

# リート マンスリー

2020. 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

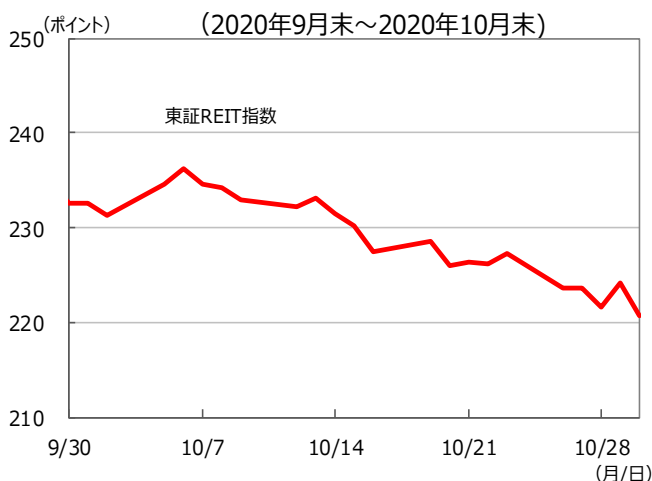
10月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、▲5.0%となりました。

リート市場は、最大手のオフィスリートがリート史上最大規模となる大型公募増資を公表し、需給悪化懸念が高まったことや、投資家心理の悪化を受けて下落しました。GoToトラベルによる需要喚起期待からホテルリートは上昇基調で推移していましたが、欧米での新型コロナ感染再拡大を背景に、月末にかけて全般的に下落する展開となりました。

用途別では、オフィス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の中では、商業施設リートがまちまちとなったものの、物流施設リートとホテルリートは相対的に堅調でした。

不動産市況をみると、9月の都心5区のオフィス空室率は3.43%となり、大型空室の募集開始やオフィス集約に伴う解約の影響などから7か月連続で上昇しました。平均賃料は、前月比、2か月連続で下落しました。10月の日銀によるリートの買い入れは6回（72億円）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        |
|---------|-----|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|         |     | 2020/10/30 | 2020/10/23 | 2020/9/30 | 2020/7/31 | 2020/4/30 | 2019/10/31 | 2017/10/31 |
| 東証リート指数 | 指数値 | 3,512.43   | 3,614.56   | 3,698.94  | 3,535.10  | 3,313.25  | 4,625.77   | 3,099.44   |
|         | 騰落率 | -          | ▲2.8%      | ▲5.0%     | ▲0.6%     | 6.0%      | ▲24.1%     | 13.3%      |

(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当該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（2020年10月末現在）

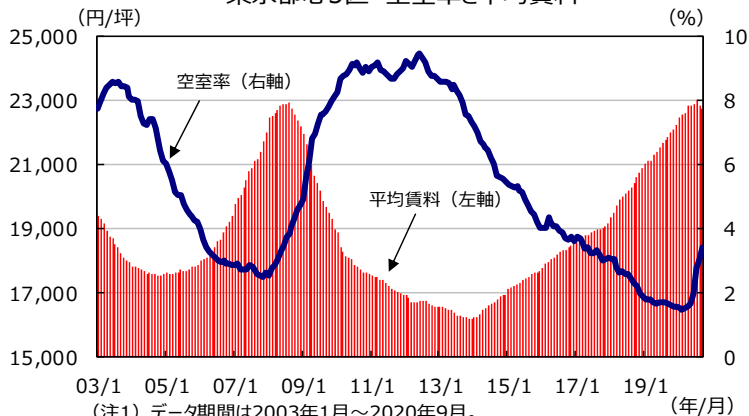
【指数構成銘柄数 62】

| 順位 | 銘柄名               | 構成比率   |
|----|-------------------|--------|
| 1  | 日本ビルファンド投資法人      | 6.8%   |
| 2  | 日本プロロジスリート投資法人    | 6.0%   |
| 3  | ジャパンリアルエステイト投資法人  | 5.9%   |
| 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 | 4.6%   |
| 6  | 大和ハウスリート投資法人      | 4.0%   |
| 7  | オリックス不動産投資法人      | 3.4%   |
| 8  | アドバンス・レジデンス投資法人   | 3.3%   |
| 9  | 日本リートファンド投資法人     | 3.2%   |
| 10 | 産業ファンド投資法人        | 2.9%   |
|    | その他               | 54.5%  |
|    | 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～2020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) 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、それらの知的財産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

2020. 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>



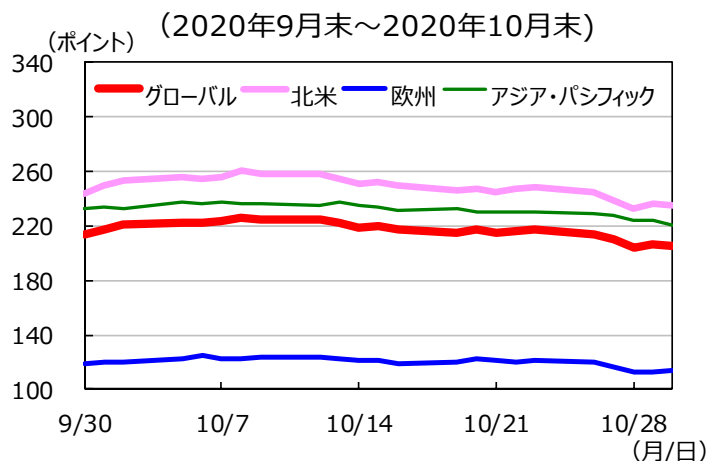
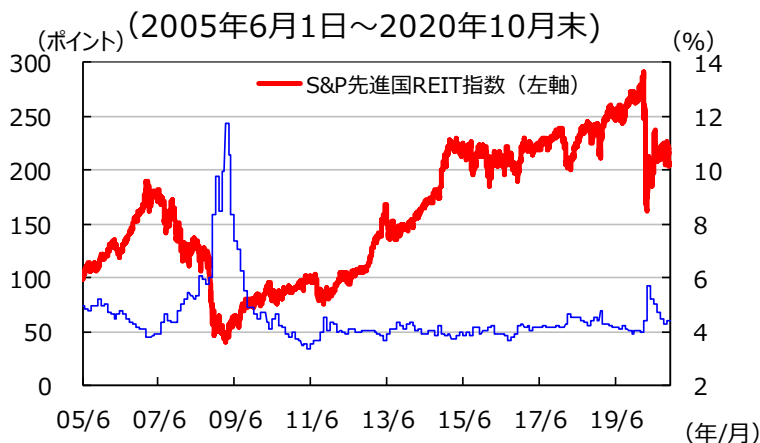
## 1. 月間のグローバルリート市場の動き

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▲3.8%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%、為替要因が▲1.1%でした。

米国リート市場は下落しました。新型コロナ感染再拡大や大統領選挙に対する警戒感から軟調な展開となり、ショッピングセンターやオフィスを中心に下落しました。欧州リート市場も、新型コロナ感染再拡大のため各国で行動制限が強化されたことが嫌気され、フランスやドイツなど多くの国が下落しました。英国リート市場は、感染再拡大に加え、英国のEU離脱を巡る経済の混乱が引き続き懸念され下落しました。オーストラリアリート市場は、所得税減税を含む政府予算案が好感されましたが、世界的に市場が軟調となる中、下落しました。シンガポールリート市場は、米長期金利の上昇を背景にリートから株式へシフトしたとみられる動きや、増資による需給悪化懸念から下落しました。香港リート市場も消費の回復の鈍さなどが嫌気され下落しました。

為替については、円は他通貨に対し上昇しました。安全資産としての円需要が強まりました。  
※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▲3.2%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        |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|            | 2020/10/30 | 2020/10/23 | 2020/9/30 | 2020/7/31 | 2020/4/30 | 2019/10/31 | 2017/10/31 |
| グローバル      |            | ▲5.5%      | ▲3.8%     | ▲5.9%     | 0.0%      | ▲24.3%     | ▲11.2%     |
| 北米         |            | ▲5.5%      | ▲3.5%     | ▲6.0%     | ▲0.1%     | ▲23.7%     | ▲8.7%      |
| 欧州         |            | ▲6.4%      | ▲4.9%     | ▲10.7%    | ▲8.0%     | ▲35.2%     | ▲34.1%     |
| アジア・パシフィック |            | ▲5.0%      | ▲4.8%     | ▲1.1%     | 8.0%      | ▲18.2%     | ▲1.5%      |

(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。

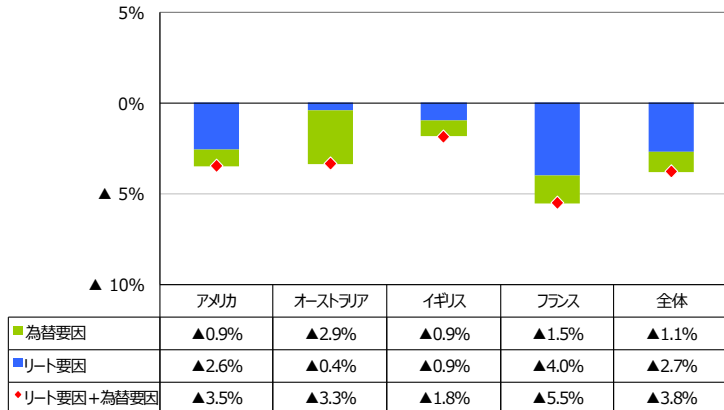
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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

2020年10月の国別収益要因分解

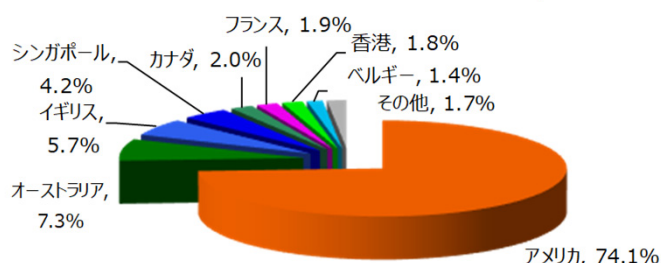


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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（2020年10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   | 74.1% | 7.3%    | 5.7%  | 1.9%  | 100.0% |
| 月間収益率 | -3.5% | -3.3%   | -1.8% | -5.5% | -3.8%  |
| 寄与度   | -2.6% | -0.2%   | -0.1% | -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。