

リート マンスリー

2022.1.13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

12月の東証REIT指数（配当込み）の騰落率は+3.5%となりました。

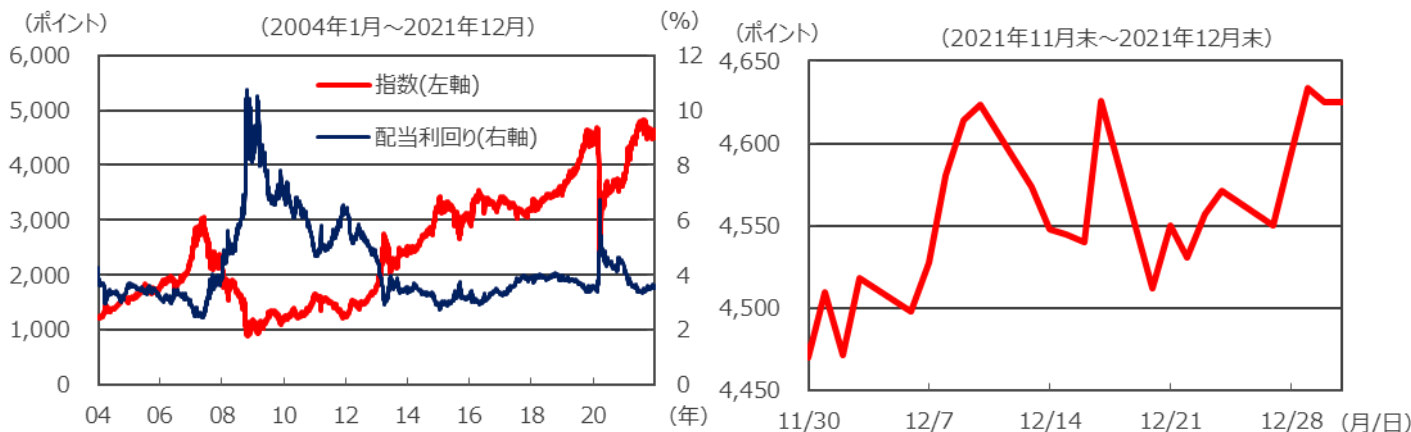
リート市場は、新型コロナウイルスのオミクロン型への懸念を受けて下落した前月末からの反動から上旬には反発しました。中旬以降は主要国の金融緩和縮小やオミクロン型の動向を受けて上げ幅を縮小する場面もありましたが、下旬には国内外の株式市場の戻りとともにリートにも押し目買いの動きが広がったことで、月末にかけて上昇して引けました。

セクター別では景気変動の影響を受けにくい物流や住宅が堅調に推移しました。

11月の都心5区のオフィス空室率は6.35%となり、新型コロナウイルスの感染拡大以降で初めて前月から低下しました。こうした動きが続くかに注目です。

なお、日銀はリートの買入れを行いませんでした。

2. 東証REIT指数（配当込み）の推移



	基準日	1週間前	1ヵ月前	3ヵ月前	6ヵ月前	1年前	3年前
	2021/12/31	2021/12/24	2021/11/30	2021/9/30	2021/6/30	2020/12/31	2018/12/31
指数値	4,624.94	4,571.06	4,470.13	4,605.71	4,732.24	3,854.76	3,543.83
騰落率	-	1.2%	3.5%	0.4%	▲2.3%	20.0%	30.5%

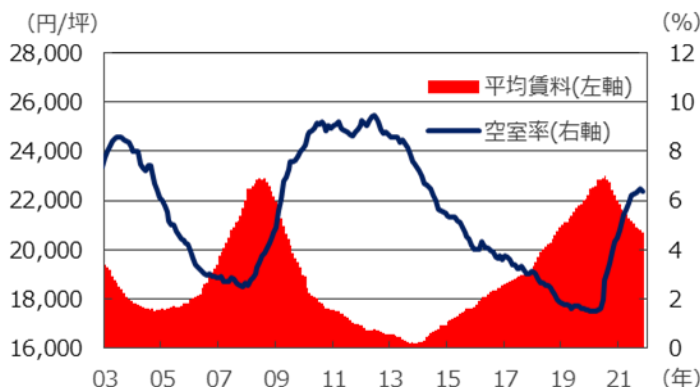
(注) 表中の騰落率は基準日をベースに該当期間の指数の騰落を表示。(出所) Bloombergのデータを基に三井住友DSアセットマネジメント作成

3. 東証REIT指数の前月末構成銘柄

	銘柄名	構成比率
1	日本ビルファンド投資法人	6.7%
2	日本プロロジスリート投資法人	5.9%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	5.8%
4	GLP投資法人	5.7%
5	大和ハウスリート投資法人	4.6%
6	野村不動産マスターファンド投資法人	4.6%
7	日本都市ファンド投資法人	4.4%
8	アドバンス・レジデンス投資法人	3.3%
9	オリックス不動産投資法人	3.2%
10	産業ファンド投資法人	2.8%
	その他	53.1%
	合計	100.0%

(出所) Bloomberg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. 東京都心5区の空室率および賃料の推移



(注1) データ期間は2003年1月～2021年11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) Bloomberg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

2022.1.13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

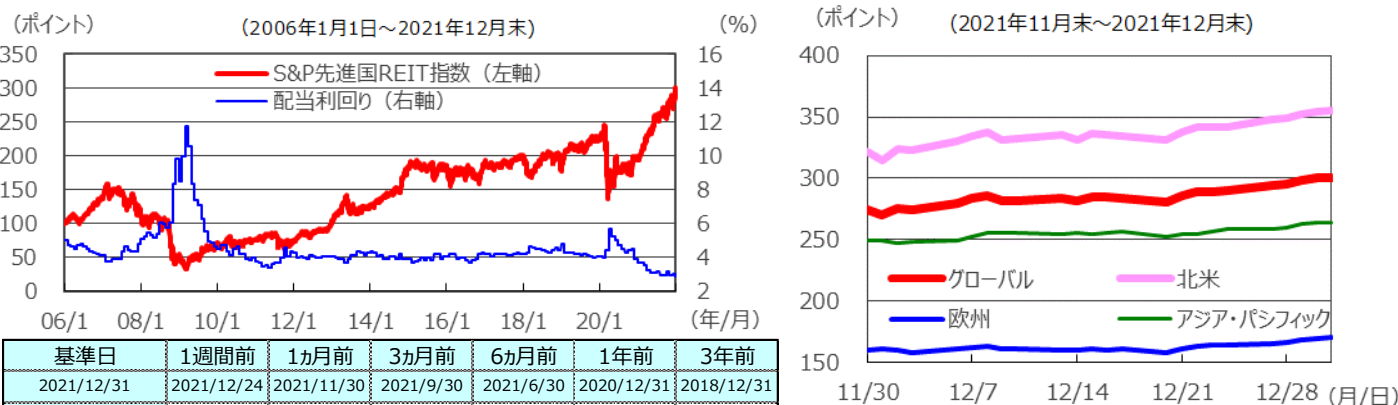
12月のS&P先進国REIT指数（除日本、配当込み、円ベース）は+9.6%と大きく上昇しました。内訳は、現地通貨ベースのリート要因が+7.6%、為替要因が+2.0%でした。

現地通貨ベースのリートについて、米国は、インフレ率の上昇や新型コロナウイルスのオミクロン型の感染再大による混乱があったものの、月末にかけて景気回復期待が高まり上昇しました。欧州は、金利上昇やオミクロン型の感染拡大などが嫌気されましたが、小売セクターがけん引し上昇しました。英国は、複合セクターの大手リートがけん引し上昇しました。オーストラリアは、一部銘柄で業績見通しの上方修正がなされたことが好感されて上昇しました。シンガポールは、オミクロン型への警戒感に加え、政府が住宅規制強化を公表したことで小幅高にとどまりました。香港は、オミクロン型の感染拡大や中国の景気減速懸念が嫌気されて小幅な上昇にとどまりました。

為替について、円は他通貨に対して弱含み、円ベースでのリターンを向上させました。

※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+6.6%となりました。

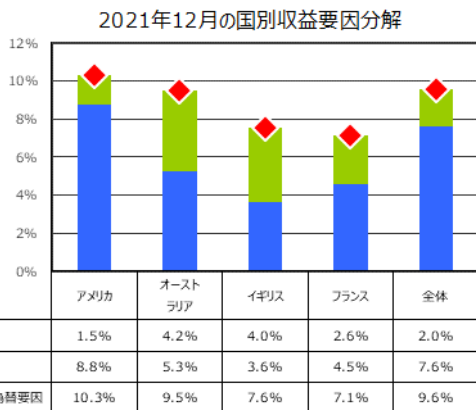
2. 世界のリート指数の推移



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
2021/12/31	2021/12/24	2021/11/30	2021/9/30	2021/6/30	2021/12/31	2018/12/31
グローバル	3.7%	9.6%	18.0%	19.1%	51.3%	63.8%
北米	3.9%	10.3%	19.9%	21.7%	59.4%	72.5%
欧州	3.4%	6.7%	12.0%	11.0%	31.6%	32.1%
アジア・パシフィック	2.6%	7.3%	10.7%	10.1%	24.8%	42.8%

(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）、地域別データは、当該指数を構成する地域別指数。
 (注2) 2006年1月1日を100として指数化。
 (注3) 表は作成基準日をベースに、各期間の指数騰落率を表示。
 (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

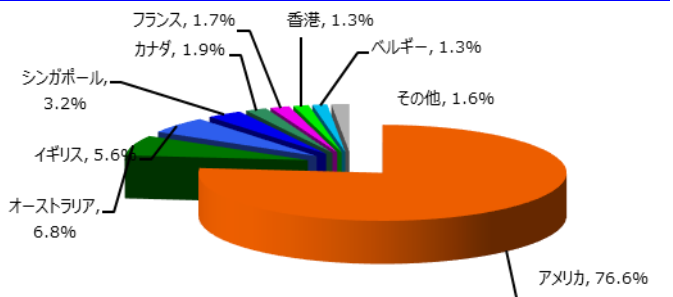
3. 国別収益率



(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. 前月末国別比率



	アメリカ	オーストラリア	イギリス	フランス	全体
構成比	76.6%	6.8%	5.6%	1.7%	100.0%
月間収益率	10.3%	9.5%	7.6%	7.1%	9.6%
寄与度	7.9%	0.6%	0.4%	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。