









マーケットデータ (2020/1/17)

※リート平均配当利回りは2019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)	1,170.75	+3.0%				3.98
先進国 (除日本)	1,160.76	+3.2%				4.03
 日本	527.36	+1.2%			0.00	3.52
 米国	1,511.87	+2.7%	米ドル	110.17 +0.6%	1.82	3.88
 カナダ	1,356.79	+3.9%	カナダドル	84.30 +0.5%	1.56	4.52
 欧州 (除英国)	1,271.78	+1.7%	ユーロ	122.16 +0.4%	-0.22	5.06
 英国	102.73	+2.6%	英ポンド	143.29 +0.2%	0.63	3.35
 豪州	964.95	+2.7%	豪ドル	75.69 +0.2%	1.18	4.57
 シンガポール	790.55	+2.3%	シンガポールドル	81.75 +0.7%	1.72	4.88
 香港	997.94	+4.8%	香港ドル	14.14 +0.4%	1.65	3.79

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

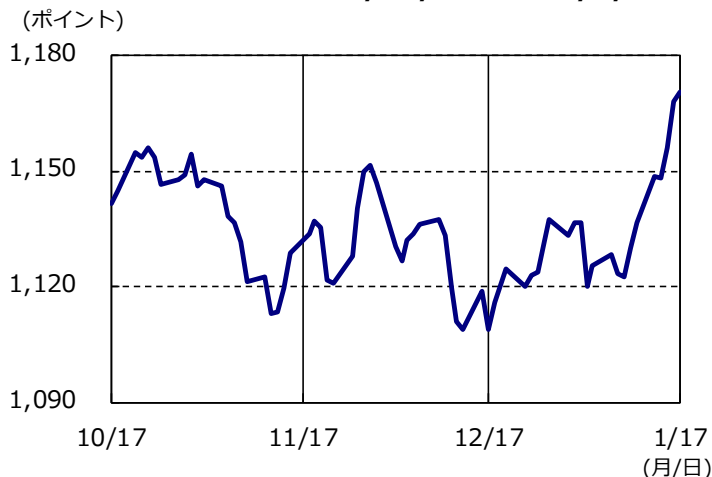
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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。

リート市場の動き

【直近3カ月間：2019/10/17～2020/1/17】



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。

【2004/3/31～2020/1/17】



マーケット動向（2020/1/13～2020/1/17）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米中両政府が貿易協議の第1段階の合意文書に署名したことなどで投資家のリスク選好姿勢が高まったことや、週末にかけて長期国債の需給の引き締まりを意識した買いにより国内長期金利が低下したことなどを受けて、相対的に分配金利回りの高い国内REITは買いが優勢となりました。なお、13日の日本市場は休場でした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。米中両政府が貿易協議の第1段階の合意文書に署名したことや、米労働省が発表した2019年12月の消費者物価指数（CPI）が市場予想を下回ったことなどから米長期金利が低下し、分配金利回りに対する投資妙味が相対的に高まったことなどが上昇要因となりました。賃貸契約期間の長さから金利感応度が高いヘルスケアセクターなどが上昇しました。

【欧州】

欧州リート市場は英国市場、大陸欧州市場ともに上昇しました。ドイツの2019年の実質経済成長率が欧州債務危機以来の約6年ぶりの低水準となったことなどから欧州の長期金利が低下し、相対的に分配金利回りの高いリート市場に追い風となりました。証券会社の強気見通しを受けて英国のオフィス銘柄などが特に上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。同国で起きた大規模な森林火災や洪水が実体経済に与える影響などが懸念されたことから豪州の長期金利が低下し、相対的に分配金利回りの高いリート市場に買いが入りました。

【アジア】

アジアリート市場は香港市場、シンガポール市場とも上昇しました。米中両政府が貿易協議の第1段階の合意文書に署名したことなどで投資家のリスク選好姿勢が高まったことなどから、相対的に分配金利回りの高いリート市場に買いが入りました。

トピックス

■米国リート市場の2019年の振り返りと2020年の展望（米国）

2019年の米国リート市場は、2014年以来の大幅高となりました。年初に米連邦準備制度理事会（FRB）が金融引き締め姿勢から緩和方向に急旋回したことなどから長期金利が低下したことなどがリート市場の追い風となりました。その後も10月までは米中貿易協議をめぐる先行き不透明感が強いなかで米国株式市場よりも堅調に推移しました。その後年末にかけては米中貿易協議の進展があったことなどから米国株式が買われる展開となり、通年では米国株式市場の上昇率を下回りました。セクター別では、物流施設などを保有する産業セクターが好調でした。ファンダメンタルズの好調さに加えて、大手リートによる中堅リート買収やプライベートエクイティによる大規模な資産購入などがありました。また、データセンター、通信タワーセクターなど成長期待の高いセクターが好調でした。一方、ショッピングモールセクターは小売テナントの撤退や閉鎖の報道などが嫌気され、下落しました。

2020年は、低金利下での借り換えや投資活動などにより5%前後のキャッシュフロー成長率が見込まれています。現在のバリュエーションに過度な割安感や割高感がないと考えられることなどから、2020年は同程度のリターンが期待されます。強気派は、プライベートエクイティが巨額の資金を調達しており、不動産に投資が実行されることにより、リートを含めたM&A（企業の合併と買収）が進む可能性が強いと考えているようです。一方で今年は米国大統領選挙の年であり、ヘルスケアやテクノロジー分野での規制などが政策不透明感として懸念される展開も予想されます。引き続き、中国をはじめ世界の景気動向の先行きにも注意が必要です。

※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

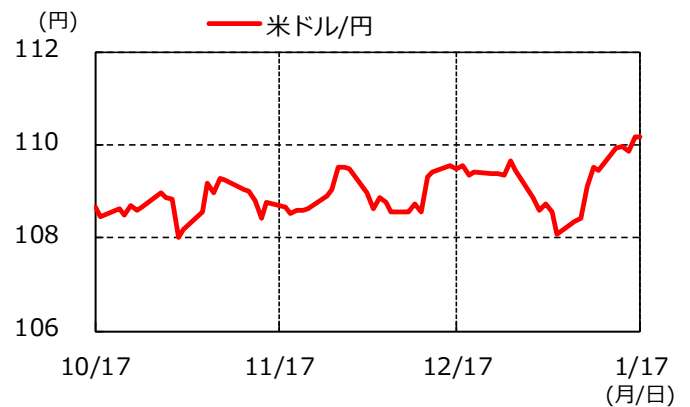
各国・地域別グラフ (2019/10/17~2020/1/17)

※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。

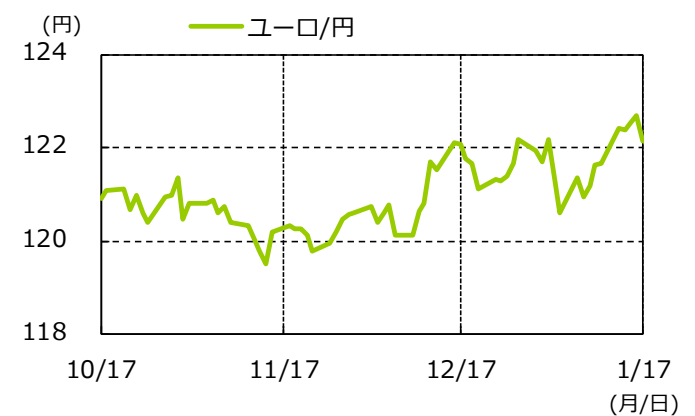
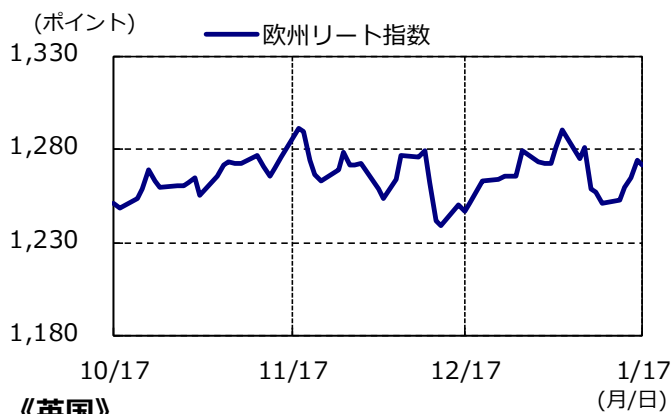
《日本》



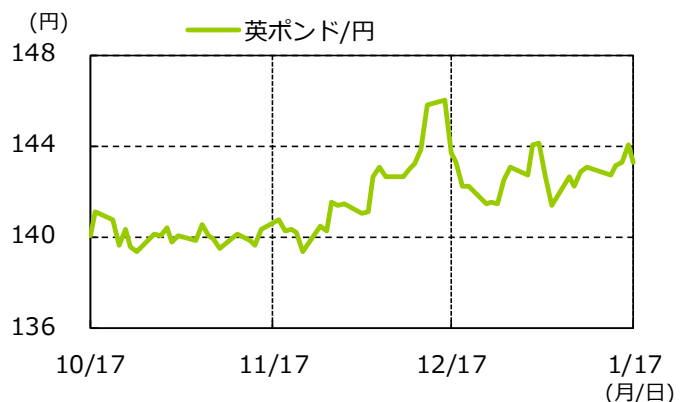
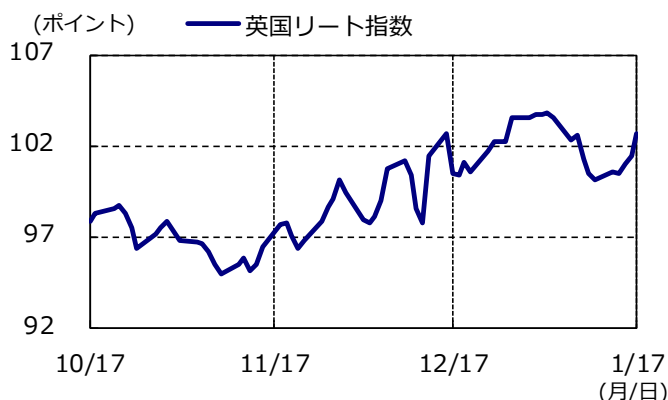
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

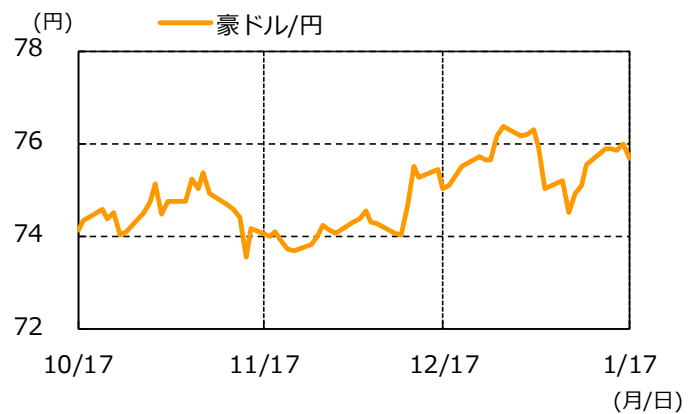


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

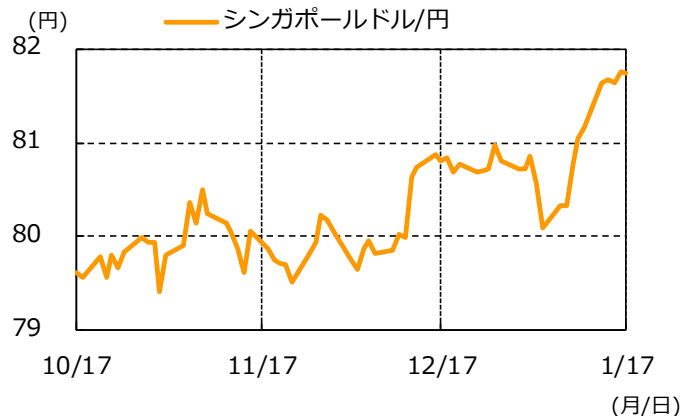
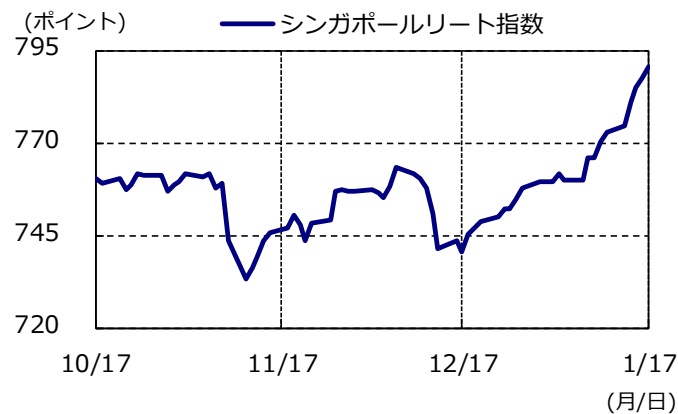
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

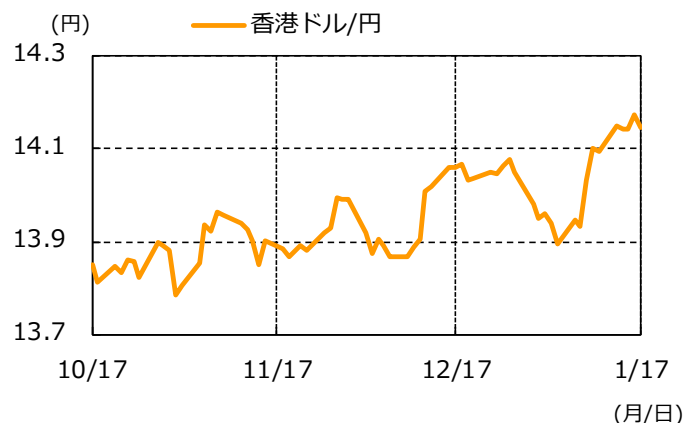
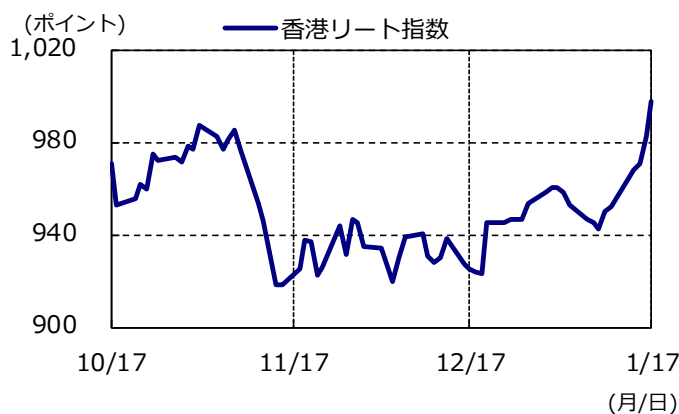
《豪州》



《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。