

マーケットデータ (2022/7/15)

※リート平均配当利回りは2022年6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)	1,422.91	+1.1%					3.82
先進国 (除日本)	1,435.99	+1.2%					3.78
 日本	529.19	+0.6%				0.24	4.36
 米国	1,571.17	-0.4%	米ドル	138.57	+1.8%	2.92	3.54
 カナダ	1,228.40	-2.8%	カナダドル	106.35	+1.2%	3.07	4.71
 欧州 (除英国)	903.35	-1.2%	ユーロ	139.63	+0.7%	1.13	4.92
 英国	93.92	+0.5%	英ポンド	164.32	+0.3%	2.09	3.78
 豪州	909.28	-0.1%	豪ドル	94.08	+0.8%	3.41	4.70
 シンガポール	738.79	-1.0%	シンガポールドル	98.98	+1.7%	2.80	4.78
 香港	817.41	-1.5%	香港ドル	17.64	+1.7%	2.68	5.20

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：2022/4/15～2022/7/15】



【2004/3/31～2022/7/15】



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（2022/7/11～2022/7/15）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。参議院選挙で与党が改選議席の過半数を単独で確保し、政権が安定することの期待が高まったことや良好な6月の米雇用統計を受けて日本の景気減速懸念が後退したことなどから、上昇して始まりました。週半ば以降は、一進一退の展開となる中で横ばいとなりました。また、エスコンジャパンリート投資法人の運用会社が、新規物件取得停止などの業務停止処分を受けたことを発表しました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。6月の米消費者物価指数（CPI）が市場予想を上回る伸びとなり、米連邦準備制度理事会（FRB）が利上げペースを一段と加速し、景気の悪化を招くとの懸念が強まりました。また、カナダ中銀が市場予想を上回る1.0%の利上げを決定したことも市場のセンチメントを悪化させました。週末には、FRB高官が急激な利上げを支持しないとのコメントが相次ぎ、米国長期金利が低下したことなどを好感し、下げ幅を縮めました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの動きとなりました。ロシアからの天然ガス供給が制限され、欧州経済に悪影響を及ぼすとの懸念から下落して始まったものの、欧州長期金利の上昇一服を受けて下落幅を縮める展開となりました。週後半には、中国の不動産市場の混乱やイタリアの政局不安の高まりなどから投資家のセンチメントが悪化し再び軟調な動きとなったものの、週末に反発し、前週末比で大陸欧州は下落、英国は上昇となりました。

【豪州】

豪州リート市場はほぼ変わらずとなりました。6月の豪州雇用統計が市場予想を上回ったことなどで、豪州準備銀行（RBA）が8月に大幅な利上げを実施するとの懸念が強まり弱含む場面もあったものの、豪州長期金利が落ち着いた動きとなったことから、週を通じてほぼ横ばいで引けました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。中国の主要都市で新型コロナウイルス感染が拡大し、行動制限が再導入されたことで、同国の景気見通しに対する不透明感が強まったほか、米国の金融政策に対する警戒感が広がったことなどから、香港リートは軟調に推移しました。また、シンガポールリートも同国で金融引き締めが実施されたほか、4-6月期の国内総生産成長率（GDP）が市場予想を下回ったことなどから、弱含みました。

トピックス

■空売り投資家の見通し（米国）

空売りを得意とする米国の著名なヘッジファンドマネジャーであるジェームズ・チェイノス氏はメディアのインタビューでデータセンターリートを空売りしていることを明らかにしました。同氏は、空売りの理由として、①データセンターの主要テナントであるアマゾン・ドット・コムやマイクロソフト、アルファベットなどのクラウド・サービス大手三社はクラウド・サービス市場が急拡大する中でデータセンターリートとの賃料交渉で優位な立場にあり、データセンターの賃料の伸びが鈍化していること、②大手三社はデータセンターを賃貸しているほかにも自社でデータセンターの開発を行っており、データセンターリートの競合相手となった場合には技術的に劣ることが懸念されること、③バリュエーションは割高な水準にあることなどを挙げています。

これに対し、あるアナリストは、クラウド・サービスの1社が、データセンター建設は設備投資負担が重く、フリー・キャッシュ・フロー創出に重きを置くため賃貸を志向しているとコメントしていることから必ずしも競合するとはみていないと反論しています。また、データセンター大手のデジタル・リアルティ・トラストのCEOであるBill Stein氏はインタビューで、同社のデータセンターに対する需要の高まりを受けて過去2四半期のリース契約は記録的な水準となっており、2022年第1四半期のリース契約額は前年比30%増加しているほか、新規・更新に関係なく、賃料は引き上げており、見通しも明るいことを示しました。

※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

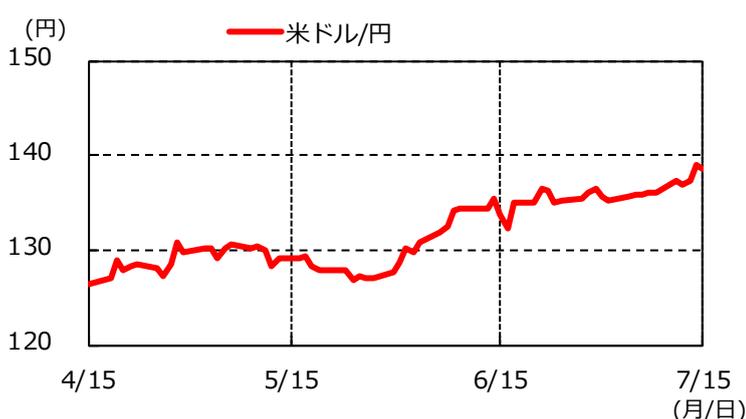
各国・地域別グラフ (2022/4/15~2022/7/15)

※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。

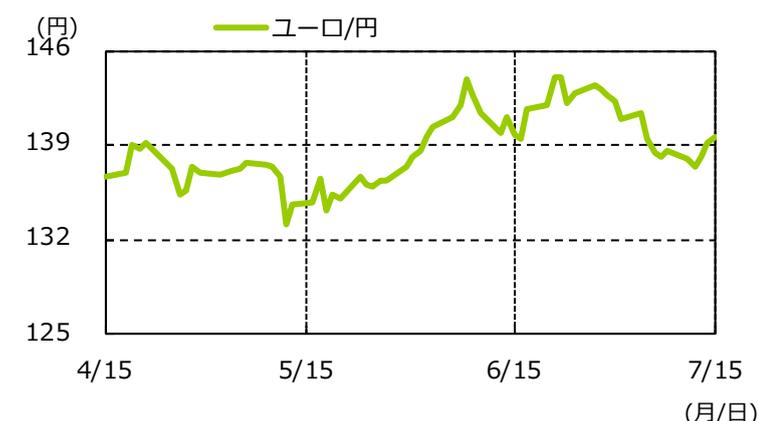
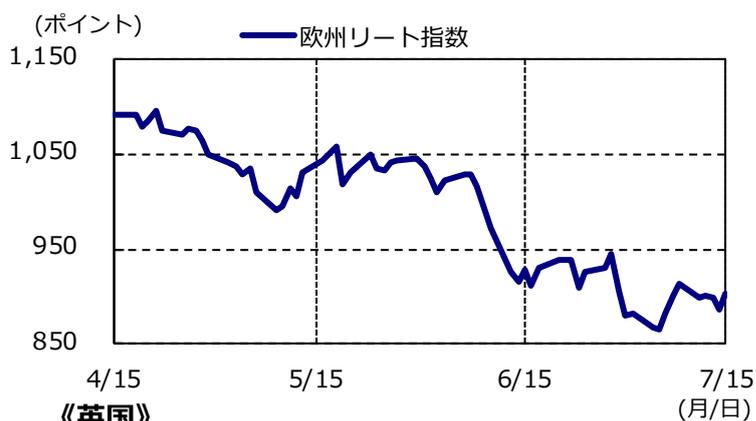
《日本》



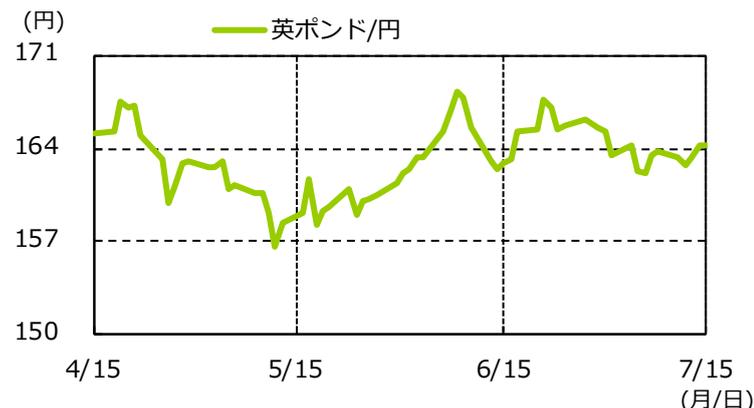
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

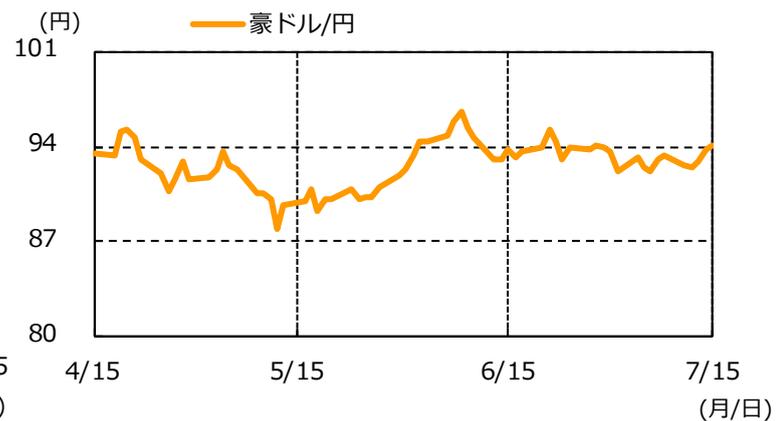


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

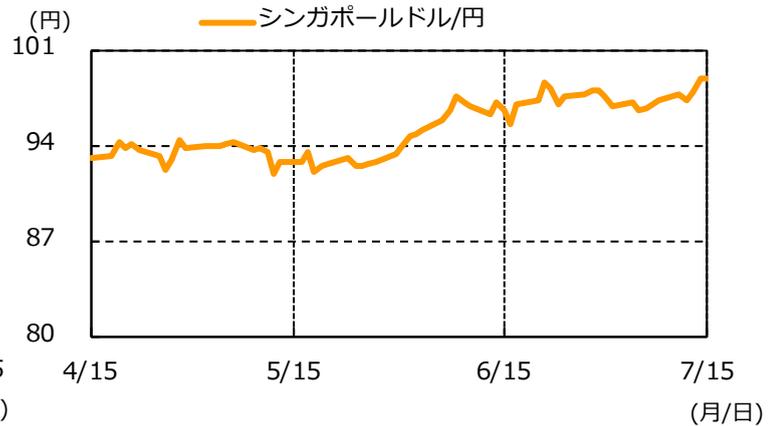
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

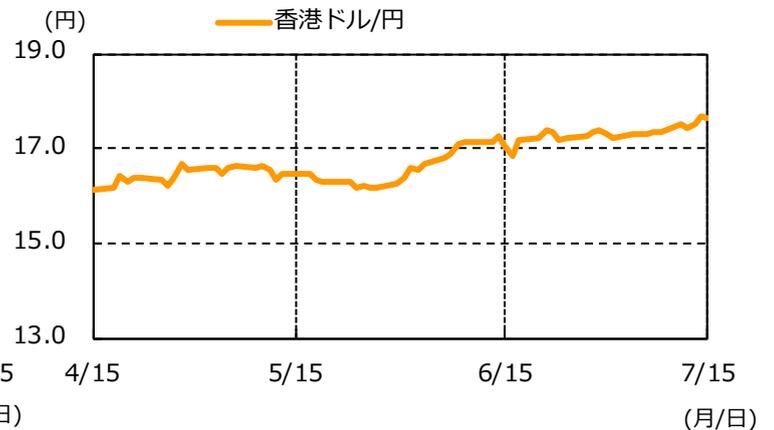
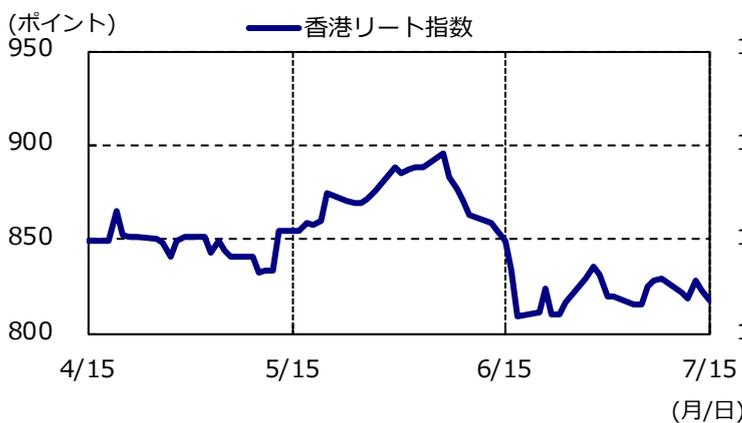
《豪州》



《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。