









マーケットデータ (2021/11/12)

※リート平均配当利回りは2021年10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)	1,395.02	-0.1%					3.01
先進国 (除日本)	1,402.16	+0.1%					2.95
 日本	544.04	-1.6%				0.08	3.69
 米国	1,845.51	+0.0%	米ドル	113.89	+0.4%	1.56	2.75
 カナダ	1,498.94	-1.6%	カナダドル	90.74	-0.3%	1.67	3.77
 欧州 (除英国)	1,060.67	-2.2%	ユーロ	130.33	-0.7%	-0.26	3.39
 英国	106.27	+0.2%	英ポンド	152.77	-0.2%	0.91	2.65
 豪州	1,047.77	-1.7%	豪ドル	83.50	-0.5%	1.80	3.79
 シンガポール	776.72	-0.4%	シンガポールドル	84.22	+0.3%	1.77	4.38
 香港	888.61	+3.4%	香港ドル	14.62	+0.4%	1.39	4.59

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

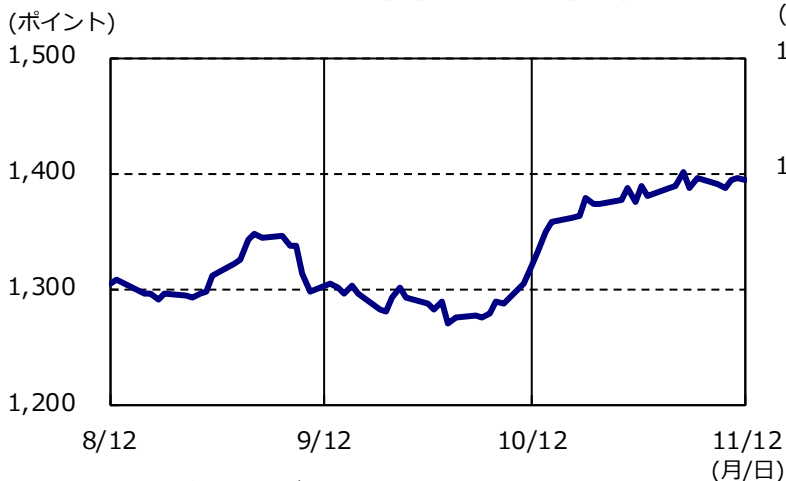
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2021/8/12～2021/11/12】



【2004/3/31～2021/11/12】



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（2021/11/8～2021/11/12）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。公募増資を発表した星野リゾート・リート投資法人や週末に発表されたMSCIの定期銘柄見直しで除外となったユナイテッド・アーバン投資法人などが下げを主導しました。また、三鬼商事が発表した10月の東京ビジネス地区のオフィスの平均空室率は6.47%と20ヵ月連続の上昇となりました。

【米国】

米国リート市場はほぼ前週末比変わらずとなりました。前週までに第3四半期の決算発表がほぼ終わり、市場の焦点はインフレ動向やFRB（米連邦準備制度理事会）の金融政策に集まりました。10月の米CPI（消費者物価指数）が市場予想を上回ったことで米長期金利が上昇したことは、嫌気されました。セクター別では、景気循環的なホテル・レジャーや小売などが軟調な動きとなった一方、産業施設は堅調な動きとなりました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。欧州株式市場は堅調な動きとなったものの、欧州リート市場は、米国でインフレ懸念が高まったことから欧米の長期金利が上昇したため軟調に推移しました。小売や複合施設などのセクターが大きく下落し、大陸欧州は下落しましたが、英国は産業施設セクターが上昇しプラス圏で取引を終えました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。10月の豪失業率が市場予想よりも上昇したことを受け投資家のリスク選好姿勢が後退したことや米長期金利上昇を受けて豪長期金利も一時上昇したことが嫌気されました。セクター別では、金利上昇の悪影響が懸念される住宅分譲を手掛ける複合リートが軟調な展開となりました。

【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。シンガポール市場は、米国株式市場の下落や米長期金利の上昇を嫌気して産業施設などのセクターが下落し軟調な動きとなりました。一方、香港市場は、中国の大手不動産会社の利払いが実施されたことで信用不安がやや後退したことや香港リート最大手リンクリートが好決算を発表したことなどから大きく上昇する展開となりました。

トピックス

■ オフィスREITのM&A（ドイツ）

11月4日、カナダのプライベート・エクイティ・ファンドを運営するブルックフィールド・アセット・マネジメント（以下、ブルックフィールド）がドイツのオフィスREITであるアルストリア・オフィス・リート（以下、アルストリア）を1株当たり19.5ユーロ、総額35億ユーロで公開買い付けをすると発表しました。元々、ブルックフィールドは、既にアルストリアの発行済み株式数の8.35%を保有しており、今回、残り株数全部を手中に収める計画です。この買収提案に対して、アルストリアの経営陣および監査委員会も株主に対して賛意を求めています。買収価格については発表前日のアルストリアの株価に対して17%を上乗せした価格ですが、外部の鑑定評価額に対して5%程度のプレミアムに留まっており、公開買い付け発表前のリート価格は保有資産と比較して割安な水準で推移していました。新型コロナウイルスの感染拡大で在宅勤務が主流となり、オフィスセクターが構造的な逆風となっているのは米国などと同様です。加えて、欧州では以前から気候変動に関する厳しい評価もあり、ネット・ゼロ・カーボンへの取り組みから既存の施設の陳腐化が進み、オフィスのオーナーは設備投資負担が膨らんでいくと見られます。欧州のオフィス市場で今後再編が進み新たな成長セクターとなりうるか、今回の買収劇は試金石になると思われます。

※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。

リート・ウィークリーレポート

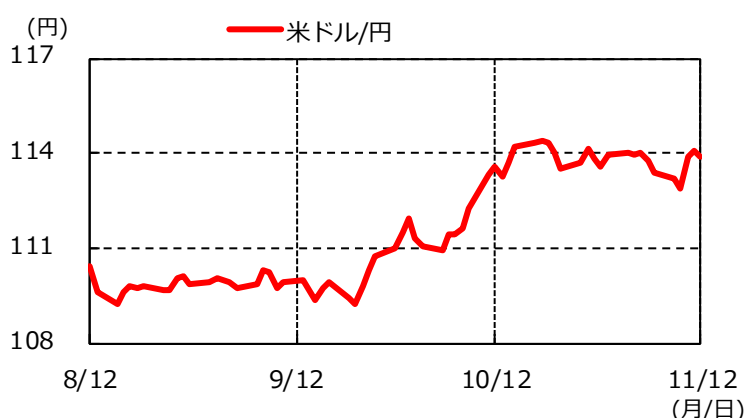
各国・地域別グラフ (2021/8/12~2021/11/12)

※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。

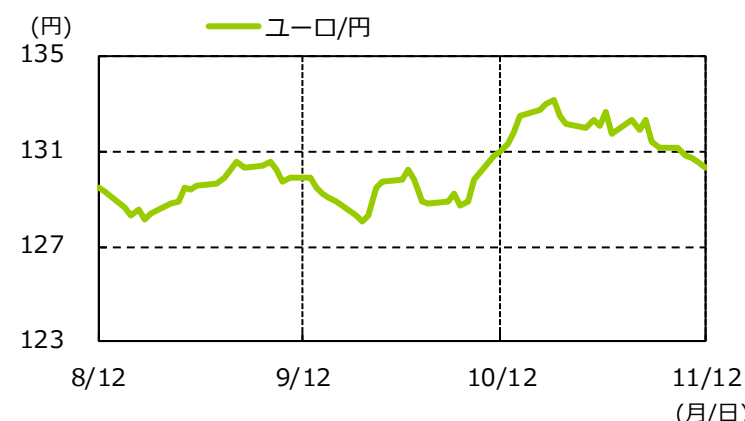
《日本》



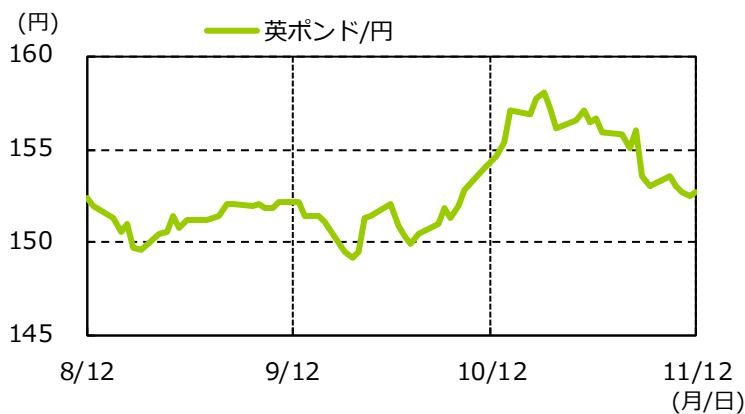
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

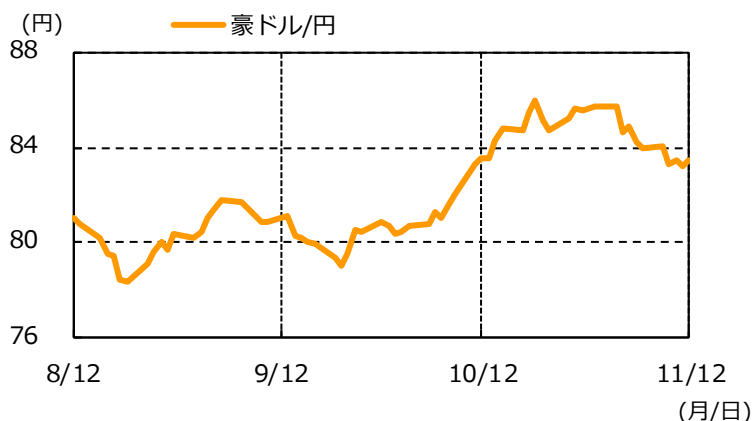


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

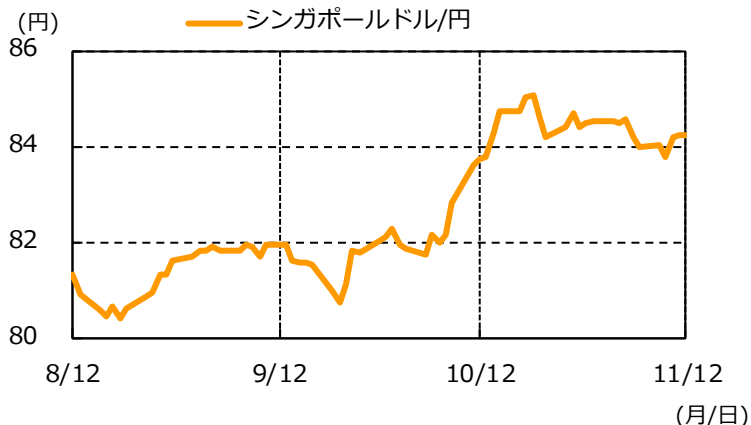
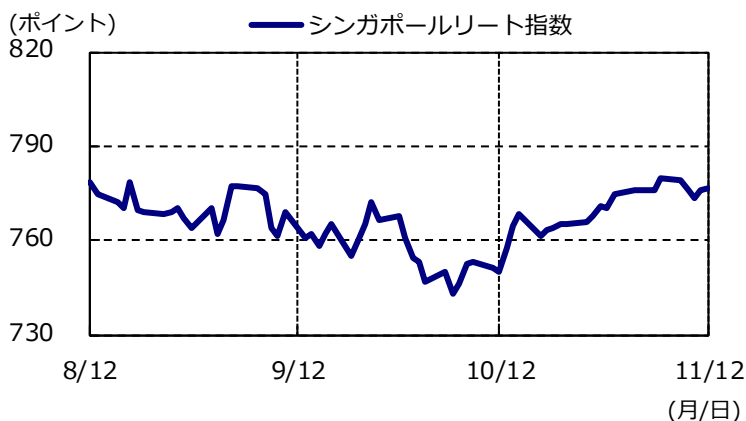
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

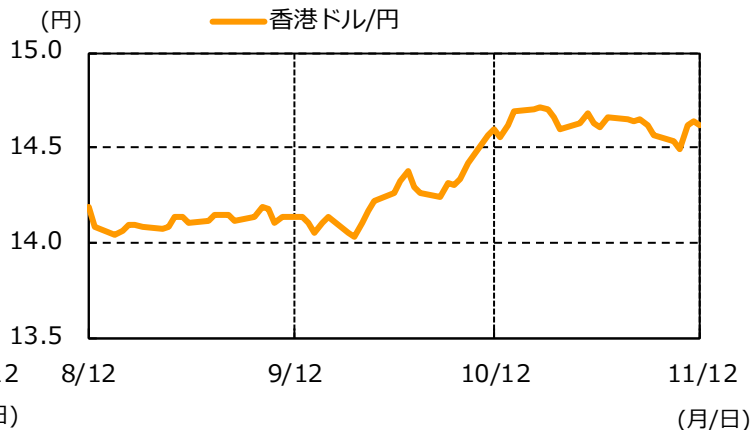
《豪州》



《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。