









マーケットデータ (2022/8/26)

※リート平均配当利回りは2022年7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)	1,470.55	-3.1%					3.50
先進国 (除日本)	1,482.78	-3.3%					3.45
 日本	552.45	-0.2%				0.22	4.12
 米国	1,649.89	-3.7%	米ドル	137.64	+0.5%	3.04	3.23
 カナダ	1,293.95	-2.9%	カナダドル	105.61	+0.2%	3.02	4.45
 欧州 (除英国)	918.38	-4.6%	ユーロ	137.20	-0.3%	1.39	4.47
 英国	90.02	-5.0%	英ポンド	161.67	-0.2%	2.60	3.46
 豪州	944.21	-0.1%	豪ドル	94.89	+0.8%	3.58	4.14
 シンガポール	758.86	-1.9%	シンガポールドル	98.67	+0.3%	2.92	4.50
 香港	789.84	-2.1%	香港ドル	17.54	+0.5%	2.89	5.09

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

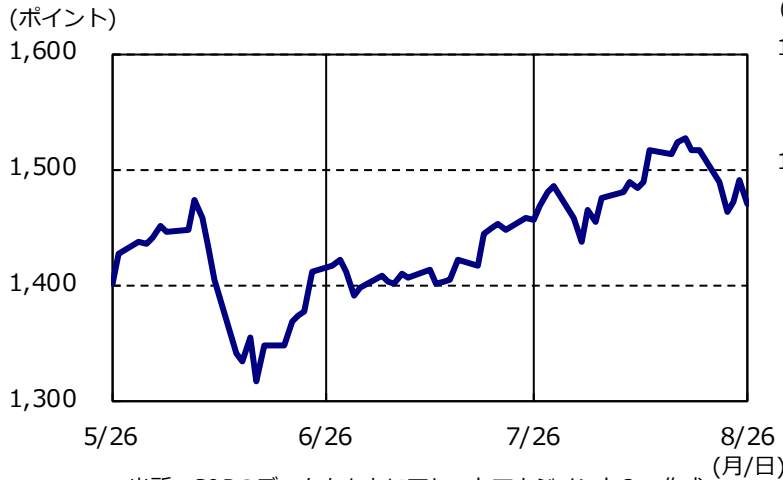
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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。

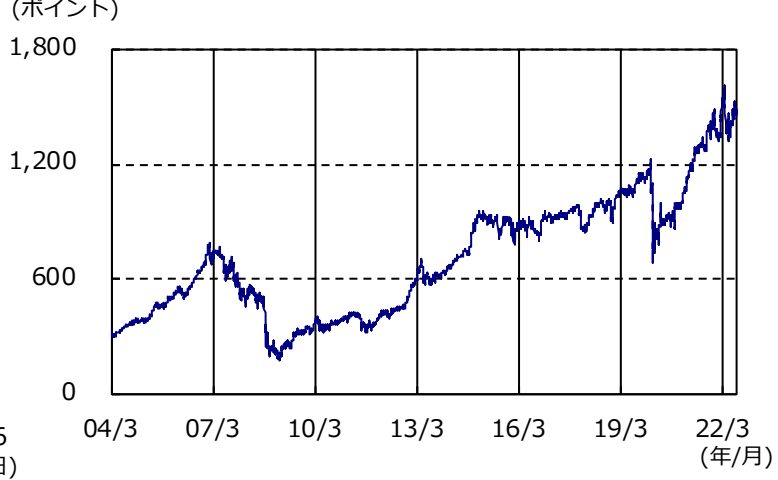
※【為替】NY市場終値。※【金利】各国・地域の10年国債利回り。ただし欧州 (除英国) はドイツ10年国債利回り、香港は7年国債利回りを使用。

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：2022/5/26～2022/8/26】



【2004/3/31～2022/8/26】



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（2022/8/22～2022/8/26）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。週初は、前週末に米長期金利が3%近くにまで上昇したことや、欧米の中央銀行が金融引き締めを継続するとの見方などを背景に、欧米の株式市場が下落し、投資家のリスク選好姿勢が後退したことなどから、下落しました。週半ばにかけても、日米長期金利の上昇を受け、国内REITの相対的な投資妙味が低下したことなどにより下落しましたが、週末にかけてはそれまでの下落を受けて買戻しが入ったほか、日本政府の新型コロナウイルスの水際対策の緩和でインバウンド需要が回復するとの期待が高まったことなどから上昇し、下げ幅を縮小しました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。週初は、前週末に続き米長期金利が上昇し、米国リートの相対的な投資妙味が低下したことや、8月の米購買担当者景気指数が2年3カ月ぶりの低水準を付けるなど、冴えない米経済指標が相次いだことに加え、米連邦準備制度理事会（FRB）が積極的な金融引き締め姿勢を継続するとの見方も広がり、売りが優勢となりました。週後半は短期的な押し目買いの動きなどから上昇する局面もありましたが、26日のジャクソンホール会議でFRBパウエル議長がインフレ抑制に向けた利上げ継続を示唆したことが圧迫材料となり、再び急落しました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。週前半は、ロシア産ガス供給の逼迫懸念や欧州中央銀行（ECB）当局者のタカ派的発言、弱い経済見通しなどの売り材料に加え、ドイツ国債利回りが4週間半ぶりの高水準に上昇したことなどからリートの相対的な投資妙味が低下し、下落しました。その後も、8月の英国とユーロ圏の総合購買担当者景気指数（PMI）速報値が低迷するなど景気の減速懸念の高まりや、エネルギー価格高騰への懸念などに加え、FRBパウエル議長のタカ派的な姿勢などが相場の重しとなりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。週前半は欧米と同様に世界景気の減速懸念、弱い経済指標などが嫌気されて下落しました。週後半にかけては、堅調なコモディティー（商品）価格を背景とした鉱業株とエネルギー株の上昇で株式市場が反発した流れを受けたことに加え、海外市場でのセンチメントの改善も受けて上昇し、週前半の下げ幅を縮小しました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。世界で広がる景気減速懸念や、弱い経済指標などが嫌気され、下落しました。特に、香港では、中国本土での新型コロナウイルスの感染拡大や、不動産市場を巡る警戒感などがセンチメントを圧迫しました。なお、中国政府は週初に一連の景気支援策を出したものの、不動産不況に歯止めをかけるには十分ではないとの見方から売りが優勢となりました。

トピックス

■ 高い空室率が続く米国のオフィス市場

不動産サービス大手JLLによると、米国の今年第2四半期のオフィス空室率が約19%であったのに対し、アジア太平洋地域では約14%、EMEA（欧州、中東、アフリカ）では約7%となっており、米国のオフィスの空室率は相対的に高い数字となっています。この背景として、一部の不動産投資家やアナリストは、米国の不動産開発業者が、政府の税制優遇措置、低金利環境、不採算のスタートアップ企業からの需要の膨らみに応じて多くのオフィスを建設し、結果的にオフィスの供給過剰状態を作り、現在の高い空室率となっていると指摘しています。しかし、過去10年程度を振り返ると歴史的な低金利環境や、世界中の資本が米国の不動産市場に流入したことなどを背景に、オフィス需要は低下傾向にあったにもかかわらず、建物の価値が上昇し、オフィス所有者には誤った安心感を与えてきたと考えられています。そのため、オフィス所有者たちは慢性的な高い空室率をあまり問題視せず、結果的に本来行われるべきオフィスの倉庫や住居への改造が妨げられていると指摘されてきました。リモートワークが普及する中、今後オフィス需要の更なる低下が予測されますが、一部のアナリストはインフレ、金利上昇で新たなオフィス建設が減っていくことで、結果的にはオフィスの供給過剰が徐々に解消されていくと見ています。

※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。

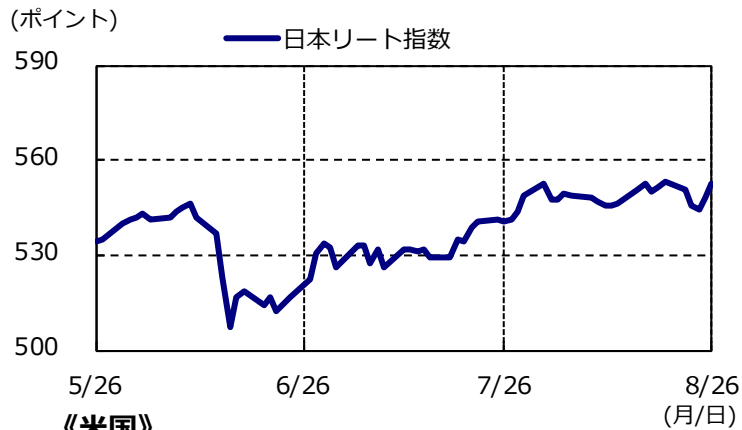
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

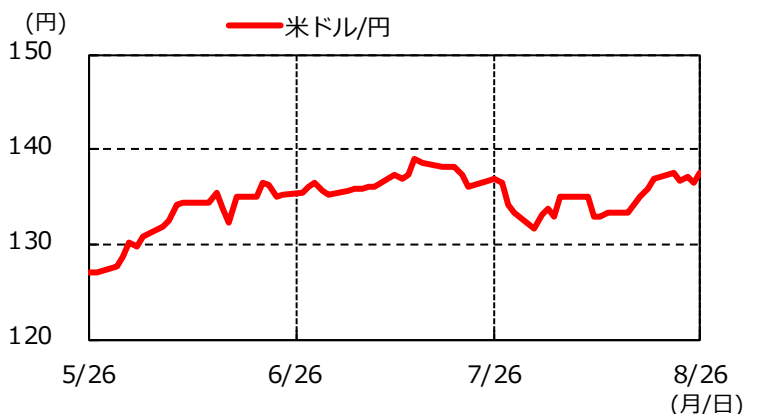
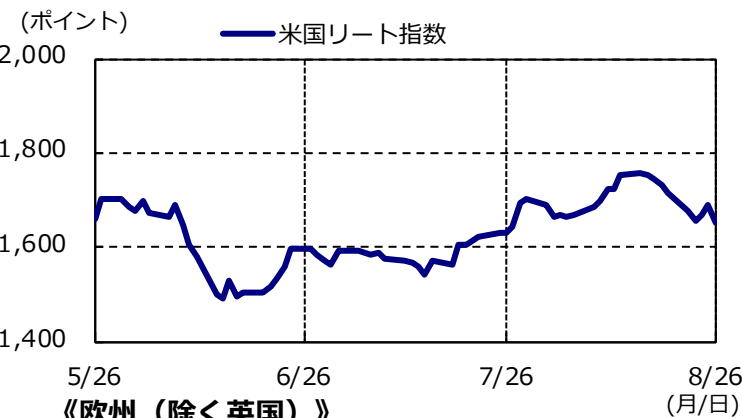
各国・地域別グラフ (2022/5/26~2022/8/26)

※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。

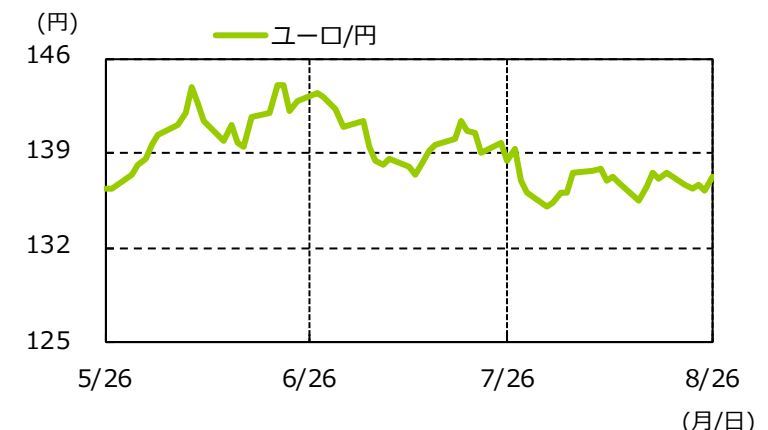
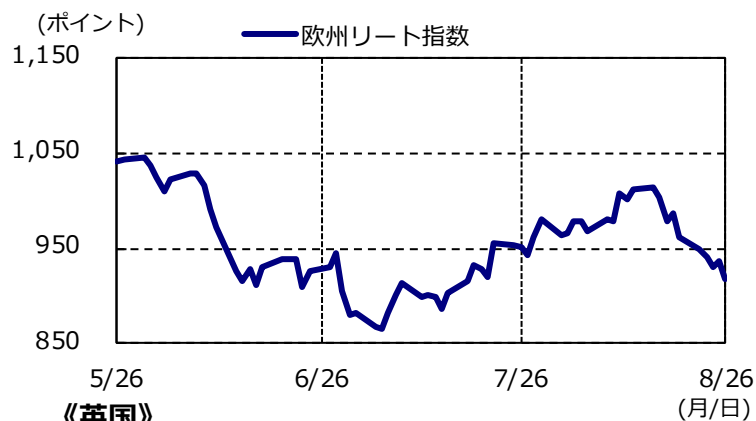
《日本》



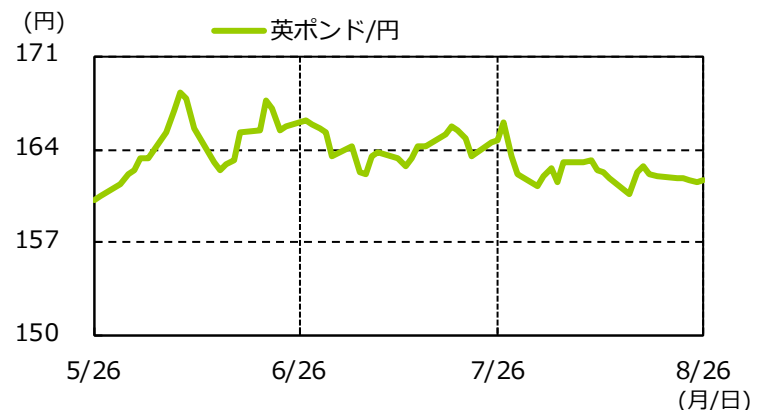
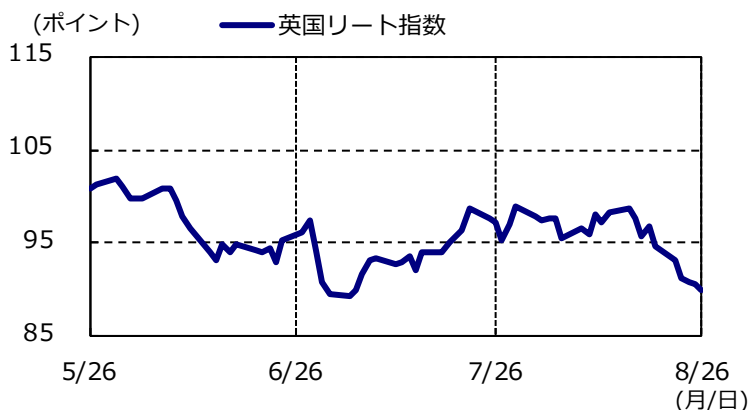
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

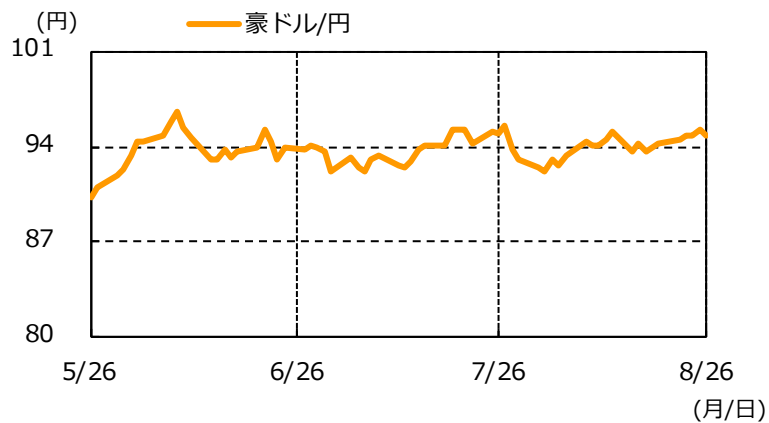


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

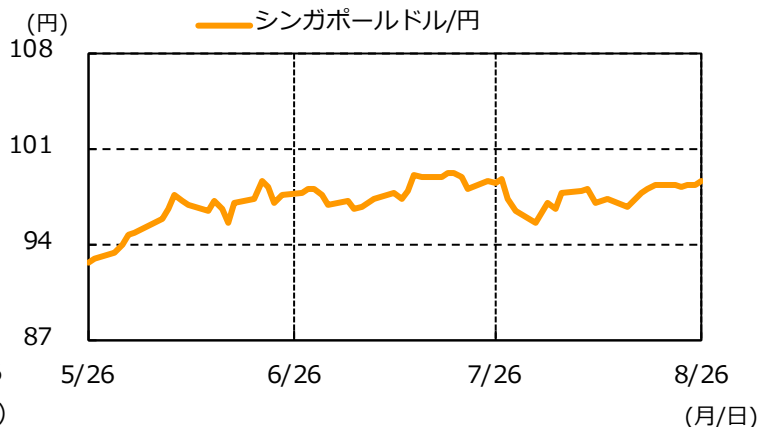
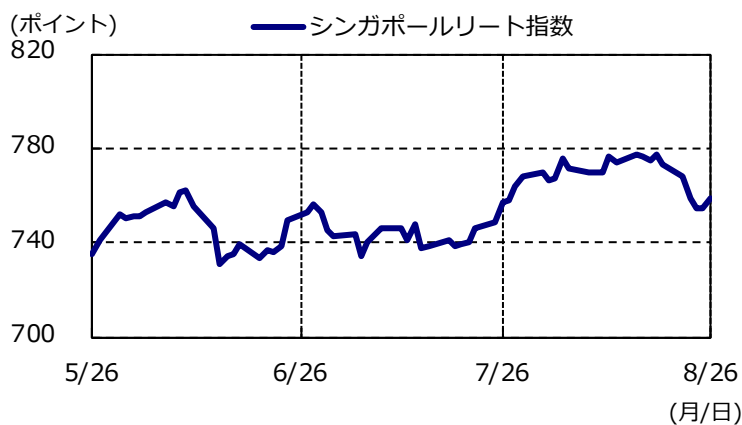
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

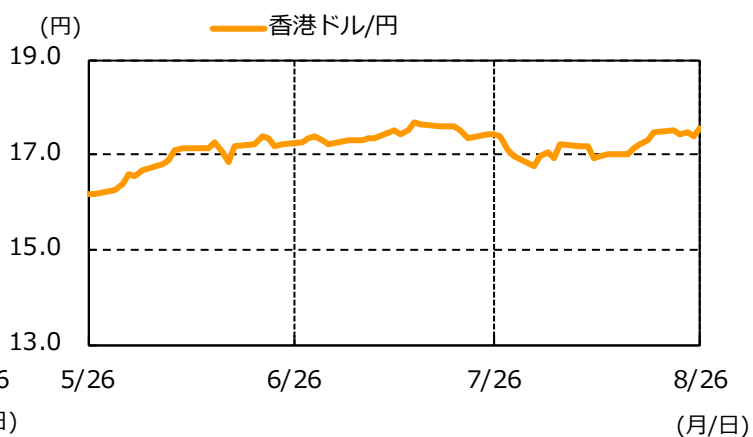
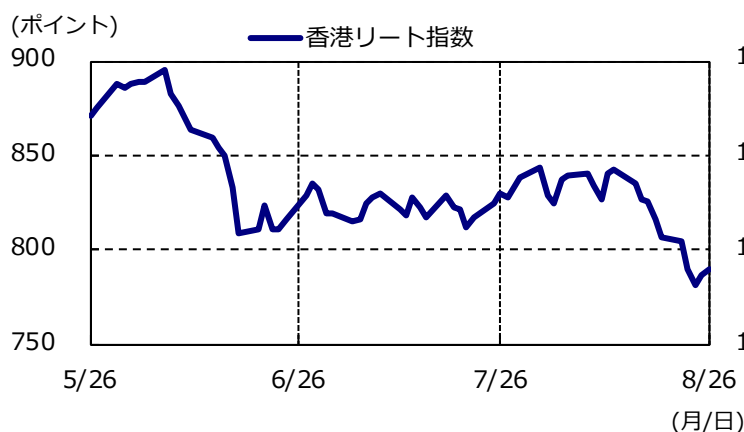
《豪州》



《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。