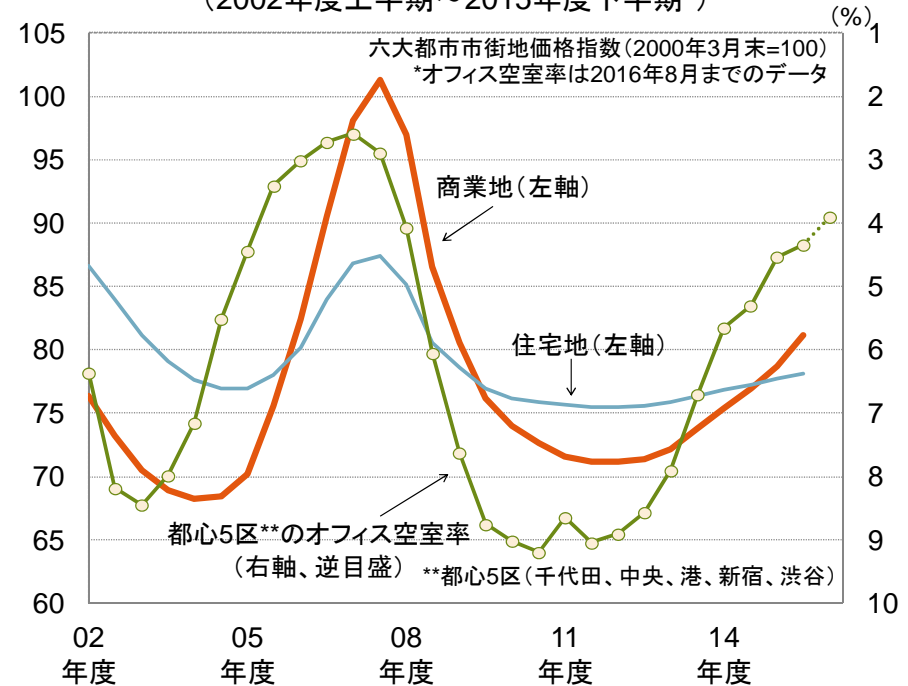
## 下落地区が減少し、上昇地区が増加

＜主要都市の高度利用地の地価動向＞  
(2008年第1四半期～2016年第2四半期)



## 地価に先行性のあるオフィス空室率は改善

＜オフィス空室率と六大都市市街地価格指数(住宅地・商業地)の推移＞  
(2002年度上半期～2015年度下半期\*)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

三鬼商事および信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成

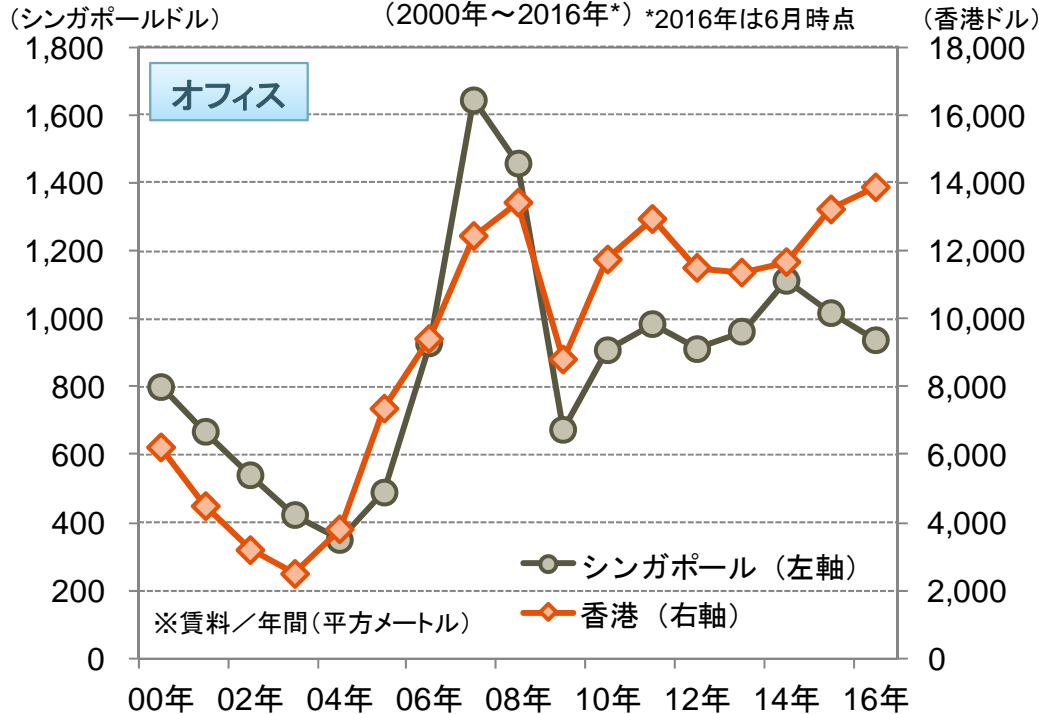
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 香港のオフィスと商業施設の賃料は堅調に推移

シンガポールと香港のオフィスおよび商業施設の空室率は、金融機関などからのハイグレードなオフィスへの旺盛な需要や、経済成長に伴う個人消費の拡大などを背景に低水準となっています。賃料については、シンガポールで新規供給の増加などを背景に低下傾向となっているものの、香港では引き続き堅調となっています。

## シンガポールはやや軟調となるも、香港は引き続き堅調

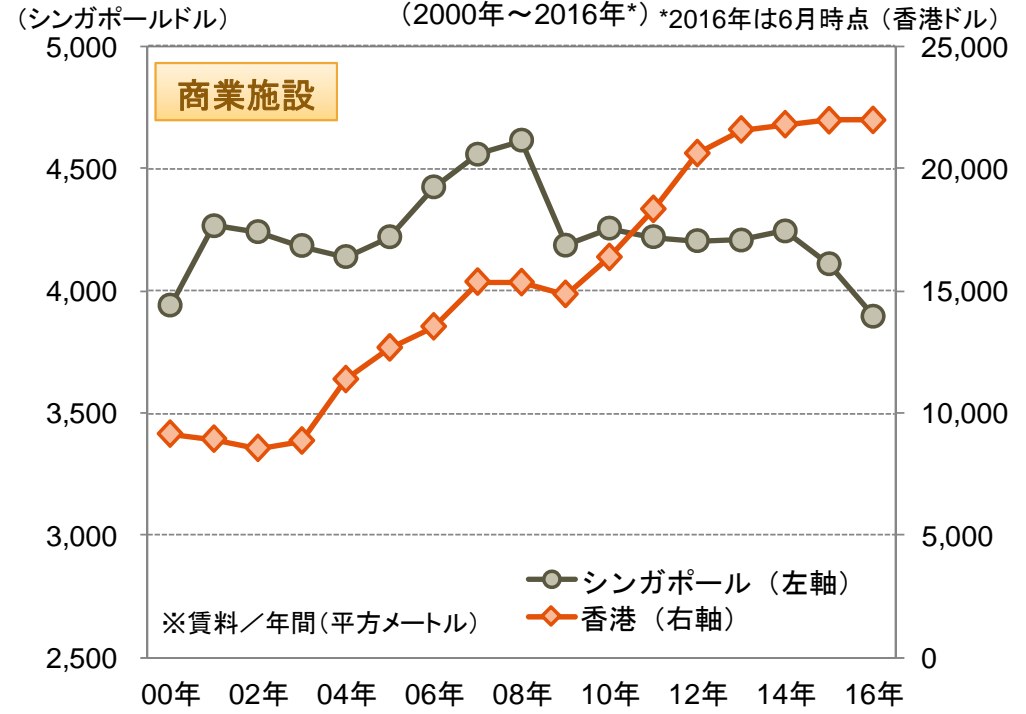
＜シンガポールと香港のオフィスの賃料の推移＞



※シンガポールのラッフルズ地区および香港のセントラル地区(ともにアジア有数のオフィス街)の賃料。

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

＜シンガポールと香港の商業施設の賃料の推移＞



※優良物件の賃料

(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ

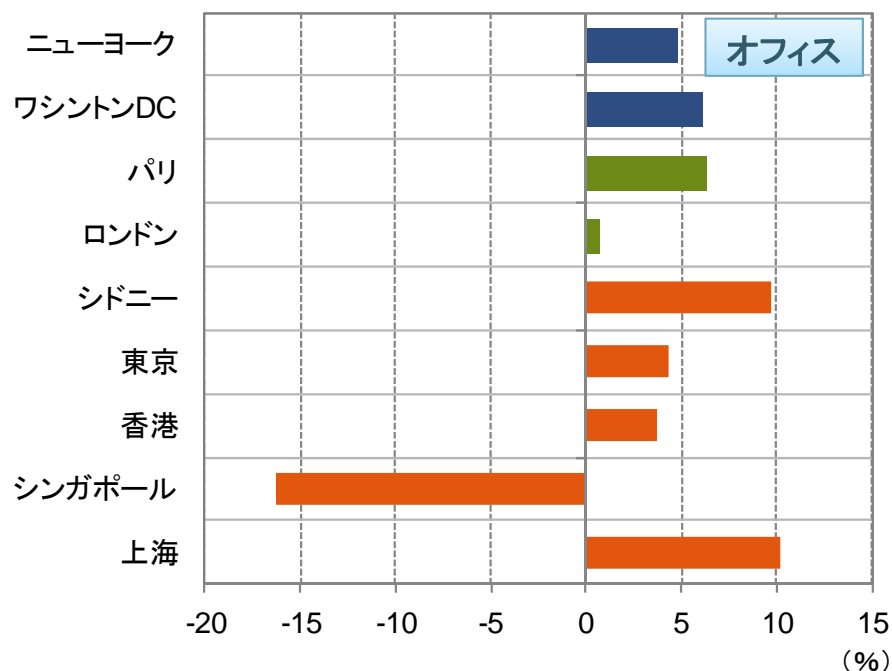
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 多くの都市で堅調な賃料成長が見込まれる

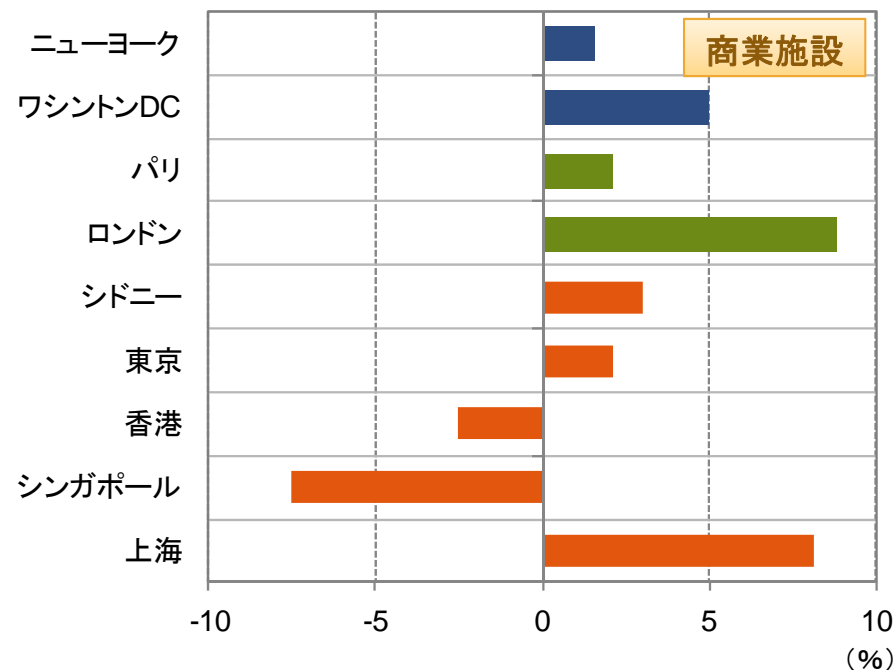
多くの都市でオフィス賃料の堅調な成長が予想される一方、シンガポールでは、新規供給の増加などを背景に賃料成長見通しが悪化しています。また、商業施設の賃料成長予想については都市によってまちまちとなっていますが、ロンドンや上海で高い成長が見込まれています。

## 景気回復を背景に押し上げられるとみられるオフィスや商業施設の賃料

＜主要都市のオフィス賃料の累積成長率予想＞  
(2016年～2017年)



＜主要都市の商業施設賃料の累積成長率予想＞  
(2016年～2017年)



※上記は予想であり、将来を約束するものではありません。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



# REITによる不動産会社や物件の取得事例



## ジェシナ(フランス、分散型REIT)

- 2016年6月に、パリのオフィスビルを5,000万ユーロ(約57億円)で取得すると発表。
- 同物件は、同社が再開発(2018年竣工予定)を進めるオフィスビルに隣接している。
- 同物件の稼働率は約90%と高位で、年間賃料収入280万ユーロ(約3億2,000万円)が見込まれる。



## ボストン・プロパティーズ(米国、オフィスREIT)

- 2016年7月に、米国カリフォルニア州サンタモニカに位置する、6棟のオフィスビルから成る「Colorado Center」の持分49.8%の取得を発表。
- 同物件は、他社との共同投資案件で、地下3階に3,100台分の駐車場を完備。



## メープルツリー・コマーシャル・トラスト(シンガポール、商業施設REIT)

- 2016年7月に、オフィスビルと3つのビジネスパークスペースから成る「Mapletree Business City 1」を約17億8,000万シンガポールドル(約1,355億円)で取得。



## コンフォリア・レジデンシャル投資法人(日本、賃貸住宅REIT)

- 2016年7月に、「コンフォリア扇町」を14億3,500万円で取得。
- 同物件は、大阪市北区に位置し、複数の駅から徒歩圏内にある12階建ての賃貸マンション。



## ケネディクス・オフィス投資法人(日本、分散型REIT)

- 2016年7月に、「KDX新日本橋駅前ビル」と「KDX日本橋江戸通ビル」を合計51億7,900万円で取得。
- KDX新日本橋駅前ビルは、新日本橋駅の直上に位置する、地下1階、地上10階建てのオフィスビル。
- KDX日本橋江戸通ビルは、新日本橋駅から徒歩約2分のエリアに位置する、地上8階建てのオフィスビル。

\* 為替は1ユーロ=114.07円、1シンガポールドル=76.17円(2016年7月末)で算出

※上記は2016年6月から2016年7月までの期間に行なわれた各市場の代表的なリートによる物件取得および発表などの例です。※上記物件を保有する銘柄について、売買を推奨するものではありません。また、当社ファンドにおける保有、非保有、および、将来の個別銘柄の組入れまたは売却を示唆するものでもありません。※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

(出所)ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ、各社WEBサイト

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

● 左記事例に関連する物件など



ジェシナが取得したパリのオフィスビル



メープルツリー・コマーシャル・トラストが取得した「Mapletree Business City 1」



コンフォリア・レジデンシャル投資法人が取得した「コンフォリア扇町」

# グローバルREIT投資の魅力

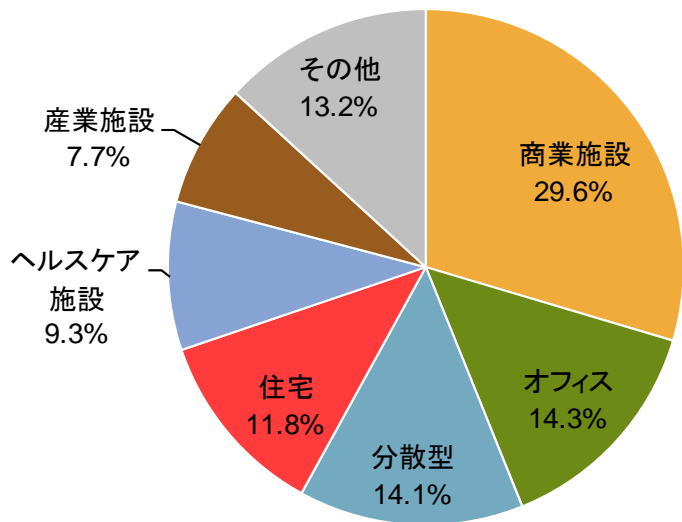
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 特徴ある様々な物件への分散投資効果

REIT各社は、オフィスや商業施設、住宅といった様々な用途の物件を複数保有しています。グローバルREITに投資をすることで、「国・地域の分散」に加え、「物件の分散」も行なうことができます。

(ご参考)REITの用途別の特徴

＜世界のREITの保有物件別の構成比率＞  
(2016年8月末時点)



構成比は、S&P先進国REIT指数に基づく

用途	特徴
商業施設	■テナントには百貨店、ブランド店などが集まるショッピング・モールや日用品を主に扱うショッピングセンターなどがある
	■テナントとの賃貸借契約は長期かつ固定だが、一部では売上歩合賃料が組み合わされることがある
オフィス	■景気変動との連動性が比較的高い
	■賃料率は企業収益によって左右される傾向にある
	■賃貸借契約期間は概ね3年(欧州地域では比較的長期契約)となっており、固定賃料が一般的
住宅	■景気変動の影響が比較的少ない
	■人口や世帯の増加率、失業率で稼働率が左右される傾向にある
	■一般的に短期の賃貸借契約が多い
ヘルスケア施設	■シニア住宅や高度看護施設、医療用ビル、病院などのヘルスケア施設が投資対象
	■賃貸借契約は長期で、安定的な収益が期待できる
	■保険制度の改正が賃料率に影響する可能性がある
産業施設	■倉庫などの物流施設、また、鉄道、空港、港湾、発電所などのインフラ施設が投資対象
	■賃貸借契約は長期かつ固定で、安定的な収益が期待できる
	■賃料率は企業収益によって左右される傾向にある

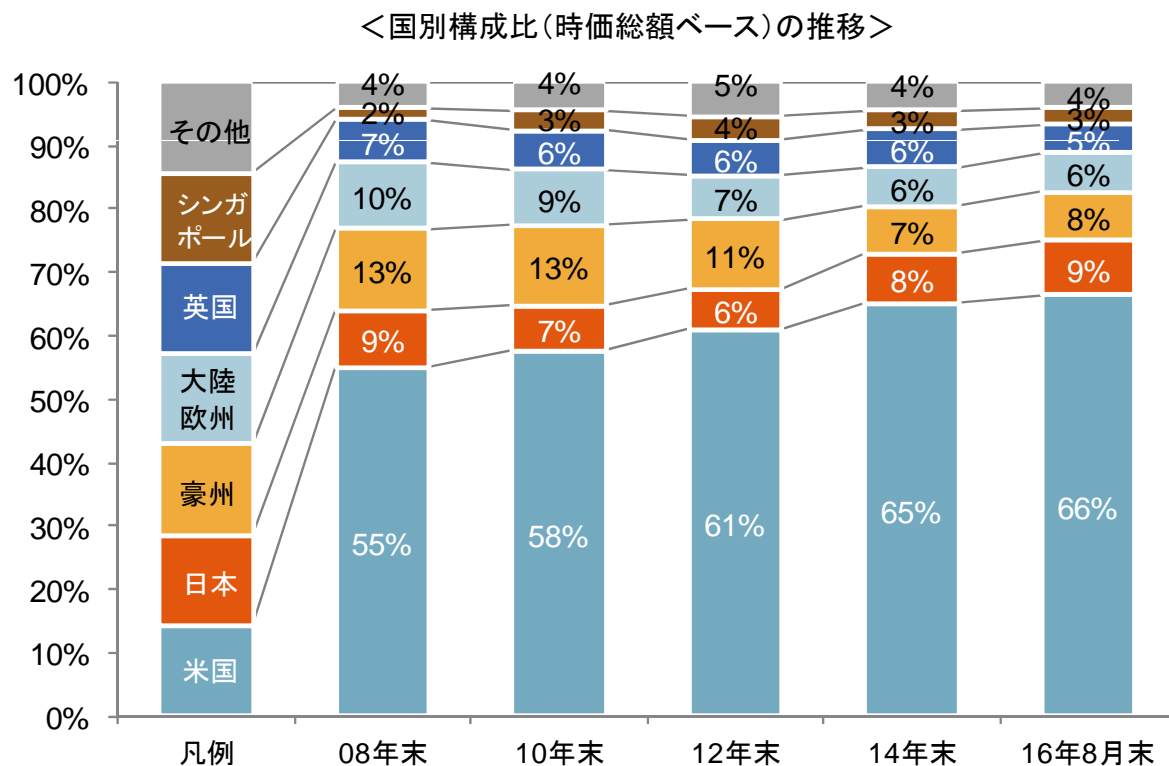
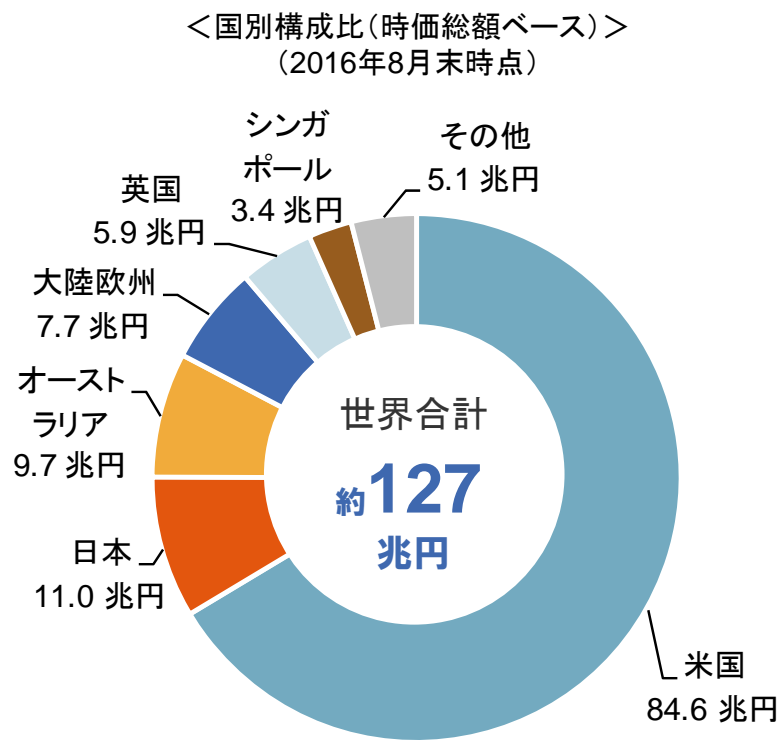
※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。  
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 様々な国・地域への分散投資効果①

REITは1960年に米国で誕生し、オランダ、オーストラリアなどでも制度化されました。その後、2001年には日本でREIT市場が開業され、次いでアジア諸国や欧州でREIT制度導入が続きました。なお、REIT市場の規模を示す時価総額は、米国が最も大きくなっています。



両図の構成比は、S&P先進国REIT指数に基づく

※各国・地域の時価総額は、1米ドル＝103.42円(2016年8月末)で円換算しています。  
※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。  
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。



## 様々な国・地域への分散投資効果②

国・地域でそれぞれREITの値動きは異なる傾向があるため、投資対象の国・地域を分散することにより、比較的安定したパフォーマンスが期待されます。

<各国・地域REITの年間リターンと分散投資の効果(円換算ベース)> (2010年～2015年)

2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
		シンガポール 75.3%	欧州 41.7%	米国 48.0%	
		香港 60.9%	日本 41.2%	香港 47.9%	
日本 34.0%		豪州 52.0%	グローバル 25.2%	グローバル 40.1%	欧州 4.7%
香港 16.3%		欧州 49.3%	米国 24.3%	豪州 31.7%	米国 2.9%
シンガポール 12.2%		日本 40.5%	香港 22.9%	日本 28.3%	香港 2.4%
米国 12.1%	香港 5.0%	グローバル 39.4%	シンガポール 13.2%	シンガポール 25.7%	豪州 2.0%
グローバル 7.6%	米国 2.8%	米国 33.1%	豪州 12.3%	欧州 24.1%	グローバル 1.5%
豪州 -0.9%	グローバル -3.5%				日本 -4.9%
欧州 -8.4%	豪州 -6.3%				シンガポール -11.4%
	シンガポール -16.8%				
	欧州 -18.0%				
	日本 -22.3%				

※S&P REIT指数の各国・地域別インデックス、グローバルは、S&P先進国REIT指数(トータルリターン)を使用。(米ドルベースを日興アセットマネジメントが円換算)

※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

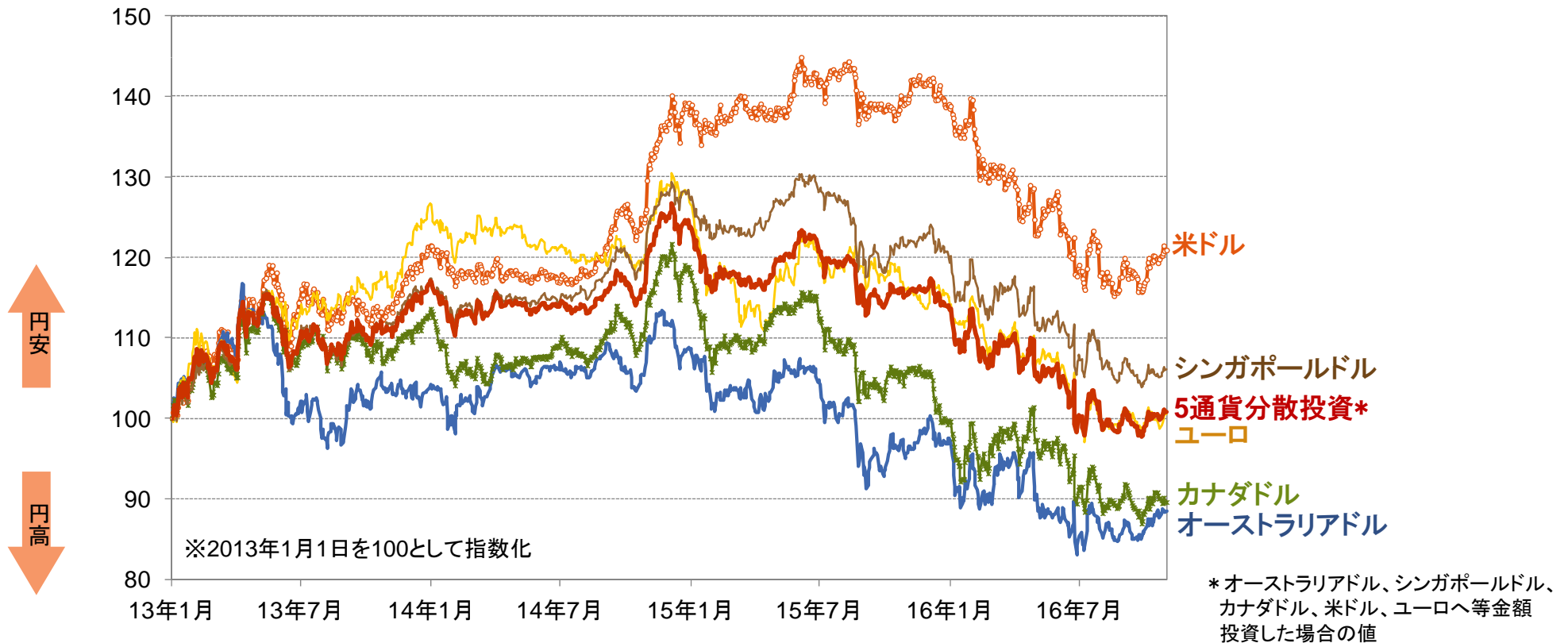
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# 各国通貨への分散投資効果

グローバルREITへ幅広く投資を行なうことで、特定の通貨の変動の影響を抑えるといった、通貨の分散効果が期待できると考えられます。「国・地域の分散」、「投資物件の分散」に加え、「通貨の分散」もグローバルREIT投資の魅力の一つといえそうです。

＜主要通貨の推移(対円)＞  
(2013年1月1日～2016年10月31日)



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

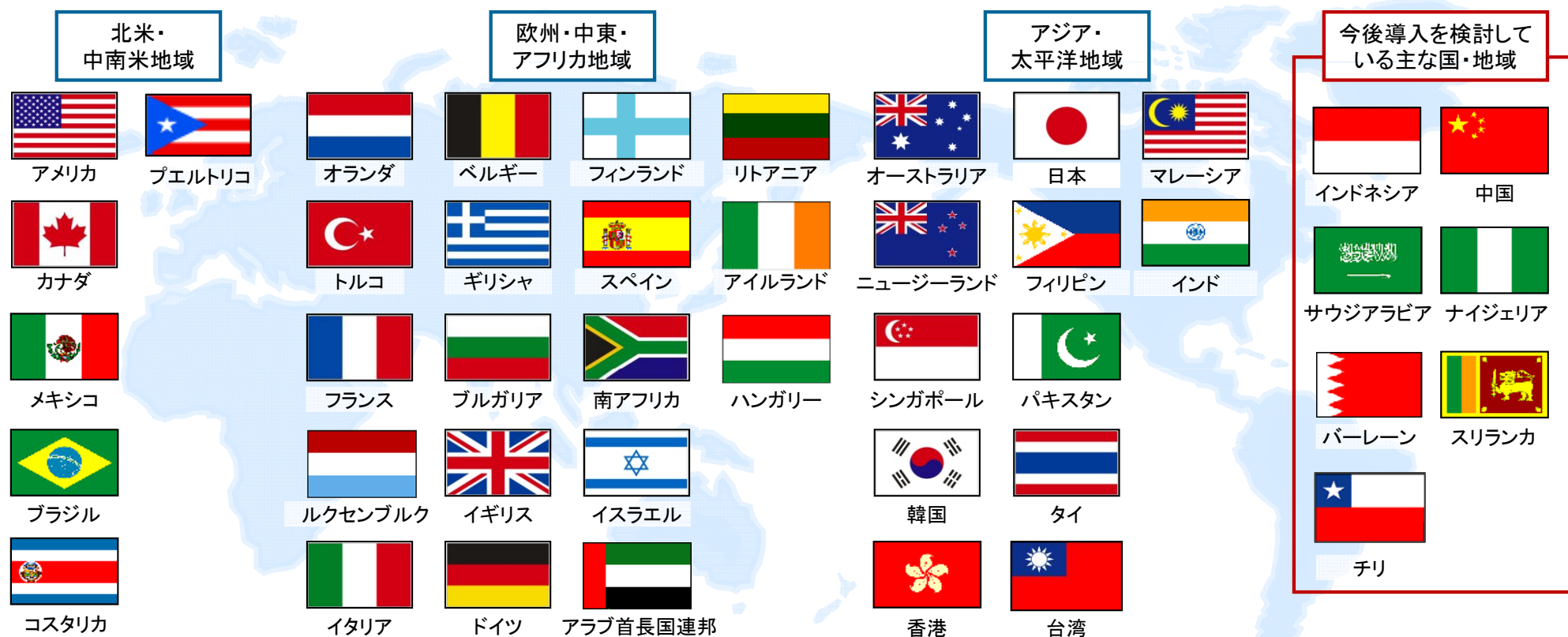
■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

魅力④

# 期待される投資対象市場の拡大

新興国においてもREIT市場の創設やREIT制度導入が検討され始めています。REIT制度を導入する国・地域が増加することで、投資対象の拡大が予想されます。

<REIT制度を導入している主な国・地域>



※2016年10月時点

(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

■当資料は、日興アセットマネジメントがグローバルREITの市況等についてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

# REIT投資の主なリスク

- REIT(不動産投信)は、不動産を運用対象とする商品で、かつ、市場で取引されますので、不動産を取り巻く環境、不動産市況や金利動向、マクロ経済の変化など、様々な要因で分配金や価格は影響を受けます。
- 不動産の価格は、不動産市況、社会情勢その他の要因を理由として変動します。さらに不動産の流動性は一般に低く、望ましい時期に売却することができない可能性、売却価格が下落する可能性があります。元本が保証された商品ではありません。
- REIT(不動産投信)は、一般の法人と同様に倒産のリスクがあります。法的倒産手続きを開始した場合、本投資証券の価格が著しく下落し、無価値になることも予想されます。
- 不動産について、火災、爆発、水災その他の事故について、火災保険などの保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合には、著しい悪影響を受ける可能性があります。
- 地震、噴火、津波などの災害により不動産が滅失、劣化または毀損し、その価格が影響を受ける可能性があります。
- 不動産からの収入が減少する可能性や、不動産に関する費用は増大する可能性があり、分配金額が悪影響を受けることがあります。
- 収益は、不動産の賃料収入に依存しています。賃料収入は、不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延などにより減少する可能性があります。
- 退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働不動産の取得などは、分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

(本資料のご利用にあたって)

本資料には、Jones Lang LaSalle Inc.、LaSalle Investment Management Inc.、又はそれらの関係法人等(以下総称して、「JLL」といいます。)が作成し、もしくは取りまとめた、市場分析、市場予測その他の情報(以下総称して「本件情報」といいます。)が含まれていますが、本件情報は、特定ファンドのために、又は特定ファンドの推奨を目的として作成されたものではありません。本件情報には、主観的な見解、見通し、予測、評価、判断、分析等が含まれている場合があります。本件情報に関する正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、客観的な検証は行われておりません。JLLは、本件情報の正確性、完全性、信頼性及び実現可能性について、明示的にも黙示的にも、一切表明又は保証せず、何ら責任を負いません。本件情報は、時間の経過や金融市場・経済環境の変化等により陳腐化する可能性があります。JLLは、本件情報を更新し、又は訂正する義務を負うものではありません。JLLの書面による事前の明示的な承諾なく、本件情報の全部若しくは一部を頒布し、又は第三者に提供する資料において引用することを禁じます。JLL及びそれらの役員、従業員及び代理人は、本件情報を利用したこと又は本件情報に依拠したこと起因するいかなる結果についても、一切責任を負いません。