

リート・ウィークリーレポート (2019/2/13)

マーケットデータ (2019/2/8)

※リート平均配当利回りは2018年12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)	1024.58	+1.4%					4.71
先進国 (除日本)	1022.86	+1.7%					4.78
 日本	432.67	-1.0%				-0.03	4.02
 米国	1345.64	+1.9%	米ドル	109.74 +0.2%		2.63	4.59
 カナダ	1165.82	+2.0%	カナダドル	82.61 -1.2%		1.88	5.78
 欧州 (除英国)	1105.91	-1.0%	ユーロ	124.25 -1.0%		0.09	6.04
 英国	86.29	+0.2%	英ポンド	141.99 -0.9%		1.15	4.77
 豪州	828.72	+3.9%	豪ドル	77.85 -1.9%		2.10	5.53
 シンガポール	660.15	+1.1%	シンガポールドル	80.78 -0.4%		2.12	5.84
 香港	982.63	+1.8%	香港ドル	13.98 +0.2%		1.77	3.73

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（営業日ベース）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。

リート市場の動き

【直近3カ月間：2018/11/8～2019/2/8】

【2004/3/31～2019/2/8】



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（2019/2/4～2019/2/8）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。公募投信からの資金流出や相次ぐ資本調達の実績による需給悪化懸念から、やや軟調な動きとなりました。週後半には欧州景気の減速や米中通商協議への期待後退から、下落幅が広がりました。三鬼商事によると、2019年1月の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィスビル賃料は61カ月連続の上昇となり、空室率も月次データの残る2002年1月以来の最低値を更新しました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。前週末に発表された好調な雇用統計や、米中貿易協議への期待、底堅い企業及びリートの決算発表を背景に、出来高は薄いながら週前半は買いが優勢となりました。週後半にかけては、トランプ大統領が米中貿易協議の期限である3月1日までに習近平主席との首脳会談を開く可能性はないと発言したことや、国境の壁を巡る共和・民主両党の対立などが上値を抑えました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。ユーロ圏PPI（生産者物価）や英国サービス業PMIなど経済統計が総じて弱含む中で、週前半から軟調な展開となりました。7日には欧州委員会がイタリアやドイツをはじめ域内主要国の経済成長率見通しを下方修正し、景気減速懸念が更に深まりましたが、金融引き締め観測の後退がリート市場にとっては一定の下支え材料となりました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。金融業界の不正に対する政府の特別調査委員会の最終報告が、予想していたほど厳しくはなかったとの見方から銀行株を中心に買い戻しが優勢となったことや、豪州準備銀行のロウ総裁が、景気動向次第では利下げが適切になると発言したことなどを受け、週後半にかけて金利が急速に低下したことがプラスに働きました。また、リート各社の決算発表が始まるなか、オフィス・産業施設の賃貸状況が良好である一方、住宅販売は厳しい状況が続いていることが各社の決算から窺える状況となっています。

【アジア】

アジアリート市場は、中華圏の旧正月を迎え出来高に限られる中、上昇しました。2月5、6、7日の香港市場および2月5、6日のシンガポール市場は休場となっています。

トピックス

■米国リート市場が最高値を更新（米国）

米国リートを代表する指数であるFTSE NAREITオール・エクイティ・リート指数は1月30日に、株式市場の急落前である昨年12月6日につけた過去最高値を更新しました。2月に入っても上昇基調は続いており、さらに高値を更新しています。市場の上昇を後押ししたのはFOMC（米連邦公開市場委員会）における、米金融当局の政策スタンスの変化です。会合後の声明では、追加利上げをしばらくの間見送ることが示唆されるとともに、2017年秋から進めてきた保有資産の縮小についても、経済情勢に応じて柔軟に対応する方針が示されました。こうしたニュースを好感し、株式市場も回復していますが、リート市場と異なり主要指数はまだ、昨年9月につけた最高値には届いていません。リート市場が株式市場を上回るパフォーマンスとなっているのは、高利回り資産として金利低下の恩恵を受けやすいことに加え、中国や欧州をはじめ世界景気の先行きに不透明感が強まる中で、海外情勢の影響を受けにくく、相対的に安定的な収益が期待しやすいというリートの特性が選好されていることも挙げられます。足元で本格化している米国リートの決算は、実績・見通しともに市場の安定性への期待に応える概ね堅調な内容となっており、底堅い値動きが今後も期待できそうです。

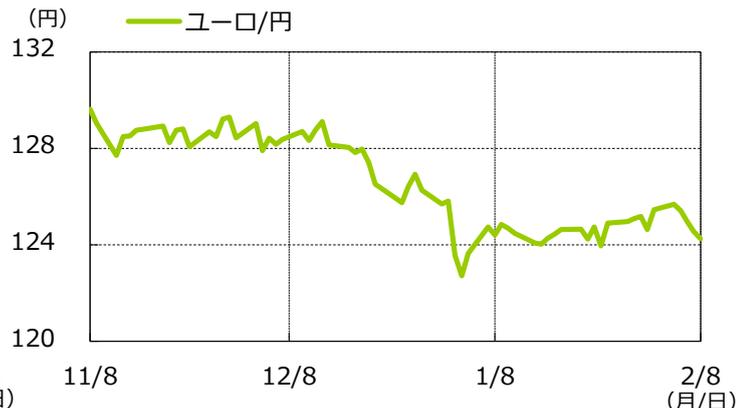
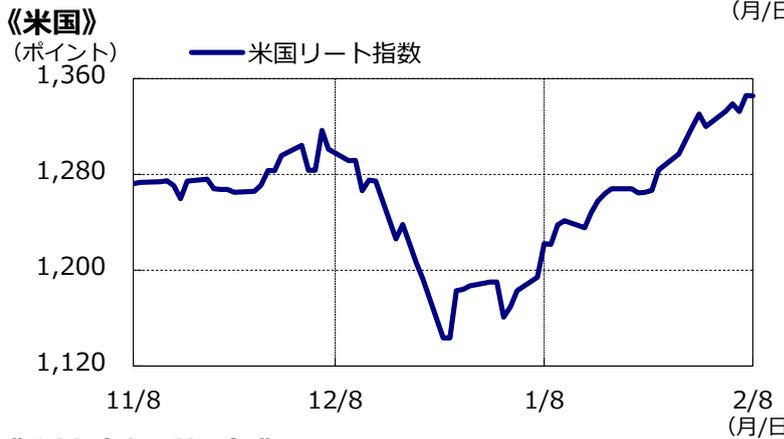
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※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 (2018/11/8~2019/2/8)

※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。



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》

(ポイント)

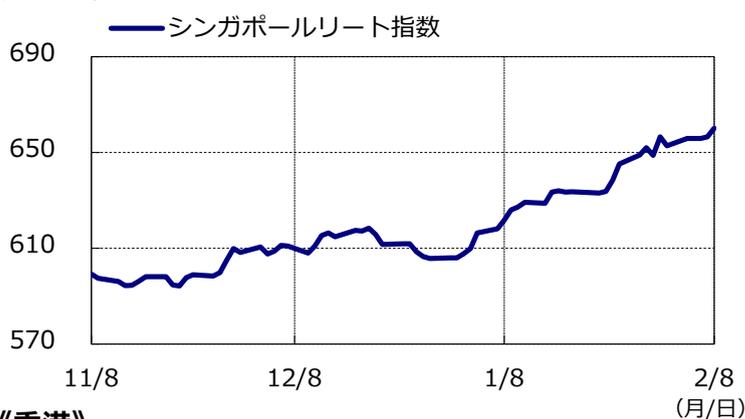


(円)



《シンガポール》

(ポイント)



(円)



《香港》

(ポイント)



(円)



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3.78%（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2.6824%（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場合があります。

【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。