

## マーケットデータ (2021/2/26)

※リート平均配当利回りは2021年1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)	1,058.96	+0.7%					3.69
先進国 (除日本)	1,044.93	+0.7%					3.67
 日本	498.17	+0.0%				0.16	3.91
 米国	1,426.22	-0.4%	米ドル	106.57 +1.1%		1.40	3.66
 カナダ	1,182.90	+1.8%	カナダドル	83.65 +0.1%		1.36	5.08
 欧州 (除英国)	904.00	+4.6%	ユーロ	128.67 +0.7%		-0.26	5.13
 英国	87.05	+0.9%	英ポンド	148.40 +0.4%		0.82	2.23
 豪州	825.08	-0.0%	豪ドル	82.13 -1.0%		1.92	3.40
 シンガポール	717.50	-1.3%	シンガポールドル	79.96 +0.4%		1.32	3.55
 香港	880.49	+3.6%	香港ドル	13.73 +1.0%		1.22	4.66

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

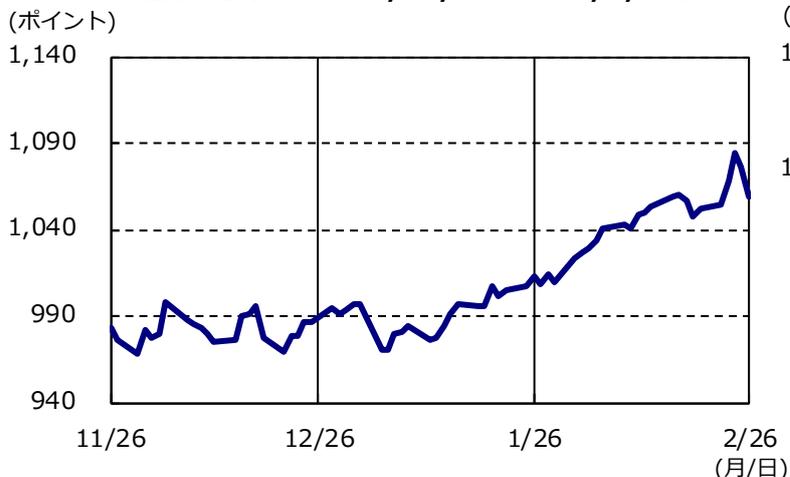
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2020/11/26～2021/2/26】



【2004/3/31～2021/2/26】



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（2021/2/22～2021/2/26）

### 【日本】

J-REIT市場はほぼ横ばいとなりました。積極的な景気刺激策やワクチンの普及によるグローバル景気の回復期待から週半ばまでは上昇していましたが、米国債10年債利回りが1年ぶりの高水準となったことを受けて、26日には大きく下落しました。なお、23日の日本市場は休場でした。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。景気先行指数、ダラス連銀製造業活動指数、消費者信頼感指数といった経済指標がいずれも市場予想を上回り、経済活動正常化に向け市場が自信を深めたことや、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長やブレイナードFRB理事から、金融政策に関するハト派コメントが繰り返されたことを背景に週半ばまでは上昇していましたが、長期金利の上昇に歯止めがかからない中で、週後半には下落しました。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米国の主要経済統計が相次いで事前の市場予想を上回ったことに加え、ドイツの2020年10-12月期実質GDP(国内総生産)が上方修正されたこと、ワクチン接種で先行するイスラエルで極めて高い予防効果が発表されたこと等により、経済正常化への期待が高まりました。長期金利は上昇を続けたものの、リート価格への影響は限定的でした。

### 【豪州】

豪州リート市場はほぼ横ばいとなりました。週前半に、民間設備投資の市場予想以上の回復や、経済正常化への期待、FRB首脳の発言を受けた米国の金融緩和長期化観測から上昇したものの、週末にかけて世界的な債券利回りの上昇を嫌気して下落した結果、ほぼ横ばいとなりました。

### 【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。香港リート市場は、上海のショッピングモールを買収したリンク・リートが大きく上昇したことを主因に上昇しました。また、中国当局が住宅用地供給制度の改革を進めると報じられ中国本土の不動産株が上昇したことも、香港の不動産関連銘柄への投資意欲を刺激しました。シンガポールリート市場は、世界的な長期金利の上昇が重石となり、週を通じて軟調な動きとなりました。

## トピックス

### ■金利上昇とリート（米国）

米長期金利の上昇ペースが加速したことを背景に、足元のリート市場は変動の大きい不安定な展開となっています。一般的に、金利上昇はリート市場にとってマイナスと認識されています。支払い金利の増加、キャップレート（物件の還元利回り）の上昇による不動産価格の下落といった影響が懸念されるためです。しかし、米国リート市場について見ると、過去の金利上昇時には株式市場を上回るリターンを上げているケースが多く見られます。金利が上昇するのは通常、景気回復局面であることから、金利上昇によるマイナス影響以上に賃料上昇や稼働率の改善といったポジティブな影響が大きかったことが、リーートのパフォーマンスが株式を上回った原因と考えられます。

今回については、急ピッチの金利上昇を警戒する声が増えている一方、金利の絶対水準が依然として極めて低いこと、構造的な要因により長期的にも金利が上昇トレンドを続けると見る投資家は少ないこと、リーートのイールドスプレッドが高く多少の長期金利上昇があってもリーートの相対的な割安感が失われるリスクが低いこと、などがリートが比較的底堅く推移している理由と見られます。ただし、金利上昇が個別のリートにもたらす影響は様々であり、バランスシートの健全性やテナントの業況、テナントとの契約期間、バリュエーションといった要素によって、銘柄間のパフォーマンスには大きな差がつくと予想されます。

※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

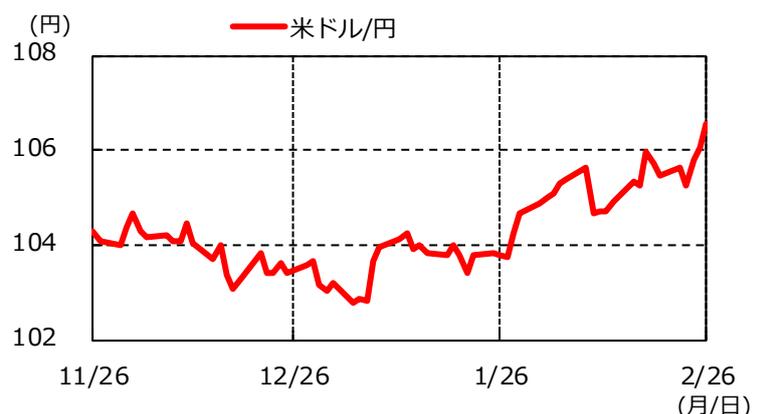
## 各国・地域別グラフ (2020/11/26~2021/2/26)

※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。

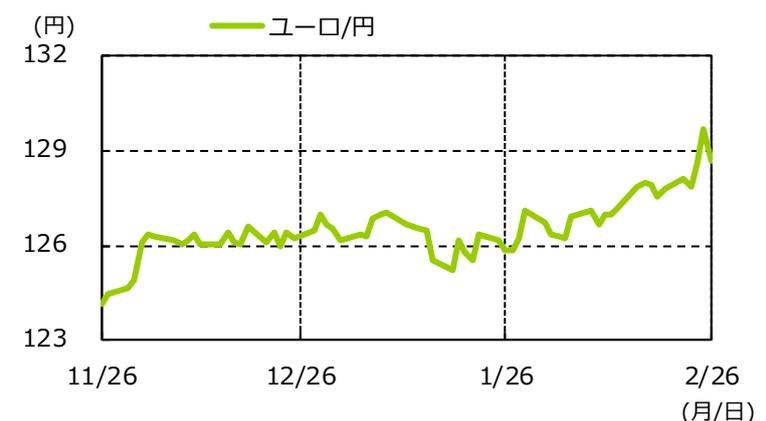
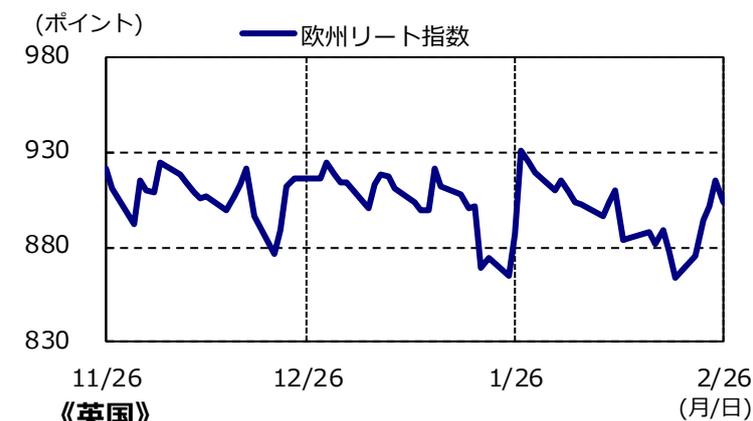
### 《日本》



### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

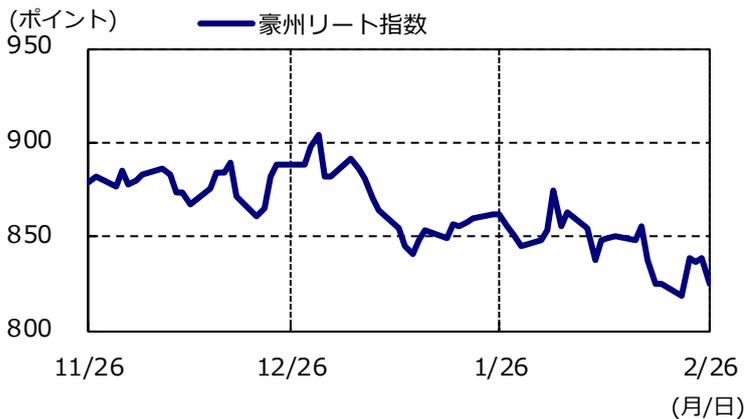


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。）に投資をしますので、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るため、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。