

リート マンスリー

2021.8.6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

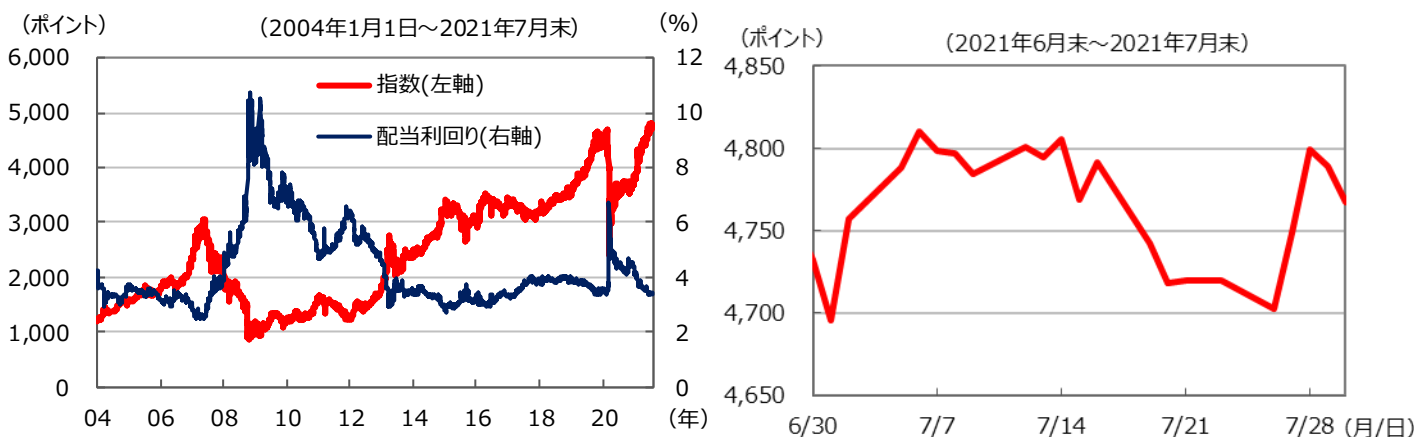
7月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は+0.7%となりました。

リート市場は、低金利環境のもとで配当金に着目した国内外の資金流入により、底堅く推移しました。ただし、新型コロナ変異ウイルスの感染再拡大により経済正常化の遅れが意識されたことから、ディフェンシブな物流施設リートや住宅リートが選好されました。また、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用しているFTSE指数において、時価総額基準の緩和が6月下旬に公表されたこともあり、採用が期待される小型リートが物色されました。

不動産市況をみると、2021年6月の都心5区のオフィス空室率は6.2%と前月の5.9%から上昇しました。オフィスを縮小する動きに伴い、平均賃料は11カ月連続で下落しました。

なお、日銀は3月の会合で決めた、市場が不安定化する局面でリート買入れを行う方針に沿って、リート買入れを前月に続き行いませんでした。

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
	2021/7/30	2021/7/23	2021/6/30	2021/4/30	2021/1/31	2020/7/31	2018/7/31
指数値	4,767.40	4,719.81	4,732.24	4,518.99	4,004.00	3,535.10	3,468.88
騰落率	-	1.0%	0.7%	5.5%	19.1%	34.9%	37.4%

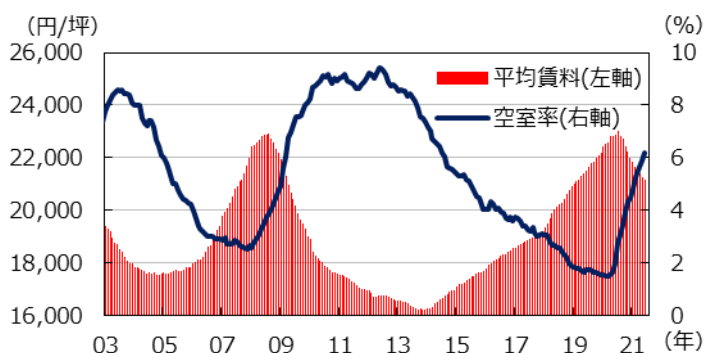
(注) 表中の騰落率は基準日をベースに該当期間の指数の騰落を表示。(出所) Bloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

3. 東証REIT指数の前月末構成銘柄

	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	6.8%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.8%
3	GLP投資法人	5.4%
4	日本プロロジリート投資法人	4.9%
5	日本都市ファンド投資法人	4.9%
6	野村不動産マスターファンド投資法人	4.8%
7	大和ハウスリート投資法人	3.9%
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	3.1%
	その他	53.8%
	合計	100.0%

(出所) Bloomberg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. 東京都心5区の空室率および賃料の推移



(注1) データ期間は2003年1月～2021年6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) Bloomberg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

2021.8.6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

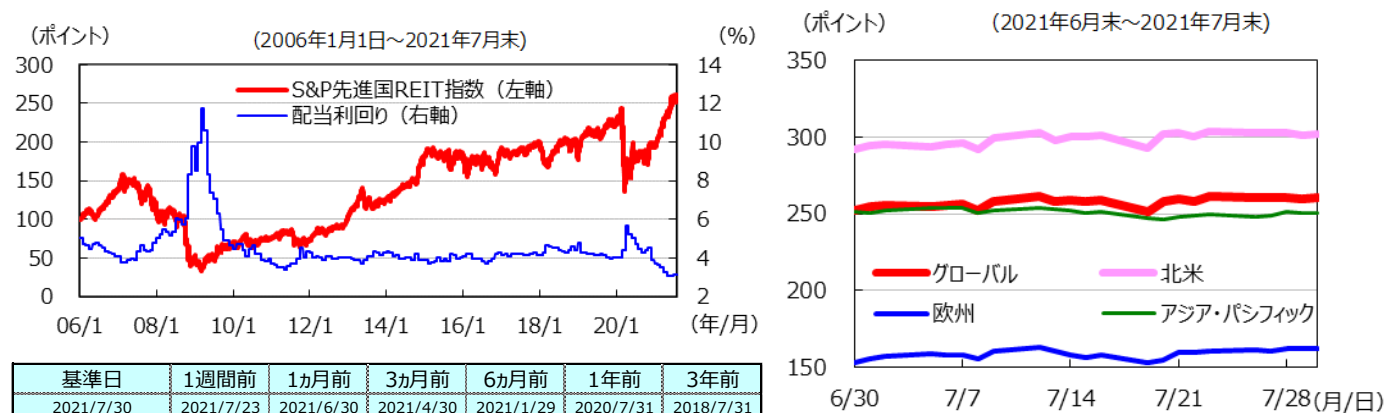
7月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比+3.2%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+4.5%、為替要因が▲1.3%でした。

米国リート市場は、不動産のファンダメンタルズ改善（基礎的条件）に加え、量的緩和の早期縮小観測が後退したことを受けて長期金利が低下したことが好感されて上昇しました。欧州リート市場は、欧州中央銀行（ECB）がフォワードガイダンス（金融政策の指針）を修正し、超低金利政策をより長く続けることを示したことを受けて上昇しました。英国リート市場は、一部リートによる新型コロナウイルス禍で引き下げていた賃料の値上げなどが好感され、上昇しました。オーストラリア・リート市場は、ロックダウン（都市封鎖）の影響による不透明感などから上値が抑えられ、小幅高となりました。シンガポール・リート市場は、ワクチン接種が進展し、感染抑制のための規制が段階的に緩和されたことが好感され上昇しました。香港リート市場は、中国当局が不動産を含む幅広い業種への規制強化を表明したことが嫌気され、下落しました。

為替について、欧米の金利低下やコロナ感染拡大によるリスク回避の動きを受けて、円は他通貨に対して上昇しました。

※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+2.6%となりました。

2. 世界のリート指数の推移

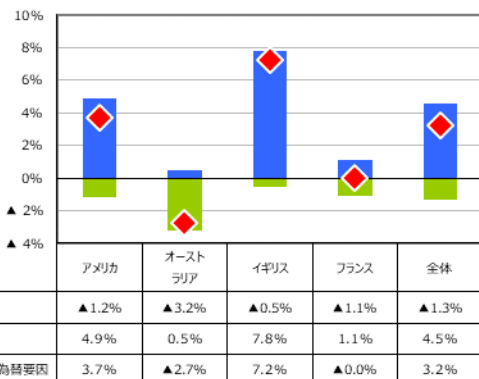


基準日	1週間前	1か月前	3か月前	6か月前	1年前	3年前
2021/7/30	2021/7/23	2021/6/30	2021/4/30	2021/1/29	2020/7/31	2018/7/31
グローバル	▲0.3%	3.2%	8.3%	29.7%	42.4%	29.4%
北米	▲0.4%	3.7%	9.1%	33.6%	44.3%	35.8%
欧州	0.8%	5.6%	9.3%	24.4%	42.0%	0.5%
アジア・パシフィック	▲0.2%	▲1.4%	2.5%	13.3%	31.4%	23.3%

(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）、地域別データは、当該指数を構成する地域別指数。
 (注2) 2006年1月1日を100として指数化。
 (注3) 表は作成基準日をベースに、各期間の指数騰落率を表示。
 (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

2021年7月の国別収益要因分解

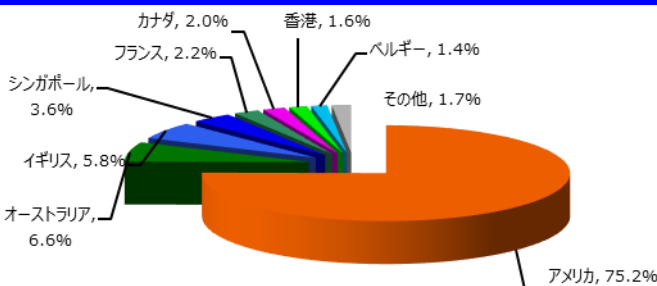


	アメリカ	オーストラリア	イギリス	フランス	全体
■ 為替要因	▲1.2%	▲3.2%	▲0.5%	▲1.1%	▲1.3%
■ リート要因	4.9%	0.5%	7.8%	1.1%	4.5%
■ リート要因 + 為替要因	3.7%	▲2.7%	7.2%	▲0.0%	3.2%

(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. 前月末国別比率



	アメリカ	オーストラリア	イギリス	フランス	全体
構成比	75.2%	6.6%	5.8%	2.2%	100.0%
月間収益率	3.7%	▲2.7%	7.2%	▲0.0%	3.2%
寄与度	2.8%	▲0.2%	0.4%	▲0.0%	-

(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。