リート・ウィークリーレポート（2019/9/18）

情報提供資料

マーケットデータ（2019/9/13）

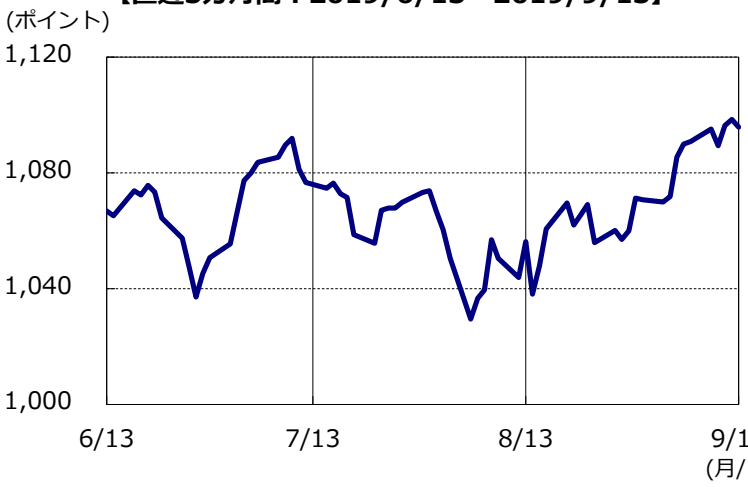
※リート平均配当利回りは2019年8月末時点

	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）	1,095.73	+0.4%					4.07
先進国（除日本）	1,081.70	+0.5%					4.14
日本	513.81	+0.2%				-0.15	3.50
米国	1,453.41	-1.4%	米ドル	108.07	+1.1%	1.90	3.91
カナダ	1,265.90	-1.0%	カナダドル	81.35	+0.2%	1.51	4.74
欧州（除英国）	1,176.89	+2.3%	ユーロ	119.70	+1.5%	-0.45	5.82
英国	89.53	+2.9%	英ポンド	135.12	+2.9%	0.76	4.42
豪州	911.97	-0.9%	豪ドル	74.36	+1.6%	1.16	4.45
シンガポール	746.16	-0.6%	シンガポールドル	78.65	+1.6%	1.74	5.07
香港	1,017.41	+0.5%	香港ドル	13.82	+1.4%	1.56	3.55

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：2019/6/13～2019/9/13】



【2004/3/31～2019/9/13】

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（2019/9/9～2019/9/13）

【日本】
J-REIT市場は上昇しました。国内外の債券市場で金利低下が一服したことや、J-REIT市場の高値警戒感などから売られる場面がありましたが、低金利環境下で相対的に高い分配金利回りを求める投資家の資金流入が続いたことや、米中貿易協議の進展期待などから上昇しました。日銀は12日に12億円のJ-REITの買い入れを実施しました。

【米国】
米国リート市場は下落しました。世界景気減速への過度な警戒感が後退したことなどから、週初から米国債が売られ、米国リートも売りが優勢となりました。

【欧州】
欧州リート市場は上昇しました。ECBやFRB（米連邦準備理事会）による利下げ期待や、中国が一部の米国製品を追加関税の対象外とし米中貿易協議の進展期待が強まったことや、英国の合意なきEU（欧州連合）離脱に対する懸念の後退などを背景にリスク資産が買われ、欧州リート市場は上昇しました。ドイツで、景気後退に陥った場合に財政刺激策の用意があることが示唆されたことも相場を押し上げました。

【豪州】
豪州リート市場は下落しました。米中貿易協議の進展期待が高まったことや、ECBが約3年半ぶりに金融緩和の再開を決定したことで、投資家のリスク選好姿勢が強まり、豪州リートは週初に買いが優勢となる場面がありましたが、各国の債券市場で金利低下が一服したことなどから下落しました。

【アジア】
アジアリート市場は、香港市場は上昇した一方、シンガポール市場は下落しました。中国が一部の米国製品を追加関税の対象外としたことが香港市場を下支えしました。中国人民銀行は景気下支え策として市中銀行の預金準備率の引き下げを発表しました。シンガポール市場は、各国の債券市場で金利低下が一服したことなどから下落しました。

トピックス

■米国不動産への外国からの投資（米国）

米国の商業不動産への国外からの投資額が大きく減少しています。2019年上半期の投資額は169億ドルと2018年上半期の327億ドル比較して、48%の減少となりました。国別で過去5年の平均金額と比較すると、中国が95%、シンガポールが86%、ドイツが48%、それぞれ減少しました。投資種別の内訳をみると、合併・買収のための対米投資が前年同期比マイナス83%と大きく減少しました。一方で米国から国外への商業不動産への投資は2018年上半期の226億ドルから186億ドルと約18%の低下となっており、対米投資ほどの大きな低下とはなりませんでした。米国の不動産会社が引き続き積極的な合併・買収を展開しているためとみられます。米国への投資は、経済の減速懸念を背景に控えられたとみられますが、都市別で見ると、ボストンやサンフランシスコなど比較的流動性の高いゲートウェイ市場では、投資額が増加しています。また、米国経済の成長率は多くの主要先進国よりも高く、米国リート市場も堅調な推移が続いています。今期のような対米投資の減速は一時的なものともみられ、今後の動向が注目されます。

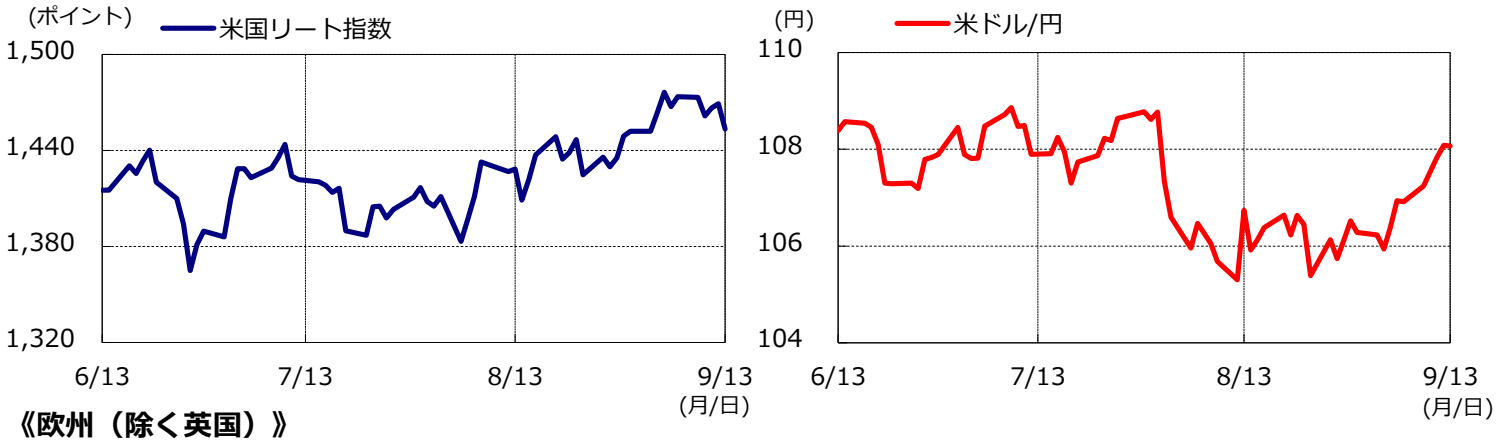
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

各国・地域別グラフ（2019/6/13～2019/9/13）

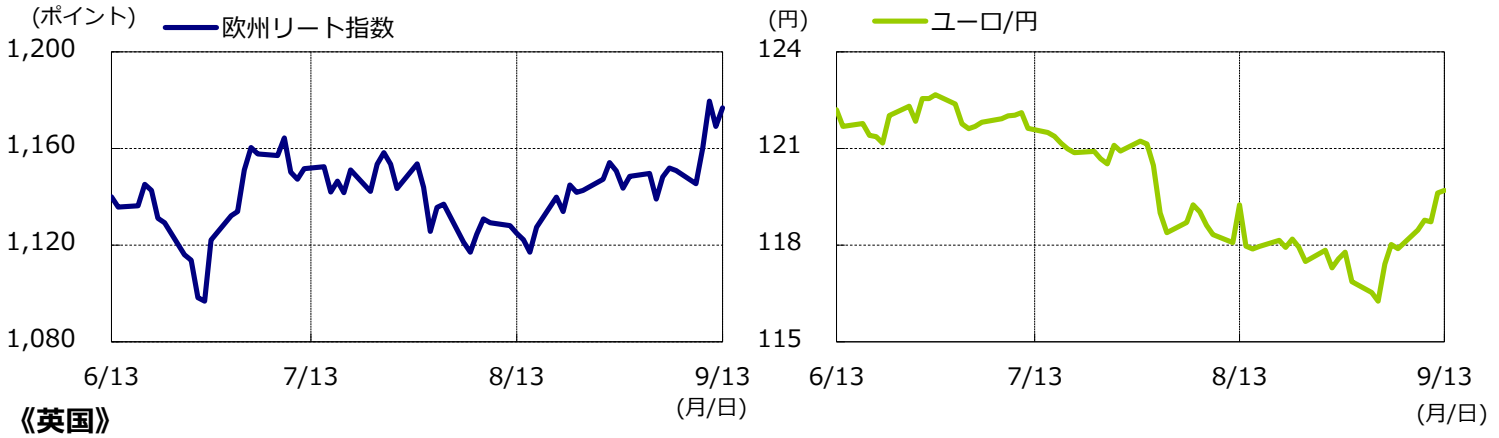
※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

《日本》

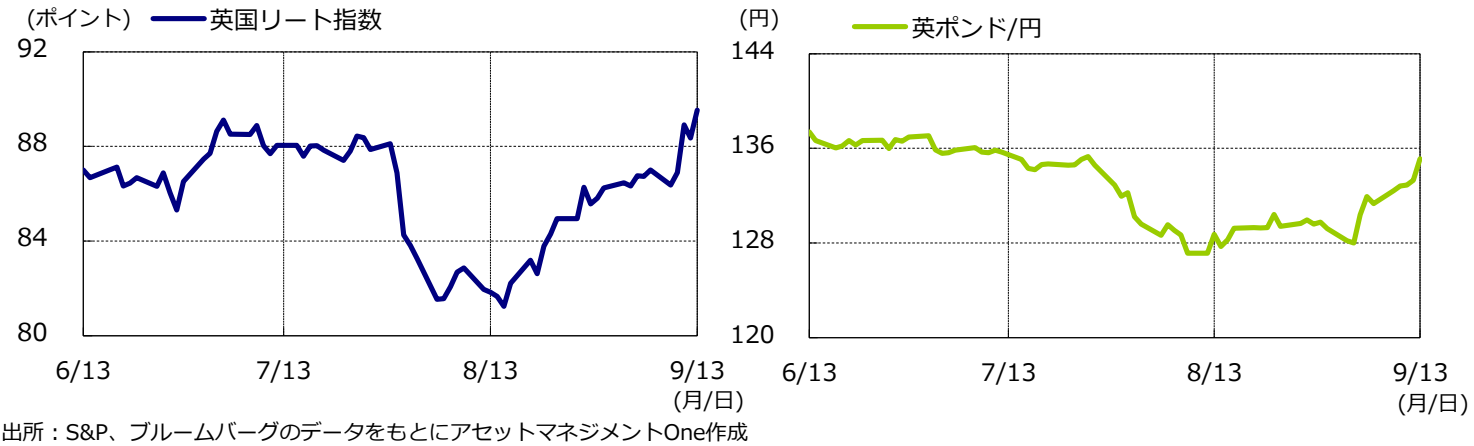
《米国》



《欧州（除く英国）》



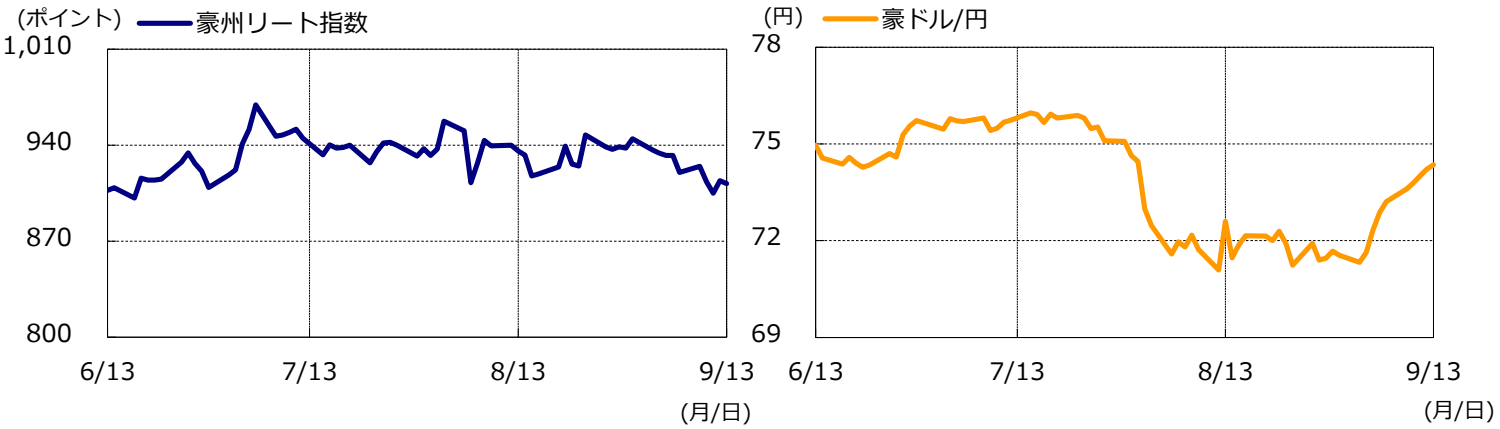
《英国》



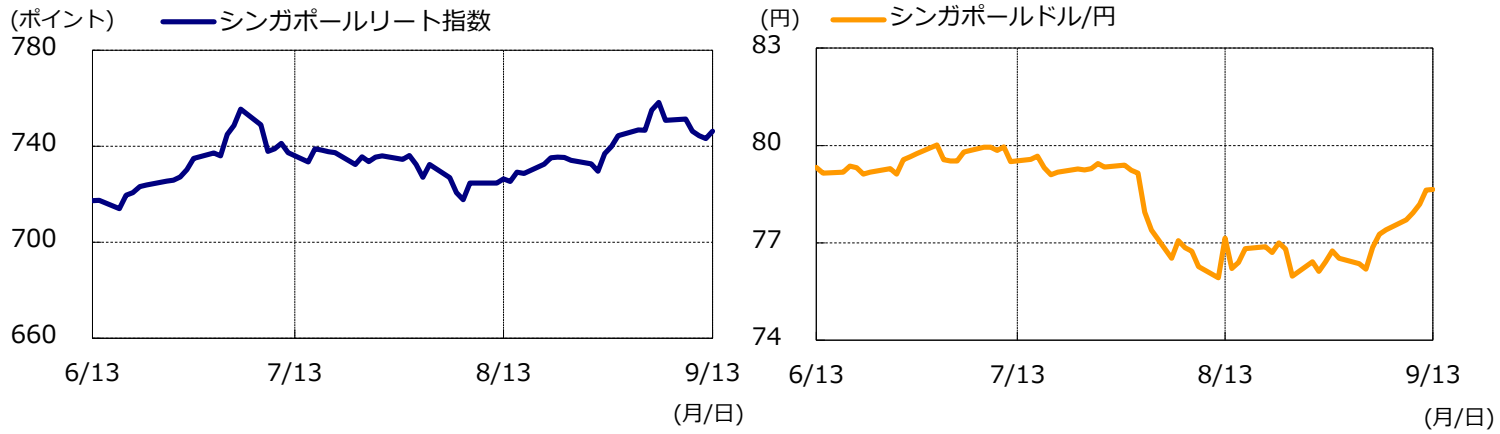
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

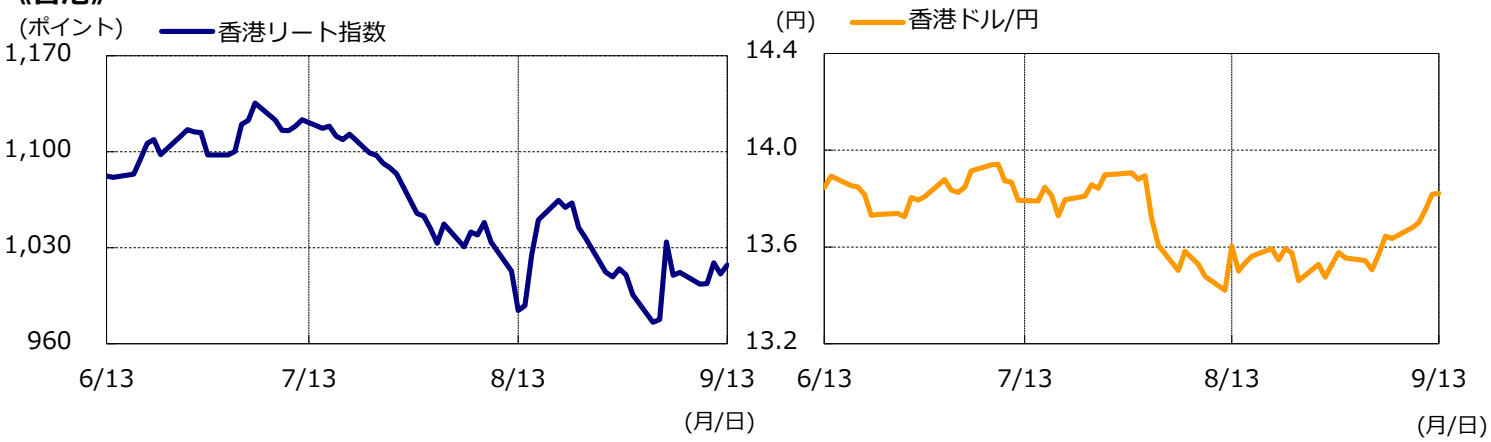
《豪州》



《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3.78%*（税込）

＊消費税率が10%になった場合は、3.85%となります。

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2.052%（税込）

＊消費税率が10%になった場合は、年率2.09%となります。

※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。