









# リート・ウィークリーレポート (2019/2/19)

## マーケットデータ (2019/2/15)

※リート平均配当利回りは2019年1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)	1032.72	+0.8%					4.26
先進国 (除日本)	1031.82	+0.9%					4.30
 日本	432.63	-0.0%				-0.02	3.85
 米国	1351.94	+0.5%	米ドル	110.47 +0.7%		2.66	4.13
 カナダ	1166.68	+0.1%	カナダドル	83.40 +1.0%		1.90	5.16
 欧州 (除英国)	1078.72	-2.5%	ユーロ	124.63 +0.3%		0.10	5.40
 英国	85.97	-0.4%	英ポンド	142.38 +0.3%		1.16	4.22
 豪州	832.03	+0.4%	豪ドル	78.89 +1.3%		2.10	5.00
 シンガポール	656.66	-0.5%	シンガポールドル	81.41 +0.8%		2.11	5.27
 香港	981.02	-0.2%	香港ドル	14.08 +0.7%		1.81	3.45

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

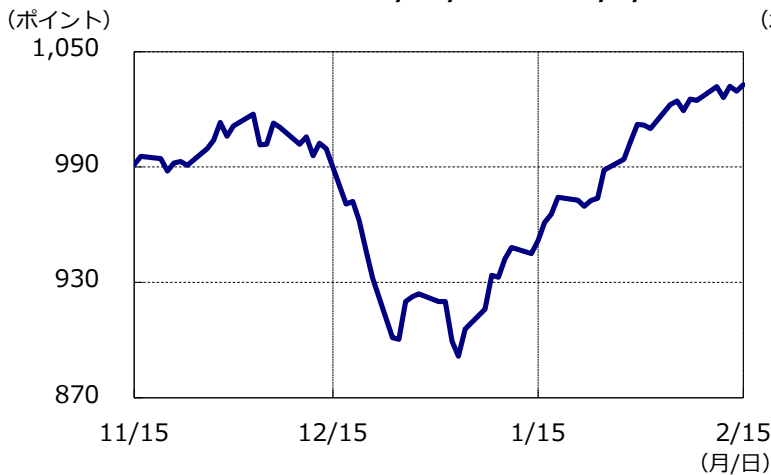
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/11/15～2019/2/15】



【2004/3/31～2019/2/15】



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。



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（2019/2/11～2019/2/15）

### 【日本】

J-REIT市場はほぼ横ばいとなりました。週前半は米中貿易交渉の進展期待から底堅い動きとなりましたが、前週に相次いだ公募増資に対する警戒感で上値は限定的となりました。当週、日銀はJ-REITの買い入れを12日および15日にそれぞれ12億円実施しました。なお、11日の日本市場は建国記念日で休場でした。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。共和・民主両党の予算案合意や米中貿易交渉の進展などを受けて株式市場が上昇すると、米国リート市場も底堅い動きとなりました。高値警戒感から一時下落する場面もあったものの、18年の第4四半期決算は概ね市場予想通りの内容となり、最高値を更新しました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。米中貿易交渉の進展期待から株式市場が上昇するとディフェンシブセクターの欧州リート市場は軟調な動きとなりました。また、欧州の小売リートのユニペイル・ロダムコ・ウエストフィールドが慎重な業績見通しを示したことで、大陸欧州リート市場が大きく下げました。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。週前半は信頼感指数が改善したことなどを受けて豪長期金利が上昇し豪州リートは軟調となる場面があったものの、週半ばに物流施設リートのグッドマン・グループが2019年度会社計画を引き上げる良好な決算を発表したことなどが好感され週末にかけて上昇しました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。シンガポール市場は、物流施設リートのメープルツリー・インダストリアル・トラストが増資を発表したため、今後の増資懸念から軟調な動きとなりました。香港市場は、香港経済の鈍化や政府による賃料抑制圧力などに対する懸念が重石となり、上値の重い展開となりました。

## トピックス

### ■小売リートの動向（米国）

米国リートの2018年第4四半期の決算発表が本格化しています。そうしたなかで、モールやショッピング・センターなどを運営する小売リートの先行き不透明感が強まっています。2018年は、雇用の改善やトランプ減税によって消費者の懐が緩まり、個人消費が押し上げられたことから、2017年のような経営破綻や店舗閉鎖などのヘッドライン・ニュースが少なく、小売リートにとっては追い風となりました。しかしながら、玩具販売大手の Toys R Us の清算や老舗百貨店のシアーズ、Kマートの経営破綻などの影響で、一部の小売リートでは保有物件の稼働率の低下や賃貸料の伸びの鈍化など、ファンダメンタルズの悪化がみられています。立地条件が良いモールを多く保有する最大手のサイモン・プロパティ・グループは2019年の収益の伸びを1桁前半と保守的に見積もっているほか、同業のメイスリッチもシアーズの店舗閉鎖の影響などから減益見通しを発表しました。小売リートにとって採算性の悪いシアーズのようなテナントが退出したことで、成長性の高いテナントを誘致することが可能となり利益率が改善するとみられていますが、テナントの誘致合戦は激しさを増しています。トランプ減税効果の息切れで新たなテナントの経営破綻や店舗閉鎖も見込まれており先行きに予断を許さない状況ですが、メイスリッチがロサンゼルスに保有するモールをGoogle向けのオフィスに転換するなど、様々な対策を講じています。小売リートにとって2019年は正念場の年になるとみられます。

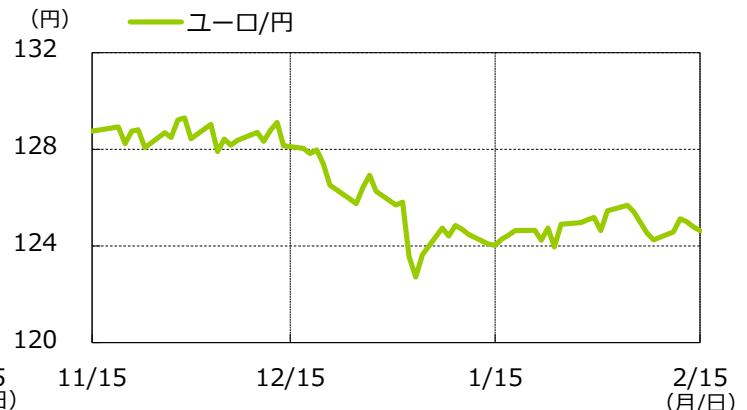
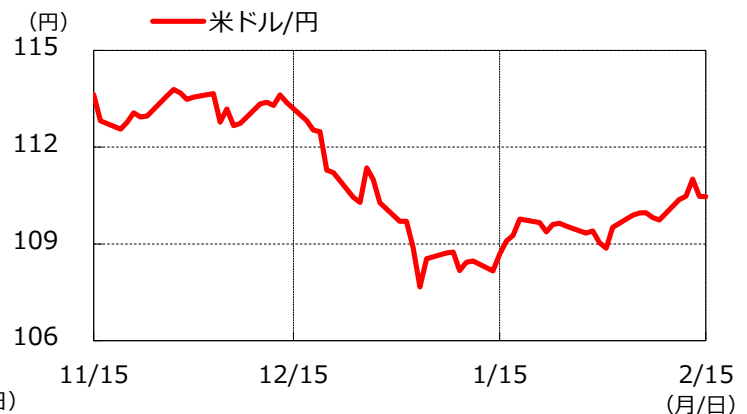
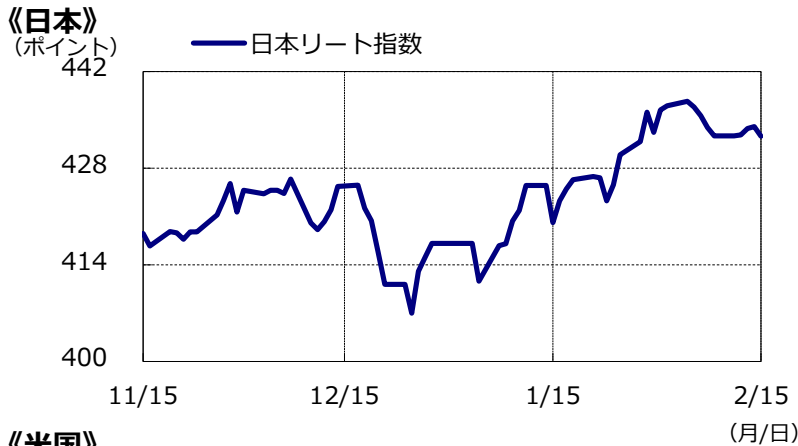
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※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 (2018/11/15~2019/2/15)

※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。

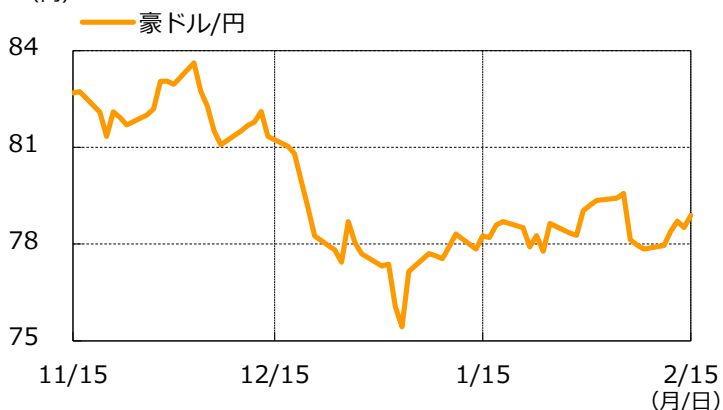
# リート・ウィークリーレポート

## 《豪州》

(ポイント)

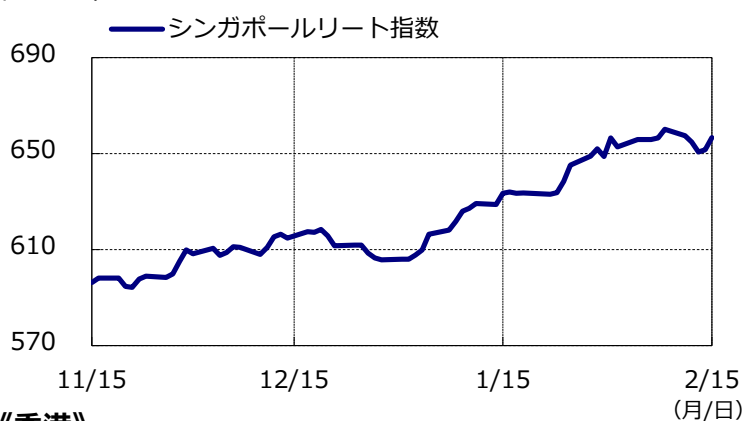


(円)

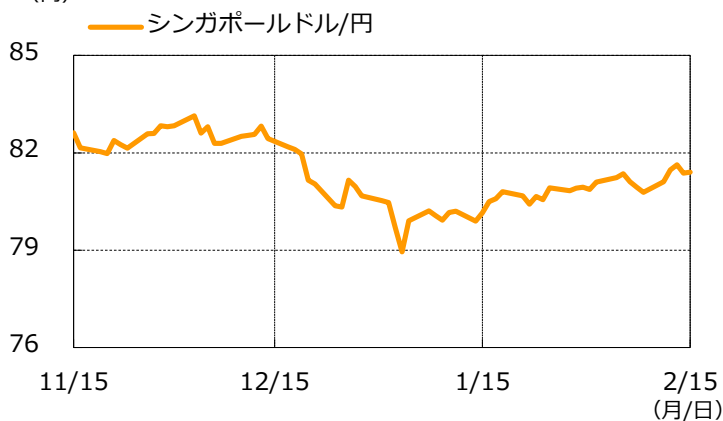


## 《シンガポール》

(ポイント)

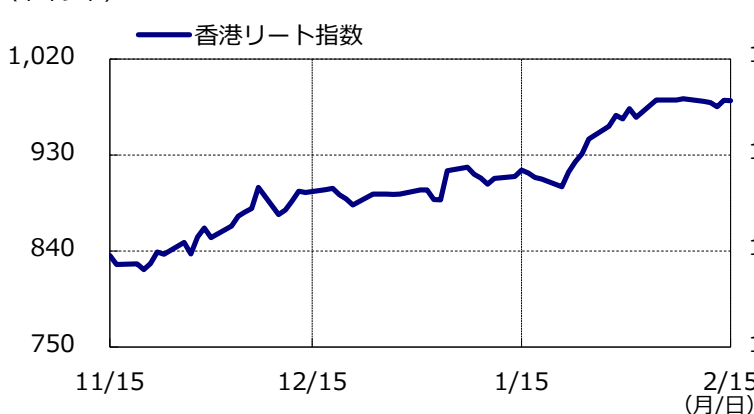


(円)



## 《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。

# 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。