









## マーケットデータ (2021/2/12)

※リート平均配当利回りは2021年1月末時点

|  | リート指数    |       | 為替 (対円)  |              |  | 金利 (%) | リート平均配当利回り (%) |
|--|----------|-------|----------|--------------|--|--------|----------------|
|  | 終値       | 騰落率   | 終値       | 騰落率          |  |        |                |
| 先進国 (含日本)  | 1,053.26 | +1.2% |          |              |  |        | 3.69           |
| 先進国 (除日本)  | 1,039.51 | +0.9% |          |              |  |        | 3.67           |
|  日本       | 494.66   | +4.0% |          |              |  | 0.07   | 3.91           |
|  米国       | 1,446.93 | +2.0% | 米ドル      | 104.94 -0.4% |  | 1.21   | 3.66           |
|  カナダ      | 1,166.47 | +0.3% | カナダドル    | 82.74 +0.1%  |  | 1.03   | 5.08           |
|  欧州 (除英国) | 885.40   | -1.9% | ユーロ      | 127.16 +0.2% |  | -0.43  | 5.13           |
|  英国       | 85.03    | -1.3% | 英ポンド     | 145.47 +0.5% |  | 0.52   | 2.23           |
|  豪州       | 850.78   | -1.4% | 豪ドル      | 81.43 +0.6%  |  | 1.22   | 3.40           |
|  シンガポール  | 737.53   | -0.8% | シンガポールドル | 79.19 +0.3%  |  | 1.01   | 3.55           |
|  香港     | 815.83   | -0.5% | 香港ドル     | 13.53 -0.5%  |  | 0.78   | 4.66           |

出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

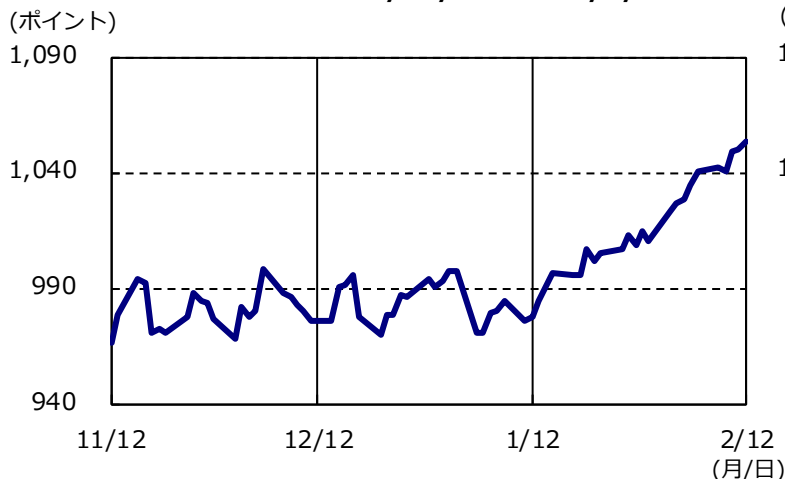
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【リート指数】・【リート平均配当利回り】先進国 (含日本)・先進国 (除日本)、日本・米国・カナダ・欧州 (除英国)・英国・豪州・シンガポール・香港：S&P 先進国 REIT インデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス (現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし) の値および平均配当利回り。

※【為替】NY市場終値。※【金利】各国・地域の10年国債利回り。ただし欧州 (除英国) はドイツ10年国債利回りを使用。

## リート市場 (S&P 先進国リート指数 (含日本)) の動き

【直近3カ月間：2020/11/12～2021/2/12】



【2004/3/31～2021/2/12】



出所：S&PのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※先進国 (含日本) のREITインデックスのグラフデータ：S&P先進国REITインデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

## マーケット動向（2021/2/8～2021/2/12）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。株式市場がバブル崩壊以降の最高値を更新するなか、出遅れ感があるJ-REITを一部の投資家が物色する観測などから上昇基調となりました。J-REITの株価水準は、昨年の新型コロナウイルスの感染拡大で急落した分の3分の2を戻す形となりました。なお、三鬼商事が発表した1月の東京都心5区のオフィス空室率は4.82%と上昇傾向が続きました。日銀は、J-REITの買い入れを見送りました。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。米民主党が主導する約2兆ドル規模の財政刺激策の実現性が高まったことや、パウエルFRB議長の講演で金融緩和策の長期化に言及したことなどが好感されました。決算発表で、楽観的な見通しを示したモール最大手のサイモン・プロパティーズ・グループなどが上昇した小売リートなどが上昇をけん引しました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。新型コロナウイルスの感染者数の増加は落ち着いているものの、ドイツで都市封鎖（ロックダウン）措置の延長が決定するなど、経済再開の正常化が後ずれしていることが嫌気されました。英国では、オフィスリートが軟調に推移しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。複合施設リートのミルバック・グループやオフィスリートのデクスなどが低調な決算を発表して下落したことがマイナス寄与となりました。また、豪ビクトリア州都メルボルンで新型コロナウイルスのクラスター感染が発生したとして5日間のロックダウン（都市封鎖）を発表したため、小売リートも軟調となりました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。中国の春節を控え取引が低調となるなか、リート市場は軟調に推移しました。香港市場では、小売リート大手のリンク・リートが値を下げたほか、オフィスリートなども軟調な動きとなりました。シンガポール市場でも、メイプルツリー・インダストリアル・トラストなどの物流施設リートなどが大きく値を下げました。なお、11日は両市場とも春節（旧正月）で休場となりました。

## トピックス

### ■欧州の「都市化」がもたらす影響（欧州）

過去数十年、世界各国では、地方から大都市に移住する「都市化」が進み、欧州もその例外ではありませんでした。例えば、経済成長と人口動態レベルで成長力が劣る南欧地域でも、首都のCBD（ビジネス中心地区）にあるビルと地方のオフィスのキャップレート（不動産投資利回り）の差は、10年前よりも拡大しています。大都市のオフィス賃料の伸びが高かったとはいえ、オフィスの不動産価格の上昇率は大都市が地方を大きく上回っていたためです。米国と違って、欧州地域は、①産業や文化、行政機能が首都に集中していること、②経済活動のダイナミズムは緩やかであること、③各国の交通網が首都圏中心に整備されていること、④EU内でも言語や文化的な障害がある、などといった背景から、人々は就業機会が多い自国の大都市を志向する傾向にありました。

しかし、新型コロナウイルスの感染拡大で状況にやや変化が生じています。欧州の主要都市はロックダウンされ、在宅勤務が普及したことで、より快適な住環境を求めて郊外や周辺都市に移住する人が増えたことなどから、「都市化」の流れが一時的に弱まっています。ただ、欧州経済が正常化すればデンマークのコペンハーゲンや、スウェーデンのストックホルム、アイルランドのダブリンなどの都市では再び「都市化」が加速すると見られる一方、ロンドンやパリでは、政治的・規制的な影響や、郊外や衛星都市の充実した住環境などから「都市化」は緩やかになるとの見方もあり、各都市でパフォーマンスの違いが大きく出る可能性もあります。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

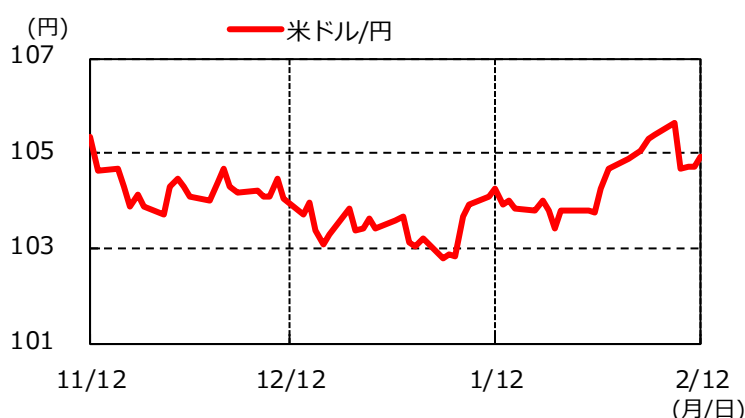
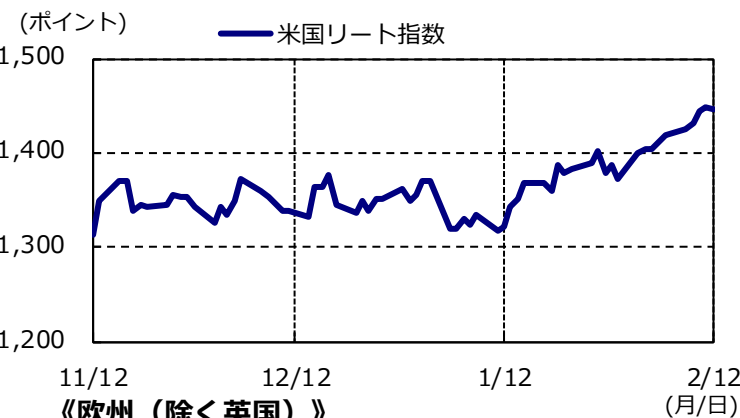
## 各国・地域別グラフ (2020/11/12~2021/2/12)

※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

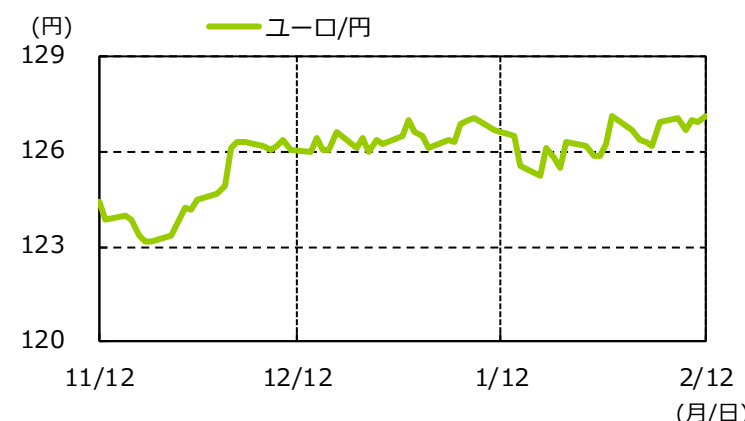
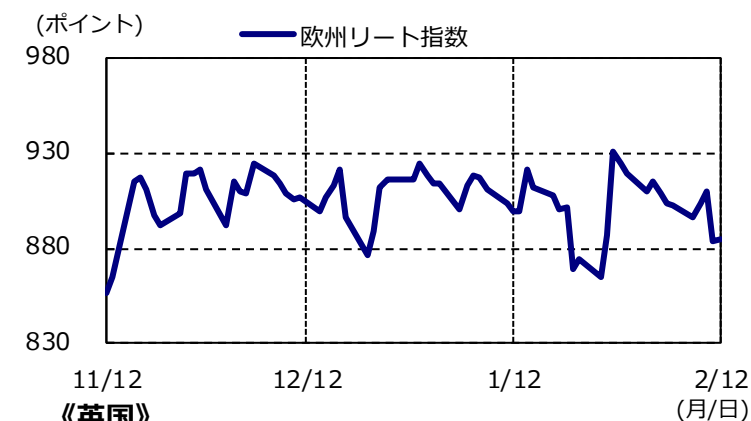
### 《日本》



### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

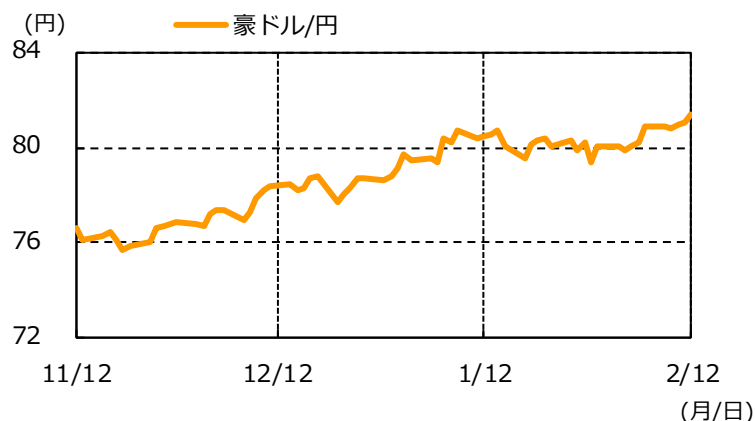
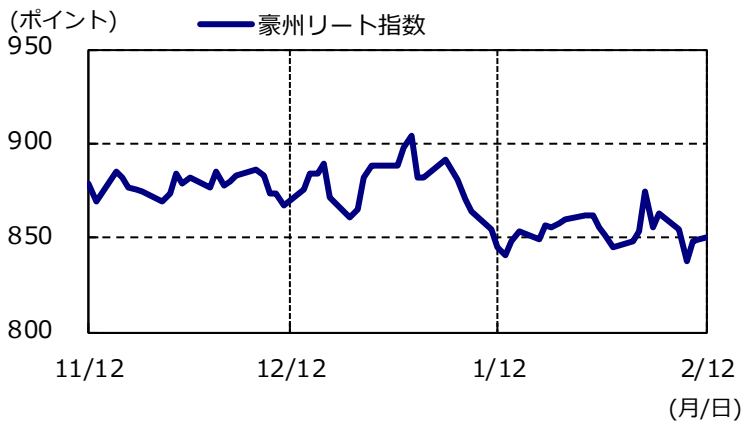


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

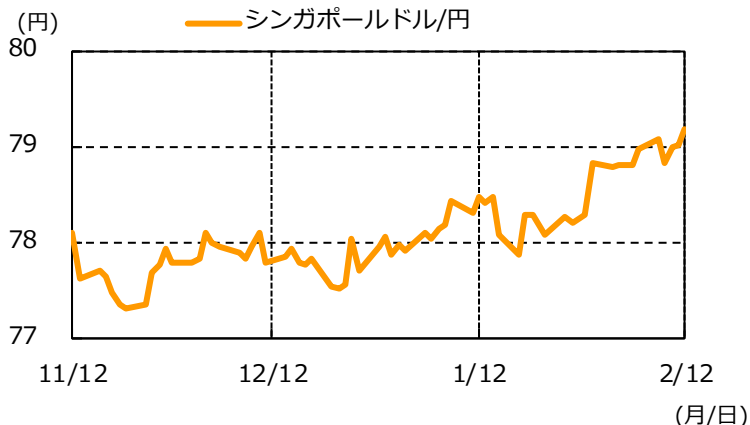
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

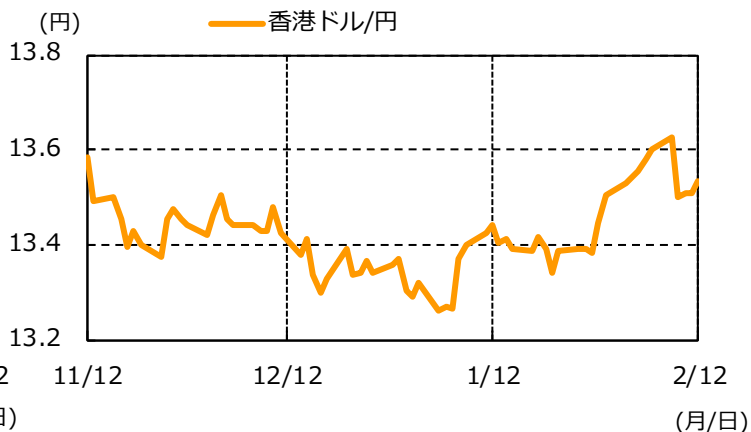
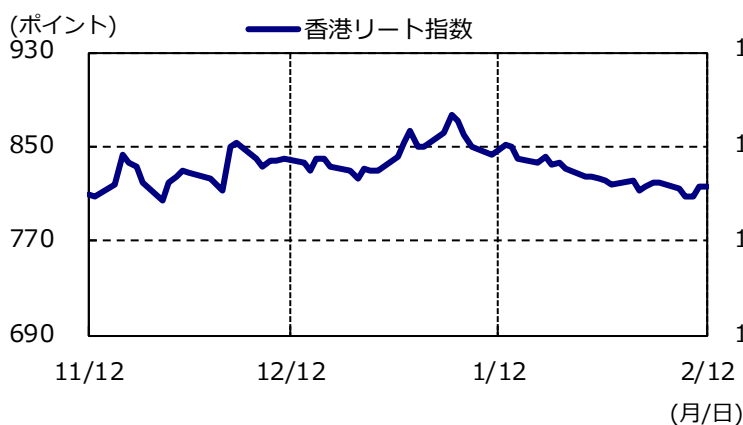
## 《豪州》



## 《シンガポール》



## 《香港》



出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

### 【各指数の著作権等】

■ S&P 先進国 REITインデックス (円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし)、S&P 各国・地域 REIT インデックス (現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし) は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

## 投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

### 【投資信託に係るリスクと費用】

#### ● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

#### ● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

##### ■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

##### ■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.09%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

### 【ご注意事項】

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

● 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

● 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

● 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

● 投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。