









マーケットデータ (2022/6/3)

※リート平均配当利回りは2022年5月末時点
 ※香港金利は5月27日時点

| | 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) | 1,446.95 | +1.4% | | | | | 3.44 |
| 先進国 (除日本) | 1,459.62 | +1.4% | | | | | 3.38 |
|  日本 | 541.02 | +1.1% | | | | 0.23 | 4.10 |
|  米国 | 1,672.61 | -1.9% | 米ドル | 130.88 | +3.0% | 2.93 | 3.16 |
|  カナダ | 1,400.72 | +0.3% | カナダドル | 103.92 | +4.0% | 3.06 | 4.11 |
|  欧州 (除英国) | 1,022.62 | -2.1% | ユーロ | 140.29 | +2.8% | 1.27 | 4.26 |
|  英国 | 99.85 | -1.4% | 英ポンド | 163.43 | +1.9% | 2.16 | 3.14 |
|  豪州 | 952.73 | +0.2% | 豪ドル | 94.31 | +3.6% | 3.48 | 4.22 |
|  シンガポール | 753.31 | +1.6% | シンガポールドル | 95.08 | +2.4% | 2.81 | 4.74 |
|  香港 | 888.77 | +1.5% | 香港ドル | 16.69 | +3.0% | 2.52 | 4.79 |

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

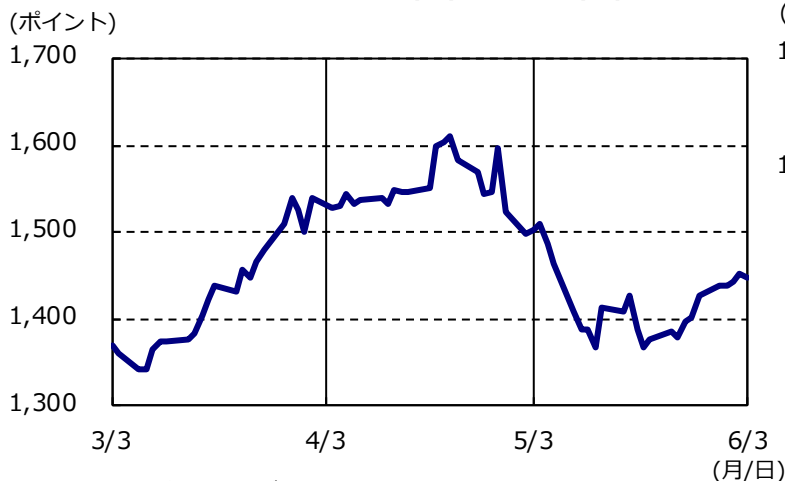
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2022/3/3～2022/6/3】



【2004/3/31～2022/6/3】



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（2022/5/30～2022/6/3）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米連邦準備制度理事会（FRB）のタカ派姿勢の後退や中国上海でのロックダウンの解除などを受けて投資家のセンチメントが改善したほか、国内株式市場が2ヵ月ぶりの水準まで回復したこともあり、J-REIT市場も上昇しました。セクター別では、前週に日本政府の入国制限緩和の発表で上昇したホテルリートなどはやや軟調に推移しました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。原油価格の上昇などを背景に、米国長期金利が再び上昇に転じ2.9%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、ホテル・レジャーリートや産業施設リートなどが上昇したものの、医療施設リートやオフィスリートなどが値を下げた展開となりました。なお、30日は、メモリアルデーで休場となりました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。ユーロ圏の5月の消費者物価指数（CPI）が市場予想以上の上昇となったほか、欧州中央銀行（ECB）高官のタカ派的な発言が嫌気され、軟調な動きとなりました。大陸欧州では小売リート、英国では物流施設リートが下落しました。ネーションワイドが発表した5月の英住宅価格指数は前年比+11.2%と市場予想を上回りました。なお、英国は2日、3日ともに銀行休業で休場となりました。

【豪州】

豪州リート市場は横ばいとなりました。世界の国債利回りの上昇を受けて、豪州の国債利回りが一時3.5%台に上昇したことで上値の重い展開となりました。セクター別では、産業施設リートが上昇する一方、小売リートが軟調な動きとなりました。なお、コアロジックが発表した5月の豪州住宅価格指数は前年比▲0.3%と20ヵ月ぶりの下落となりました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。中国上海でのロックダウンが約2ヵ月ぶりに解除されたことで、景気回復への期待感から投資家のセンチメントが改善しました。香港では、小売リートのリンクリートの決算が市場予想未達となったものの自社株買いなどが好感されました。シンガポールでは、物流施設リートや小売リートなどが上昇しました。なお、3日の香港は端午節で休場となりました。

トピックス

■ 学生寮のM&A（英国）

シンガポールの政府系ファンドのGICと米国のプライベート・エクイティ・ファンド（PEファンド）のGreystar Real Estate Partnersが、カナダの資産運用会社のBrookfield Asset Managementから英国の学生寮を運営するStudent Roost社を買収すると発表しました。2016年にBrookfieldが同ビジネスを導入し、5,000床のポートフォリオを買収しました。現在では、英国内の20以上の都市で23,000床以上のポートフォリオにまで拡大しています。今回の買収金額は33億英ポンド（約5,300億円）とみられ、学生寮の買収では、2020年にPEファンドのBlackstoneがGoldman SachsとWellcome Trustから英iQ Student Accommodationを約46億英ポンドで買収して以来の規模となります。

この買収には、Blackstoneや英学生寮REITのUnite Groupなども関心を寄せていたと言われており、機関投資家が学生寮ビジネスへ強い関心を持っていることがわかります。4月には、Blackstoneが米学生寮REITのAmerican Campus Communitiesを買収することが発表されました。新型コロナウイルスへの規制が解除され、世界各地から欧米の大学のキャンパスに学生たちが戻ってくるなかで学生寮の不足が深刻化しています。また、経済の先行き見通しが不透明になる中で、キャリアアップのために、高等教育を求める人々が増えてくるとの見方もあります。特に、英国では国内18歳人口の急増しているという人口動態の追い風もあり、学生寮を巡る投資家の競争が激しくなっています。

※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。

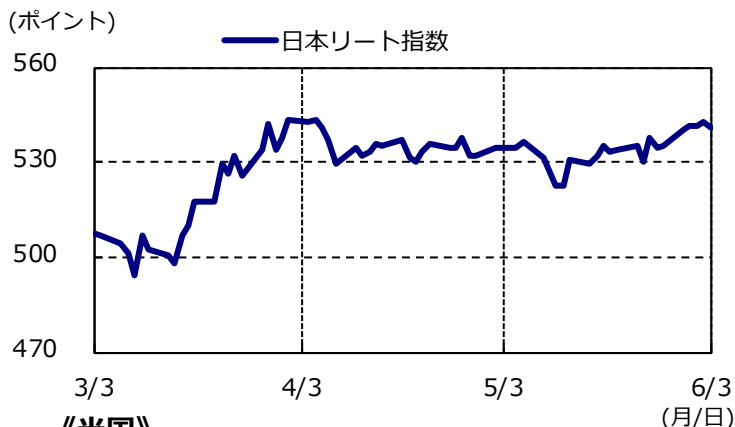
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

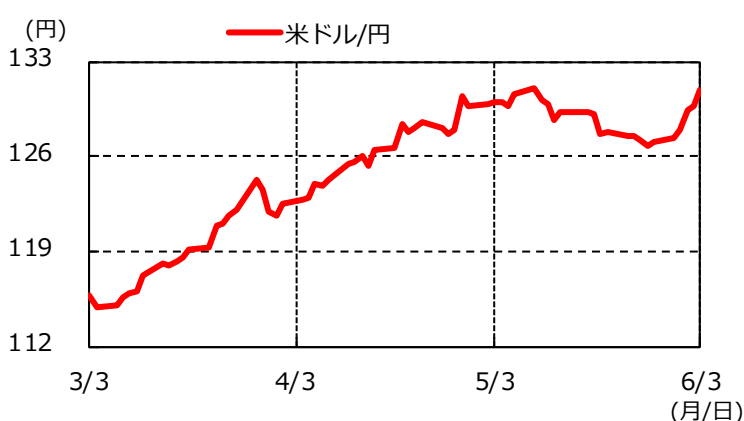
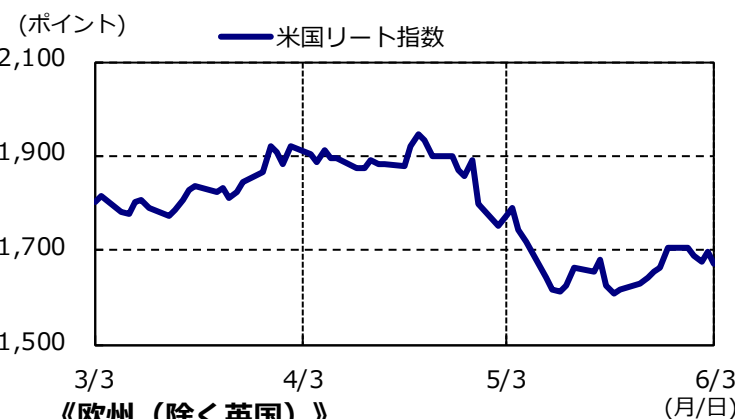
各国・地域別グラフ (2022/3/3~2022/6/3)

※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。

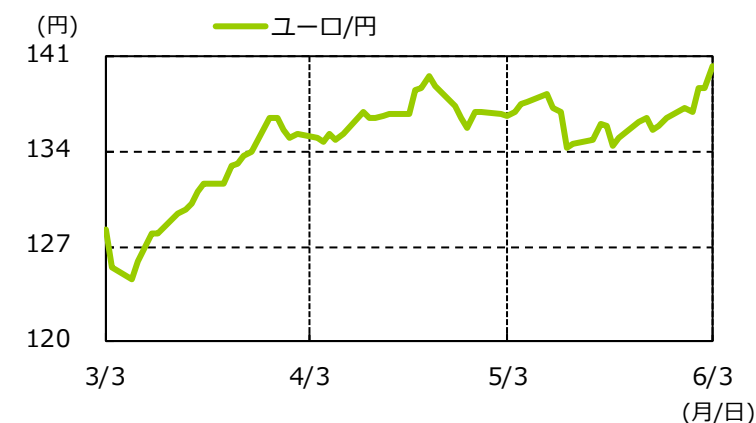
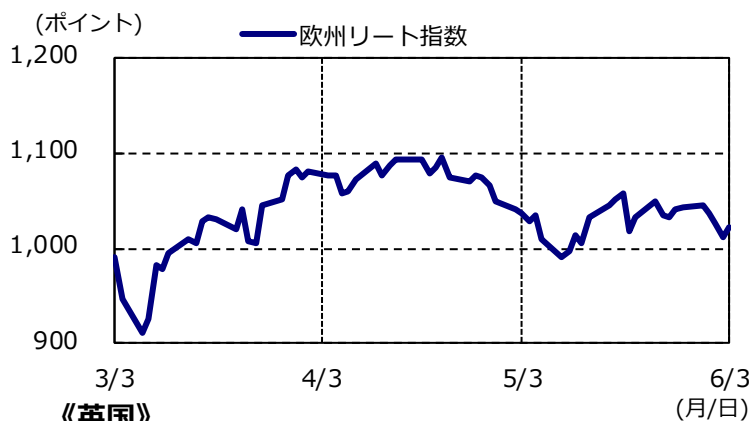
《日本》



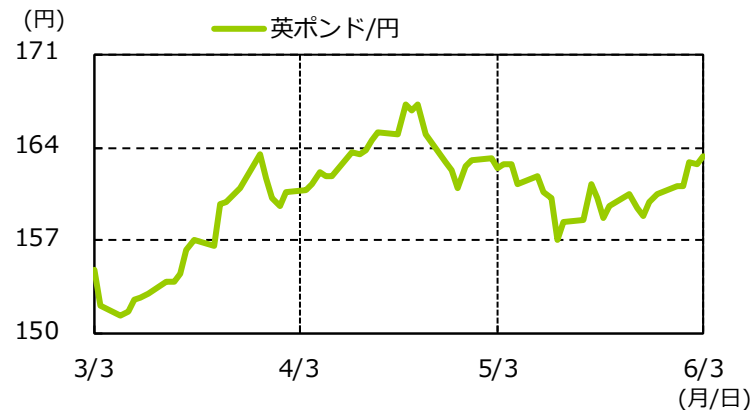
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

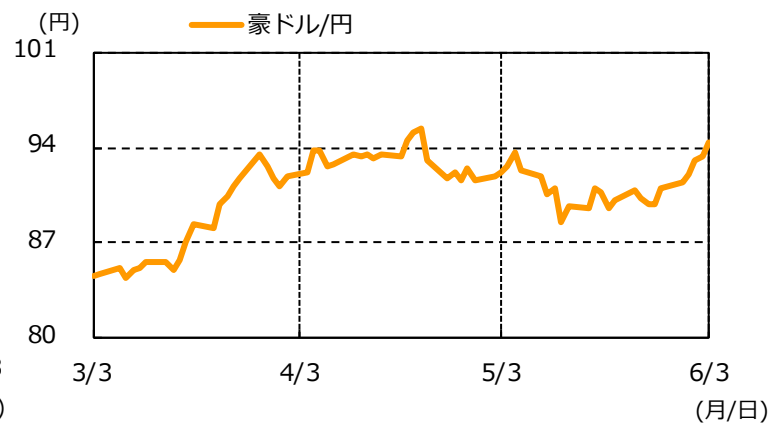
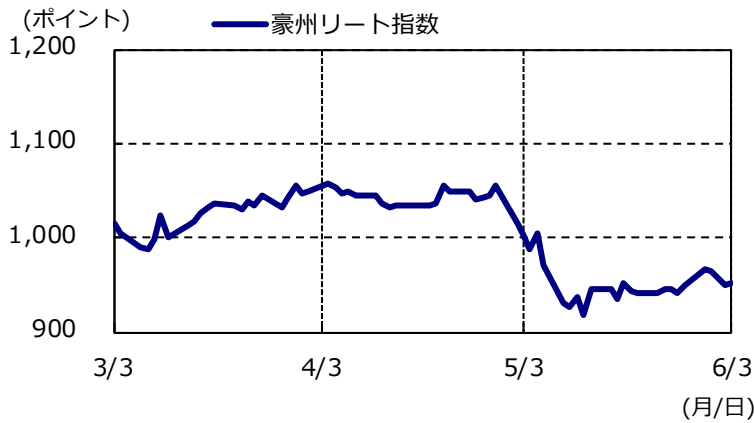


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

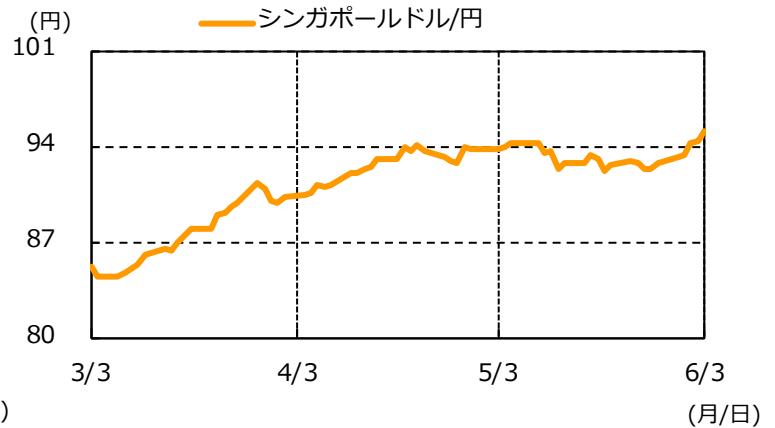
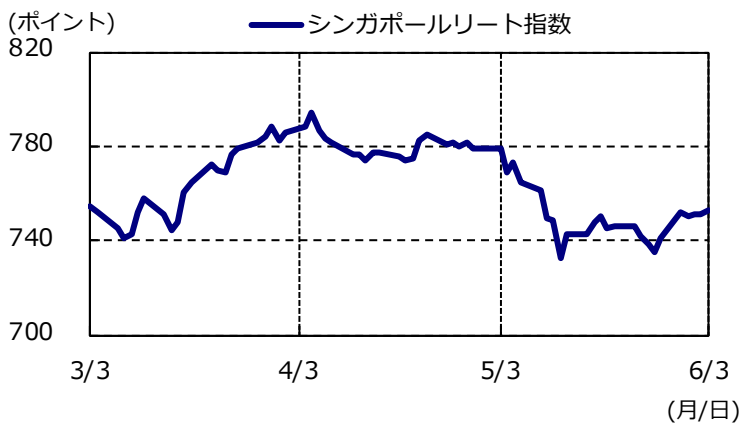
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

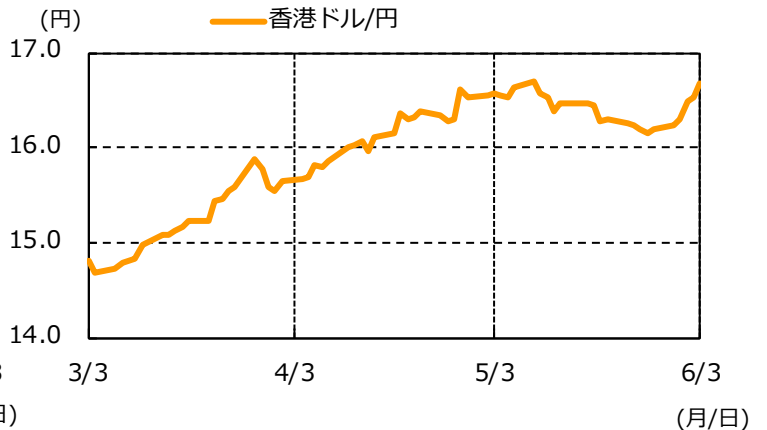
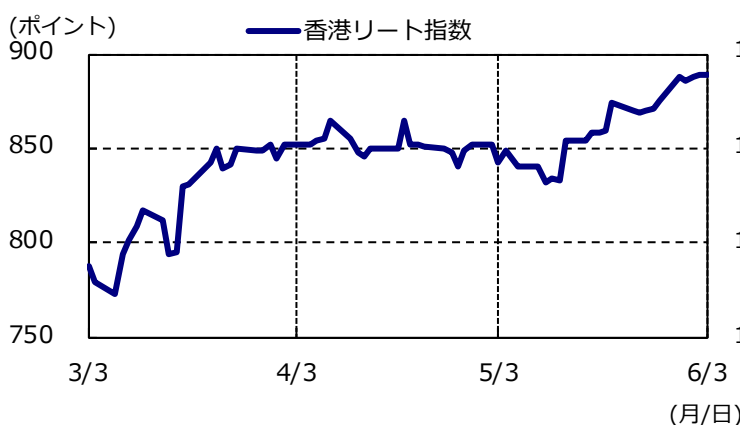
《豪州》



《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。