リート・ウィークリーレポート（2022/6/14）

情報提供資料

マーケットデータ（2022/6/10）

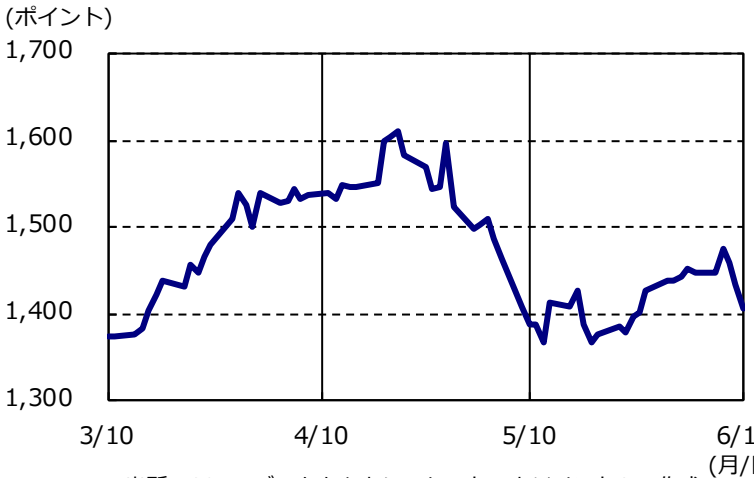
※リート平均配当利回りは2022年5月末時点
※香港金利は5月27日時点

	リート指数 終値	騰落率	為替（対円）	終値	騰落率	金利（%）	リート平均配当利回り（%）
先進国（含日本）	1,405.50	-2.9%					3.44
先進国（除日本）	1,414.10	-3.1%					3.38
日本	541.78	+0.1%				0.25	4.10
米国	1,579.01	-5.6%	米ドル	134.41	+2.7%	3.16	3.16
カナダ	1,328.51	-5.2%	カナダドル	105.18	+1.2%	3.35	4.11
欧州（除英国）	971.79	-5.0%	ユーロ	141.35	+0.8%	1.52	4.26
英国	96.67	-3.2%	英ポンド	165.56	+1.3%	2.45	3.14
豪州	880.68	-7.6%	豪ドル	94.71	+0.4%	3.67	4.22
シンガポール	755.42	+0.3%	シンガポールドル	96.86	+1.9%	2.91	4.74
香港	863.39	-2.9%	香港ドル	17.12	+2.6%	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：2022/3/10～2022/6/10】



【2004/3/31～2022/6/10】

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。

Asset Management One アセットマネジメントOne

商 号 等 ：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

マーケット動向（2022/6/6～2022/6/10）

【日本】
J-REIT市場はほぼ横ばいとなりました。欧州や豪州で利上げ警戒感が高まる中、日銀の黒田総裁がハト派的発言をしたことなどから、日本は利上げの可能性が低いとみなされ、J-REIT市場は相対的に堅調な動きとなりました。セクター別では、住宅リートなどが堅調に推移しました。

【米国】
米国リート市場は下落しました。経済協力開発機構（OECD）が世界の経済成長率見通しを下方修正したことや、5月の米消費者物価指数（CPI）が市場予想を上回ったことなどから売りが優勢となりました。セクター別では、相対的にホテル・レジャーリートやオフィスリートなどの下げ幅が大きくなりました。

【欧州】
欧州リート市場は大陸欧州市場、英国市場ともに下落しました。OECDが世界の経済成長率見通しを下方修正したことや、欧州中央銀行（ECB）が7月に利上げを行う方針と9月により大幅な利上げが行われる可能性を示唆したことなどから軟調に推移しました。

【豪州】
豪州リート市場は下落しました。豪州準備銀行（RBA）が市場予想を上回る利上げを行ったことから下落しました。その後も、豪州の10年債利回りが3.6%台に上昇したことなどから更に下落しました。個別銘柄ではオフィスリートのDEXUSなどが軟調な動きとなりました。

【アジア】
アジアリート市場はまちまちの展開となりました。中国香港において、新型コロナウイルス規制の緩和が進んだことから香港株式市場は好調な展開となったものの、リートからは資金流出が起こったものと思われ軟調に推移しました。シンガポールは、週初こそ中国上海の規制緩和が好感され上昇したものの、金融引き締めへの警戒感などから上げ幅を縮小し、ほぼ変わらずとなりました。

トピックス

■広がるハイブリッド型勤務形態（米国）

Kastle Systems社の調査によると、ハイブリッド型勤務形態が定着する中で、オフィスが半分程度しか埋まっていない状態が常態化しつつあります。というのも、米国10都市で発行しているBack to Workバロメーターの稼働率が2ヵ月以上にわたって43%前後で頭打ちしているからです。Kastle Systems社のバロメーターは、オフィスの入館カードのスワイプ数から稼働率の平均値を算出し、それを新型コロナウイルスの流行前の水準と比較するものです。ハイブリッド型勤務形態では、出社するか否か、出社の頻度や時間、について従業員の意思が尊重されており、ハイブリッド型勤務形態が米国企業で広く採用されているため、オフィス平均稼働率は横ばいになっています。

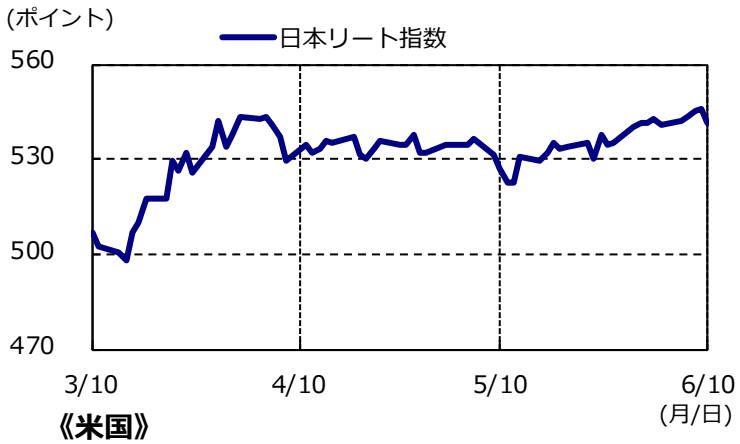
また、CBREの2022 Spring US Occupier Sentiment Surveyによると、73%の企業が今年、何らかの方法でハイブリッド型勤務形態に対応する予定とのことです。Econometric Advisorsのシニアエコノミストであるステファン・ワイス氏によると、平均的なハイブリッド型勤務形態モデルでは、従業員がオフィスにいる時間がパンデミック前より24%短くなると予測しており、オフィススペースの需要は推定9%減少するとのことです。ただし、企業がリース更新で自社のオフィススペースを縮小しても、フレックスオフィスやコワーキングスペースに対する需要は伸びていることから、現時点でオフィス全体の需要への影響を予測することは困難です。今後は、物件ごとの競争力を吟味する必要性がより高まっていくと思われます。

※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。

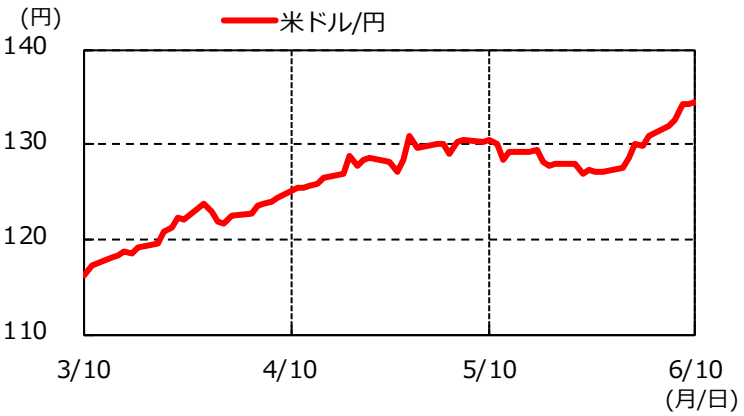
各国・地域別グラフ（2022/3/10～2022/6/10）

※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。

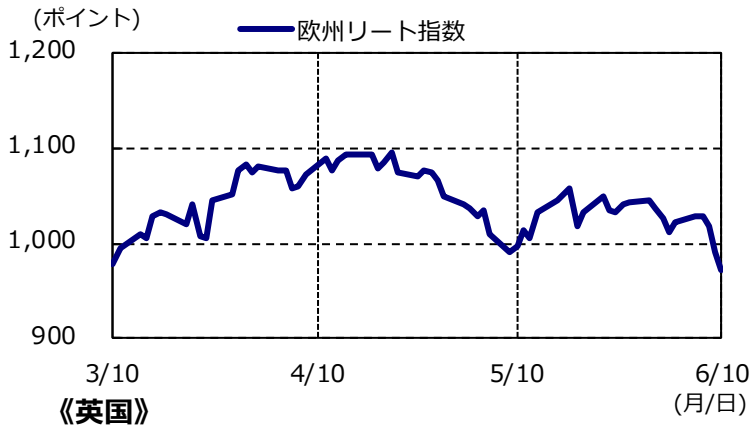
《日本》

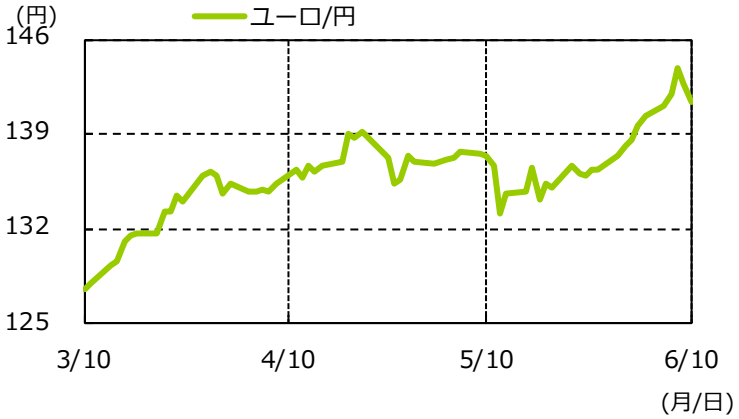


《米国》

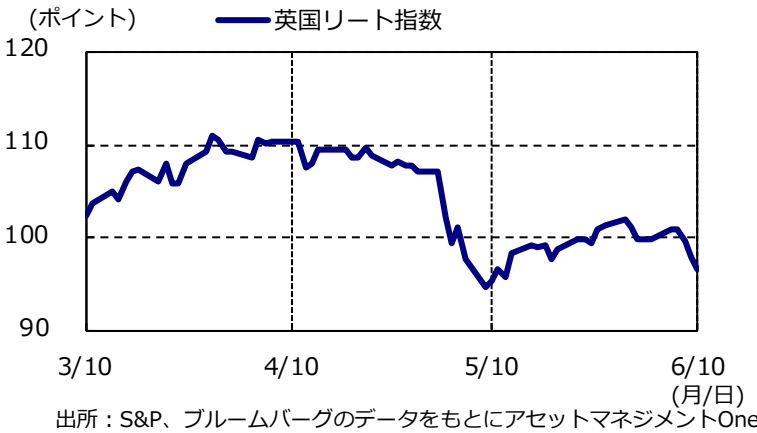


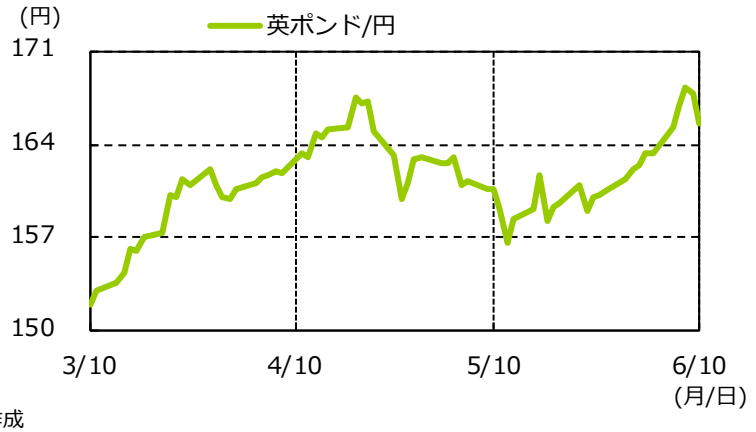
《欧州（除く英国）》





《英国》

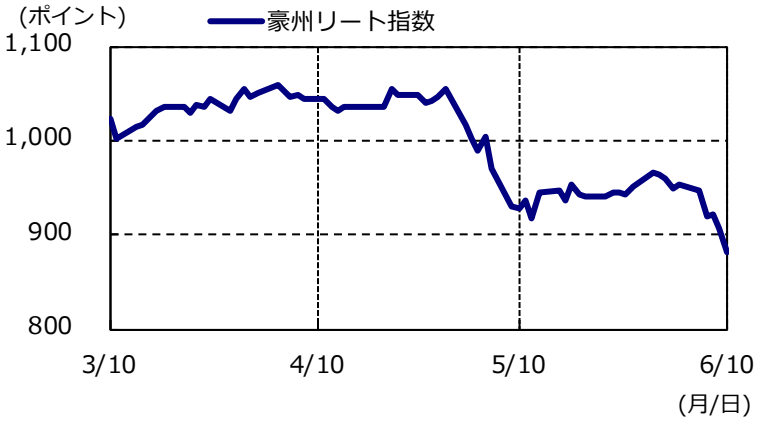


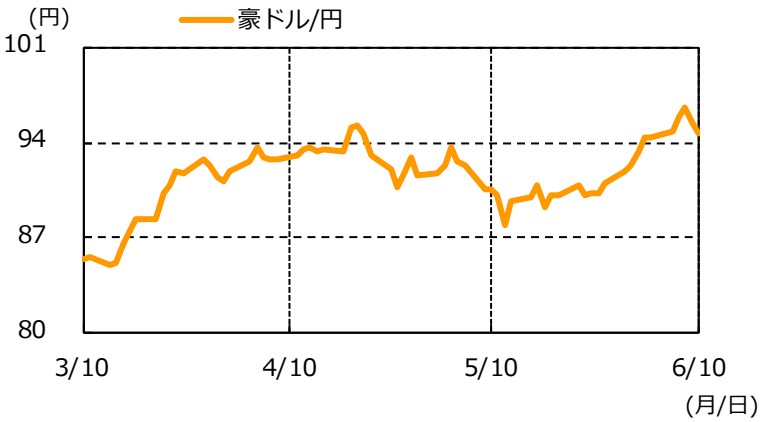


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

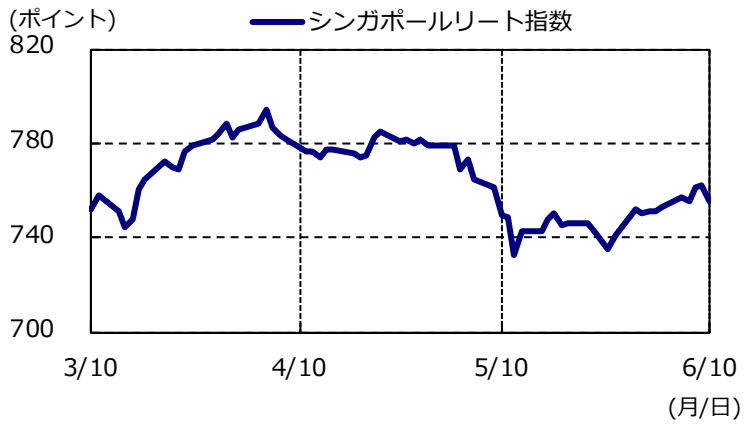
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

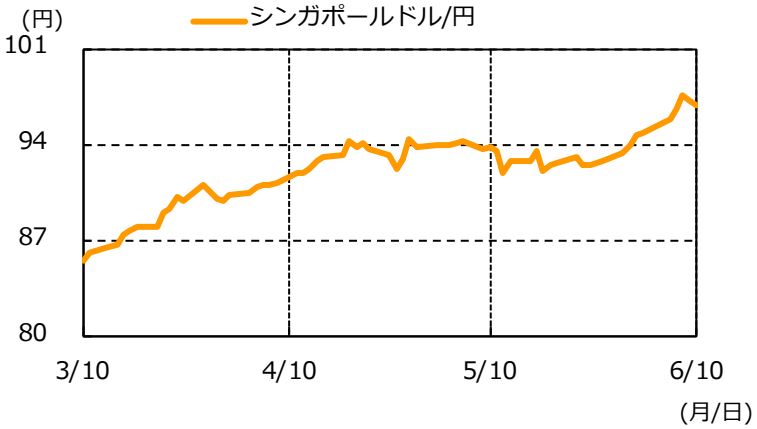
《豪州》



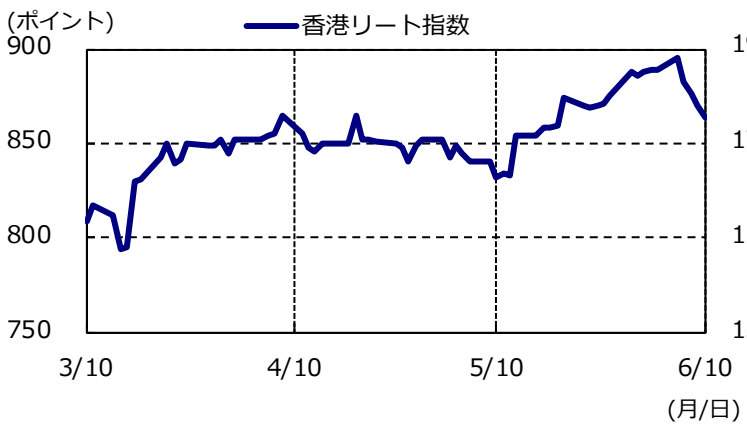


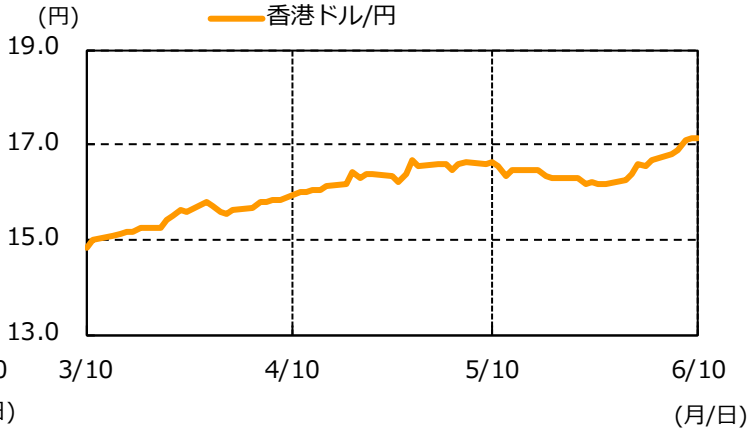
《シンガポール》





《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・ホールディングズ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。

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。