

リート マンスリー

2019. 10. 4発行



三井住友DSアセットマネジメント

作成：三井住友DSアセットマネジメント株式会社
URL: <https://www.smd-am.co.jp>



1. 月間のリート市場の動き

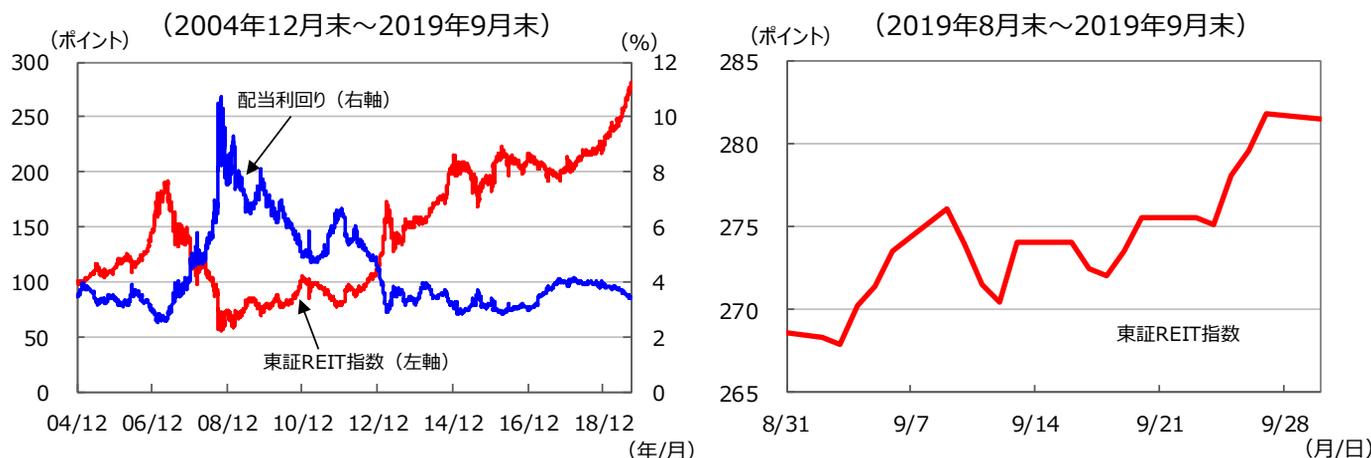
9月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+4.72%と5カ月連続で上昇しました。

リート市場は、世界的な株式指数（FTSEグローバル株式指数）への組入れ期待を背景に好調に推移しました。世界的な低金利環境が続く中で、相対的に高い利回りに着目したリートへの需要は根強く、堅調なファンダメンタルズも下支えとなりました。また、月内では4件の公募増資がありました。需給軟化の兆しは見られませんでした。

用途別東証REIT指数では、オフィスセクターがアウトパフォームしました。住宅セクター、商業物流等セクターはアンダーパフォームしましたが、さほど大きなものではありませんでした。全般的には、大型銘柄が買われ、小型が劣後する傾向が見られました。

不動産市況をみると、8月の都心5区のオフィス空室率は1.71%と横ばいでした。一方、平均賃料は68カ月連続の上昇となりました。なお、日銀による9月のリートの買い入れは2回（合計24億円）行われました。

2. 東証REIT指数（配当込み）の推移



		基準日	1週間前	1か月前	3か月前	6か月前	1年前	3年前
		2019/9/30	2019/9/23	2019/8/31	2019/6/30	2019/3/31	2018/9/30	2016/9/30
東証リート指数	指数値	4,477.77	4,384.38	4,275.94	3,947.76	3,851.10	3,513.39	3,336.34
	騰落率	-	2.1%	4.7%	13.4%	16.3%	27.4%	34.2%

(注1) 左右のグラフの東証REIT指数（配当込み）は2004年12月末を100として指数化。休日の場合は前営業日のデータを使用。

(注2) 表中の騰落率は基準日をベースに該当期間の指数の騰落を表示。

(出所) Datastreamのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

3. 指数構成比率の上位銘柄

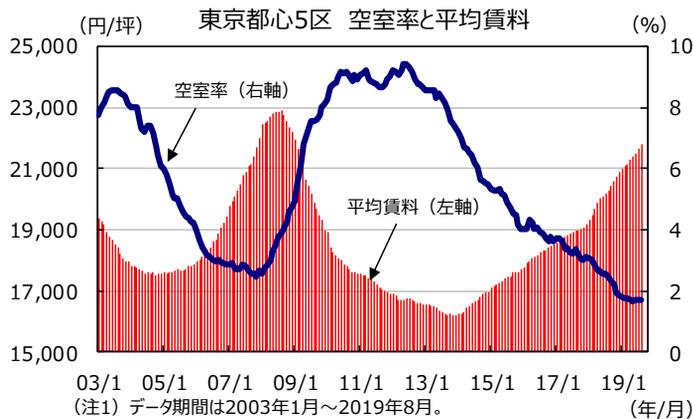
東証REIT指数の上位構成銘柄（2019年9月末現在）

【指数構成銘柄数 63】

順位	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.3%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.6%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.5%
4	オリックス不動産投資法人	4.3%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.2%
6	日本リートファンド投資法人	3.9%
7	日本プロジスリート投資法人	3.9%
8	大和ハウスリート投資法人	3.7%
9	GLP投資法人	3.2%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	3.0%
	その他	54.4%
	合計	100.0%

(出所) Datastreamのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

4. 東京の空室率および賃料の推移



(注1) データ期間は2003年1月～2019年8月。

(注2) 東京都心5区は千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区。

(出所) Datastreamのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DS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。

グローバルリート マンスリー

2019. 10. 4発行



三井住友DSアセットマネジメント

作成：三井住友DSアセットマネジメント株式会社
URL: <https://www.smd-am.co.jp>



1. 月間のグローバルリート市場の動き

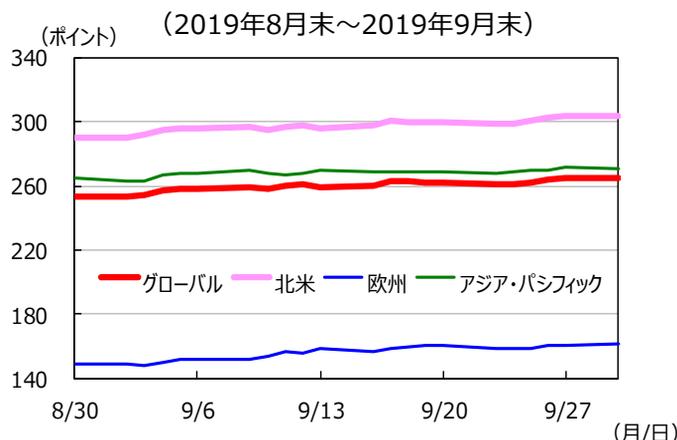
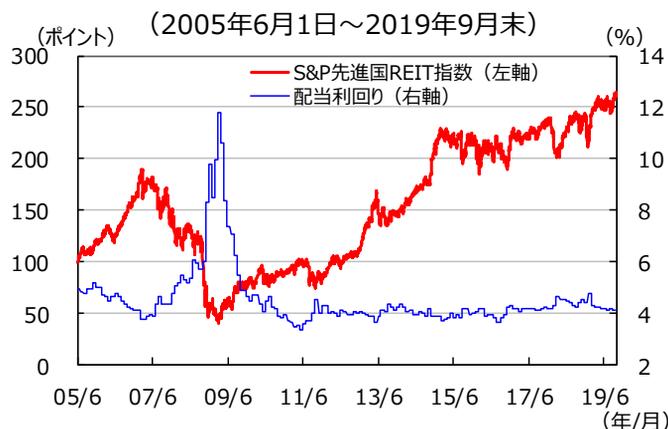
9月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）は前月比+4.5%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+2.6%、為替要因は+1.9%となりました。

米国リート市場は上昇しました。小売、ホテル、複合施設等に対する見直し買いが市場をけん引しました。欧州リート市場は上昇しました。投資家の不動産直接投資への関心が引き続き高く価格の上昇が続いていることや、欧州の主要国債金利がマイナス圏で推移する中、相対的な利回りの高さが評価されました。オーストラリアリート市場は、利益確定の売りに押されたことなどを背景に下落しました。同国の長期金利が上昇したことも市場の下押し圧力となりました。また、オーストラリアリートの主要銘柄の一つが世界的な不動産指数から除外されたことも、指数の押し下げ要因となりました。

為替については、米ドル、豪ドル、ユーロ、英ポンド、シンガポールドル、香港ドルなど主要通貨が対円で軒並み上昇したため、リートの為替要因にプラス寄与となりました。

※月末前日のリート価格を月末の為替レートで換算した当月の指数は+4.25%となりました。

2. 世界のリート指数の推移



	基準日	1週間前	1か月前	3か月前	6か月前	1年前	3年前
	2019/9/30	2019/9/23	2019/8/30	2019/6/28	2019/3/29	2018/9/28	2016/9/30
グローバル		1.5%	4.5%	5.8%	4.1%	9.5%	29.5%
北米		1.7%	4.7%	7.8%	5.8%	12.1%	31.0%
欧州		1.8%	8.1%	3.8%	▲1.0%	▲5.9%	11.3%
アジア・パシフィック		0.1%	0.4%	▲3.3%	▲0.8%	9.9%	38.9%

(注1) 世界のリート指数はS&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）を使用。地域別データは、当該指数を構成する地域別指数。

(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

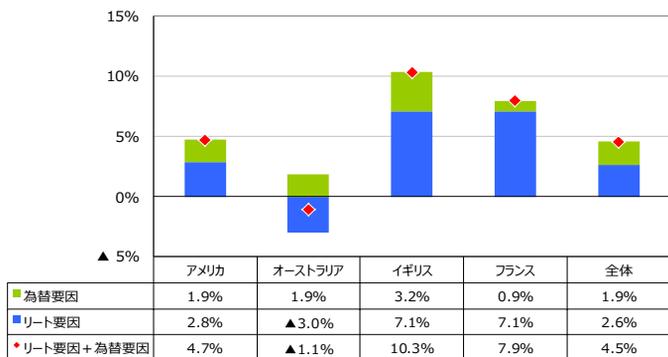
(注3) 左表は作成基準日をベースに、各期間の指数騰落率を表示。

休日の場合は、前営業日のデータを使用。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

3. 国別収益率

2019年9月の国別収益要因分解

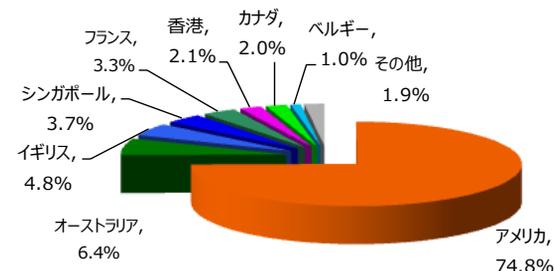


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

4. 国別比率

国別構成比率（2019年9月末現在）



	アメリカ	オーストラリア	イギリス	フランス	全体
構成比	74.8%	6.4%	4.8%	3.3%	100%
月間収益率	4.7%	▲1.1%	10.3%	7.9%	4.5%
寄与度	3.5%	▲0.1%	0.5%	0.3%	-

(注1) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別構成比率。

(注2) 寄与度は構成比と収益率の積。簡便的な方法により算出。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DS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。