

リート マンスリー

2021.11.9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

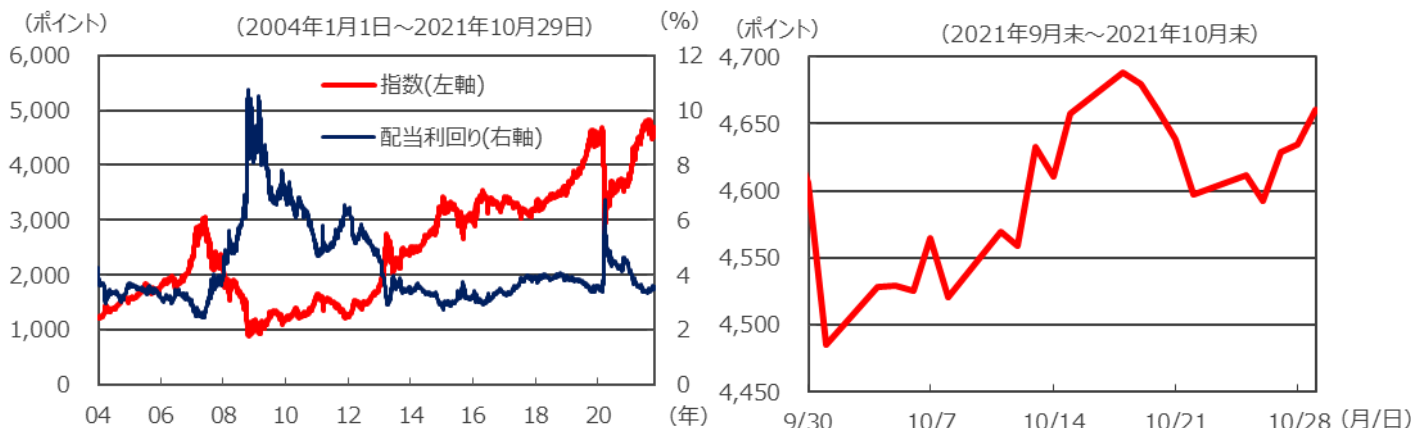
10月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は+1.2%となりました。

リート市場は、上旬は長期金利の上昇や、中国大手不動産企業の債務問題への懸念から弱い動きとなりました。中旬以降は、経済再開が本格化しつつあることや押し目買いの動きから持ち直す場面も見られましたが、その後は一部銘柄による公募増資発表により需給悪化懸念がくすぶり、もみ合う展開となりました。セクター別では、前月下落していた物流施設が反発しました。

9月の都心5区のオフィス空室率は6.43%と前月の6.31%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、日銀はリートの買入れを行いませんでした。

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
	2021/10/29	2021/10/22	2021/9/30	2021/7/31	2021/4/30	2020/10/31	2018/10/31
指数値	4,660.54	4,597.14	4,605.71	4,767.40	4,518.99	3,512.43	3,459.73
騰落率	-	1.4%	1.2%	▲2.2%	3.1%	32.7%	34.7%

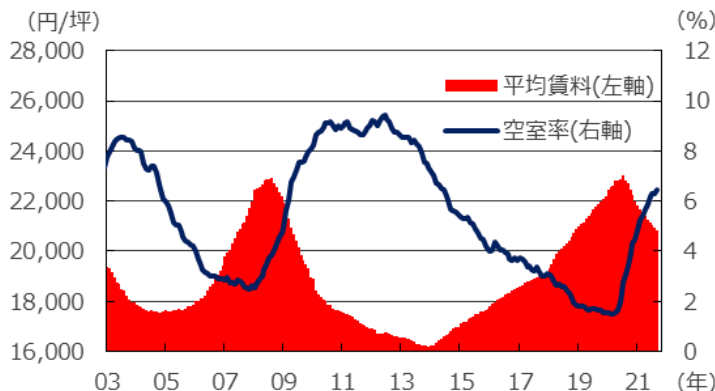
(注) 表中の騰落率は基準日をベースに該当期間の指数の騰落を表示。(出所) Bloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

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	7.3%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.1%
3	日本プロロジリート投資法人	5.3%
4	GLP投資法人	5.3%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	4.8%
6	日本都市ファンド投資法人	4.6%
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	3.3%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	2.8%
	その他	52.9%
	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9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

2021.11.9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

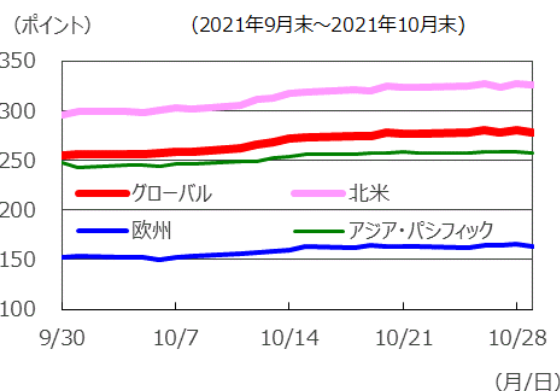
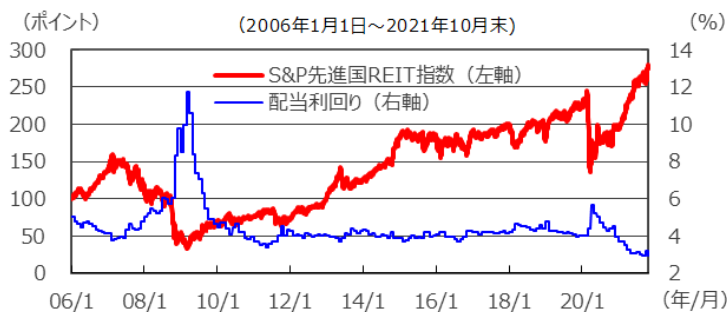
10月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比+9.4%と大幅な上昇となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+6.5%、為替要因が+2.8%でした。

米国は、新型コロナウイルスの新規感染者が減少したことで、投資家が経済再開への確信度を高めたことから上昇しました。カナダは、米国同様に新規感染者数の減少が好感されて上昇しました。欧州は、堅調な7-9月期の業績を受けて上昇しました。英国も欧州同様に上昇しましたが、オフィス関連のリートが軟調に推移したことから欧州には及びませんでした。オーストラリアは、一部の都市でロックダウンが段階的に解除されたことから上昇しました。シンガポールは、新規感染者数の高止まりにより行動制限の緩和は見送られたものの、渡航制限が緩和されたことが好感されて上昇しました。香港は、中国の大手不動産企業の債務問題を受けて前月大幅に下落した反動から上昇しました。

為替について、円は他通貨に対して大きめに下落しました。

※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+8.7%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
2021/10/29	2021/10/22	2021/9/30	2021/7/30	2021/4/30	2020/10/30	2018/10/31
グローバル	0.4%	9.4%	7.0%	15.8%	61.8%	42.8%
北米	0.6%	10.1%	7.8%	17.6%	65.6%	48.3%
欧州	▲0.4%	7.2%	0.5%	9.8%	59.9%	12.2%
アジア・パシフィック	▲0.5%	6.4%	7.3%	10.0%	42.5%	39.9%

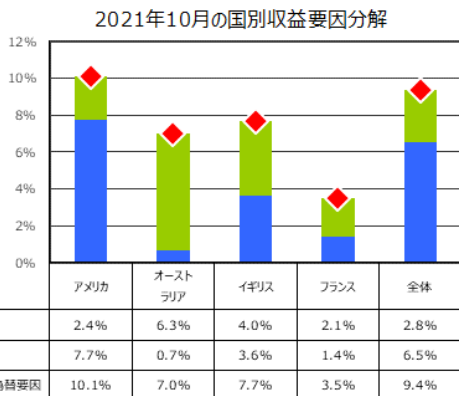
(注1) 世界のリート指数はS&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）、地域別データは、当該指数を構成する地域別指数。

(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

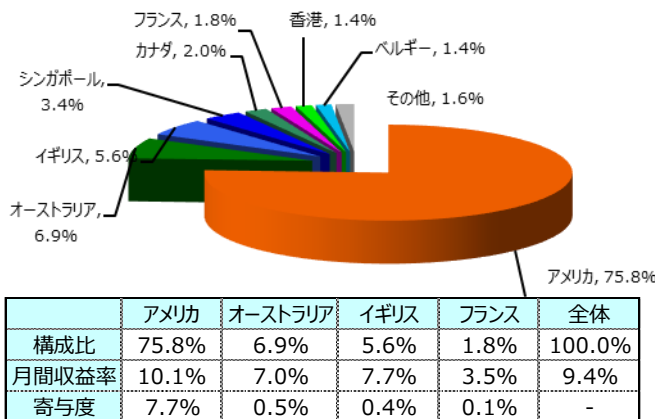
3. 国別収益率



(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



(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。