

リート マンスリー

2021.3.5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

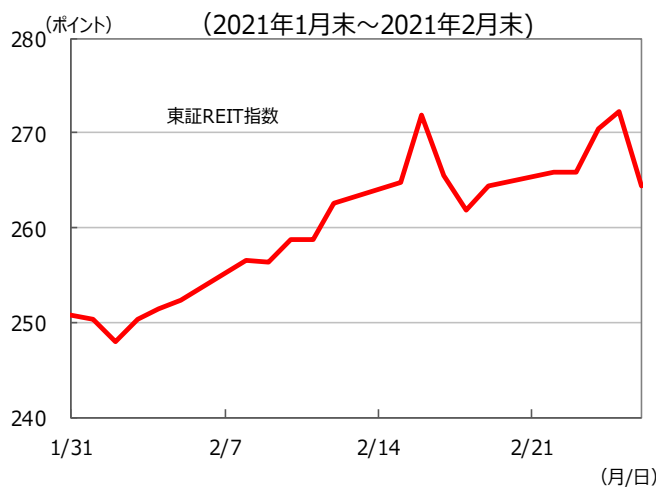
2月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は、+5.1%となりました。

リート市場は、新型コロナの新規感染者数の減少傾向やワクチン接種の開始を好感し、月央にかけてリスク選好に傾き、一時はおよそ1年ぶりの高値をつける場面もありました。月後半は、世界的な長期金利の上昇により金融緩和と低金利を前提としたリスク選好環境が変わるとの懸念が広がり、利益確定売りの動きがみられ値動きの荒い展開となりました。

用途別では、オフィスセクターが4か月連続でアウトパフォームしたほか、軟調だった住宅セクターもアウトパフォームに転じました。商業物流等セクターの中では、ホテルリートが大幅にアウトパフォームした一方で、物流施設リートは振るいませんでした。

不動産市況をみると、2021年1月の都心5区のオフィス空室率は4.82%と、11か月連続の上昇となりました。オフィスの集約などに伴う解約の動きが続きました。平均賃料も下落基調が続きました。2月の日銀によるリートの買い入れは2回（24億円）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
		2021/2/26	2021/2/19	2021/1/31	2020/11/30	2020/8/31	2020/2/29	2018/2/28
東証リート指数	指数値	4,207.24	4,205.01	4,004.00	3,635.82	3,735.15	4,218.40	3,291.44
	騰落率	-	0.1%	5.1%	15.7%	12.6%	▲0.3%	27.8%

(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2月末現在）

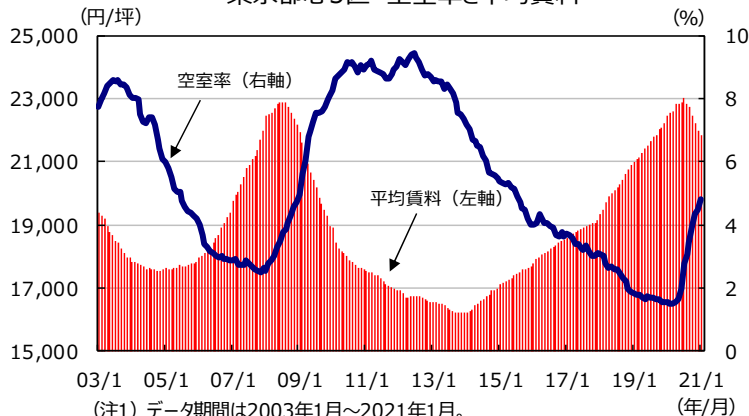
[指数構成銘柄数 61]

順位	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	7.2%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	6.4%
3	GLP投資法人	5.3%
4	日本プロダクトリート投資法人	5.2%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	5.2%
6	大和ハウスリート投資法人	4.1%
7	日本リテールファンド投資法人	3.8%
8	オリックス不動産投資法人	3.5%
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	53.3%
	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1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

2021.3.5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

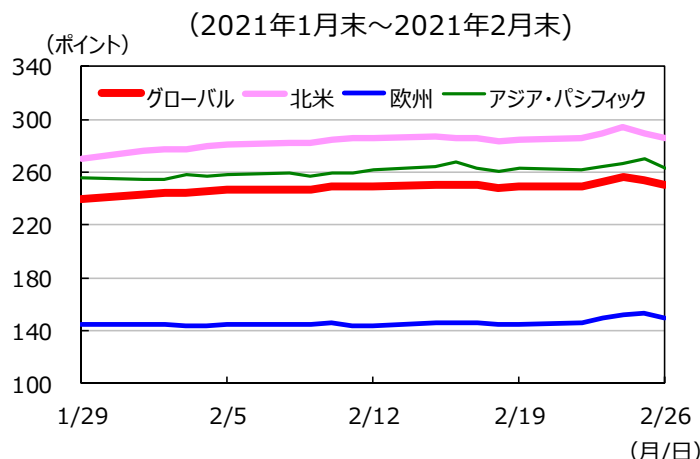
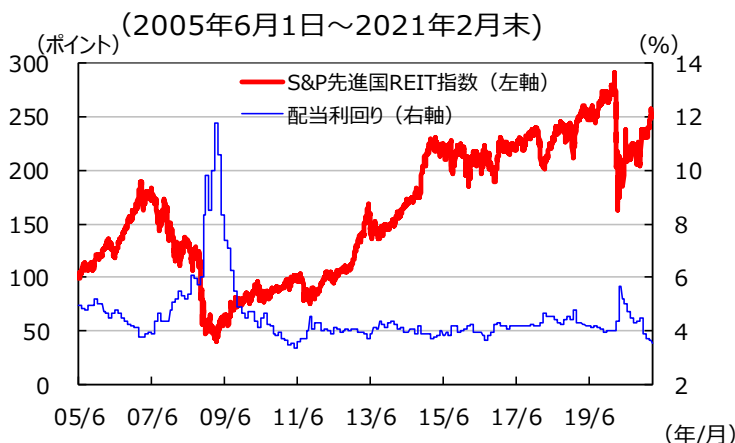
2月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は前月比+4.8%となりました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+2.8%、為替要因が+2.0%でした。

米国リート市場は上昇しました。新型コロナワクチン接種の進展により経済回復期待が強まったことに加え、多くのリートが市場予想を上回る業績見通しを示したことから上昇しました。欧州リート市場も上昇しました。英国リート市場は、新型コロナワクチン接種の進展や、政府が都市封鎖の段階的な緩和計画を公表したことが好感され、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下落しました。都市封鎖により新型コロナ感染拡大が抑制され、景気回復期待から上昇しましたが、月後半、利益確定の動きや長期金利上昇の影響などから下落しました。シンガポールリート市場は、内需主導で景気が回復する中、長期金利の上昇を受けて下落しました。香港リート市場は、新型コロナ感染抑制のための規制措置の緩和が発表されたことなどが好感され上昇しました。

為替については、円は米ドル、ユーロ、英ポンド、豪ドルなど他の主要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+5.3%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
	2021/2/26	2021/2/19	2021/1/29	2020/11/30	2020/8/31	2020/2/28	2018/2/28
グローバル		0.7%	4.8%	8.8%	12.8%	1.3%	22.8%
北米		0.5%	5.8%	9.9%	13.1%	1.9%	29.8%
欧州		3.3%	3.3%	8.8%	15.1%	▲6.1%	▲9.8%
アジア・パシフィック		▲0.0%	0.7%	3.0%	9.4%	3.9%	21.3%

(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。

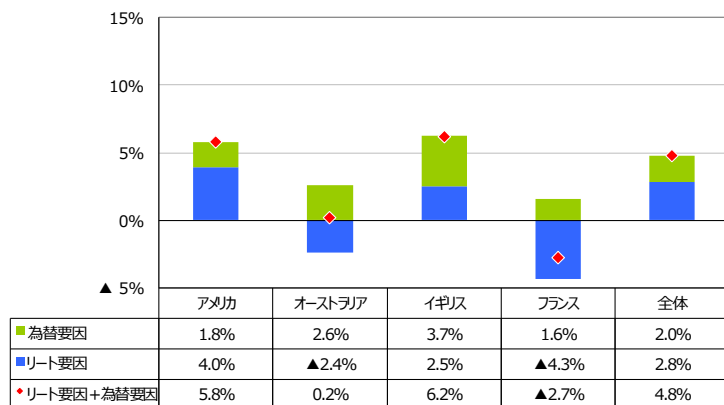
(注2) 上段の2つのグラフは、2005年6月1日を100として指数化。

(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2月の国別収益要因分解

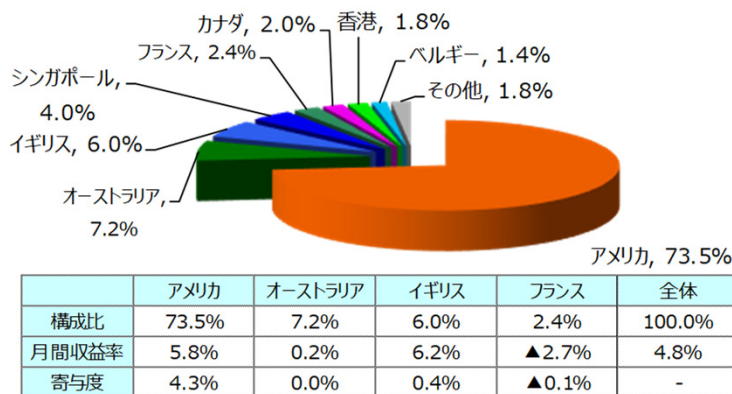


(注) S&P先進国REIT指数（除く日本、円ベース）の国別収益率のデータをリート要因と為替要因に分解。

(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2月末現在）



(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。