

リート マンスリー

2021.10.8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

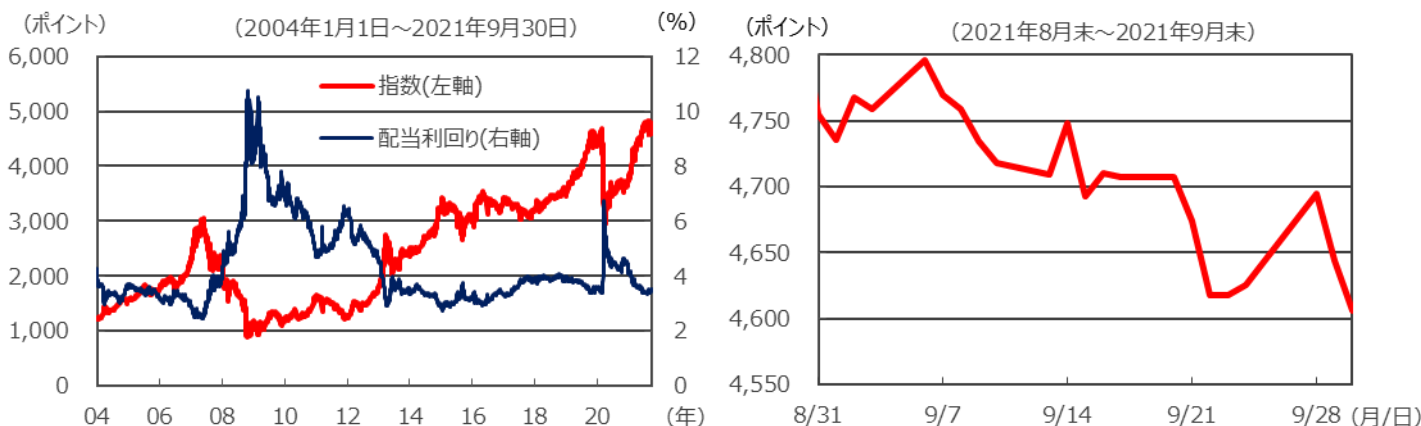
9月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は▲3.1%となりました。

リート市場は、新型コロナウイルスのデルタ型の感染ピークアウトから中旬は上昇したものの、中旬以降は米連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和縮小への警戒感や、中国不動産大手の債務問題から下落基調となりました。セクター別では、経済再開への期待からホテルや商業施設が強かった一方、これまで強い動きを続けていた物流施設が下落しました。

8月の都心5区のオフィス空室率は6.31%と前月の6.28%から上昇しました。オフィスを縮小する動きに伴い、平均賃料も下落を続けています。

なお、日銀はリート買入れを行いませんでした。日銀は2021年3月の会合で、市場が大きく不安定化した場合に大規模な買入れを行うことが効果的との分析を示しています。

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
	2021/9/30	2021/9/23	2021/8/31	2021/6/30	2021/3/31	2020/9/30	2018/9/30
指数値	4,605.71	4,617.78	4,755.00	4,732.24	4,399.26	3,698.94	3,513.39
騰落率	-	▲0.3%	▲3.1%	▲2.7%	4.7%	24.5%	31.1%

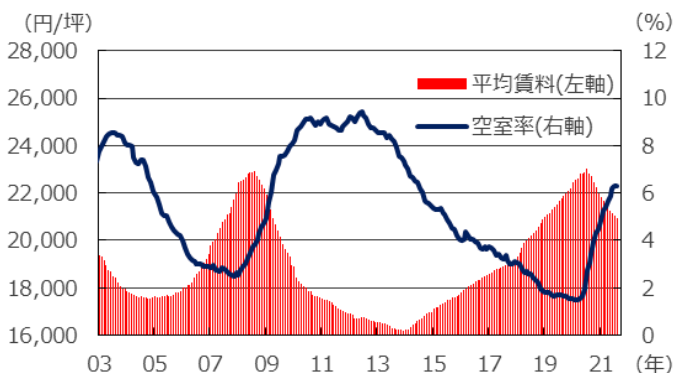
(注) 表中の騰落率は基準日をベースに該当期間の指数の騰落を表示。(出所) Bloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

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	7.2%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.9%
3	日本プロロジスリート投資法人	5.2%
4	GLP投資法人	5.2%
5	日本都市ファンド投資法人	4.8%
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	4.3%
8	オリックス不動産投資法人	3.3%
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	2.9%
	その他	53.2%
	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8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

2021.10.8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

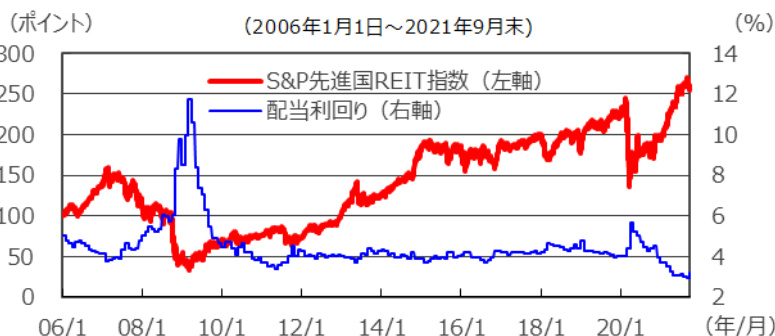
9月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比▲4.2%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が▲5.3%、為替要因が+1.2%でした。

米国は、米連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和縮小への警戒感から下落しました。カナダは、新型コロナウイルスの感染継続やインフレ懸念から下落しました。欧州は、金利上昇に加え、利益確定の動きから大幅に下落しました。オーストラリアは、豪州準備銀行（RBA）による早期利上げ観測へのけん制から中旬にかけて堅調に推移しましたが、月末にかけてはグローバルな金利上昇が嫌気され下落しました。シンガポールは、経済正常化への期待から底堅く推移しましたが、月末にかけては国内での新型コロナウイルスの感染再拡大による行動規制強化が嫌気され下落しました。香港は、中国における景気減速懸念や、中国不動産大手の債務問題から下落しました。

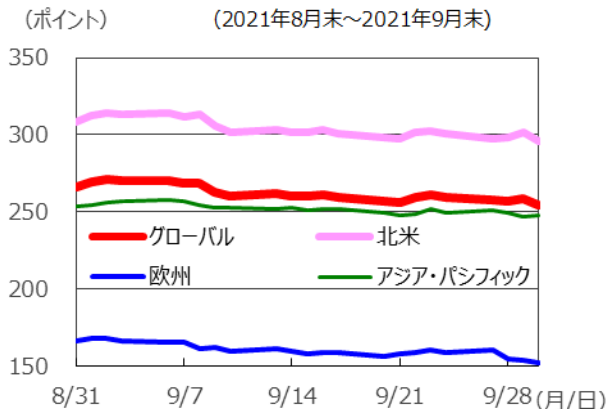
為替について、円は他通貨に対しておおむね下落しました。

※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▲2.3%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
2021/9/30	2021/9/23	2021/8/31	2021/6/30	2021/3/31	2020/9/30	2018/9/28
グローバル	▲2.6%	▲4.2%	1.0%	12.5%	42.3%	25.5%
北米	▲2.2%	▲3.9%	1.5%	14.1%	45.1%	30.4%
欧州	▲5.4%	▲8.6%	▲0.9%	8.2%	41.9%	▲1.4%
アジア・パシフィック	▲2.4%	▲1.7%	▲0.6%	6.3%	27.5%	23.4%



(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。

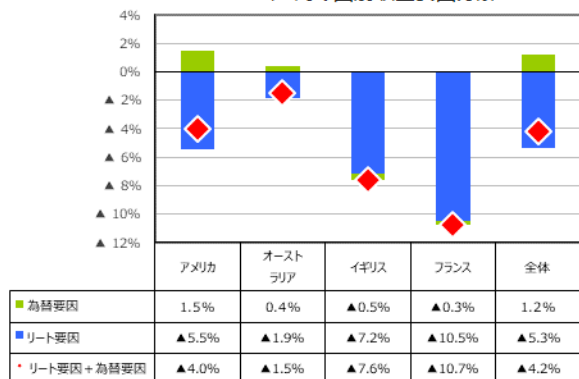
(注2) 2006年1月1日を100として指数化。

(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

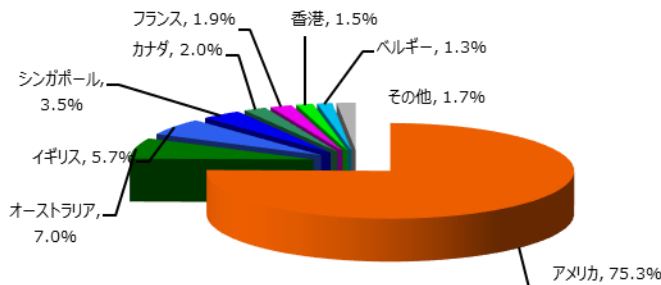
2021年9月の国別収益要因分解



(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. 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	75.3%	7.0%	5.7%	1.9%	100.0%
月間収益率	▲4.0%	▲1.5%	▲7.6%	▲10.7%	▲4.2%
寄与度	▲3.0%	▲0.1%	▲0.4%	▲0.2%	-

(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。