

リート マンスリー

2021.5.11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

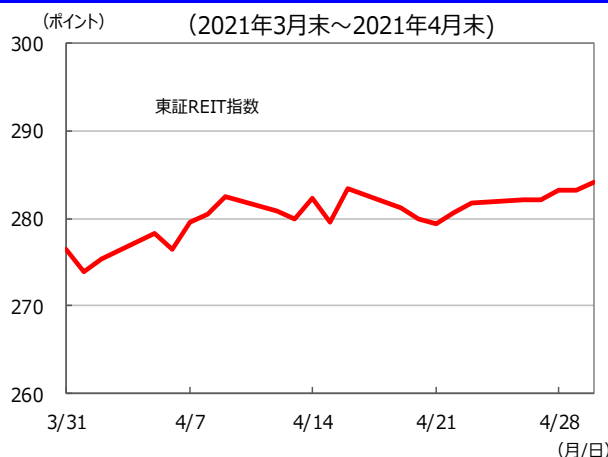
4月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+2.7%となりました。

リート市場は、コロナ感染拡大第4波の到来により緊急事態宣言が発出されたものの、長期金利が低水準で推移するなか、安定した配当金が評価され、6カ月連続で上昇しました。また、資産価値面でリートを割安とみた外資系投資ファンドによるTOB（株式公開買付）の動きも月初に見られました。用途別では、オフィスセクターだけがアウトパフォームしました。オフィスセクターはオフィス市況が悪化傾向にあるものの、昨年11月以降この3月を除いてアウトパフォームしています。

不動産市況をみると、2021年3月の都心5区のオフィス空室率は5.4%と、13カ月連続の上昇となりました。オフィスを縮小する動きに伴い、平均賃料は8カ月連続で下落しました。

なお、日銀は3月に見直された金融緩和政策で、市場が不安定化する局面での買入れが効果的との方針を打ち出しており、これに沿った形で今月のリートの買入れは行われませんでした。

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
		2021/4/30	2021/4/23	2021/3/31	2021/1/31	2020/10/31	2020/4/30	2018/4/30
東証リート指数	指数値	4,518.99	4,482.97	4,399.26	4,004.00	3,512.43	3,313.25	3,358.59
	騰落率	-	0.8%	2.7%	12.9%	28.7%	36.4%	34.6%

(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（2021年4月末現在）

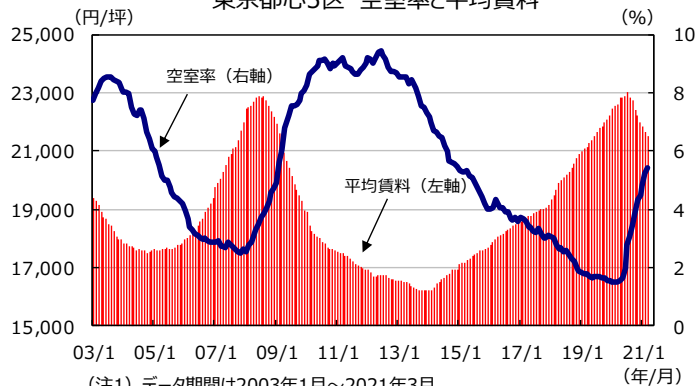
【指数構成銘柄数 61】

	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	GLP投資法人	5.1%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	5.0%
5	日本プロジスリート投資法人	5.0%
6	日本リテールファンド投資法人	4.8%
7	大和ハウズリート投資法人	3.8%
8	オリックス不動産投資法人	3.4%
9	ユナイテッド・アーバン投資法人	3.1%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	3.0%
	その他	53.4%
	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

東京都心5区 空室率と平均賃料



(注1) データ期間は2003年1月～2021年3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

2021.5.11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

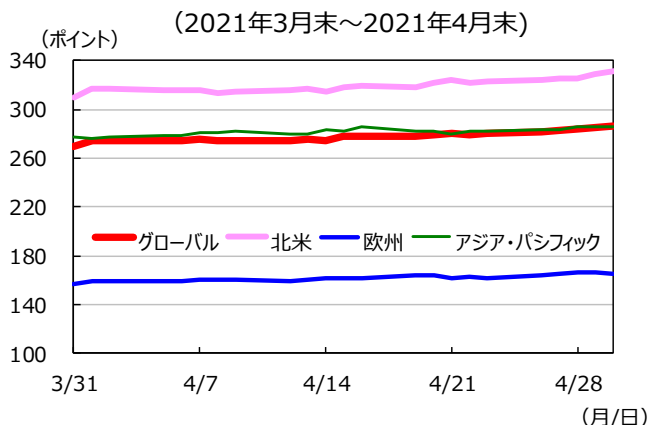
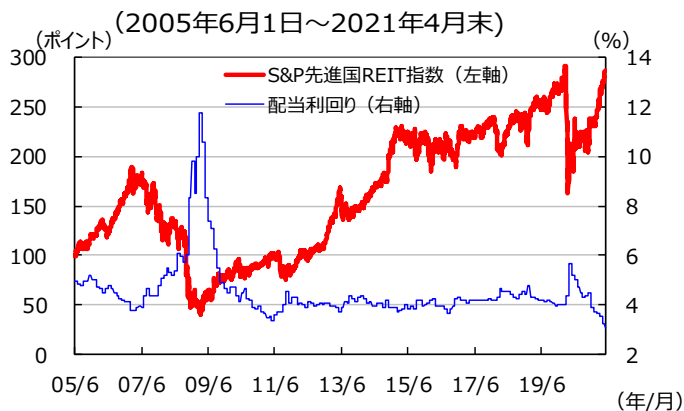
4月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比+6.2%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+7.0%、為替要因が▲0.8%でした。

米国リート市場は上昇しました。年初から低調であった産業用施設セクターを中心に上昇しました。欧州リート市場は、景気回復への期待感から一般的に上昇しました。英国リート市場は、欧州同様に投資家心理の改善から小売りセクターを中心に上昇しました。オーストラリアリート市場は上昇しました。ニュージーランドとの間で入国時隔離を撤廃したトラベル・バブル（旅行安全圏）を開始したほか、消費者信頼感指数が2010年以来の高水準となったことなどから景気回復への期待感がより高まりました。シンガポールリート市場は、GDP成長率や小売り売上高がプラスに転じるなど、国内景気のリート市場が確認されたことで上昇しました。香港リート市場は、ワクチン接種を条件とした飲食店の収容人数制限の緩和や中国本土との往来をめぐる防疫措置の緩和方針を示したことが好感され、上昇しました。

為替について、円は対米ドル、英ポンドなどで上昇した一方、ユーロ、豪ドルなどの通貨に対して下落しました。

※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+4.7%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
	2021/4/30	2021/4/23	2021/3/31	2021/1/29	2020/10/30	2020/4/30	2018/4/30
グローバル		2.4%	6.2%	19.8%	39.7%	39.7%	30.5%
北米		2.6%	6.8%	22.5%	40.7%	40.5%	39.2%
欧州		2.6%	5.6%	13.9%	45.6%	33.9%	▲9.5%
アジア・パシフィック		1.2%	2.9%	10.5%	29.6%	40.0%	27.7%

(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。

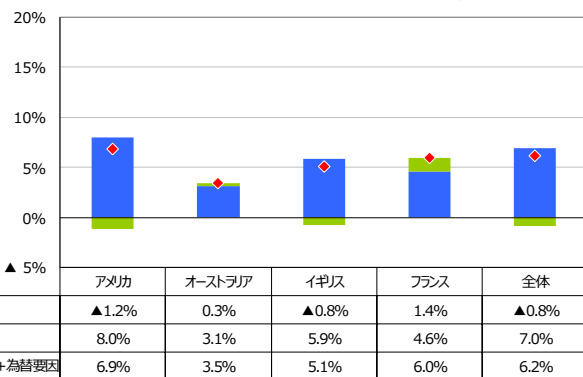
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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

2021年4月の国別収益要因分解

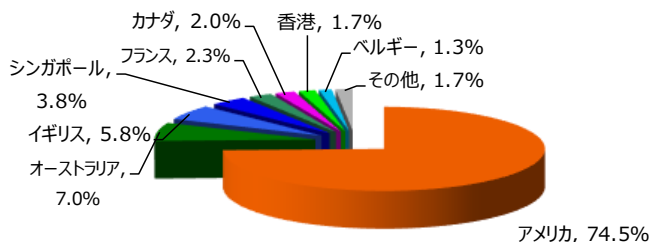


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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（2021年4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	74.5%	7.0%	5.8%	2.3%	100.0%
月間収益率	6.9%	3.5%	5.1%	6.0%	6.2%
寄与度	5.1%	0.2%	0.3%	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。