

リート マンスリー

2020. 2. 6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

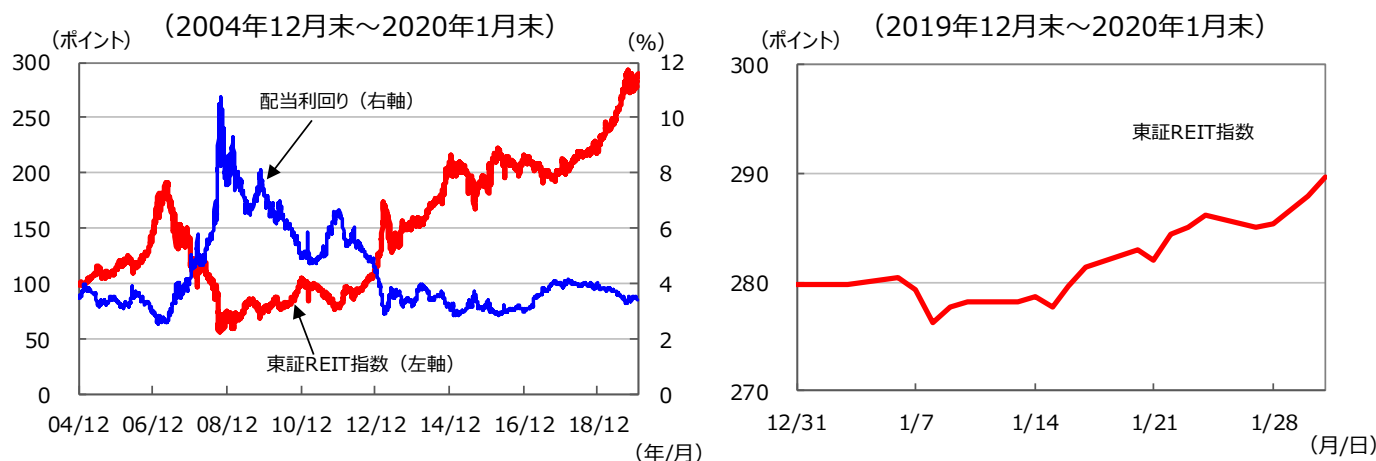
1月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+3.6%上昇しました。

1月後半は国内外の株式が新型コロナウイルスの感染拡大を嫌気して売られる展開となりましたが、逃避先としてリート市場へ資金を移す動きが見られ、リート市場を押し上げました。また、月初から公募増資が相次いだものの、需給軟化の様相は限定的で、むしろ各社の経営の規律を確認できる好ましい内容と評価され、旺盛な需要が見られました。

用途別東証REIT指数では、オフィスセクターだけがアウトパフォームしました。時価総額トップ2のオフィスリートが力強く上昇したことが主因となっています。また、公募増資銘柄については、成長性が評価され、大幅にアウトパフォームする銘柄も見られました。

不動産市況をみると、12月の都心5区のオフィス空室率は1.55%へ低下し、平均賃料は72カ月連続で上昇しています。なお、日銀による1月のリートの買い入れは1回（12億円）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
		2020/1/31	2020/1/24	2019/12/31	2019/10/31	2019/7/31	2019/1/31	2017/1/31
東証リート指数	指数値	4,608.85	4,551.36	4,450.34	4,625.77	4,120.33	3,709.11	3,407.69
	騰落率	-	1.3%	3.6%	-0.4%	11.9%	24.3%	35.2%

(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

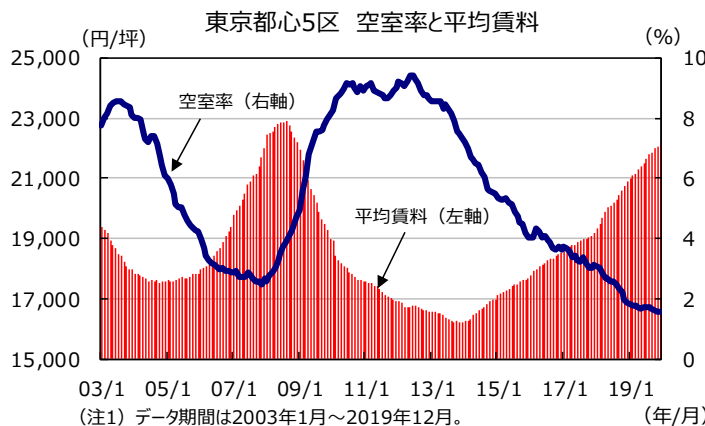
東証REIT指数の上位構成銘柄（2020年1月末現在）

【指数構成銘柄数 64】

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	4.3%
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	4.0%
7	日本プロロジスリート投資法人	3.6%
8	大和ハウスリート投資法人	3.5%
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	55.3%
	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



(注1) データ期間は2003年1月～2019年12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. 2. 6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

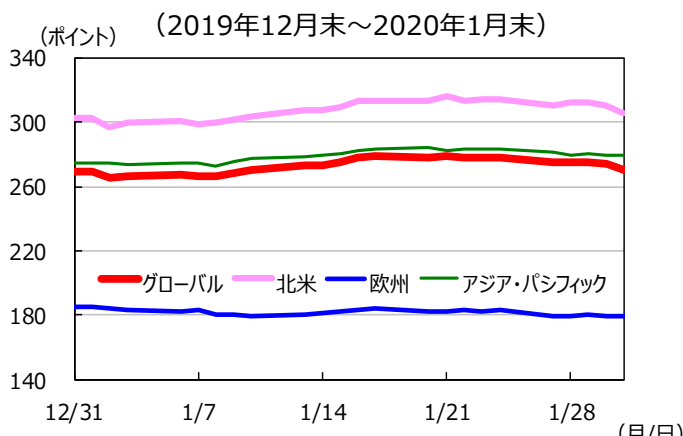
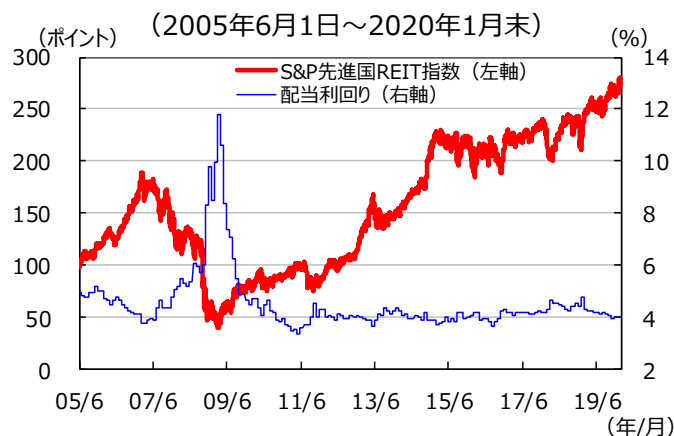
1月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）は前月比+0.4%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+1.2%、為替要因が▲0.8%でした。

米国リート市場は上昇しました。新型コロナウイルスの感染拡大等を受けて、ディフェンシブ（景気変動の影響を受けにくい）セクターが選好されたことが市場のサポート要因となりました。米国長期金利が低下したことや、発表された物流セクターの2019年の業績が堅調だったことなども好感されました。欧州リート市場は、小売りセクターのバリュエーション（投資価値評価）への懸念や不動産直接投資が弱含んだことなどから下落しました。オーストラリアリート市場は、国内の大規模な森林火災や新型コロナウイルスの世界的拡散を受けて、同国の金利が低下したことなどから上昇しました。

為替については、米ドル、豪ドル、英ポンド、ユーロ、カナダドルが対円で下落しました。香港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+1.87%となりました。

2. 世界のリート指数の推移

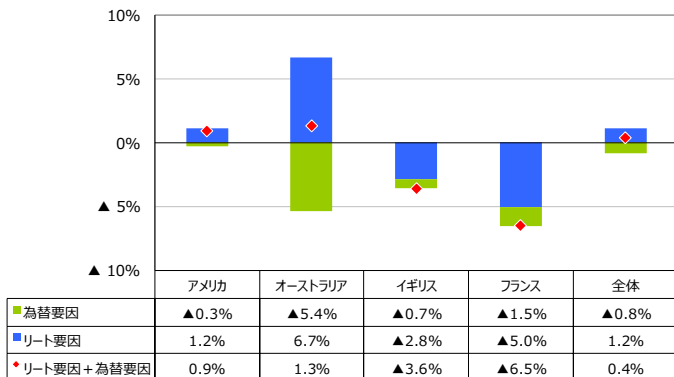


基準日	1週間前	1か月前	3か月前	6か月前	1年前	3年前
2020/1/31	2020/1/24	2019/12/31	2019/10/31	2019/7/31	2019/1/31	2017/1/31
グローバル	▲2.6%	0.4%	▲0.1%	6.8%	11.9%	24.5%
北米	▲2.5%	0.9%	▲0.7%	6.3%	12.3%	22.5%
欧州	▲2.5%	▲3.2%	2.1%	18.7%	12.1%	23.6%
アジア・パシフィック	▲3.4%	0.3%	1.1%	0.4%	9.9%	37.5%

(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

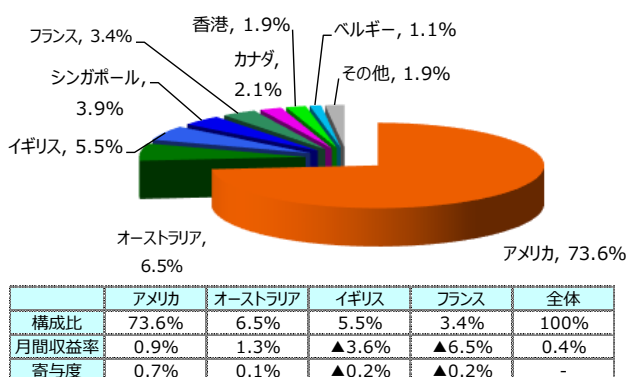
2020年1月の国別収益要因分解



(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1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。