

リート マンスリー

2019. 9. 5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

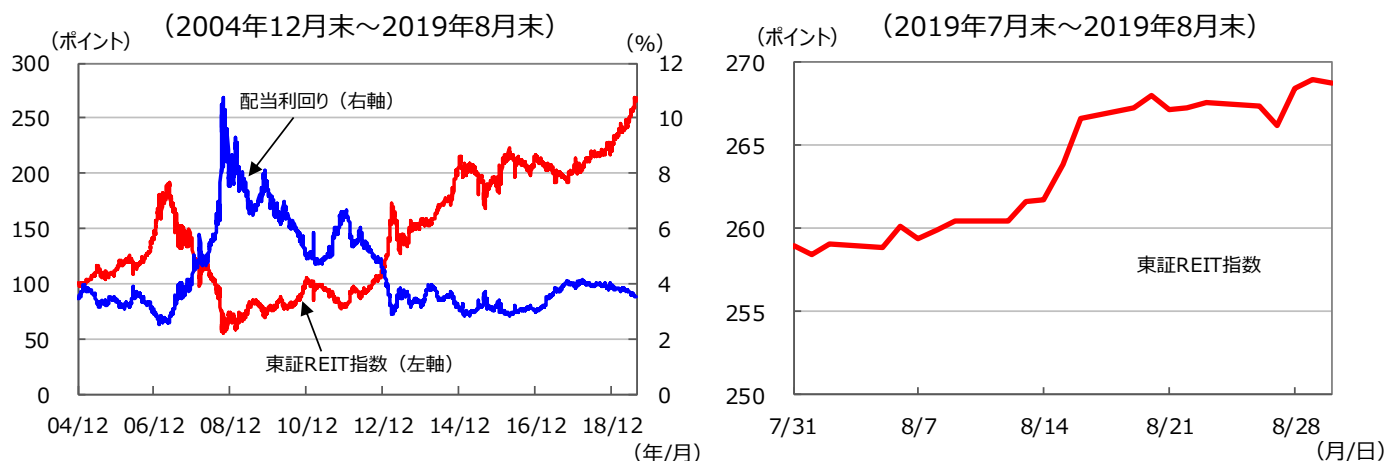
8月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+3.78%となりました。

米中貿易摩擦問題を受けて株式市場が調整する中、主要国の積極的な金融緩和姿勢を背景としたグローバルな金利低下に伴い、国内の長期金利はマイナス圏の中で一段と低下しました。リートの相対的に高い利回りに着目した需要の高まりや、堅調なファンダメンタルズなどを受けてリート市場は好調に推移しました。また、月内では4件の公募増資がありましたが必要軟化の兆しは見られませんでした。

用途別東証REIT指数では、住宅セクター、オフィスセクターがアウトパフォームし、商業物流等セクターがアンダーパフォームしました。商業物流等セクターでは、前月同様物流セクターが好調だった一方、ホテルセクターは総じてさえない展開となりました。

不動産市況をみると、7月の都心5区のオフィス空室率は1.71%へと低下し、平均賃料は67カ月連続で上昇しています。なお、日銀による8月の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か月前	3か月前	6か月前	1年前	3年前
		2019/8/30	2019/8/23	2019/7/31	2019/5/31	2019/2/28	2018/8/31	2016/8/31
東証リート指数	指数値	4,275.94	4,257.49	4,120.33	3,889.57	3,728.00	3,457.71	3,325.60
	騰落率	-	0.4%	3.8%	9.9%	14.7%	23.7%	28.6%

(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当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

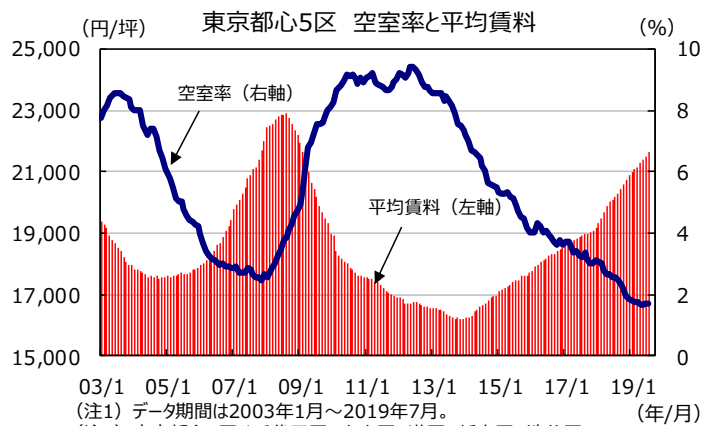
東証REIT指数の上位構成銘柄（2019年8月末現在）

【指数構成銘柄数 63】

	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	6.7%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	5.5%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	4.3%
5	オリックス不動産投資法人	4.3%
6	日本プロジスリート投資法人	3.9%
7	日本リートリアルファンド投資法人	3.8%
8	大和ハウスリート投資法人	3.6%
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	54.6%
	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7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

2019. 9. 5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>



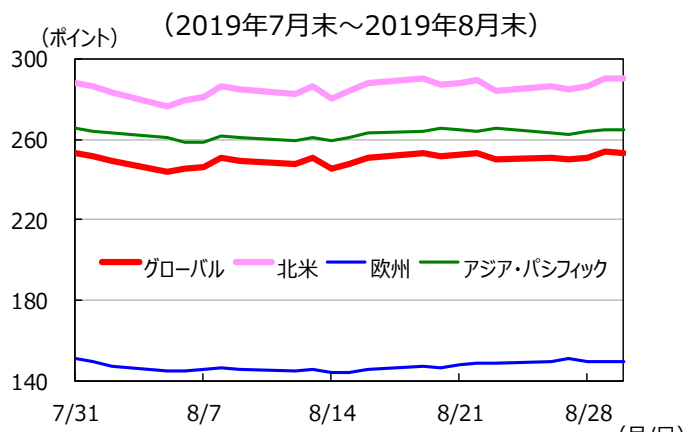
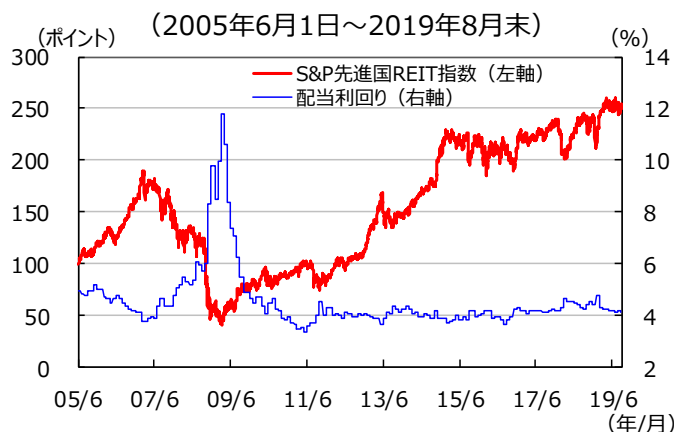
1. 月間のグローバルリート市場の動き

8月のS&P先進国REIT指数（除く日本、配当込み、円ベース）は前月比横ばいとなりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+2.7%、為替要因は▲2.7%となりました。

米国リート市場は上昇しました。前半は米中貿易摩擦への懸念が強まり下落しましたが、後半にかけて懸念がやや後退したことから持ち直し、月間では上昇しました。また、米国の長期金利が低下基調で推移したことも追い風となりました。欧州リート市場は下落しました。ユーロ圏の経済指標が悪化し、景気減速懸念が高まったことが嫌気されました。一方、世界的な金利低下に伴いユーロ圏の金利も大きく低下したことなどは好感されました。オーストラリアリート市場は下落しました。これまで市場が大幅に上昇してきたこともあり、豪州準備銀行（RBA）の2カ月連続での利下げを受けた利益確定の売りが進みました。一方で、長期金利が低下基調で推移していることや、リート各社の決算が好調なことなどは好感されました。

為替については、米ドル、豪ドル、ユーロ、英ポンド、シンガポールドル、香港ドルなど主要通貨は対円で軒並み下落しました。※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▲0.73%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
	2019/8/30	2019/8/23	2019/7/31	2019/5/31	2019/2/28	2018/8/31	2016/8/31
グローバル		1.5%	0.0%	2.5%	2.1%	4.6%	19.3%
北米		2.1%	0.8%	3.4%	3.6%	6.7%	20.3%
欧州		0.3%	▲1.0%	▲2.8%	▲7.9%	▲13.7%	▲0.8%
アジア・パシフィック		▲0.7%	▲3.5%	1.8%	2.7%	11.2%	33.7%

(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。

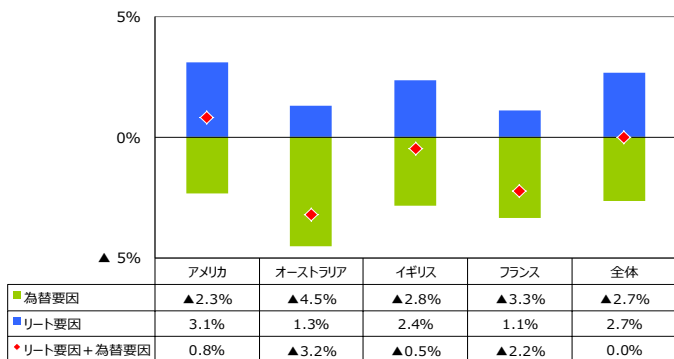
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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

2019年8月の国別収益要因分解

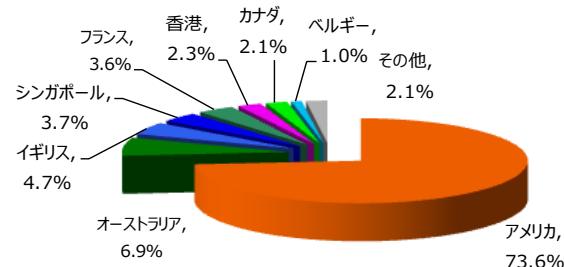


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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（2019年8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	73.6%	6.9%	4.7%	3.6%	100%
月間収益率	0.8%	▲3.2%	▲0.5%	▲2.2%	0.0%
寄与度	0.6%	▲0.2%	▲0.0%	▲0.1%	-

(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。