

パフォーマンス

\* 2016年9月20日現在

	現地通貨ベース (課税前分配金込み)				
	1ヶ月	年初来	1年	3年(年率)	5年(年率)
S&P Global REIT	-3.05%	10.42%	17.28%	13.05%	14.54%
S&P United States REIT	-2.64%	10.34%	18.15%	12.81%	13.55%
S&P Europe REIT	-1.42%	-1.83%	1.37%	11.55%	13.39%
S&P United Kingdom REIT	-1.44%	-8.52%	-8.46%	9.38%	12.13%
S&P Australia REIT	-6.87%	11.31%	19.25%	16.47%	19.29%
S&P Hong Kong REIT	-0.52%	24.20%	35.11%	18.03%	20.36%
S&P Singapore REIT	-0.96%	13.83%	16.22%	6.48%	10.13%
S&P Japan REIT	-0.20%	6.43%	15.92%	11.48%	18.79%

(出所: S&P Dow Jones Indices のデータに基づき AMP キャピタル・インベスターズ作成)

ファンダメンタルズ

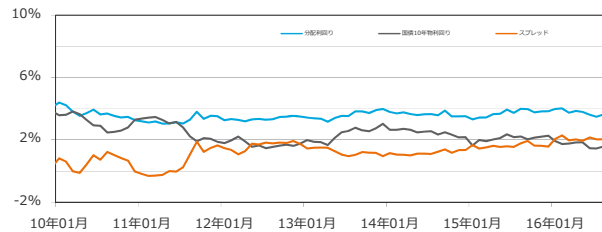
\* 2016年8月31日現在

	銘柄数	時価総額		分配利回り (課税前)	国債 10年物 利回り
		(億米ドル)	(億円)		
S&P United States REIT	154	8,181.19	846,220.87	3.63%	1.58%
S&P United Kingdom REIT	21	566.32	58,576.98	3.63%	0.64%
S&P Australia REIT	29	940.78	97,309.79	4.27%	1.82%
S&P Hong Kong REIT	9	220.38	22,795.31	4.05%	0.89%
S&P Singapore REIT	30	327.05	33,827.98	6.20%	1.79%
S&P Japan REIT	51	1,068.42	110,511.82	3.14%	-0.07%

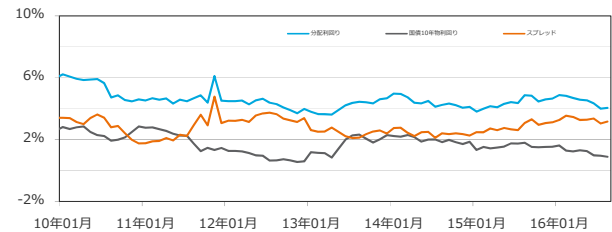
(出所: S&P Dow Jones Indices、Bloomberg のデータに基づき AMP キャピタル・インベスターズ作成)

>> 分配利回り & 国債 10年物利回り

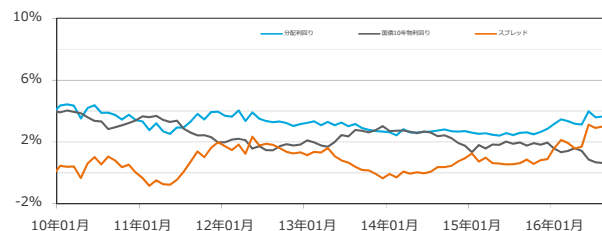
米国



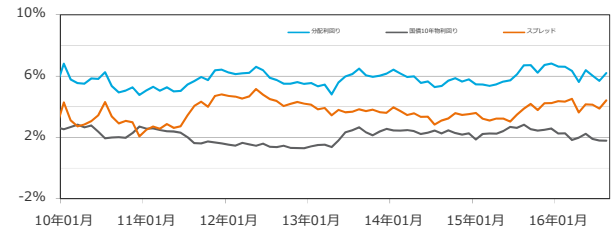
香港



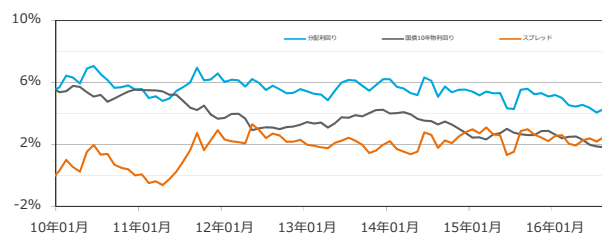
英国



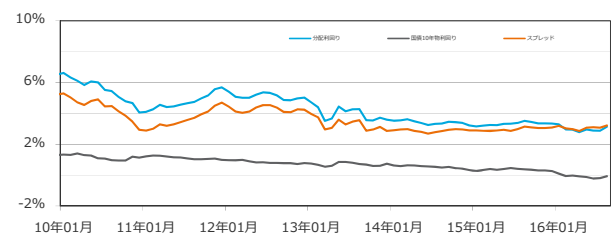
シンガポール



豪州



日本



(出所: S&P Dow Jones Indices および Bloomberg のデータに基づき AMP キャピタル・インベスターズ作成)

## 先週のトピックス (2016.09.12~2016.09.16)

## 米州

## TPG リアルエステートとグラマシー・プロパティ・トラストがベンチャー企業設立で合意

TPG リアルエステートとグラマシー・プロパティ・トラストがベンチャー企業を設立し、今後3年間で10億ドルの不動産購入を予定している。また今回の合意により、グラマシー・プロパティ・トラストは1億8,750万ドルに相当する6つのオフィス資産（同社の総運用資産75%に相当）をTPGリアルエステートに売却すると発表した。新設されるベンチャー企業の名前はストラテジック・オフィス・パートナーズとなり、グラマシー・プロパティ・トラストが25%を出資する。当初の運用資産は4億ドル程度となり、ナッシュビル、ミネアポリス、ロサンゼルス、サンフランシスコ、サンディエゴのオフィス資産が投資対象となる予定。

米国

## 欧州

## 2017年にショッピング・センターの新規建設および再開が過去4年間で最大規模に到達

英国におけるショッピング・センターの新規建設および再開は、2017年に過去4年間で最大規模に達する予定である。不動産サービス会社のクッシュマン・アンド・ウェイクフィールドが発表したショッピング・センター開発レポートによると、2016年の上半期における英国のショッピング・センターの総床面積は1,725万平方メートルに留まっていたが、2016年末までに、合計13万2,911平方メートル相当の新規および増築・再開を含めた10施設の建設が終了する予定。

英国

## レゾリューション・プロパティが建設中の大型アウトレットにおいて、テナントのリース契約を50%獲得

レゾリューション・プロパティは、フランスのノルマンディに建設中である1万9,000平方メートルのオンフルール・アウトレット・センターにおいて、約50%のテナントと事前賃貸契約（物件が完成する前にリース契約を締結）を獲得している。リース契約を締結したテナントにはギャラリー・ラファイエットや、スポーツおよびファッションの一流ブランドが数多く含まれている。アウトレットの建設はすでに開始しており、工事の第1段階は2017年の秋に完了する。レゾリューション・プロパティは不動産管理会社のアドバンタイルと提携し、100店舗以上のファッションおよびデザイナーズ・ストア（1万3,000平方メートルに相当）と3店舗のレストラン（6,000平方メートルに相当）を提供する予定。

欧州

## アジア・パシフィック

## シンガポールのアセンダス REIT が豪州の運用資産拡大を示唆

シンガポールのアセンダス REIT は豪州での運用資産の拡大を示唆しており、1億6,800万豪ドル相当の不動産をシドニーとメルボルンで購入し、さらに同国の他の資産購入に関しても意欲を示している。アセンダス REIT はシンガポールで最大の時価総額を持つ産業用 REIT。同 REIT は昨年シンガポール政府投資公社（GIC）と豪州のフレイザーズ・プロパティから豪州4つの州で10億7,000万豪ドル分の資産を購入することで豪州市場に進出した。同 REIT は、シドニーの中心市街地マスコット地区のカワード通りにあるビジネスパークをフレイザーズ・プロパティから1億4,340万豪ドルで購入を完了した。

豪州

## TPP および 2020 年東京オリンピックにより、建設及び不動産業界への長期的な資金流入が期待される

商業用不動産および賃貸市場が大幅に上昇しているが、建設及び不動産業界全体も TPP（環太平洋戦略的経済連携協定）および 2020 年東京オリンピックから後押しを受けると期待される。日本の不動産市場は海外投資家にとって悲観的に見える可能性があるものの、長期間安定的に推移していることや市場規模の点で、海外投資家、特にアジア諸国からの大幅な資金流入が続いている。国際資本市場における不透明感や乱高下に対して懸念を抱いている投資家にとって、長期的に安定した市場への投資はより洗練された選択肢であり、日本の居住用および商業用不動産、ホテル、産業用不動産、またこれらに関連する建設セクターに注目が集まっている。

日本