

**今日のトピック 2017年のリート市場の振り返り**

**グローバルは緩やかな上昇、アジア・欧州リートが堅調**

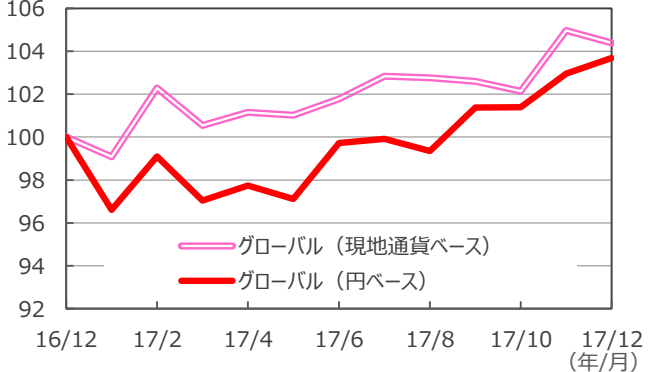
**ポイント1 グローバルは緩やかな上昇  
円ベース騰落率は+3.7%**

- 2017年のグローバル・リート市場は、世界的に景気が回復し、長期金利が安定して推移する中、緩やかに上昇しました。円ベースの騰落率は+3.7%となっています（12月22日時点）。
- ドル円相場が前年末に比べやや円高となったため、為替効果は小幅マイナスに寄与しました。

**ポイント2 アジア・欧州が堅調  
米国は横ばい、日本は下落**

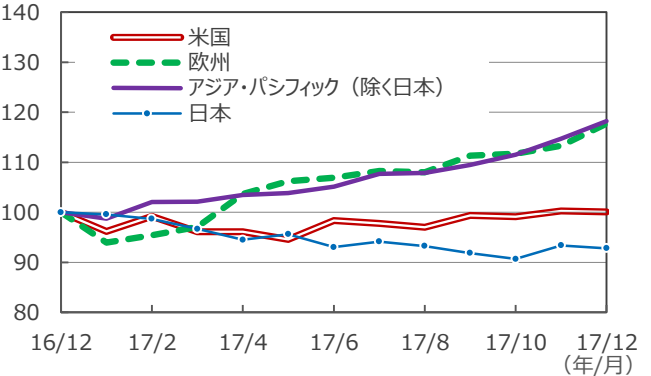
- 17年のリート市場の騰落率（円ベース）を国や地域別でみると、まちまちの動きとなっています。
- 米国市場は、長期金利の上昇は限定的だったものの、小売セクターが低迷したため上値の重い展開となり、年初来騰落率は0.0%と横ばいでした。
- アジア・パシフィックのリート市場は、堅調な景気を背景とした不動産市況の活況などから投資資金が流入し、+18.2%と堅調でした。
- 景気の好調な欧州市場も+17.7%と堅調でした。ただし、欧州市場は、円安・ユーロ高となった為替効果が大きくプラスに寄与しました。
- 日本市場は、投資信託の売り越しによる需給関係の悪化で、▲7.2%と大きく下落しました。

(ポイント) 【グローバル・リート市場の推移】



(注) データはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込）。  
2016年12月末～2017年12月末（22日）。  
2016年12月末を100として指数化。  
(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

(ポイント) 【各国・地域の推移 (円ベース)】



(注) データはS&P先進国REIT指数の各国・地域REIT指数（配当込）。  
2016年12月末～2017年12月末（22日）。  
2016年12月末を100として指数化。  
(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

**今後の展開 適温相場が続き、投資資金の流入持続が期待される**

- 2018年のリート市場は、世界的に堅調な景気と緩やかな金利上昇という適温相場の下で、賃料収入の伸びや不動産市況の上昇に伴う物件売買などを通じた利益成長が見込まれるため、引き続き投資資金が流入する展開が期待されます。需給関係の悪化が嫌気され大きく出遅れた日本市場は、バリュエーションから見た割安感が強まっており、資金を引きつける可能性があります。

**ここもチェック!** 2017年12月12日 **アジア・オセアニアのリート市場の動向 (2017年11月)**  
2017年12月 7日 **グローバル・リート市場の振り返り (2017年12月)**

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友アセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。