

マーケットデータ (2019/11/8)

※リート平均配当利回りは2019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)	1,121.33	-2.3%					3.89
先進国 (除日本)	1,106.48	-2.2%					3.96
 日本	528.00	-3.5%				-0.05	3.33
 米国	1,462.53	-3.5%	米ドル	109.25 +1.0%		1.94	3.78
 カナダ	1,296.36	-1.3%	カナダドル	82.59 +0.3%		1.58	4.50
 欧州 (除英国)	1,272.71	+1.3%	ユーロ	120.39 -0.3%		-0.26	5.14
 英国	94.97	-1.9%	英ポンド	139.56 -0.4%		0.79	3.60
 豪州	915.01	-1.9%	豪ドル	74.94 +0.2%		1.29	4.46
 シンガポール	743.65	-2.4%	シンガポールドル	80.25 +0.6%		1.79	4.84
 香港	976.36	-1.2%	香港ドル	13.96 +1.1%		1.56	3.60

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：2019/8/8～2019/11/8】



【2004/3/31～2019/11/8】



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（2019/11/4～2019/11/8）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。週初には、日経平均株価の大幅上昇を受けて投資家心理が改善したことなどからJ-REIT市場も上昇し、年初来高値を更新しました。しかし、その後は米中貿易協議の進展期待が高まったことなどを背景に日米の長期金利が上昇し、相対的な魅力が薄れるとの見方からJ-REITは売られました。日銀は、11月6日、8日にそれぞれ12億円のJ-REITの買い入れを実施しました。なお、4日は祝日のため日本市場は休場でした。

【米国】

米国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米ISM非製造業景況感指数の改善を受け、安全資産とされる米国国債が売られました。米長期金利が上昇したことなどから、相対的な魅力が薄れるとの見方から米国リートは売られました。

【欧州】

欧州リート市場は、大陸欧州市場は上昇、英国市場は下落しました。週初は米中貿易協議進展への期待感などから、大陸欧州市場を中心に上昇しました。週後半は英総選挙を巡る先行き不透明感や英国で発表された住宅価格指数が低水準となったことなどから、欧州リート市場は軟調な動きとなりました。

【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などにより米国を中心に長期金利が上昇したことなどから、豪州リート市場は弱含む展開となりました。9月の豪小売売上高は予想を下回り、豪州経済の弱さが示される結果となりました。一方で、週後半に発表された貿易収支は、予想を上回る黒字となりました。なお、豪州中央銀行は5日の理事会で政策金利を据え置きました。

【アジア】

アジア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などにより米国を中心に長期金利が上昇したことなどから、アジアリート市場は弱含む展開となりました。香港では、PMIや小売売上高が発表されましたが、デモ行動の激化などの影響を受けていずれも引き続き低水準となりました。

トピックス

■米国リーートのNAV倍率（米国）

年初来で価格の上昇傾向が続いている米国リートですが、NAV（純資産）倍率は1倍程度と、市場全体でみると適正な価格水準といえます。2018年第四四半期には、リート市場全体が大きく下落し、NAV倍率は0.82倍程度と割安な水準まで低下しました。その後、米国リート市場は、年初来で22%程度上昇しましたが、足もとのNAV倍率は0.98倍程度と、わずかながら1倍を下回っています。セクター別で見ると、ヘルスケアなどは1.3倍と1倍を上回る水準となっていますが、リージョナルモールやホテルは1倍を下回る水準です。特に、リージョナルモールは0.6倍と割安な水準です。リージョナルモールは、デパートや衣料品小売店の破産や店舗閉鎖などのネガティブな要因が相次ぎ、軟調なパフォーマンスとなっていました。しかし、リージョナルモールを保有するリートの一部は、市場予想を上回る決算を発表するなど、回復の兆しも見えています。リージョナルモール等の商業小売施設を取り巻く環境には不透明感が残るものの、足もとの価格水準に目を向けると、割安で有望な投資対象を発掘する好機と捉えることもできます。

※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 (2019/8/8~2019/11/8)

※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。

《日本》

(ポイント)

— 日本リート指数



《米国》

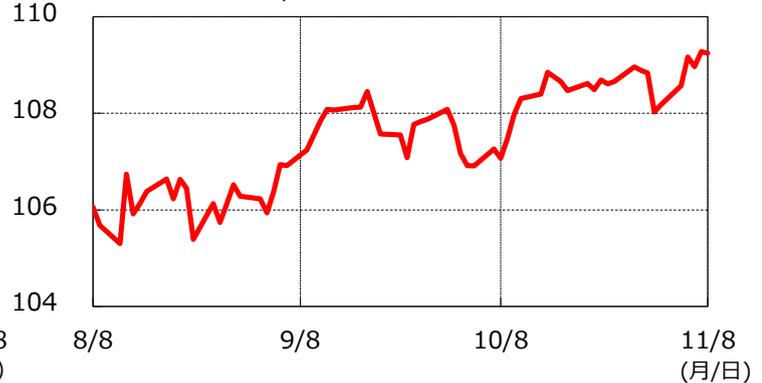
(ポイント)

— 米国リート指数



(円)

— 米ドル/円



《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

— 欧州リート指数



(円)

— ユーロ/円



《英国》

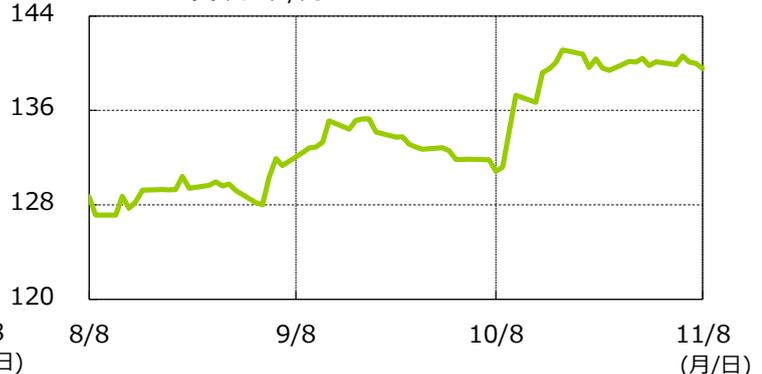
(ポイント)

— 英国リート指数



(円)

— 英ポンド/円



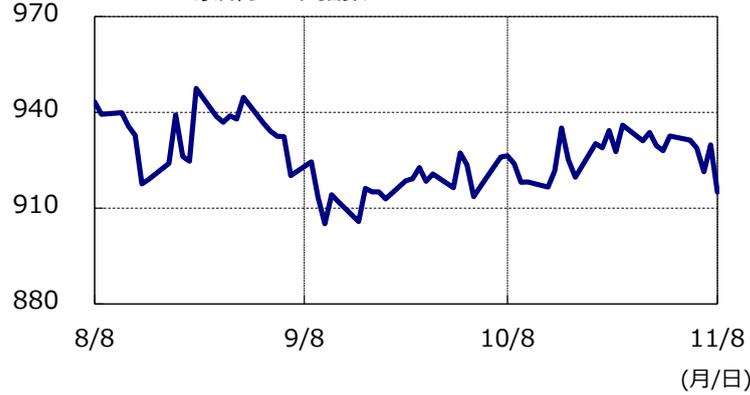
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

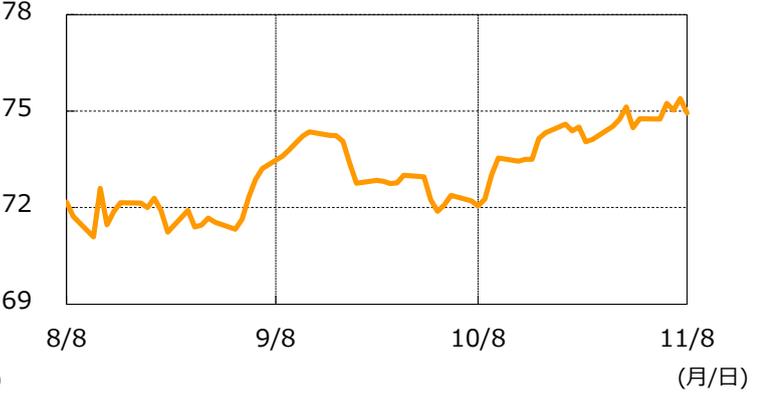
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント) 豪州リート指数



(円) 豪ドル/円



《シンガポール》

(ポイント) シンガポールリート指数



(円) シンガポールドル/円

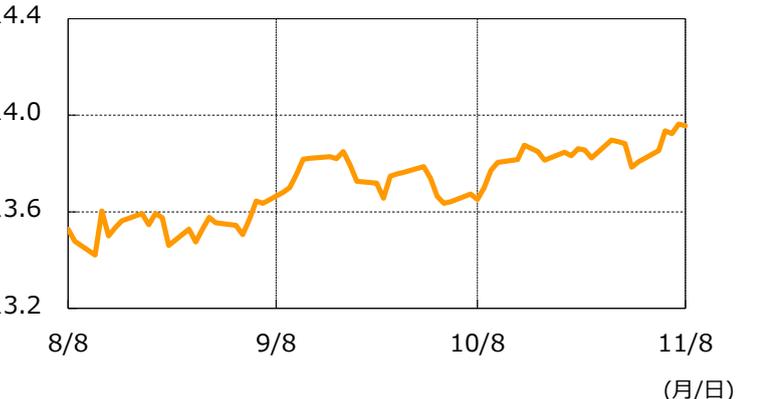


《香港》

(ポイント) 香港リート指数



(円) 香港ドル/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。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。