









## マーケットデータ (2021/5/28)

※リート平均配当利回りは2021年4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)	1,226.59	+2.7%					3.15
先進国 (除日本)	1,219.15	+2.9%					3.10
 日本	538.64	+1.1%				0.08	3.68
 米国	1,624.09	+2.0%	米ドル	109.85	+0.8%	1.59	3.01
 カナダ	1,327.47	+1.1%	カナダドル	91.03	+0.8%	1.50	4.30
 欧州 (除英国)	1,035.84	+3.9%	ユーロ	133.93	+0.9%	-0.18	3.47
 英国	96.53	+1.7%	英ポンド	155.83	+1.1%	0.80	2.21
 豪州	919.25	+1.8%	豪ドル	84.72	+0.6%	1.69	3.28
 シンガポール	736.10	+0.5%	シンガポールドル	83.05	+1.5%	1.49	4.07
 香港	913.15	+1.8%	香港ドル	14.16	+0.9%	1.06	4.30

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

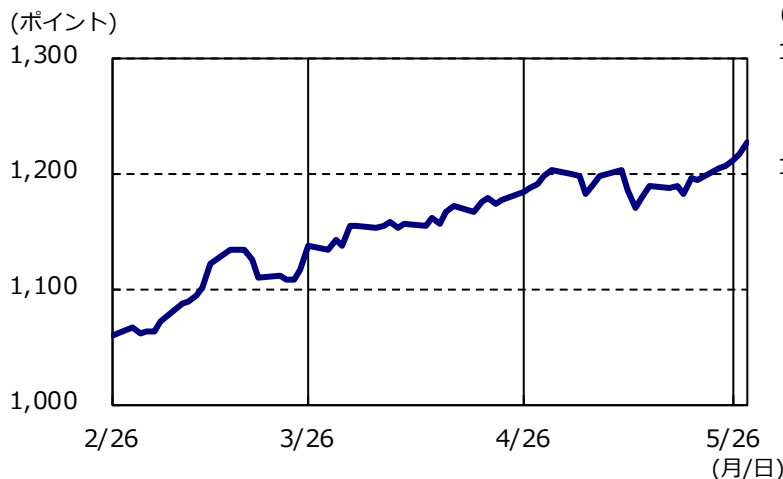
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2021/2/26～2021/5/28】



【2004/3/31～2021/5/28】



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（2021/5/24～2021/5/28）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米国長期金利の低下により投資家心理が改善し上昇基調となりました。敵対的買収にまで発展した投資会社スターウッド・キャピタルによるインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人のTOB（株式公開買い付け）ですが、24日までの応募期間を延長するなど長期化の様相を呈してきました。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。米国長期金利が低下基調となったことを背景に小売リートやホテルリートなど景気敏感セクターが堅調に推移しました。3月の米FHFA（連邦住宅金融局）の住宅価格指数は前月比+1.4%、前年比+13.9%の上昇となった一方、4月の米新築戸建て住宅販売件数は前月比▲5.9%の86.3万戸（季節調整済み、年率換算）となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は大きく上昇しました。欧州大陸リートは、ドイツの住宅系不動産会社の買収の影響は限定的だったものの、ドイツやフランスの景況感の改善などから小売リートを中心に堅調な動きとなりました。英国リートは、ブリティッシュ・ランドの決算が嫌気されやや欧州大陸リートに劣後したものの、良好な外部環境を背景に上昇しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。欧米の株式市場の上昇や豪州長期金利の低下などを受けて投資家心理は改善したものの、週央には新型コロナウイルスの感染者拡大によりメルボルンがロックダウンされたことなどを受けて上値の重い展開となりました。週末には鉄鉱石などの資源価格の上昇を受けて豪州株式市場が高値を付けたことで豪州リートも上昇しました。

### 【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。シンガポールでは、GDP統計などの経済指標の改善や感染者数の落ち着きなどが好感され上昇しました。香港は中国当局の規制強化への懸念から投資家心理が悪化する場面があったものの、中国本土からの資金流入などを背景に堅調に推移しました。なお、26日のシンガポール市場は釈迦の生誕を祝うウエイサック・デーで休場となりました。

## トピックス

### ■ 欧州不動産過去最大規模のM&A（ドイツ）

ドイツの住宅不動産会社のボノビアが同業のドイチェ・ボーンを約180億ユーロ（円換算：約2.4兆円）で買収することに合意しました。今年、欧州最大規模の案件で、欧州の不動産会社の買収劇で過去最大です。8月末までに買収が完了予定で、統合後にはドイツ、オーストリア、スウェーデンにまたがる570,000戸の住宅を保有する大家が誕生することになります。ドイツの賃貸住宅市場は以前から過熱しており、ベルリンでは多国籍企業やIT企業などの進出が相次ぎ住宅需要が急増したものの、供給が追いつかず、2009年以降の10年間に家賃が2倍に増加するなど、多くの都市で賃料が高騰しています。こうした背景もあってベルリン市は2019年に約150万戸の賃貸物件の家賃引き上げを今後5年間禁止するなどの方針を決定し2020年2月から施行しました。憲法裁判所で今年4月にこれらの規制を無効という判断が下されましたが、両社は今後3年間は家賃上昇の上限を1%に制限し残りの2年はインフレ連動とするほか、低中所得者向けに手頃な住宅の提供でベルリン市と協力していくと表明しています。ドイツでは総選挙が9月に実施されることもあり、社会問題化している家賃問題に対して、政治的に譲歩されたと言えます。独占禁止法違反であるとの見方もあり合併までに紆余曲折があると見られますが、過去2度失敗した買収劇が大きな一歩を踏み出しました。

※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。

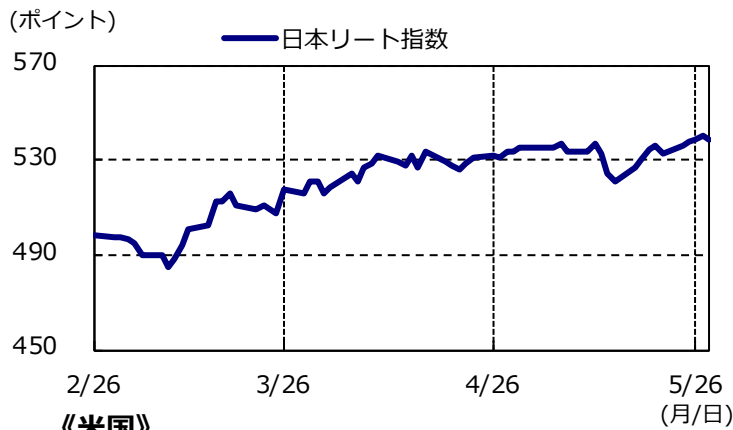
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

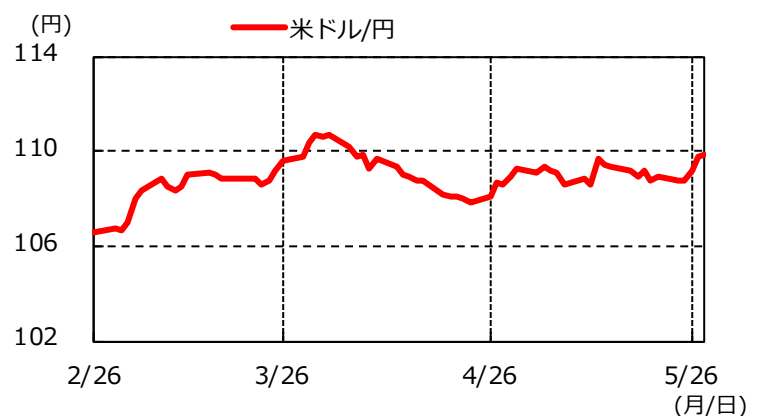
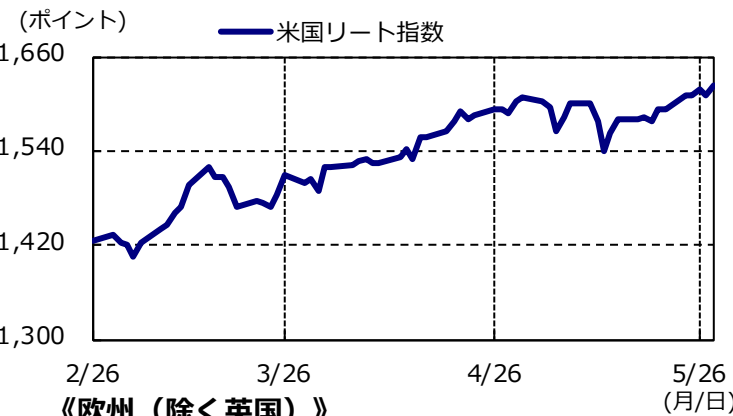
## 各国・地域別グラフ (2021/2/26~2021/5/28)

※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。

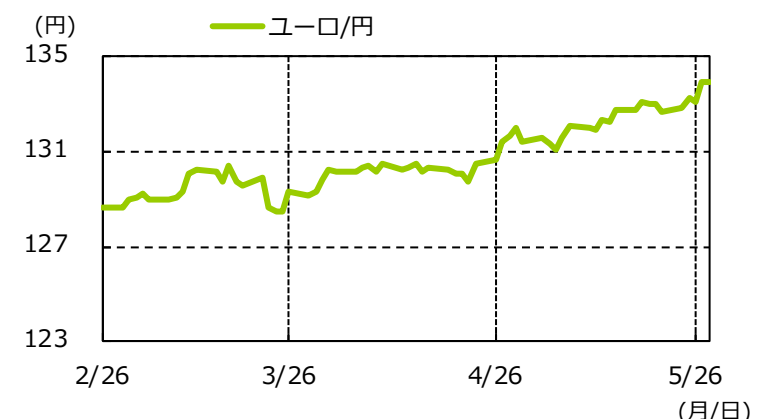
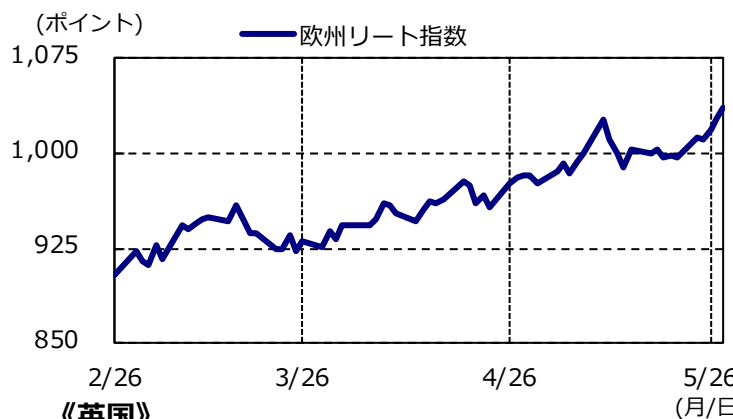
### 《日本》



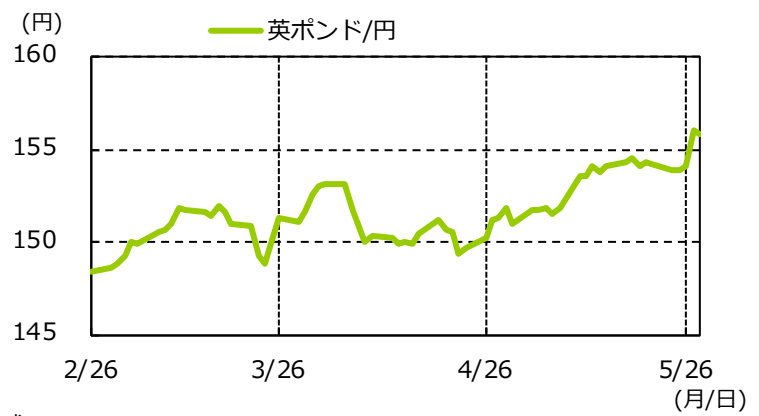
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

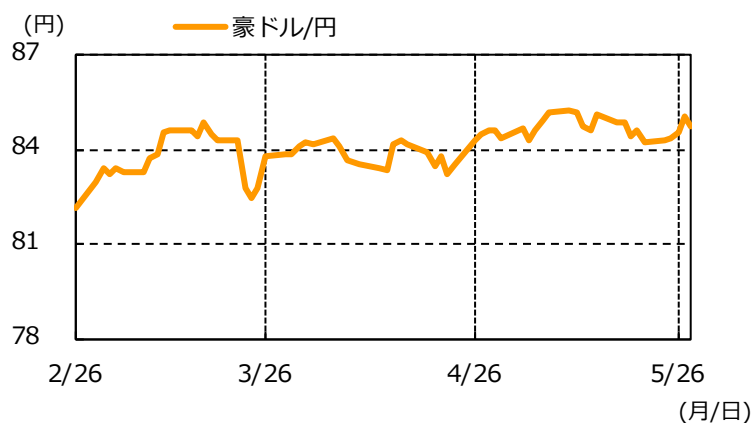
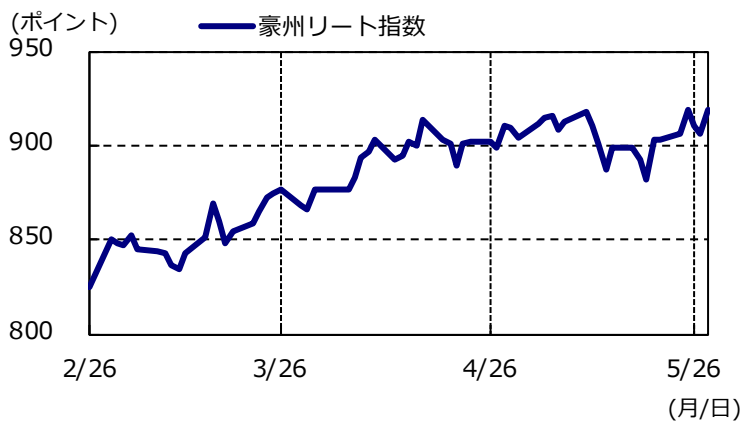


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

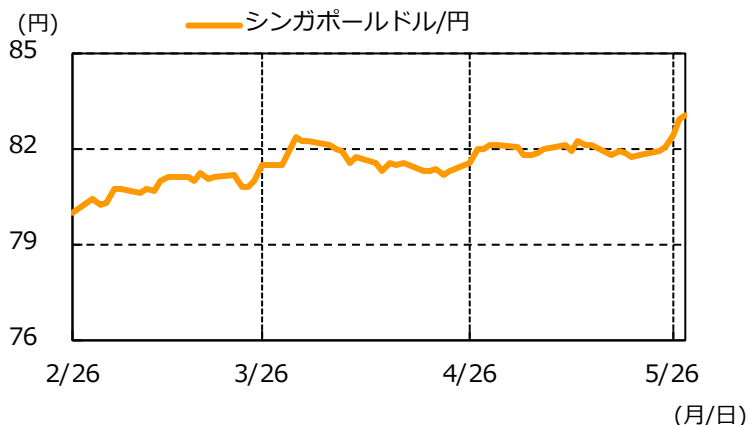
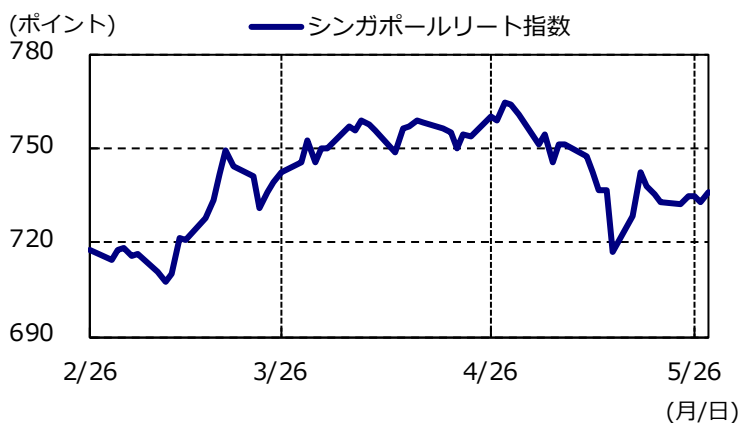
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

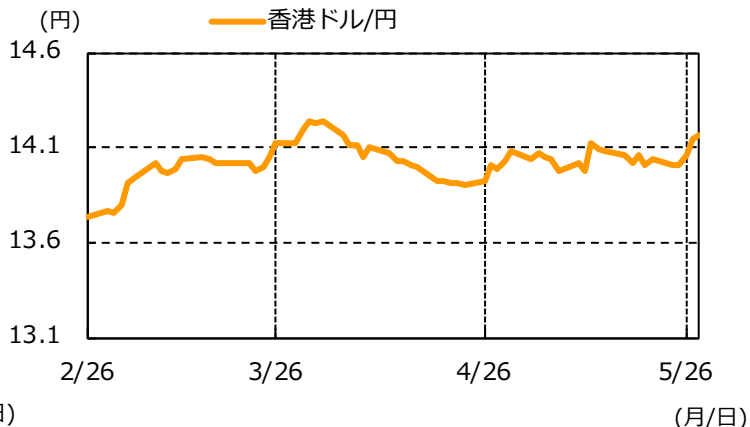
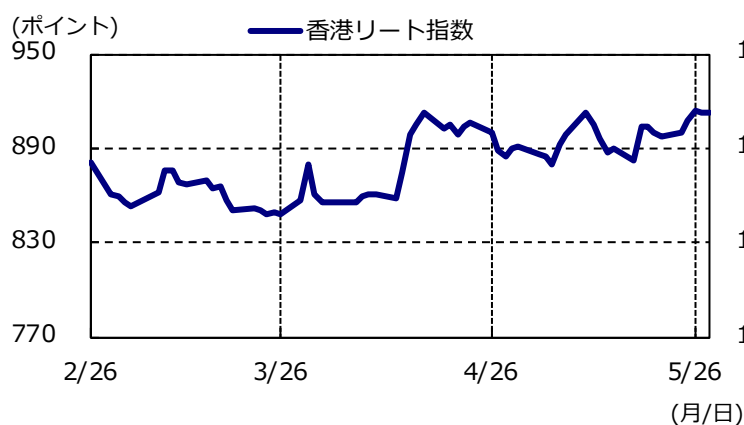
## 《豪州》



## 《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。