

Jリート マンスリー

2019. 2. 6発行



三井住友アセットマネジメント

作成：三井住友アセットマネジメント株式会社

URL: <http://www.smam-jp.com>



1. 月間のJリート市場の動き

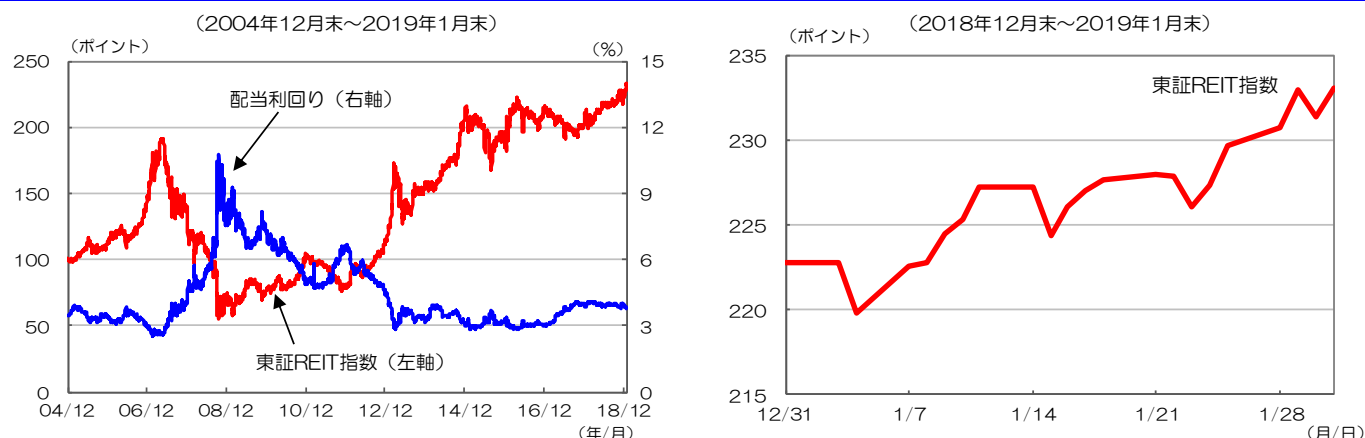
1月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は+4.66%上昇しました。同指数は、過去最高値を更新しました。

好調な不動産市況や、ゼロ%前後で安定的に推移した長期金利を背景に、Jリートの相対的に高い利回りが選好されました。1-3月はJリートの公募増資の増加で需給が悪化することが懸念される中、1月には想定通り4件の公募増資が公表されました。しかし、公募増資の内容は、取得物件の質や業績への貢献期待度などから高く評価されて需給悪化による下振れリスクが打ち消され、新規投資資金の流入につながりました。また、日銀の金融緩和政策は当面維持されると見られ、Jリート市場にとって好環境が継続しています。用途別東証REIT指数では、大型銘柄がけん引した住宅セクターがアウトパフォームしました。

不動産市況をみると、2018年12月の都心5区のオフィス空室率は1.88%へ低下しました。賃料の伸びも継続するなど、不動産市場は堅調さを維持しています。

日銀による1月のJリートの買い入れは、1回（合計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ヵ月前	3ヵ月前	6ヵ月前	1年前	3年前
		2019/1/31	2019/1/24	2018/12/31	2018/10/31	2018/7/31	2018/1/31	2016/1/31
東証リート指数	指数値	3,709.11	3,616.93	3,543.83	3,459.73	3,468.88	3,357.09	3,182.12
	騰落率	-	2.5%	4.7%	7.2%	6.9%	10.5%	16.6%

(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該期間の指数の騰落を表示。

(出所) リフィニティブのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

3. 指数構成比率の上位銘柄

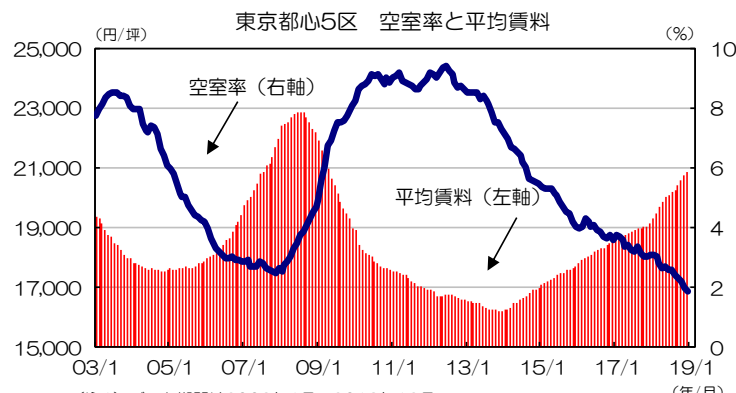
東証REIT指数の上位構成銘柄（2019年1月末現在）

【指数構成銘柄数 61】

順位	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.5%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	7.0%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.1%
4	日本リートファンド投資法人	4.6%
5	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.2%
6	オリックス不動産投資法人	4.2%
7	大和ハウスリート投資法人	3.5%
8	日本プロロジスリート投資法人	3.5%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	3.5%
10	GLP投資法人	3.2%
	その他	53.6%
	合計	100.0%

(出所) リフィニティブのデータを基に三井住友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～2018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) リフィニティブのデータを基に三井住友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

2019. 2. 6発行



三井住友アセットマネジメント

作成：三井住友アセットマネジメント株式会社

URL: <http://www.smam-jp.com>



1. 月間のグローバルリート市場の動き

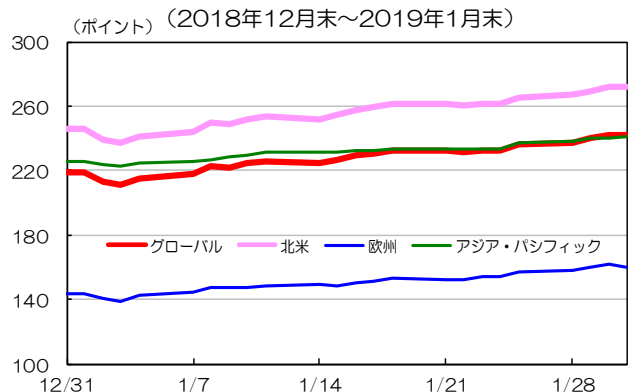
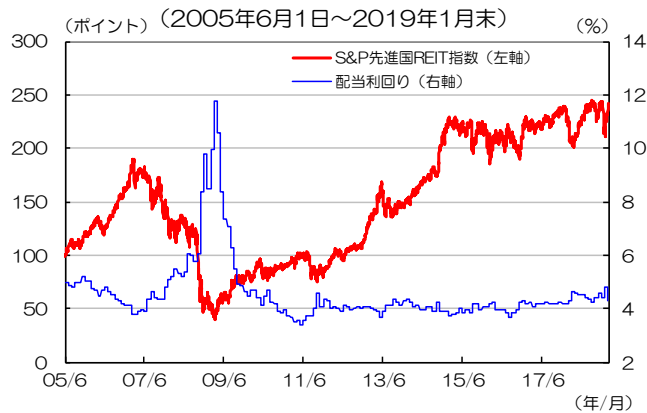
1月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）の騰落率は+10.6%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+10.8%となり、為替要因は▲0.3%でした。

米国リート市場は上昇しました。パウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長が金融政策について慎重な考えを示し、利上げに対する警戒感が後退したことや、米中通商協議が進展するとの期待が高まったことなどが好感されました。欧州リート市場は、欧州中央銀行（ECB）のドラギ総裁の経済見通しを受けて金融緩和が長期化することの見通しが広がったことや、欧州主要国の長期金利が低下したことなどが好感されました。オーストラリアリート市場は、資源価格の上昇により、オーストラリア経済が恩恵を受けるとの見方が広がり、上昇しました。

為替については、対円で、英ポンド、カナダドル、豪ドル、シンガポールドルが上昇しました。米ドル、ユーロ、香港ドルは下落しました。

※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+9.5%の上昇でした。

2. 世界のリート指数の推移



	基準日	1週間前	1ヵ月前	3ヵ月前	6ヵ月前	1年前	3年前
	2019/1/31	2019/1/24	2018/12/31	2018/10/31	2018/7/31	2018/1/31	2016/1/29
グローバル		4.0%	10.6%	4.0%	0.8%	7.3%	13.8%
北米		4.2%	10.9%	3.8%	2.4%	11.9%	14.0%
欧州		3.5%	11.3%	-1.2%	-11.1%	-13.8%	-6.7%
アジア・パシフィック		3.4%	8.3%	10.5%	4.4%	6.1%	35.1%

(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）(月/日)

を使用。地域別データは、当該指数を構成する地域別指数。

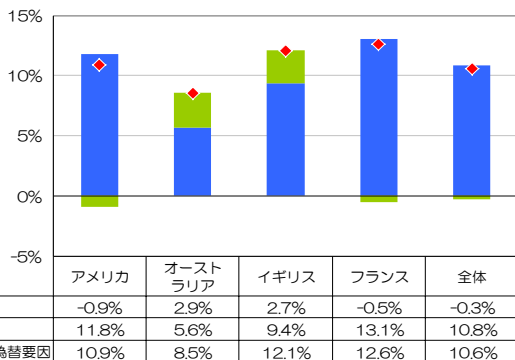
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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アセットマネジメント作成

3. 国別収益率

2019年1月の国別収益要因分解

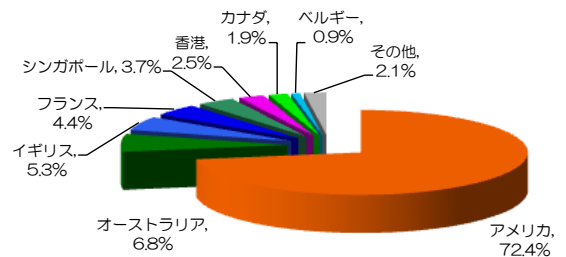


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(出所) FactSetのデータを基に三井住友アセットマネジメント作成

4. 国別比率

国別構成比率（2019年1月末現在）



	アメリカ	オーストラリア	イギリス	フランス	全体
構成比	72.4%	6.8%	5.3%	4.4%	100%
月間収益率	10.9%	8.5%	12.1%	12.6%	10.6%
寄与度	7.9%	0.6%	0.6%	0.6%	-

(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。