









## マーケットデータ (2022/4/15)

※リート平均配当利回りは2022年3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)	1,547.16	+0.6%					3.11
先進国 (除日本)	1,570.53	+0.5%					3.05
 日本	535.41	+1.1%				0.24	3.95
 米国	1,883.32	-0.7%	米ドル	126.46 +1.7%		2.83	2.84
 カナダ	1,499.09	-0.6%	カナダドル	100.39 +1.5%		2.76	3.70
 欧州 (除英国)	1,093.16	+1.9%	ユーロ	136.73 +1.1%		0.84	3.50
 英国	109.61	-0.7%	英ポンド	165.15 +2.0%		1.89	2.81
 豪州	1,035.18	-0.9%	豪ドル	93.52 +0.9%		2.97	3.73
 シンガポール	777.43	-0.6%	シンガポールドル	93.15 +2.2%		2.49	4.86
 香港	849.57	-1.8%	香港ドル	16.12 +1.7%		2.52	4.98

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

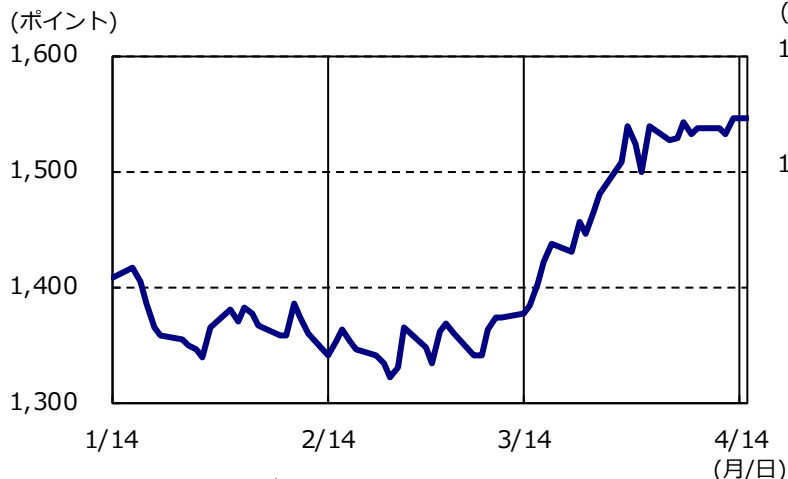
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2022/1/14～2022/4/15】



【2004/3/31～2022/4/15】



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（2022/4/11～2022/4/15）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米国長期金利の上昇や新型コロナウイルス感染拡大による上海のロックダウンの長期化などの悪材料を受け下落する場面もあったものの、金利上昇一服感や中国の経済支援策期待から持ち直し、全般的に堅調な動きとなりました。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。ウクライナ情勢の緊迫化や上海のロックダウンなどサプライチェーンの混乱によるインフレ加速が懸念され、米長期金利が2.8%台の水準まで上昇したことなどが嫌気され、軟調な動きとなりました。セクター別では、航空会社の好決算を受け、旅行客需要の拡大への期待からホテル・レジャーなどが上昇する一方で、産業施設やデータセンターなどが下落しました。なお、15日の海外市場は、グッド・フライデーで休場となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は英国市場と大陸欧州市場でまちまちの展開でした。大陸欧州は欧州中央銀行（ECB）理事会後のラガルド総裁の発言から早期利上げ観測が後退し、小売などの銘柄が堅調に推移しました。一方、英国では、消費者物価指数（CPI）が30年ぶりの前年比+7.0%となり、英国金利が上昇したことなどで軟調に推移しました。また、英国家統計局が発表した英国の2月の住宅平均価格は前年比+10.9%と上昇が加速しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。世界経済の鈍化懸念から豪州長期金利が低下したことで上昇して始まったものの、ウクライナ情勢の緊迫化から下落に転じました。豪州準備銀行（RBA）の政策委員会では、市場予想通り政策金利は据え置かれました。また、前週末に、モリソン豪首相は5月12日に総選挙を実施すると発表しました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。香港では、新型コロナウイルスの感染による上海のロックダウンが長期化し中国経済に対する懸念から軟調な展開となりました。シンガポールでも、1-3月期のGDP成長率が市場予想を下回ったほか、通貨庁が金融引き締めを実施するなど上値の重い展開となりました。

## トピックス

### ■英国不動産のガイドライン変更（欧州）

欧州不動産協会（EPRA）が発表したガイドラインを受けて一部の不動産会社の株価が冴えない展開となっています。先月21日に、突如発表された新たなガイドラインでは、これまで不動産会社各社が独自の基準で発表していたLTV（ローン・トゥ・バリュー）、いわゆる債務比率について、横比較ができるように基準を統一することを定めました。主な変更点は、①資本と債務の両方の性質を持つハイブリッド証券を完全に債務として評価すること、②JV（ジョイント・ベンチャー）や関連会社などの債務も連結ベースで開示するという点です。大手格付け会社では、ハイブリッド証券については、資本および債務を50%ずつに分けて評価していましたが、このガイドライン変更により、ハイブリッド証券を発行している一部の不動産会社の債務比率が大きく上昇することになります。例えば、フィンランドのショッピングセンターを運営するシティコンの場合には、LTVが42%から58%に上昇する見込みです。このほかにも優先株を発行しているようなスウェーデンなどの北欧の不動産会社にも影響があると見られており、格下げのリスクも懸念されたことから、一時株価が大きく調整しました。欧州市場でも金利が上昇するなかで、LTVの開示の厳格化によってさらに不動産売買が抑制されるとの見方もありますが、中長期的に見れば、財務リスクの明確化は、投資家に好意的に受け入れられると見られます。

※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。

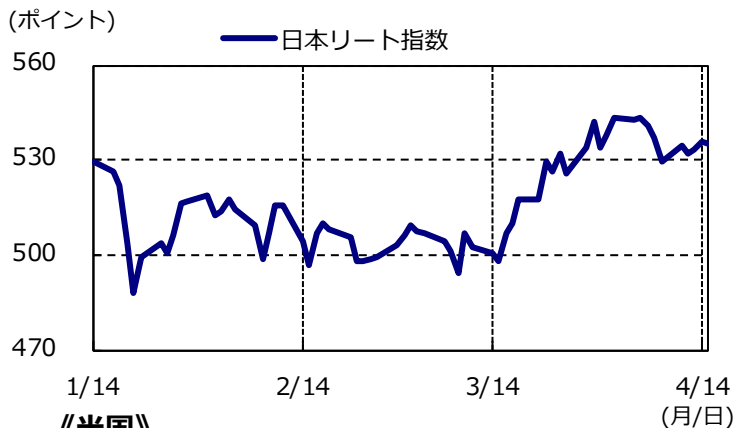
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

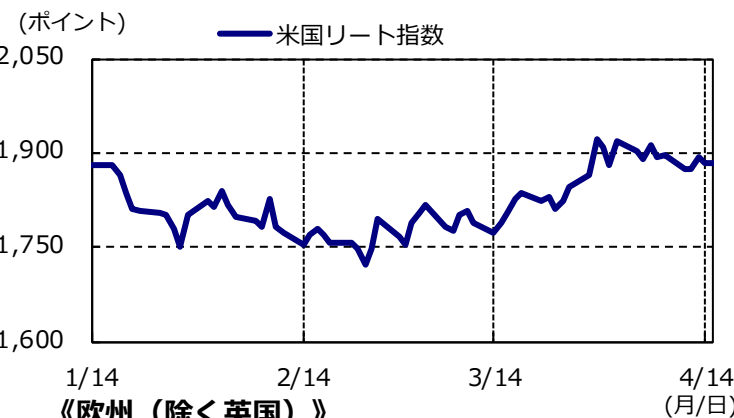
## 各国・地域別グラフ (2022/1/14~2022/4/15)

※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。

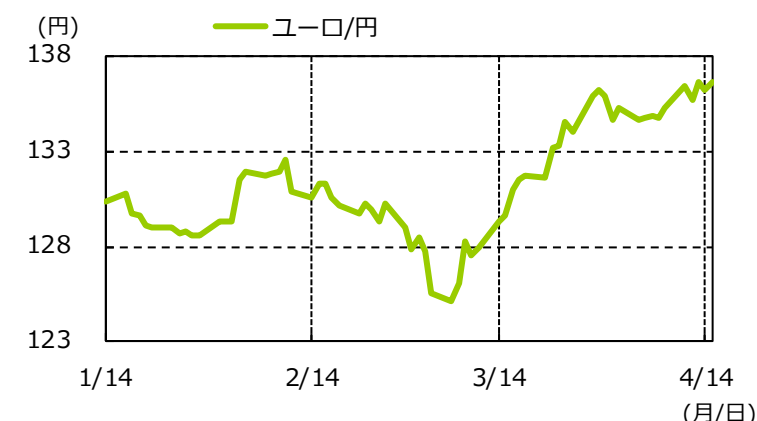
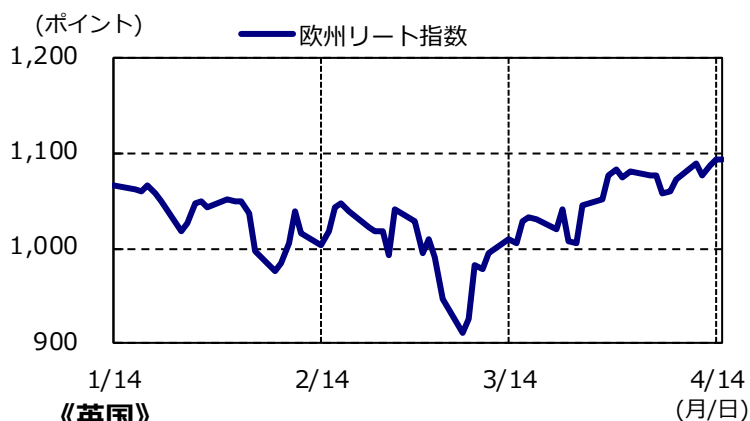
### 《日本》



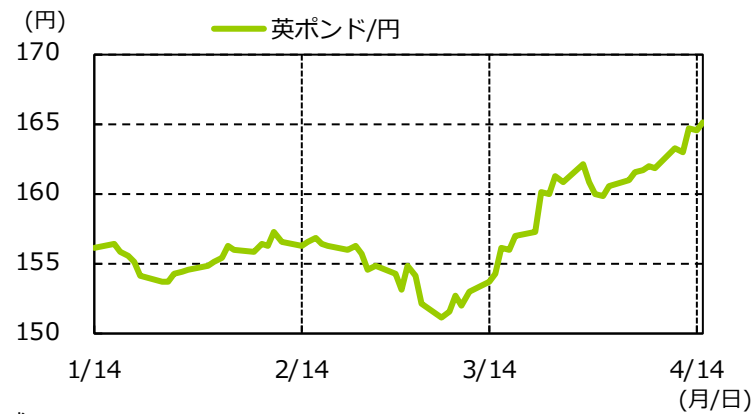
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

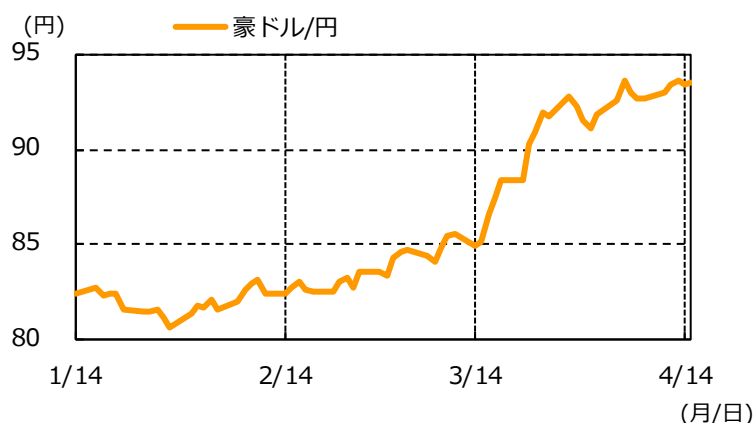
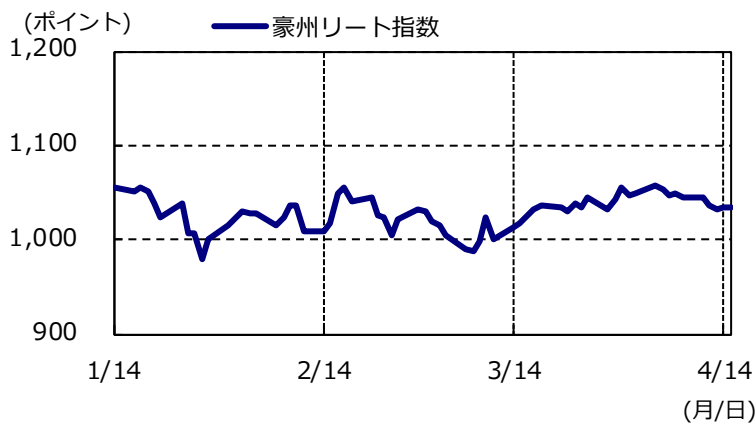


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

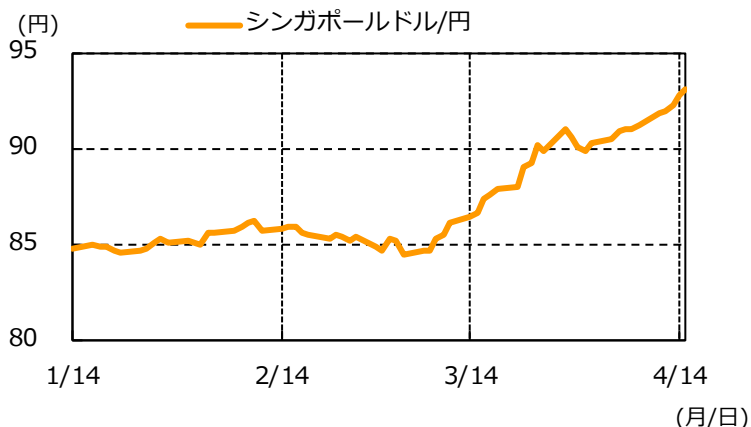
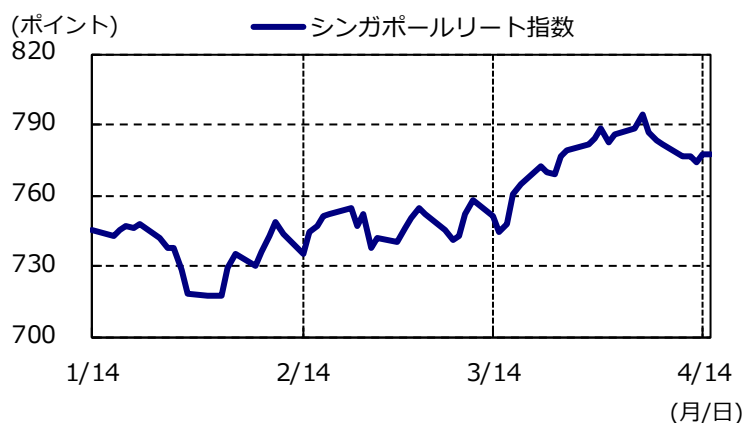
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

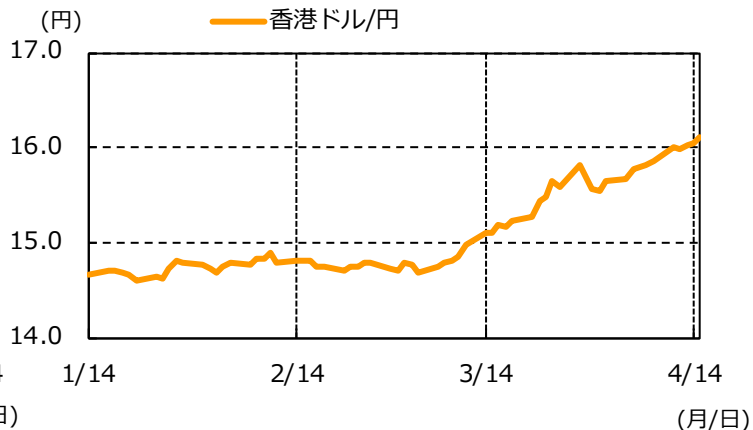
## 《豪州》



## 《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、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。