

マーケットデータ (2021/6/25)

※リート平均配当利回りは2021年5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)	1,278.56	+2.3%					3.14
先進国 (除日本)	1,271.62	+2.4%					3.09
 日本	557.87	+1.6%				0.05	3.66
 米国	1,691.98	+1.9%	米ドル	110.75	+0.5%	1.52	2.97
 カナダ	1,374.38	-0.2%	カナダドル	90.08	+1.9%	1.45	4.07
 欧州 (除英国)	1,062.37	+0.2%	ユーロ	132.25	+1.2%	-0.16	3.60
 英国	97.86	+1.3%	英ポンド	153.76	+1.0%	0.78	2.22
 豪州	975.59	+1.3%	豪ドル	84.13	+2.1%	1.56	3.26
 シンガポール	753.06	+0.7%	シンガポールドル	82.53	+0.7%	1.55	4.71
 香港	942.86	-0.5%	香港ドル	14.26	+0.5%	1.12	4.25

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：2021/3/25～2021/6/25】



【2004/3/31～2021/6/25】



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（2021/6/21～2021/6/25）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。先週は、海外の株式指数採用による買いが終了するとの思惑から前週に下落した反動で上昇しました。米国の金利上昇懸念がくすぶっていたものの、内外株式市場が堅調に推移したことからJ-REIT市場も堅調な動きに転じました。なお、週初にフロンティア不動産投資法人が、週末にはGLP投資法人が各々物件取得を伴う増資を発表しました。双方ともポートフォリオの物件の質が改善される外部成長機会であると考えられます。

【米国】

先週は、米国リート市場は上昇しました。前週の下落から急反発して始まったものの、米連邦準備制度理事会（FRB）高官が量的金融緩和策の縮小について言及し、不透明感が強まったことなどから上値が重い展開となりました。5月の米中古住宅販売は580万戸（季節調整済み、年率）と前月比▲0.9%、中古住宅価格の中央値は前年比+23.6%となりました。また、同月の米新築戸建て住宅販売件数は前月比▲5.9%の76.9万戸（季節調整済み、年率）、新築住宅価格は前年比+18.1%となりました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。欧州大陸リートは、欧州経済の景況感が改善していることから小売リートを中心に堅調な動きとなった一方で、米長期金利の上昇が重しとなりました。英国リートは、ロックダウン解除が延期されたものの、経済正常化期待から上昇しました。英ライトムーブ社の発表した6月の英住宅価格は前月比+0.8%と5月の+1.8%から伸び率が鈍化しました。引き続き、ロンドン中心部から郊外へ移転する動きが見られました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。シドニーなどで一部ロックダウンが実施されたものの、豪州長期金利が低下し、堅調な動きとなりました。週末にチャーターホールグループが、21年6月末の不動産運用額（AUM）が前年比+28%の520億豪ドルに増加したと発表したことが好感され、株価が上昇しました。

【アジア】

アジアリート市場はまちまちの動きとなりました。シンガポールでは、堅調な欧米株式市場を受けて上昇しました。香港は外部環境の不透明感から下落して始まり、その後も米中関係悪化が懸念材料となり上値の重い展開となりました。なお、中国本土市場では中国初のREIT銘柄が上場しました。

トピックス

■ブラックストーンの戸建て賃貸ビジネスへの再参入

プライベート・エクイティ投資会社のブラックストーン・グループは、戸建て住宅の賃貸を行うホーム・パートナーズ・オブ・アメリカ社を60億米ドルで買収することに合意したと報じられました。米国内に17,000戸以上を所有しているホーム・パートナーズは、入居者に最終的に賃貸物件を購入するオプションを提供しているのが特徴です。ブラックストーンは、サブプライム・ローンの破綻時に、ローンが払えなくなり差し押さえとなった戸建て住宅を、安値で大量に購入した大手投資会社のひとつでした。買い入れた戸建て住宅を賃貸するビジネスを行って、2017年にはREITとしてインビテーション・ホームズを上場させました。2019年には同社株式をすべて売却して、戸建て住宅賃貸事業から撤退したものの、再び足を踏み入れたかたちです。昨年新型コロナウイルスの感染拡大により在宅勤務が普及、住宅ローン金利の低下も加わって、米国の戸建て住宅販売は過去14年間で最も早いペースで急増しました。そうしたなかで、高騰する住宅価格に手の届かない層が戸建て賃貸住宅にも流れています。足元では、住宅販売のペースが鈍化しているものの、今後数年間にわたってミレニアル世代が戸建て住宅の需要を喚起すると見られています。こうした環境を踏まえ、ブルックフィールド・アセット・マネジメントなどライバル社も続々参入するなど戸建て住宅賃貸ビジネスは今後も活況が続くと見られています。

※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

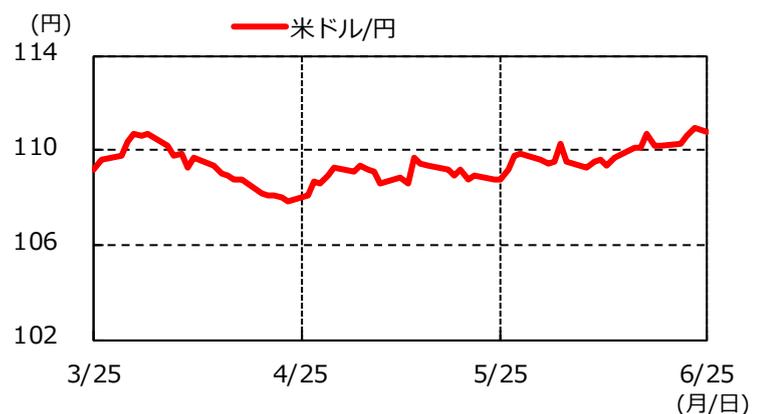
各国・地域別グラフ (2021/3/25~2021/6/25)

※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。

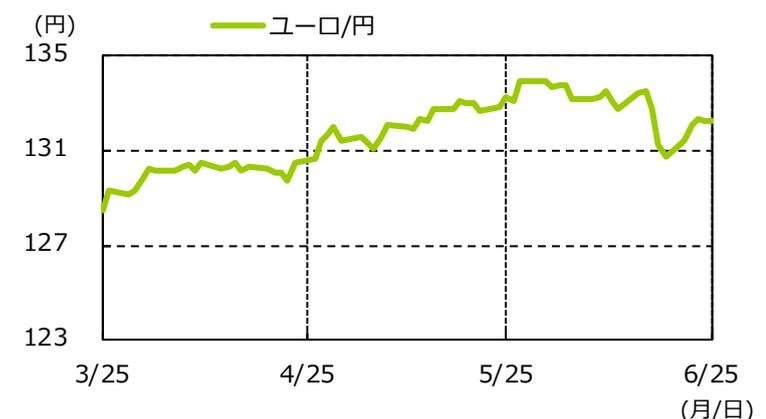
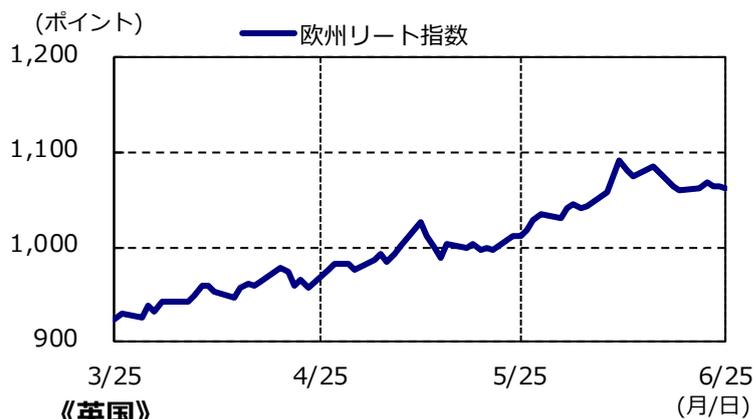
《日本》



《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

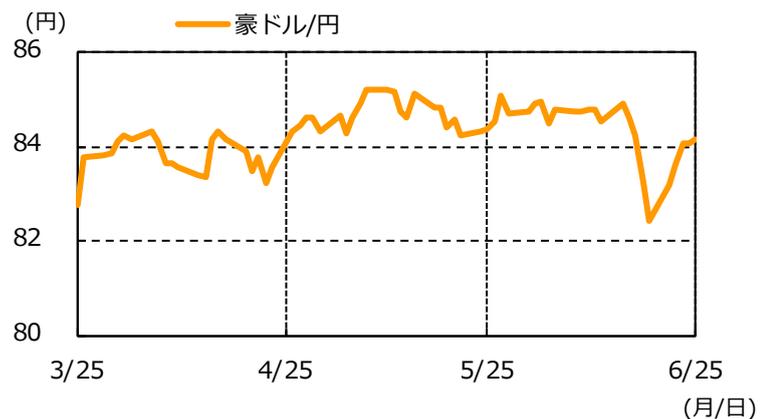
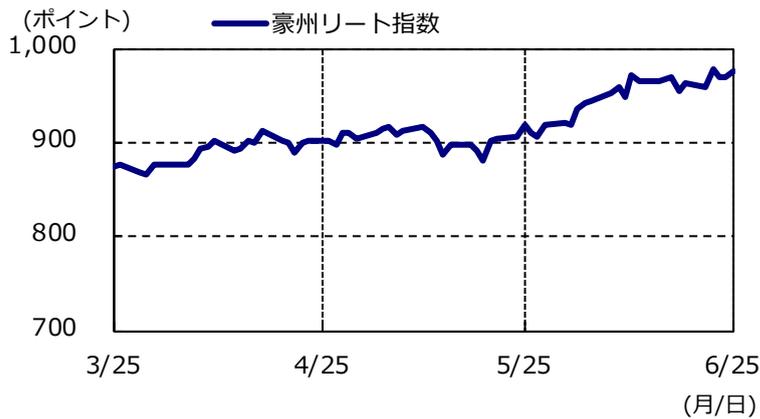


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

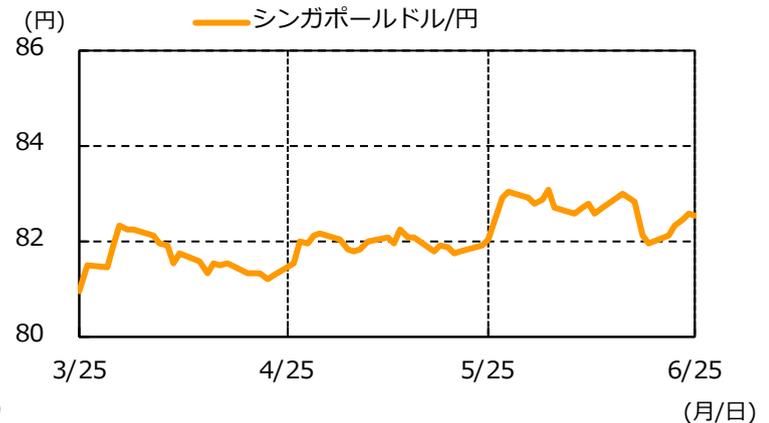
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

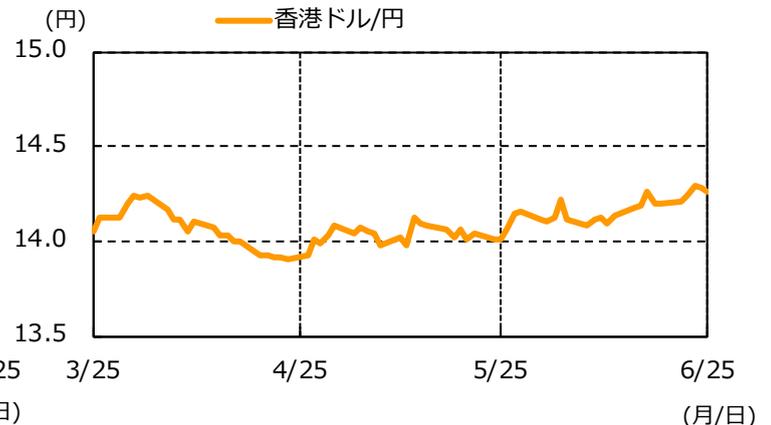
《豪州》



《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。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、当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。