

マーケットデータ (2022/1/7)

※リート平均配当利回りは2021年12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)	1,442.33	-2.5%					2.91
先進国 (除日本)	1,455.37	-2.5%					2.84
 日本	537.49	-2.1%				0.14	3.72
 米国	1,896.18	-3.2%	米ドル	115.56	+0.4%	1.76	2.62
 カナダ	1,488.93	-2.4%	カナダドル	91.41	+0.4%	1.72	3.70
 欧州 (除英国)	1,060.66	+1.1%	ユーロ	131.29	+0.3%	-0.04	3.53
 英国	109.11	-1.9%	英ポンド	157.00	+0.8%	1.18	2.63
 豪州	1,098.58	-2.2%	豪ドル	82.97	-0.9%	1.86	3.51
 シンガポール	751.24	-1.9%	シンガポールドル	85.22	-0.2%	1.78	4.88
 香港	864.77	-0.8%	香港ドル	14.82	+0.3%	1.51	4.84

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

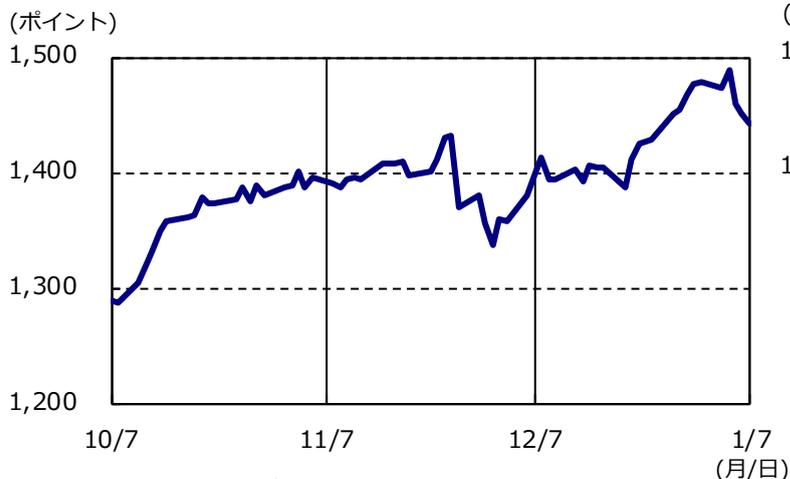
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2021/10/7～2022/1/7】



【2004/3/31～2022/1/7】



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（2022/1/3～2022/1/7）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。12月のFOMC（米連邦公開市場委員会）の議事録発表後に米長期金利が1.7%台にまで上昇したことによって株式市場がリスクオフの展開となり、J-REIT市場も下落しました。また、相次ぐJ-REIT各社による増資の発表から需給悪化懸念が高まったことや国内での新型コロナウイルスのオミクロン株の感染拡大が投資家心理を悪化させたことも下落につながりました。

【米国】

米国リート市場は大幅に下落しました。年末に最高値を更新した後、FOMC議事録発表を受けて利上げが加速するとの懸念が高まり、週央に大きく下落しました。米長期金利が1.7%台半ばまで上昇したことで、インフラストラクチャーREITやデータセンターREIT、産業施設REITなどの高バリュエーション銘柄が大きく下落する一方、オフィスREITや医療施設REITなど昨年出遅れた銘柄などが上昇しました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。オミクロン株の重症化リスクが低いとの見方から投資家心理が改善し欧州の株式市場が上昇するなかで、週前半は上昇しました。一方英国REITは、週央にFOMCの議事録発表後に下落に転じました。セクター別では、物流施設REITが下落する一方、小売REITは上昇しました。なお、英国市場は、3日は新年の振替休日で休場となりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。オミクロン株の感染拡大やFOMC議事録発表を受けて投資家心理が悪化し週央に大きく値を下げました。セクター別では、物流施設REITなどが大きく下落しました。コアロジック社が発表した12月の豪住宅価格指数は前月比+0.6%と前月の+1.1%から鈍化しました。なお、豪州市場は、新年の振替休日で3日は休場となりました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。シンガポール市場は、他の市場と同様に、米長期金利が上昇したことで、アジア市場からの資金流出懸念が高まったことなどから下落しました。また、香港市場は、中国不動産大手の中国恒大集団の一部債務不履行などの波乱要因もあったものの、小幅の下落に留まりました。なお、URA（シンガポール都市再開発庁）が発表した第4四半期の住宅価格指数は前期比+5.0%と前期の+1.1%から拡大しました。

トピックス

■ 2021年の振り返り（欧州REIT市場）

2021年の欧州REIT市場（FTSE EPRA NAREIT Developed Europe Index）は、一昨年10%の下落から反転し18.3%と大きく上昇したものの、欧州株式市場（Stoxx Europe 600 Index）の24.9%の上昇と比べると見劣りする展開となりました。年初は、新型コロナウイルスの感染拡大による欧州各国のロックダウンの影響から軟調な動きとなりました。春先以降はワクチン接種の動きが進みロックダウン解除の動きから反発を強める動きとなりましたが、夏場にかけてデルタ株、年末にかけてオミクロン株と新型コロナウイルスの変異株の感染拡大の影響を受けて伸び悩んだほか、9月にはドイツの総選挙などの政治的なイベント要因により下げ幅を強める局面もありました。サブセクター別でみると、大きく上昇したのは、英国の物流施設REITや貸倉庫REIT、大陸欧州市場でも物流施設REITが堅調な動きとなりました。

2022年は、欧州では経済活動の正常化の動きが本格化すれば、やや出遅れていた小売REITなどが相場の牽引役になると期待されています。一方で、大規模な金融緩和政策からの正常化の動きや労働慣行の構造的な変化（在宅勤務の長期化）に加え、ESG評価の厳しい欧州での不動産関連の排出ガス対応コストなどがブレーキとなることも考えられます。

※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

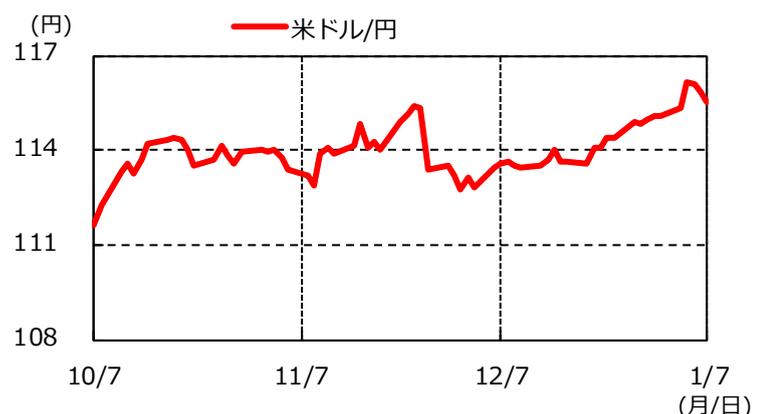
各国・地域別グラフ (2021/10/7~2022/1/7)

※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》



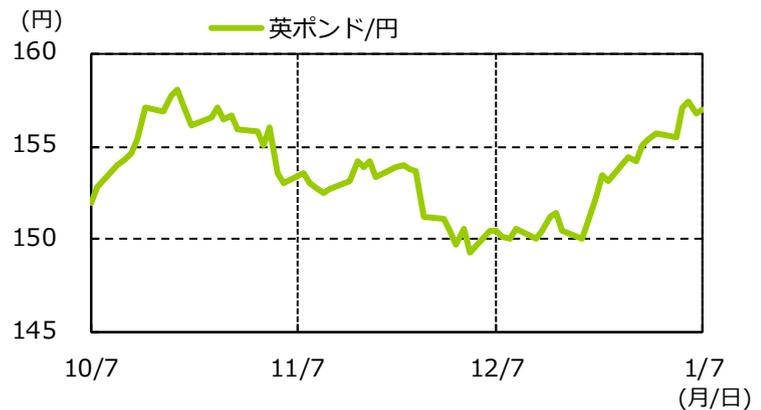
《米国》



《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

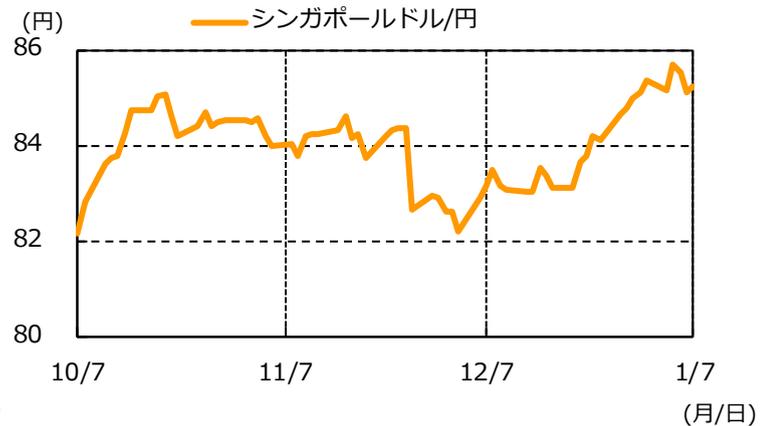
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

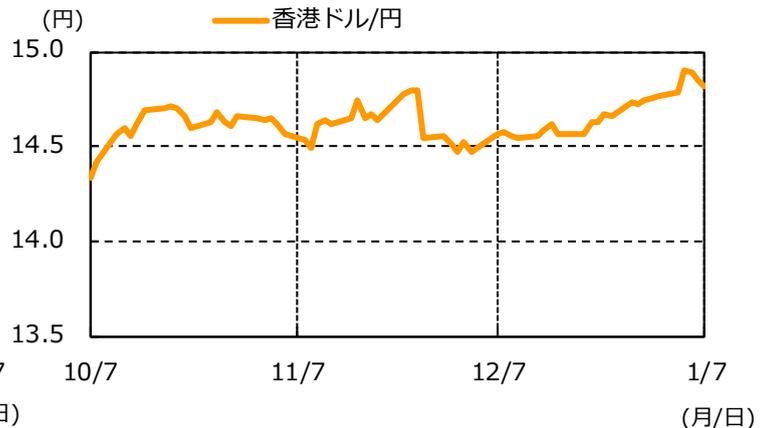
《豪州》



《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。