









## マーケットデータ (2022/9/2)

※リート平均配当利回りは2022年7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)	1,444.82	-1.7%					3.50
先進国 (除日本)	1,455.53	-1.8%					3.45
 日本	548.49	-0.7%				0.24	4.12
 米国	1,585.26	-3.9%	米ドル	140.20	+1.9%	3.19	3.23
 カナダ	1,264.03	-2.3%	カナダドル	106.73	+1.1%	3.09	4.45
 欧州 (除英国)	900.50	-1.9%	ユーロ	139.57	+1.7%	1.53	4.47
 英国	87.63	-2.7%	英ポンド	161.37	-0.2%	2.92	3.46
 豪州	914.81	-3.1%	豪ドル	95.50	+0.7%	3.65	4.14
 シンガポール	742.37	-2.2%	シンガポールドル	99.98	+1.3%	3.06	4.50
 香港	789.39	-0.1%	香港ドル	17.86	+1.8%	3.10	5.09

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

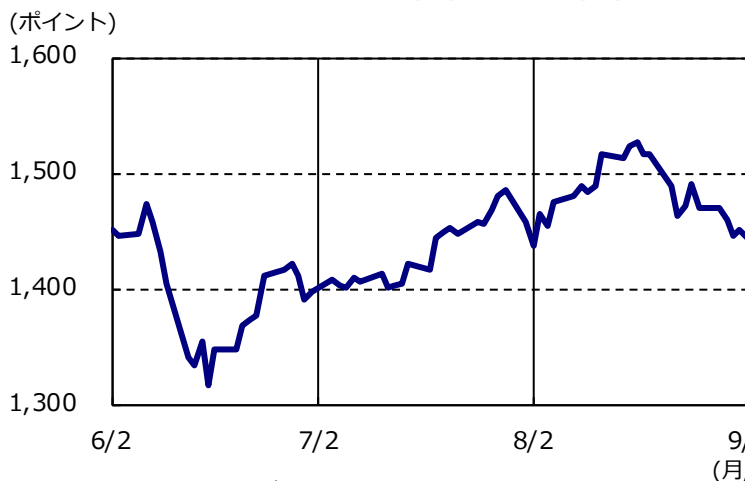
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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。

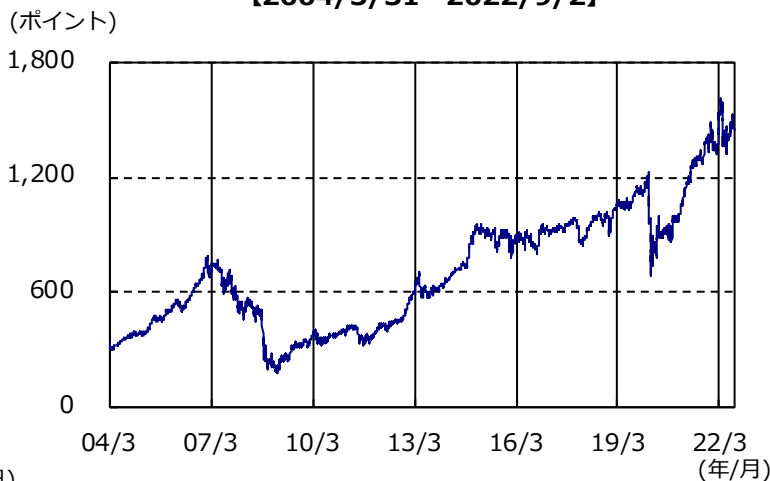
※【為替】NY市場終値。※【金利】各国・地域の10年国債利回り。ただし欧州 (除英国) はドイツ10年国債利回り、香港は7年国債利回りを使用。

## 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：2022/6/2～2022/9/2】



【2004/3/31～2022/9/2】



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（2022/8/29～2022/9/2）

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。週半ばには、岸田首相が海外からの入国制限を緩和するとの発言から上昇する場面もみられたものの、世界的に長期金利が上昇したことで国内金利にも上昇圧力が加わったことで投資家の警戒感が広がりました。大和ハウスリート法人は、物流施設への増資計画をしていましたが、入居する物流会社が民事再生法の適用を申請したため計画が中止となり、下落しました。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。先週末のジャクソンホールでのパウエル米連邦準備制度理事会（FRB）議長の発言を受けて、早期の金融引き締め打ち止めの観測が後退し、米長期金利が3.2%台に上昇したことなどをを受けて大きく下落しました。米連邦住宅金融局（FHFA）が発表した6月の米住宅価格指数は、前月比+0.1%、前年比+16.2%の上昇で市場予想を下回り、住宅市場の変調を示す形となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。来週に開催される欧州中央銀行（ECB）理事会にて大幅な金利引き上げへの警戒感が強まり続落しました。ロシアからのエネルギー供給削減や中国の新型コロナウイルス感染によるロックダウンなども投資家のセンチメントを冷やしました。ネーションワイドが発表した8月の英住宅価格は市場予想を上回る、前月比+0.8%、前年比+10.0%と上昇したものの、前年比の上昇率は若干鈍化しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。豪長期金利は横ばいで留まったものの、投資家のセンチメント悪化により豪州リート市場も軟調な動きとなりました。7月の豪住宅着工許可件数が前年比で▲17.2%と市場予想以上に悪化したことやコアロジック社が発表した8月の豪住宅価格指数が前月比で▲1.6%の下落、前年比で+2.2%となり、シドニーやメルボルンなどの主要都市では前年比でもマイナスとなりました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。米長期金利が上昇したことなどが重しとなりました。中国の大手不動産デベロッパーが業績が大幅に悪化した決算を発表したことや中国の四川省成都市でロックダウンの実施が発表されたことなどが投資家のセンチメントを悪化させました。一方、香港では、国有地を落札したリンクリートが反発し、前週末比でほぼ変わらずとなりました。

## トピックス

### ■ドイツの住宅市場（欧州）

米国や中国など、世界各国の住宅市場が変調をきたす中で、ドイツの不動産会社大手のボノビアのCEOは、金利が上昇するなかでもドイツの住宅市場について強気の見方を示しました。欧州最大の不動産会社である同社は、ライバル会社のドイチェ・ボーンンの買収に伴い、ドイツ・ミュンヘンなどドイツの大都市にある集合住宅など130億ユーロ（129億ドル）相当の不動産の売却を検討しているものの、富裕層やファミリーオフィス、自治体などが強い関心を示していると説明しました。また、現在の欧州の住宅市場が、サブプライム・ショック前の米国の状況と似ているという見方もありますが、米国とは異なると考えています。というのも、ドイツの住宅取引は、10年間保有することで売却益が非課税になることや取引コストが高いことなど、短期的な金利変動に左右されにくいからです。加えて、ドイツ政府が、エネルギー価格の高騰で困窮している家計を支援するための経済支援を講じるとみられ、テナントの賃料の不払いといった問題も避けられるとのこと。

今年に入って、フランクフルトやミュンヘンなどでは、集合住宅の価格が5.9%～7%下落したものの、ベルリンやケルンなどではわずかに上昇しているというデータもあります。ドイツでは、大都市での住宅不足が社会問題化しており、昨年の総選挙でも争点にまで発展しました。70年代以降、ドイツの住宅価格は上昇し続けていると言われていますが、ECBが金融引き締めを強める中でドイツ住宅市場にどれだけのネガティブな影響があるのか注視する必要があります。

※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。

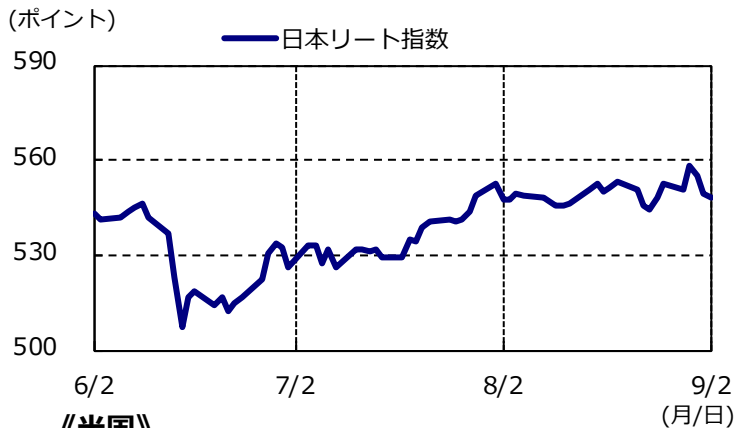
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

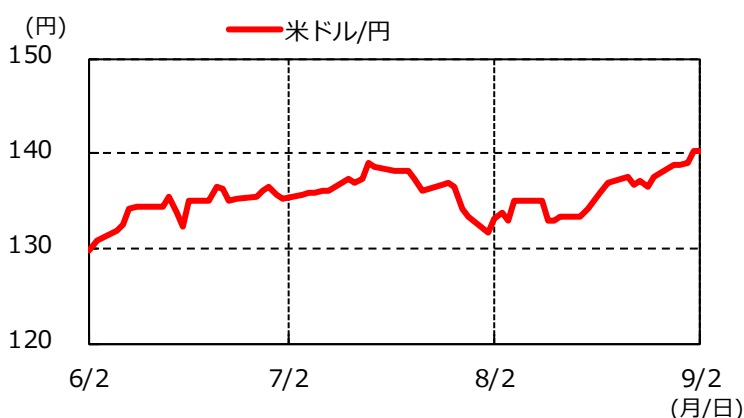
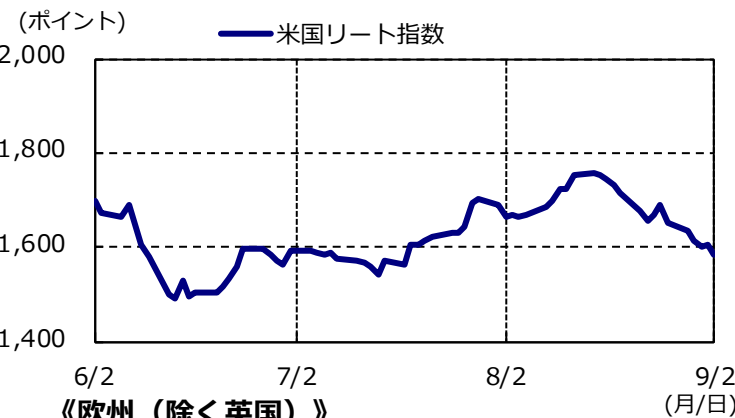
## 各国・地域別グラフ (2022/6/2~2022/9/2)

※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。

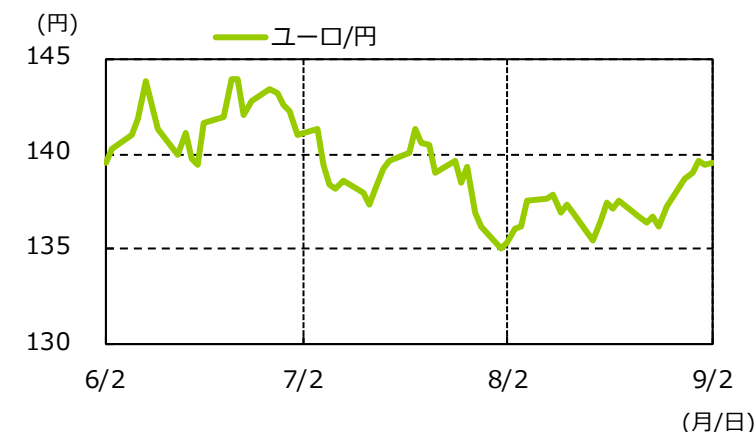
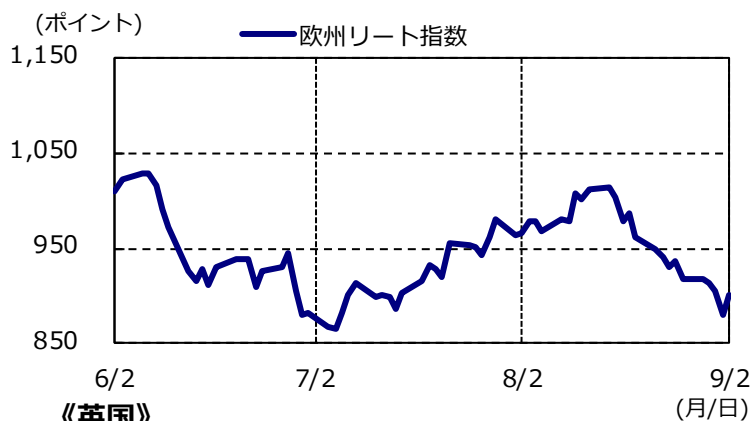
### 《日本》



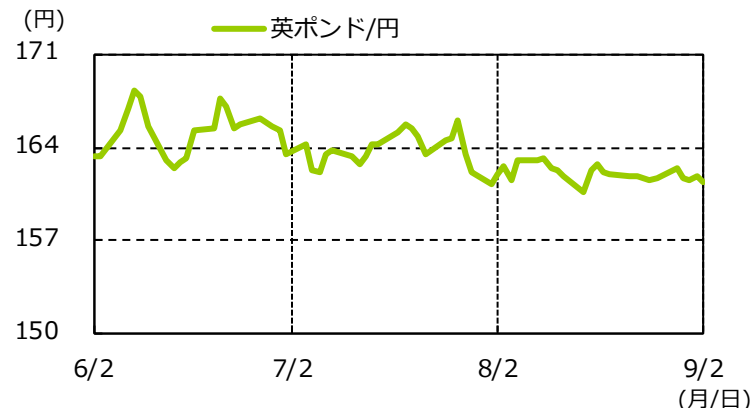
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

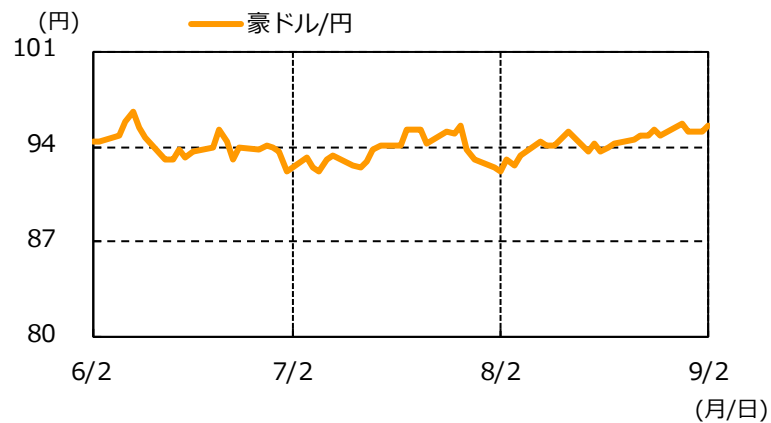


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

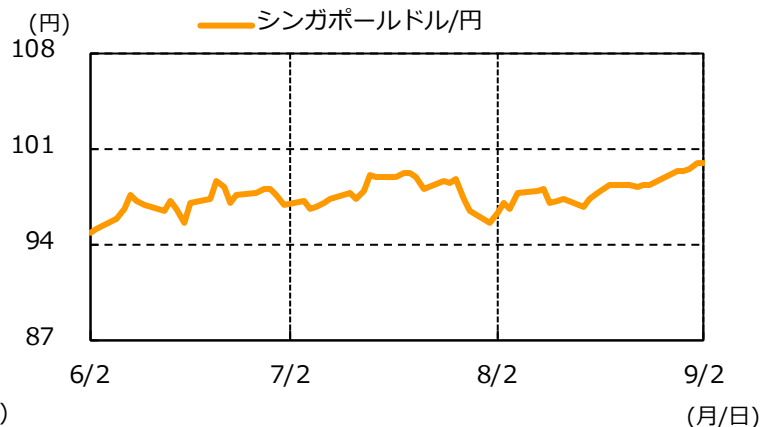
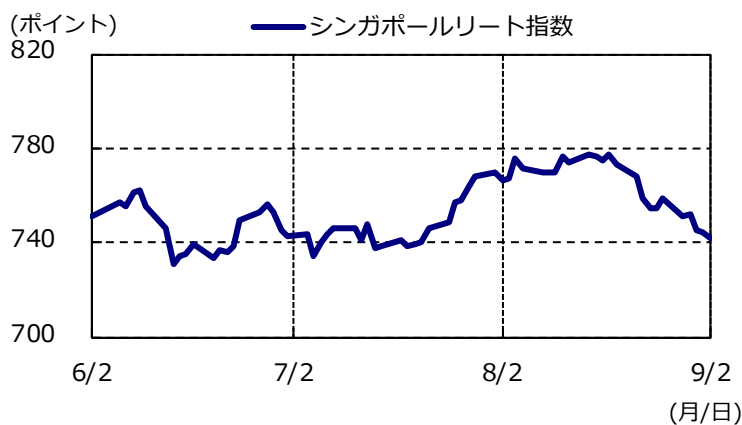
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

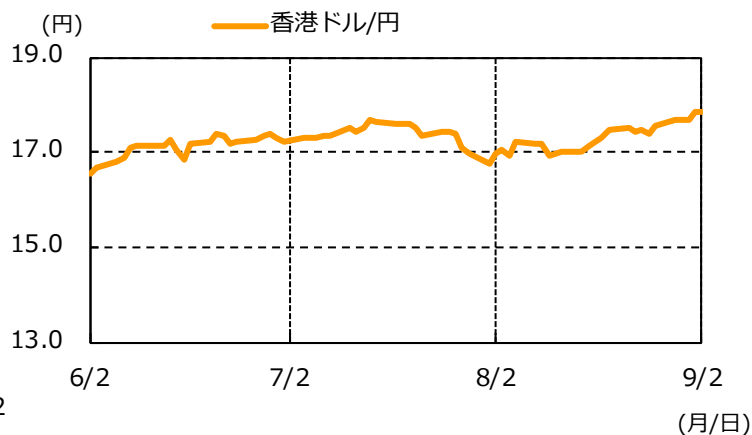
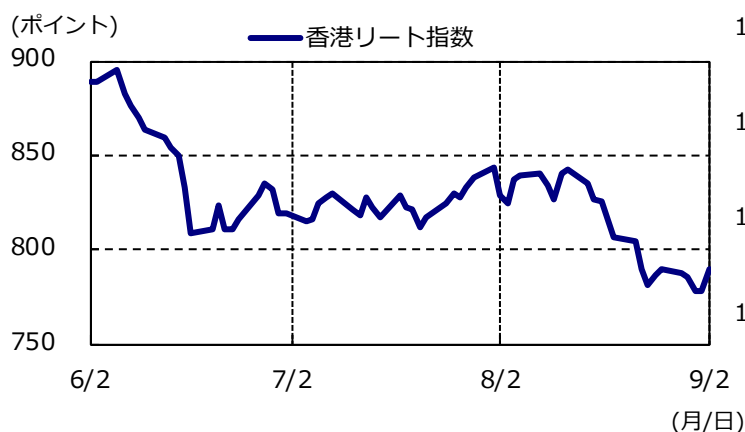
## 《豪州》



## 《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。