

リート マンスリー

2019. 11. 8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

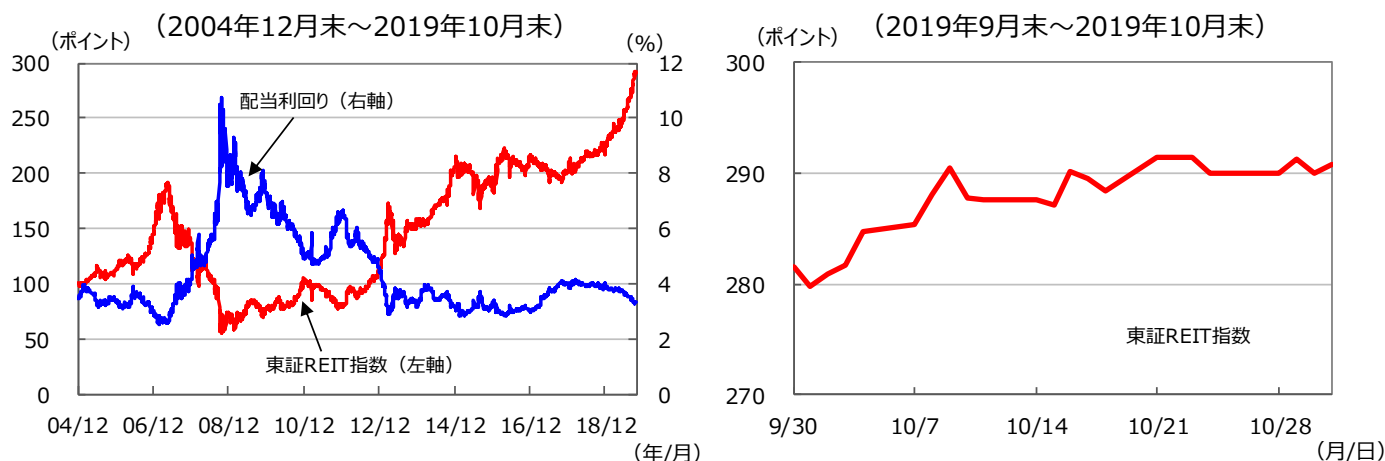
10月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+3.31%と6カ月連続で上昇しました。

リート市場は、国内長期金利が月間で上昇したものの、世界的な低金利の流れが継続するなか、相対的に高い利回りに着目した投資家からの旺盛な需要が続き、年初来高値を更新しました。月上旬は、米中通商交渉が部分的な合意に至ったことを背景に大きく上昇しました。月末にかけては高値警戒感からもみあいとなりました。月内では2件の公募増資が発表されましたが、需給軟化の様相はみられていません。

用途別東証REIT指数では、商業物流等セクターだけがアウトパフォームしました。出遅れていた商業施設リートが牽引しました。

不動産市況をみると、10月の都心5区のオフィス空室率は1.63%となり、過去最低を更新しました。一方、平均賃料は70カ月連続の上昇となりました。なお、日銀による10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
		2019/10/31	2019/10/24	2019/9/30	2019/7/31	2019/4/30	2018/10/31	2016/10/31
東証リート指数	指数値	4,625.77	4,613.91	4,477.77	4,120.33	3,822.76	3,459.73	3,269.40
	騰落率	-	0.3%	3.3%	12.3%	21.0%	33.7%	41.5%

(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

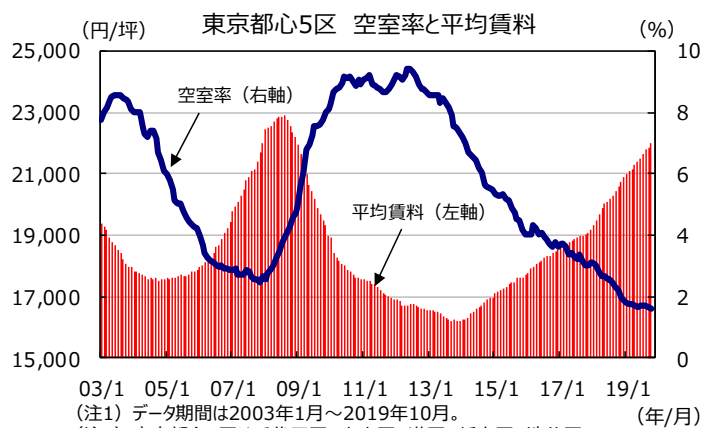
東証REIT指数の上位構成銘柄（2019年10月末現在）

【指数構成銘柄数 63】

	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.0%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.5%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.6%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.3%
5	オリックス不動産投資法人	4.3%
6	日本リートファンド投資法人	4.2%
7	日本プロロジスリート投資法人	3.8%
8	大和ハウスリート投資法人	3.7%
9	GLP投資法人	3.1%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	3.0%
	その他	54.6%
	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10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. 11. 8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

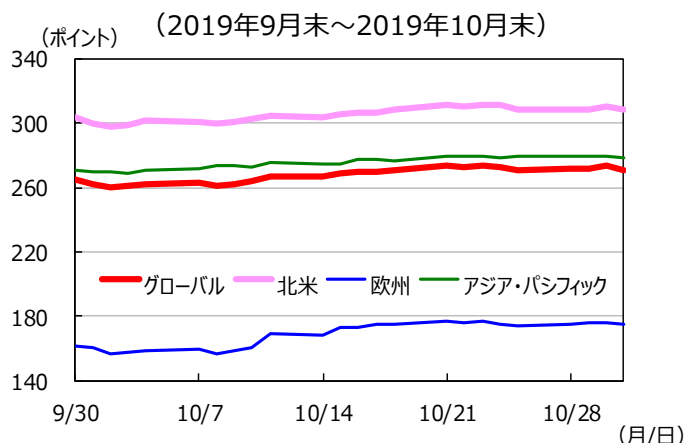
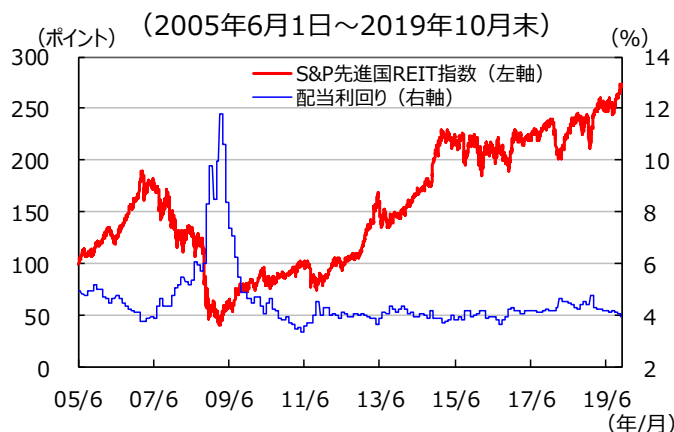
10月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）は前月比+2.3%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+1.7%、為替要因は+0.6%となりました。

米国リート市場は上昇しました。物流、ショッピングセンターおよびオフィスの好調な7-9月期業績発表と、今後の明るい業績見通しが好感されました。欧州リート市場も上昇しました。低金利環境と引き続き活況な不動産への直接投資が市場を支えており、特に債券市場と比較して相対的に高い利回りが見込めるフランスやオランダが堅調でした。また、合意なきEU（欧州連合）離脱への懸念が後退した英国リート市場も上昇しました。オーストラリアリート市場は、堅調な業績発表や、年初来で3度目となるオーストラリア準備銀行による利下げなどが好感され、上昇しました。

為替については、豪ドル、ユーロ、英ポンド、シンガポールドル、カナダドルが対円で上昇したため、リートのが替要因が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が替レートで換算した当月の指数は+3.5%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
	2019/10/31	2019/10/24	2019/9/30	2019/7/31	2019/4/30	2018/10/31	2016/10/31
グローバル		▲0.8%	2.3%	6.9%	6.3%	16.6%	36.4%
北米		▲1.0%	1.4%	7.1%	7.0%	17.4%	35.8%
欧州		0.2%	8.5%	16.2%	5.3%	8.4%	28.9%
アジア・パシフィック		0.0%	2.5%	▲0.7%	3.0%	20.1%	46.6%

(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。

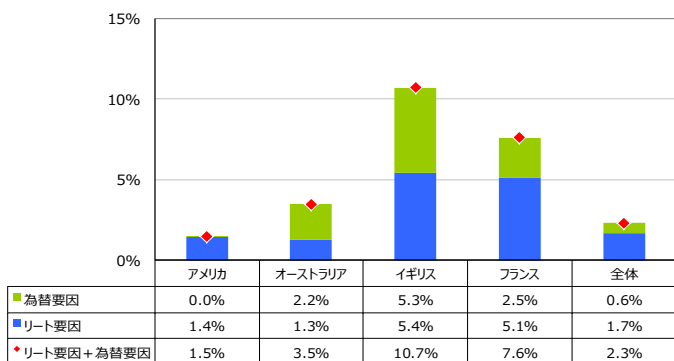
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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10月の国別収益要因分解

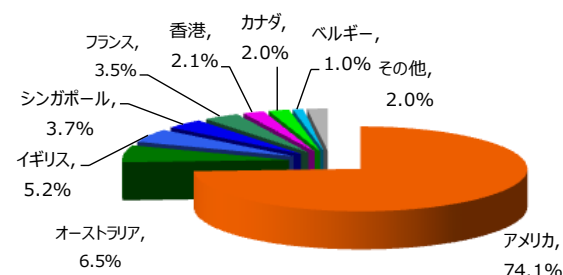


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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10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	74.1%	6.5%	5.2%	3.5%	100%
月間収益率	1.5%	3.5%	10.7%	7.6%	2.3%
寄与度	1.1%	0.2%	0.6%	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。