

リート マンスリー

2020. 12.7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

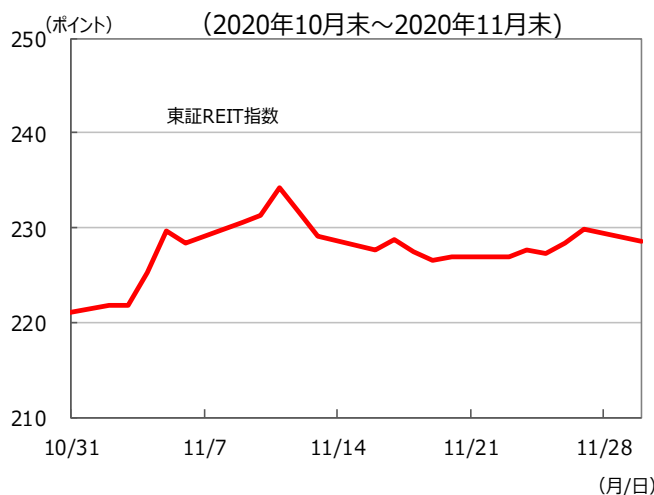
11月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+3.5%となりました。

リート市場は、新型コロナのワクチン開発進展を受け、世界的なリスク選好相場となる中、月上旬は上昇基調で推移しました。中旬以降は、公募増資が4件続いたことで需給悪化への懸念が高まったほか、新型コロナ第三波の感染急拡大による経済活動への影響が改めて意識され、月末にかけて下落する展開となりました。

用途別では、オフィスセクターが前月の反動でアウトパフォームしました。商業物流等セクターの中では、物流施設リートとホテルリートがアンダーパフォームした一方で、商業施設リートは相対的に堅調でした。

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3.93%となり、オフィスの集約や縮小の動きによる解約の影響が見られ、8か月連続で上昇しました。平均賃料は3か月連続して前月比で下落しました。11月の日銀によるリートの買い入れは8回（96億円）行われました。

2. 東証REIT指数（配当込み）の推移



東証リート指数	基準日 2020/11/30	1週間前 2020/11/23	1か月前 2020/10/31	3か月前 2020/8/31	6か月前 2020/5/31	1年前 2019/11/30	3年前 2017/11/30
	3,635.82	3,608.53	3,512.43	3,735.15	3,586.37	4,584.30	3,189.89
	-	0.8%	3.5%	▲2.7%	1.4%	▲20.7%	14.0%

(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当該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（2020年11月末現在）

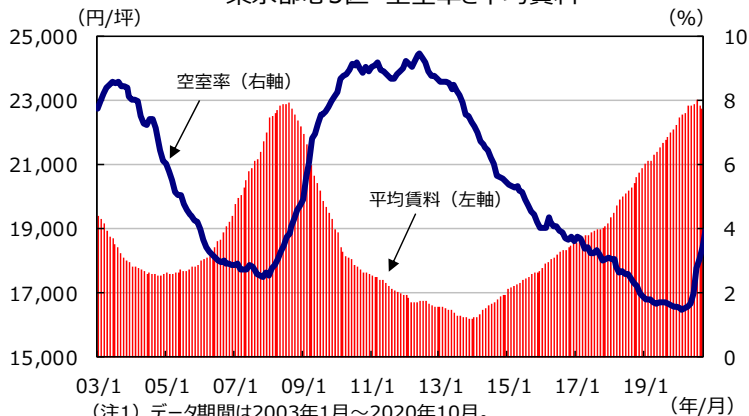
【指数構成銘柄数 62】

順位	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.2%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.0%
3	日本プロロジリート投資法人	5.5%
4	GLP投資法人	5.1%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	4.9%
6	大和ハウスリート投資法人	4.0%
7	日本リテールファンド投資法人	3.5%
8	オリックス不動産投資法人	3.5%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	3.2%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	2.8%
	その他	54.3%
	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

東京都心5区 空室率と平均賃料



(注1) データ期間は2003年1月～2020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

2020. 12.7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>



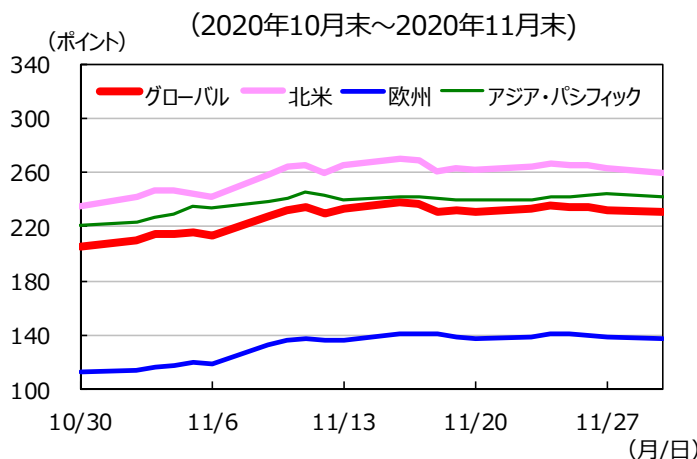
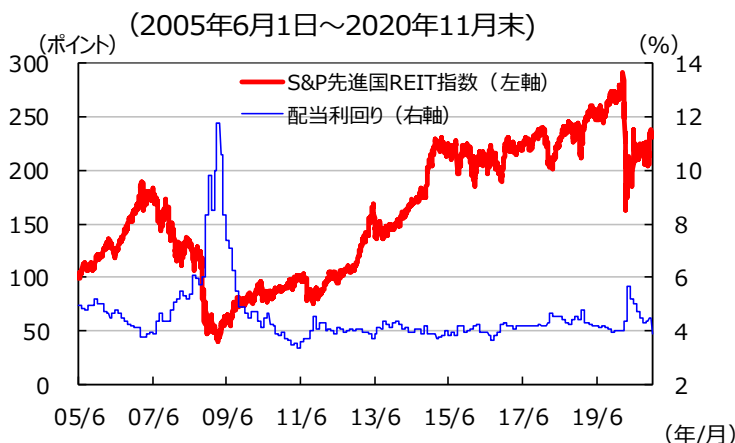
1. 月間のグローバルリート市場の動き

11月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比+12.3%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+11.7%、為替要因が+0.7%でした。

米国リート市場は上昇しました。新型コロナに有効なワクチンが開発されたとの報道を好感し、ホテルや小売りなど多くのセクターが上昇しました。欧州リート市場も、ワクチン開発の報道によって小売りセクターの見通しが改善し、特にオランダやフランスなどが大幅に上昇しました。英国リート市場も同様に小売りやオフィスセクターなど前月下落したセクターが上昇しました。オーストラリアリート市場は、オーストラリア準備銀行（RBA）による追加緩和や政府による住宅購入者への財政措置が好感され上昇しました。シンガポールリート市場も上昇しましたが、既に新規感染者数が抑制されており、これまでの下落率が他市場に比べ小幅だったことなどから上昇幅は限定的でした。香港リート市場は、最大手のリートが配当水準を維持したことが好感され上昇しました。

為替については、円は米ドル、香港ドルに対し若干上昇しましたが、リスク選好の動きなどから他通貨に対しては下落しました。※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+12.7%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
	2020/11/30	2020/11/23	2020/10/30	2020/8/31	2020/5/29	2019/11/29	2017/11/30
グローバル		▲1.1%	12.3%	3.7%	11.3%	▲15.1%	▲1.6%
北米		▲1.6%	10.7%	2.9%	9.6%	▲15.4%	▲0.1%
欧州		▲0.6%	21.4%	5.8%	13.6%	▲23.0%	▲21.1%
アジア・パシフィック		1.1%	14.6%	6.1%	19.1%	▲6.8%	9.7%

(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。

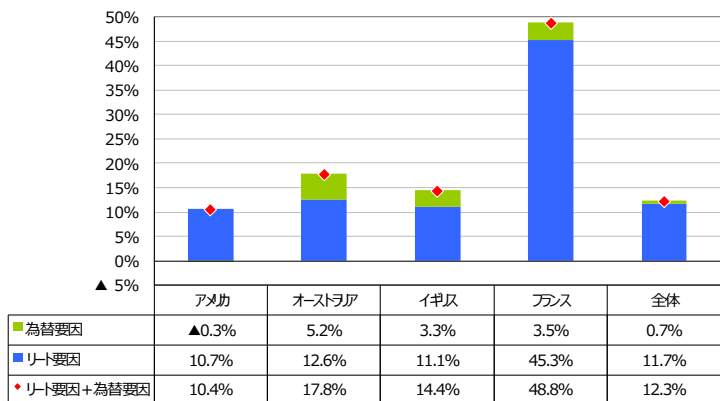
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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

2020年11月の国別収益要因分解

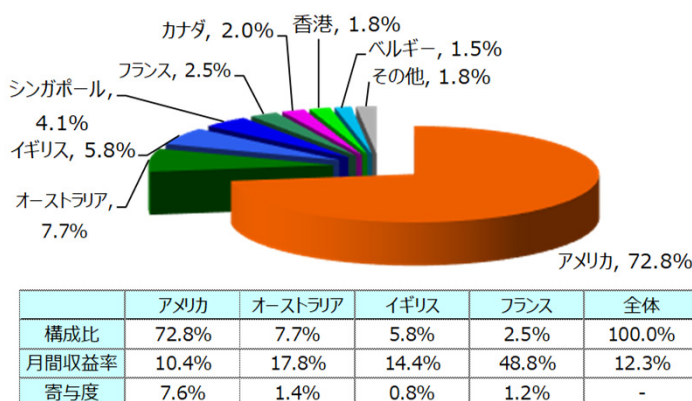


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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（2020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。