

リート マンスリー

2019. 12. 5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

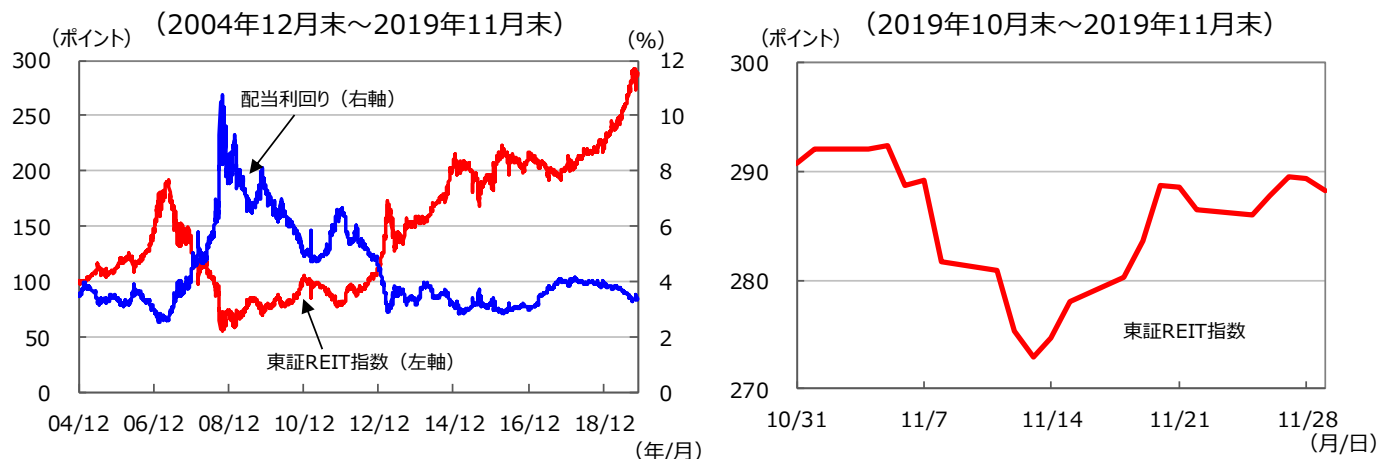
11月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、▲0.90%と7カ月ぶりの下落となりました。

リート市場は、米中貿易協議の進展期待によるリスク選好度の高まりから国内長期金利が上昇したため、月半ばにかけて下落しました。その後は、決算発表が一巡し株式市場の上値が重くなったことや、香港情勢の緊迫化などを受けて長期金利の上昇に歯止めがかかったことから、リート市場はV字回復しました。月間では小幅な下落となりました。また、月内では2件の公募増資と1件の新規上場が発表されましたが、需給軟化の兆しはみられていません。

用途別東証REIT指数では、個別銘柄によりバラつきはあったものの、オフィス、住宅、商業物流の3セクターとも東証REIT指数並みのパフォーマンスでした。

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11月のリートの買い入れは8回（合計96億円）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
		2019/11/29	2019/11/22	2019/10/31	2019/8/31	2019/5/31	2018/11/30	2016/11/30
東証リート指数	指数値	4,584.30	4,556.46	4,625.77	4,275.94	3,889.57	3,610.49	3,298.65
	騰落率	-	0.6%	▲0.9%	7.2%	17.9%	27.0%	39.0%

(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

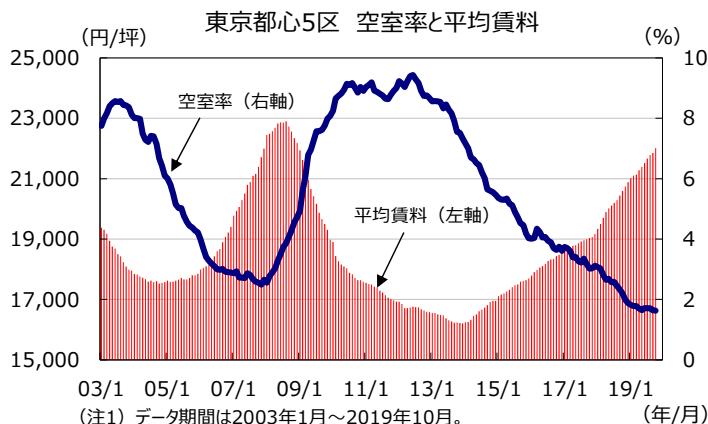
東証REIT指数の上位構成銘柄（2019年11月末現在）

【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	7.0%
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	4.2%
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	4.2%
7	日本プロロジスリート投資法人	3.7%
8	大和ハウスリート投資法人	3.6%
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	54.7%
	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. 12. 5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

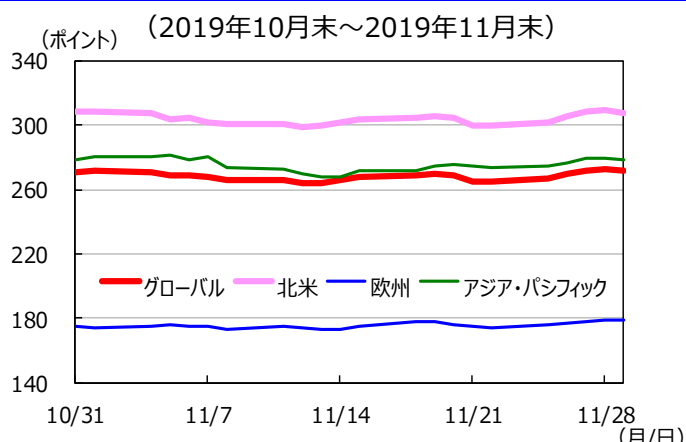
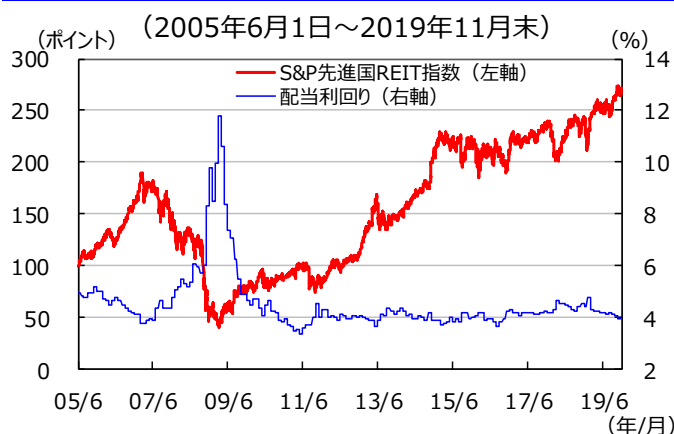
11月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）は前月比+0.2%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が▲0.9%、為替要因は+1.1%でした。

米国リート市場は下落しました。長期金利が上昇したことに加えてヘルスケア銘柄の四半期業績が低調だったことや、データセンター銘柄のM&A報道が否定されたことなどが嫌気されました。欧州リート市場は上昇しました。低金利環境を背景にリートに対する需要が根強いことや、不動産への直接投資が引き続き活況なことなどが好感されました。また、財政刺激策への期待などが好感され、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、住宅関連指標に改善が見られることや、長期金利が低位で推移していることなどが好感されて上昇しました。

為替については、米ドル、英ポンド、香港ドル、シンガポールドルが対円で上昇したため、リート指数のプラス要因となりました。豪ドルは対円で下落しました。ユーロ、カナダドルはほぼ横ばいでした。

※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▲0.3%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
	2019/11/29	2019/11/22	2019/10/31	2019/8/30	2019/5/31	2018/11/30	2016/11/30
グローバル		2.5%	0.2%	7.1%	9.8%	12.0%	28.6%
北米		2.5%	▲0.2%	6.0%	9.6%	11.2%	27.1%
欧州		2.9%	2.0%	19.8%	16.4%	14.7%	26.1%
アジア・パシフィック		2.5%	0.6%	3.5%	5.3%	14.9%	40.0%

(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。

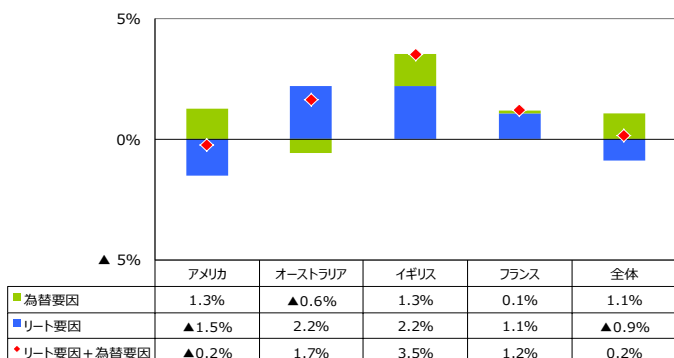
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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11月の国別収益要因分解

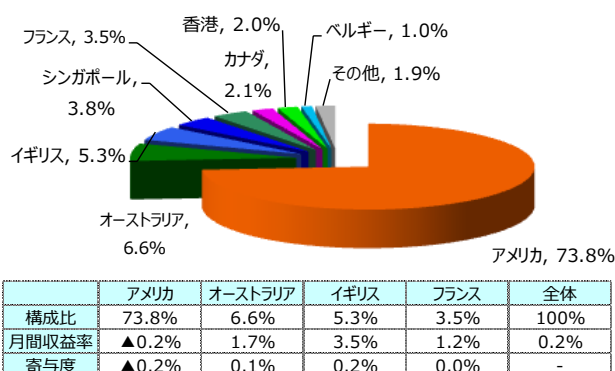


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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11月末現在)



(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。