

マーケットデータ (2022/4/22)

※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)	1,583.04	+2.3%					3.11
先進国 (除日本)	1,609.73	+2.5%					3.05
 日本	535.68	+0.1%				0.25	3.95
 米国	1,901.25	+1.0%	米ドル	128.50	+1.6%	2.90	2.84
 カナダ	1,494.39	-0.3%	カナダドル	101.10	+0.7%	2.87	3.70
 欧州 (除英国)	1,075.65	-1.6%	ユーロ	138.79	+1.5%	0.97	3.50
 英国	108.81	-0.7%	英ポンド	164.99	-0.1%	1.96	2.81
 豪州	1,048.50	+1.3%	豪ドル	93.08	-0.5%	3.13	3.73
 シンガポール	784.74	+0.9%	シンガポールドル	93.70	+0.6%	2.59	4.86
 香港	851.52	+0.2%	香港ドル	16.38	+1.6%	2.78	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：2022/1/21～2022/4/22】



【2004/3/31～2022/4/22】



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（2022/4/18～2022/4/22）

【日本】

J-REIT市場は横ばいとなりました。米国長期金利の高止まりなどからバリュエーションが相対的に割高とみられた物流関連リートが下落しました。一方で、GWの宿泊需要回復期待などからホテル関連リートが上昇したことや、日本都市ファンド投資法人やオリックス不動産投資法人などが商業施設の稼働回復を示唆する決算を発表し、上昇したことなどで相殺され、全体では前週末比でほぼ変わらずとなりました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。セントルイス連銀のブラド総裁のタカ派発言などから米国長期金利が高止まりしたことや、国際通貨基金（IMF）による2022年の世界経済の成長率予測の引き下げから景気減速懸念が拡大する中で株式市場は下落しましたが、ディフェンシブ性が評価されたリート市場は逆に資金逃避先となったことから上昇しました。また、産業施設リートで時価総額最大のプロロジスが今年の業績予想を引き上げる好決算を発表したことも市場の支えになったと考えられます。

【欧州】

欧州リート市場は大陸欧州市場、英国市場ともに下落しました。大陸欧州はIMFによる2022年の世界経済の成長率予測の引き下げやウクライナ戦争への懸念、ラガルド欧州中央銀行（ECB）総裁のタカ派発言の影響などで軟調に推移しました。英国でも、英国金利の上昇や3月の小売売上高が前月比▲1.4%となったことなどから軟調となりました。なお、月曜日はイースターマンデーで休場でした。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。豪州準備銀行（RBA）のタカ派的な議事録から早期利上げ観測が高まったものの、世界的な景気減速懸念の拡大に対して、ディフェンシブ性が評価されたリートへの資金逃避需要などから、相対的に堅調に推移しました。また、金利上昇による住宅市場への懸念からミルバック・グループなどの住居セクターが下落する一方、グッドマン・グループなど産業施設セクターが上昇しました。なお、月曜日はイースターマンデーで休場でした。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。香港は、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株式市場が軟調な展開となる中、リートへの資金逃避が起こったものと思われる堅調に推移しました。月曜日はイースターマンデーで休場でした。シンガポールでは、新型コロナウイルス関連の規制が26日より緩和されることや、オフィスリートの（四半期）業績報告が好感されたことなどから上昇しました。

トピックス

■金利上昇によって加速するREITのM&A（米国）

2022年になり、REITが他のREITを買収する動きが多くみられます。2022年4月19日、ブラックストーン社の運用するファンドがアメリカン・キャンパス・コミュニティーズ（ACC）社を128億米ドル（債務を含む）で買収する予定であると発表されました。買収価格は発表の前営業日株価に対して14%のプレミアム水準となります。買収される学生寮のポートフォリオには、71の大学市場に166の物件を保有しています。ACCのCEOであるBill Bayless氏は、ブラックストーンが資本を獲得することで、同REITは急速に拠点を拡大できると述べました。

また、ブラックストーン リート（BREIT）は今年、多世帯住宅部門にも着目しており、プリファード・アパートメント・コミュニティの54億ドルでの買収とResource REITの37億ドルでの買収など、上場REITの大規模M&A案件を2件クローズしています。

このようにREITのM&Aが活発となっていますが、その背景には金利の上昇見通しが影響しているという分析もあります。買収資金の借入れをする場合、低金利水準であるうちに取引締結を急いだ方が良いと判断されているからです。買収することにより規模が拡大し、シナジー効果によって運営コストと資本コストの削減が期待されるので、M&Aはポジティブなニュースと考えられます。長期金利が上昇する中で、今後のM&A動向に注目が集まります。

※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

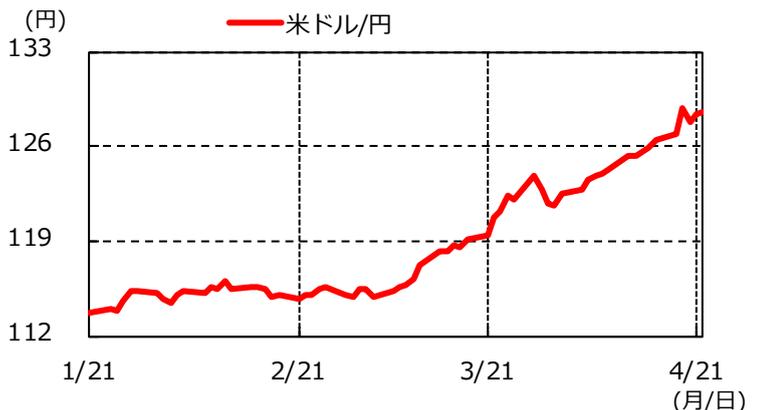
各国・地域別グラフ (2022/1/21~2022/4/22)

※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。

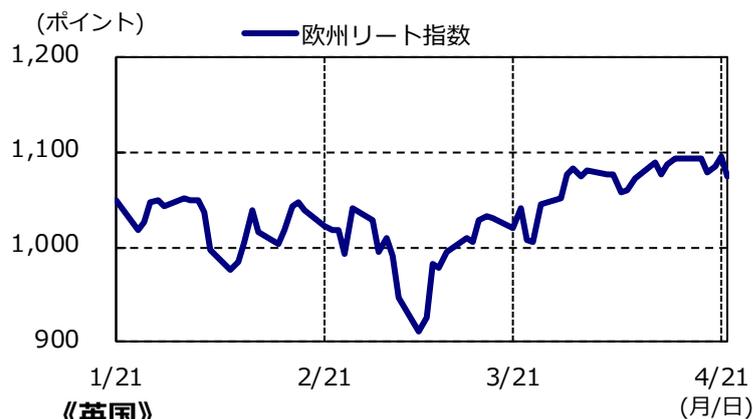
《日本》



《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

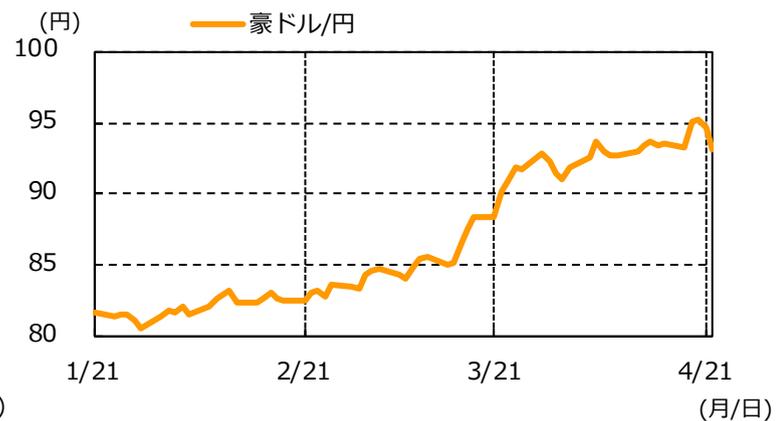
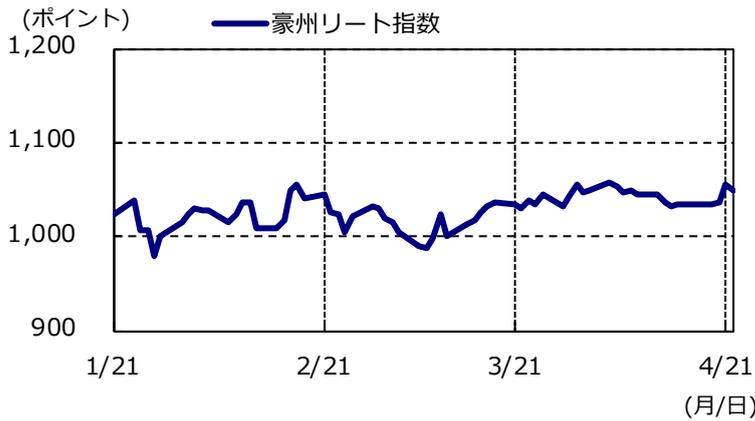


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

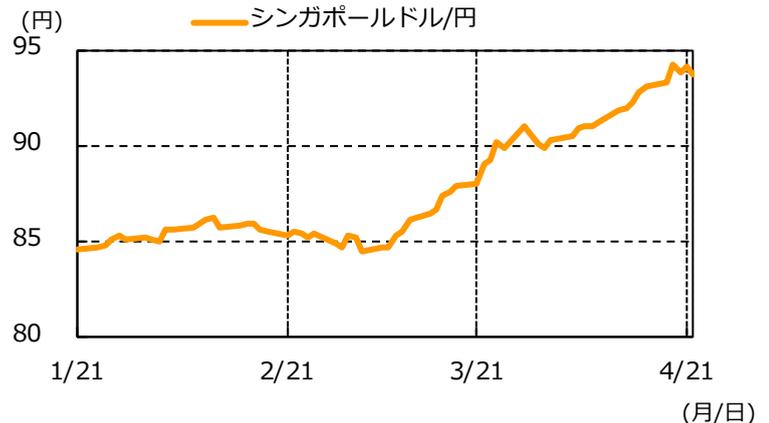
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

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。