

## マーケットデータ (2021/7/9)

※リート平均配当利回りは2021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)	1,291.06	+1.1%					3.19
先進国 (除日本)	1,283.26	+1.2%					3.15
 日本	566.78	+0.6%				0.03	3.57
 米国	1,723.83	+2.5%	米ドル	110.14	-0.8%	1.36	2.97
 カナダ	1,433.86	+3.5%	カナダドル	88.43	-1.9%	1.33	4.06
 欧州 (除英国)	1,075.53	+2.3%	ユーロ	130.80	-0.7%	-0.29	4.09
 英国	100.75	+3.1%	英ポンド	153.07	-0.3%	0.66	2.51
 豪州	968.10	-0.4%	豪ドル	82.50	-1.3%	1.36	3.62
 シンガポール	773.07	+1.8%	シンガポールドル	81.52	-1.1%	1.44	4.75
 香港	920.05	-0.7%	香港ドル	14.17	-0.9%	1.01	4.21

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

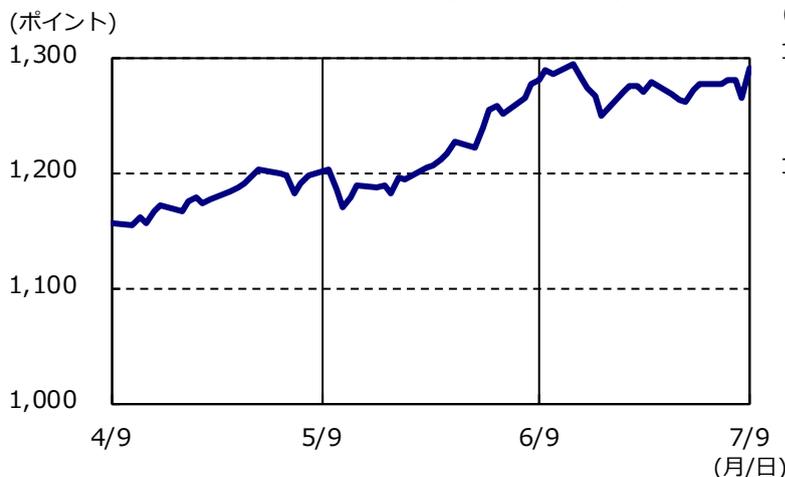
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2021/4/9～2021/7/9】



【2004/3/31～2021/7/9】



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（2021/7/5～2021/7/9）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。円高の進行、東京都を対象に新型コロナウイルス対策の緊急事態宣言が再度発令される見通しとなったこと、五輪の無観客開催が決定されたことなどで市場心理が悪化し、株式市場は調整しましたが、世界的な長期金利の低下を受けてリート市場は上昇しました。三鬼商事の発表した都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の6月のオフィス空室率は前月比0.29%上昇して6.19%となり、賃料も11か月連続で下落しています。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。前週末に発表された米雇用統計において、想定を上回るような賃金上昇が見られなかったことから、早期の金融引き締め観測が後退しました。6月の米ISM非製造業景況指数が市場予想を下回ったことや、FOMC（米連邦公開市場委員会）議事録が市場の予想よりハト派的な内容だったことも長期金利の低下に拍車をかける格好となり、リーートの高い利回りに対する選好が強まりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米国長期金利が低下したことに加えて、ECB（欧州中央銀行）が新たなインフレ目標を2%に引き上げ、インフレが一定期間オーバーシュートすることを容認する可能性を示唆したことで欧州長期金利も低下したことが、リーートの支援材料となりました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。6日に開かれたRBA（豪州準備銀行）理事会では、豪州経済の回復が当初想定より早く力強いとして、9月から量的金融緩和を縮小する方針が示されました。米国を中心とした世界的な長期金利の低下に連動する形で豪州の長期金利も低下し、配当利回りの魅力が高まったことでリート市場は上昇していましたが、シドニーで新型コロナウイルスの感染者数が増加し、ロックダウン延長の可能性が出てきたことで週末には下落しました。

### 【アジア】

アジアリート市場はまちまちの動きとなりました。中国当局が企業の管理および証券取引強化の姿勢を鮮明にしたことや、同国が預金準備率を引き下げたことで経済成長率低下への懸念が高まったことを受けて、香港市場は下落しました。シンガポール市場は世界的な長期金利の低下が下支えとなり上昇しました。

## トピックス

### ■賃料上昇圧力の強まる住宅市場（米国）

低金利を背景とした住宅価格の大幅な上昇の影響が、賃料にも徐々に表れつつあります。調査によると、全米の賃貸住宅の賃料は過去1年で平均1.5%上昇しています。新型コロナウイルスの蔓延による需要構造の変化を背景に、ニューヨークやサンフランシスコといった大都市の賃料が大幅に下落する一方、郊外物件の賃料は上昇しました。また、広さで見ると、床面積の小さな物件の賃料が弱含む一方で、大きな物件の賃料はより上昇率が高く、在宅勤務の浸透により人々が勤務地への近さよりも、快適に長時間を過ごすための部屋数や広さを重視していることが見てとれます。とはいえ、住宅ブームによって住宅価格が過去2年で約30%も上昇したテキサス州オースティンの賃料上昇率は2.5%、同じく約16%上昇したロスアンゼルスの上昇率は1.7%と、これまでの賃料の上昇は住宅価格の大幅な上昇と比べると抑制されていました。そのため、価格高騰により自宅を購入することは難しくなっても、無理のない賃料で借りるという選択肢はあったものの、経済の正常化が足元で進む中で、賃料上昇ペースは加速しつつあり、こうした傾向は今後強まっていくと見られています。一方で、FRB（米連邦準備制度理事会）が利上げ実施時期を2024年から2023年に前倒しする可能性を示唆するなど、金利動向次第では住宅価格の上昇トレンドが転換する可能性があり、その場合には賃料にも下向きの影響が及ぶと考えられます。

※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。

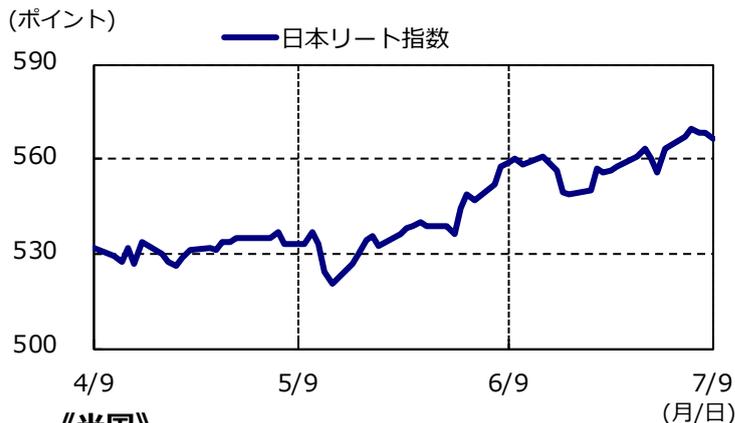
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

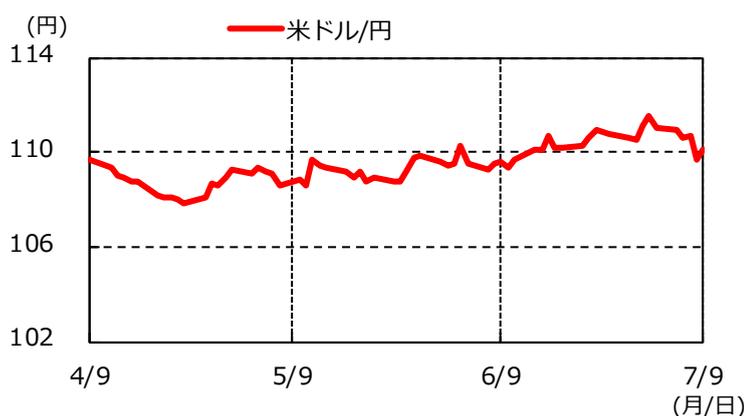
## 各国・地域別グラフ (2021/4/9~2021/7/9)

※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。

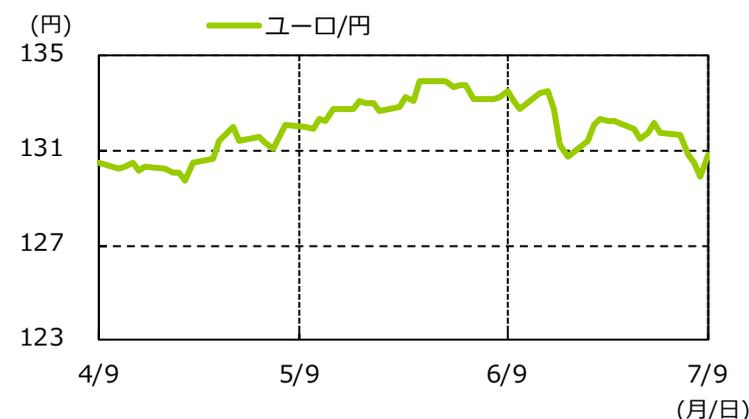
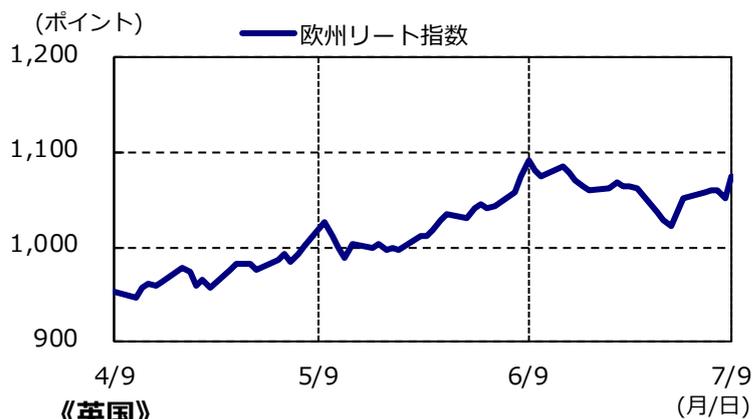
### 《日本》



### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

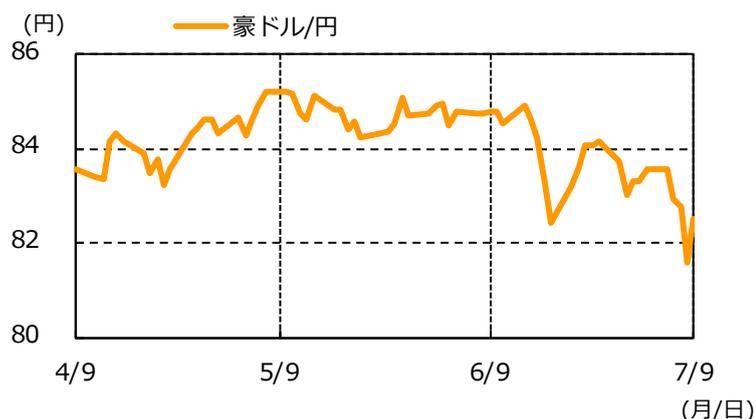


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

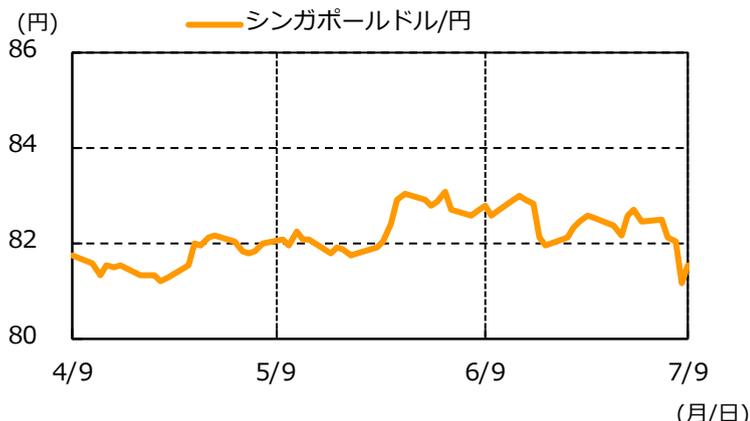
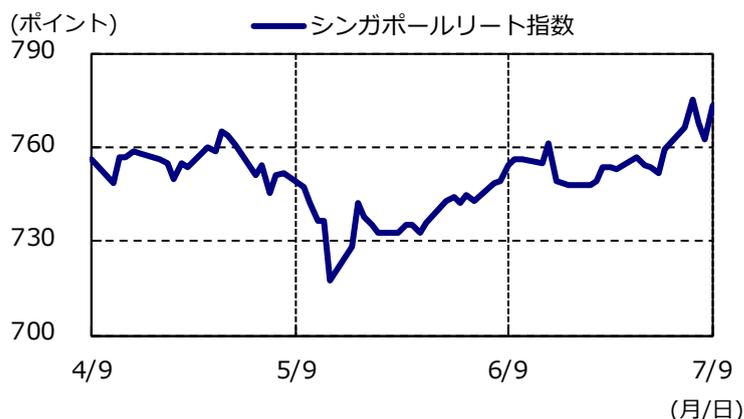
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

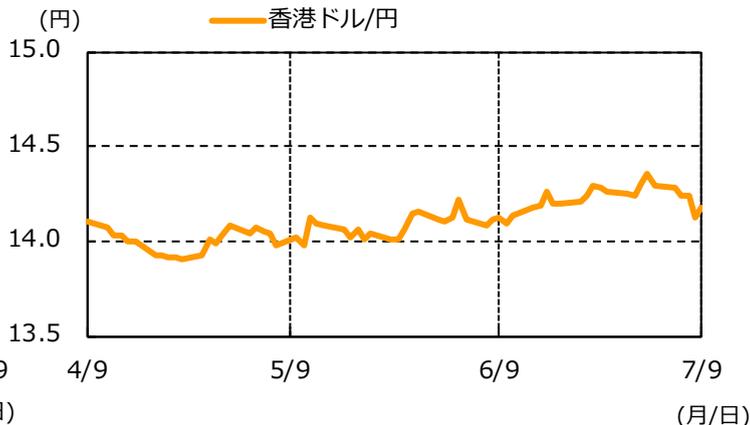
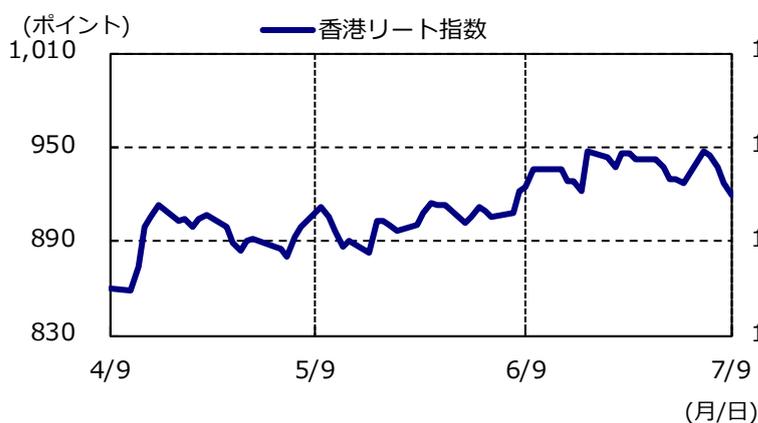
## 《豪州》



## 《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、当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。