









マーケットデータ (2019/9/6)

※リート平均配当利回りは2019年8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)	1,090.86	+1.9%					4.07
先進国 (除日本)	1,076.58	+1.9%					4.14
 日本	512.83	+1.8%				-0.24	3.50
 米国	1,473.73	+1.5%	米ドル	106.92 +0.6%		1.56	3.91
 カナダ	1,278.81	+0.1%	カナダドル	81.16 +1.7%		1.28	4.74
 欧州 (除英国)	1,150.83	+0.2%	ユーロ	117.89 +0.9%		-0.64	5.82
 英国	87.00	+0.9%	英ポンド	131.32 +1.6%		0.51	4.42
 豪州	920.13	-2.6%	豪ドル	73.20 +2.3%		1.09	4.45
 シンガポール	750.72	+0.9%	シンガポールドル	77.39 +1.0%		1.70	5.07
 香港	1,011.97	+1.6%	香港ドル	13.64 +0.6%		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

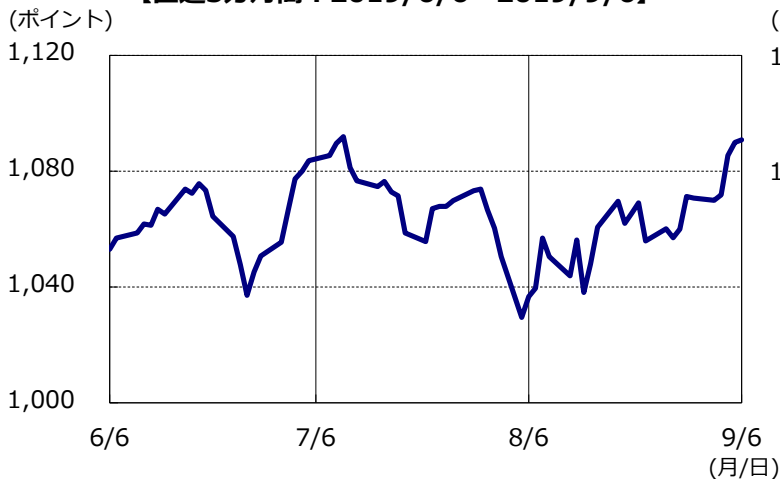
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2019/6/6～2019/9/6】



【2004/3/31～2019/9/6】



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（2019/9/2～2019/9/6）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。週初は、米中貿易摩擦懸念の高まりからリスク回避の動きが強まり下落して始まったものの、世界的に金利が低下するなかでJ-REIT市場に資金が流入し、東証REIT指数は年初来高値を更新するなど、堅調な動きとなりました。一部の銘柄で、FTSE/NAREITグローバル不動産指数の定期見直しの影響が見られました。今週、日銀はJ-REITの買い入れを見送りました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。週前半は米中で追加関税が発動され株式市場が下落すると、リスク回避の資金が米国リート市場に流入し最高値を更新しました。週中に、米中通商協議が10月に実施されることが決まると米国長期金利が上昇し、これが嫌気され反落する展開となりました。なお、2日の米国市場はレイバー・デーで休場となりました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米中貿易摩擦問題や香港大規模デモ、欧州の政治情勢など不透明感の高まるなかで下落して始まったものの、週中に、英国議会でEU（欧州連合）離脱延期法案が可決される見通しとなったことやイタリアで左派連合政権が発足したことなど政治的な不透明感が後退したことから上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は大きく下落しました。週前半はコアロジック社が発表した8月の住宅価格指数は前月比+0.8%となり豪長期金利が大きく上昇したことで軟調な動きとなりました。RBA（豪準備銀行）理事会では大方の予想通り政策金利は維持されましたが、住宅市場の回復で積極的な金融緩和を躊躇すると見られたことも悪材料視されました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。週初、米中が相互に追加関税を発動したことが嫌気され下落して始まったものの、週中に香港政府が逃亡犯条例案の撤回を表明したことが好感され、急落していた香港リート市場が高騰するなど反発を見せました。週後半は条例案の撤回だけはデモの収束には至らないとの見方が広がり、上昇幅を縮める展開となりました。

トピックス

■ベルリンの賃料規制（ドイツ）

8月最終日のドイツの不動産関連銘柄の株価は急騰して取引を終えました。これまでに危惧されていたベルリン市内の賃貸住宅に対して5年間の家賃引き上げを凍結する法案が想定よりも厳しくない内容となったことが好感されました。事前の報道では、家賃が入居者の所得の30%以上の場合、1か月の1平方メートルあたりの家賃を3.42ユーロ～7.97ユーロで上限を設けるという厳しいもので、一部の業者ではベルリンの家賃収入の10%が失われる内容でした。実際の示された法案は、家賃上限を5.95ユーロ～9.80ユーロとし、事業者が過去15年間かけて不動産改修などを行ってきた場合に家賃の引き上げを認めることやインフレ並みの家賃の引き上げを認めることなど家賃を引き上げる余地を残したかたちとなりました。ベルリン市内の賃貸住宅の家賃は、他の欧州大都市と比べて低かったものの、移民の増加やIT企業の集積などが需要を押し上げて10年間で83%も高騰しました。こうした状況に市民の不満が高まり、近年は、家賃規制に留まらず、ベルリン政府による不動産業者の買収を訴える動きもありました。しかしながら、規制の強化で不動産開発業者が投資を手控え供給が不足すれば需給が逼迫し、結果として家賃が高騰すると懸念する声もあり、今回の法案はこうした妥協の産物となりました。家賃規制の動きは、ベルリンのみならず、米国の主要な都市でも見られ、今後とも注意が必要です。

※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

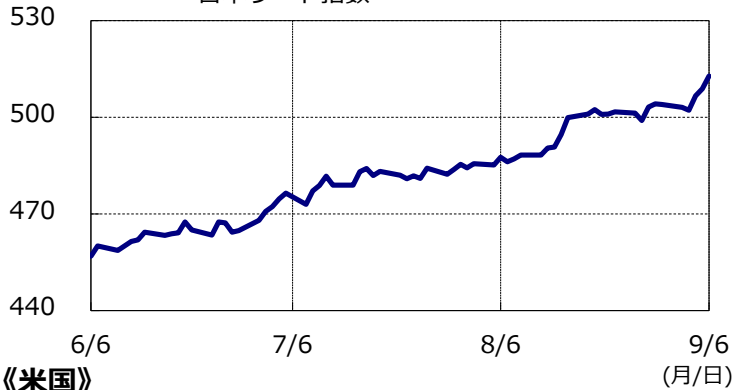
各国・地域別グラフ (2019/6/6~2019/9/6)

※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



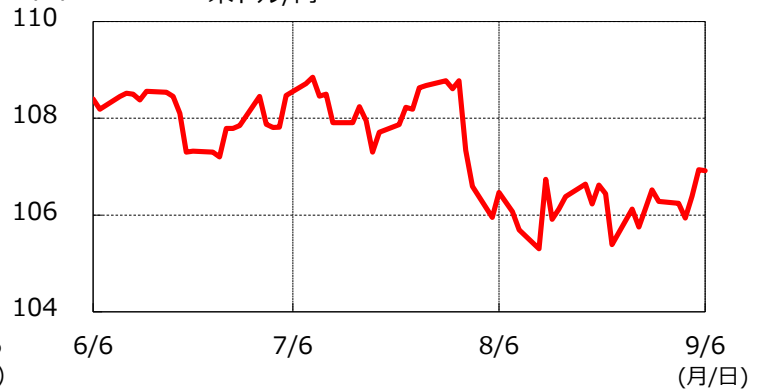
《米国》

(ポイント)

— 米国リート指数



(円) — 米ドル/円



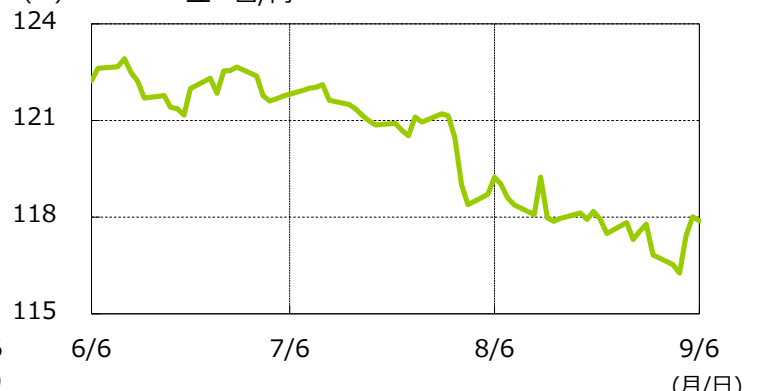
《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

— 欧州リート指数



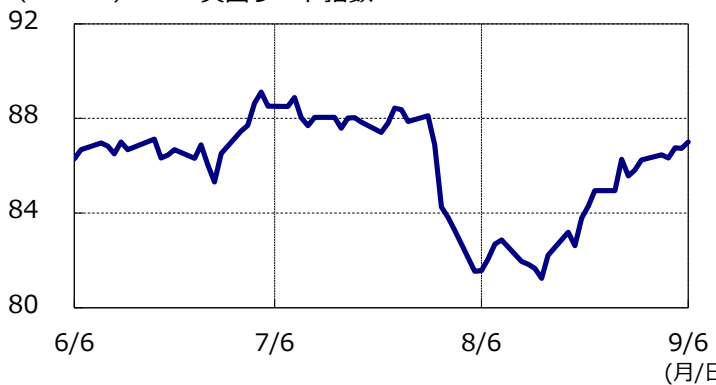
(円) — ユーロ/円



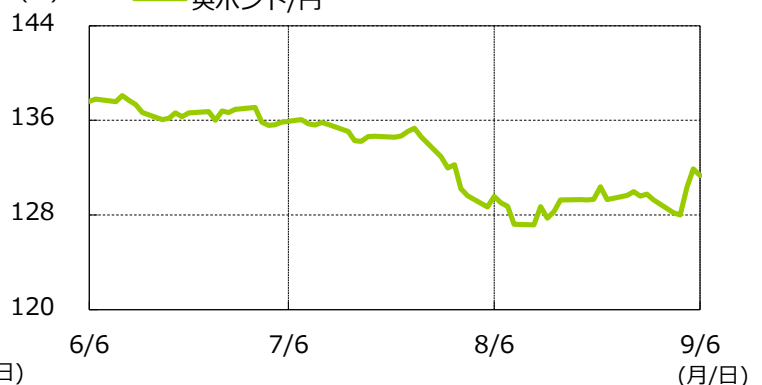
《英国》

(ポイント)

— 英国リート指数



(円) — 英ポンド/円

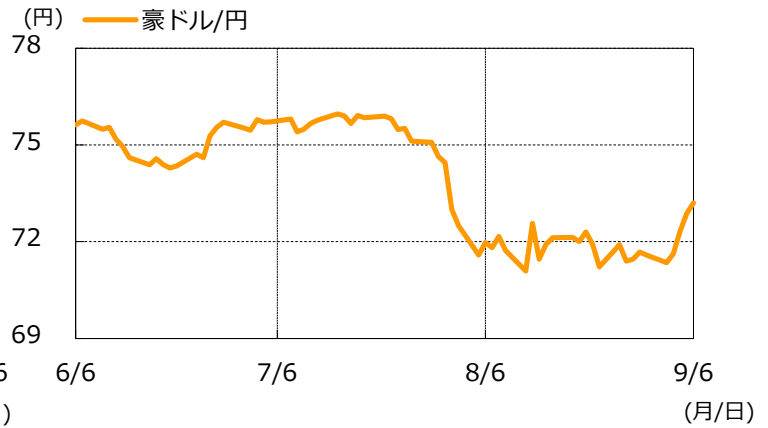
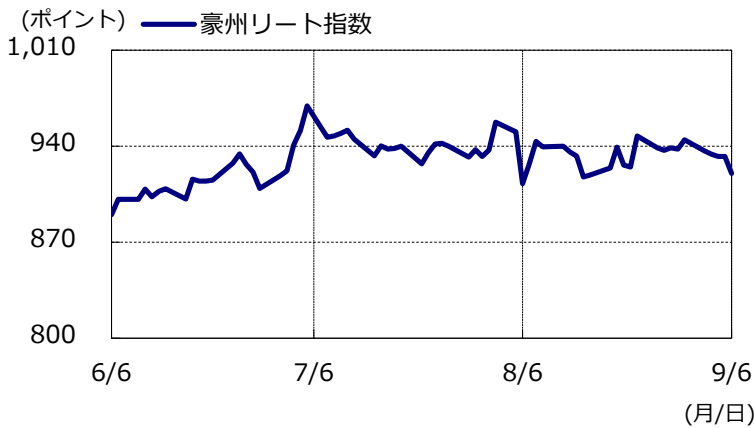


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

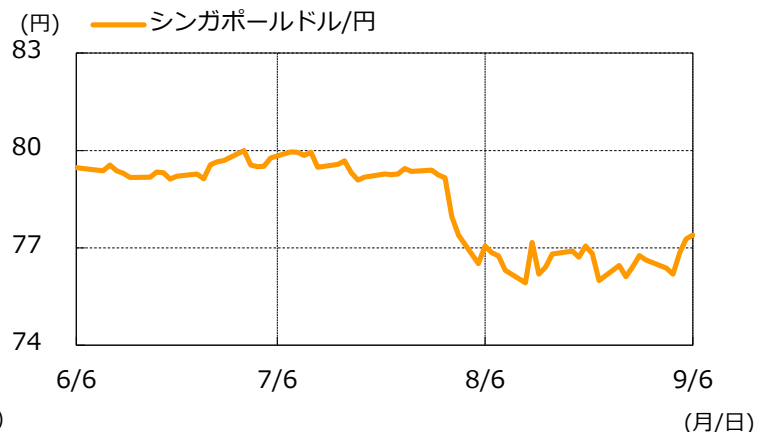
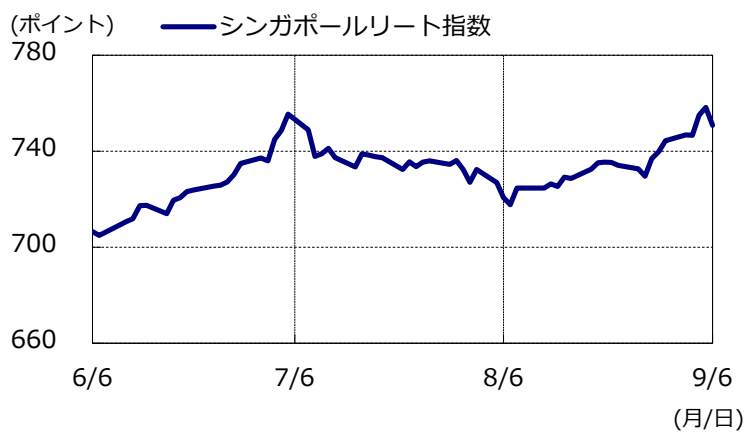
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

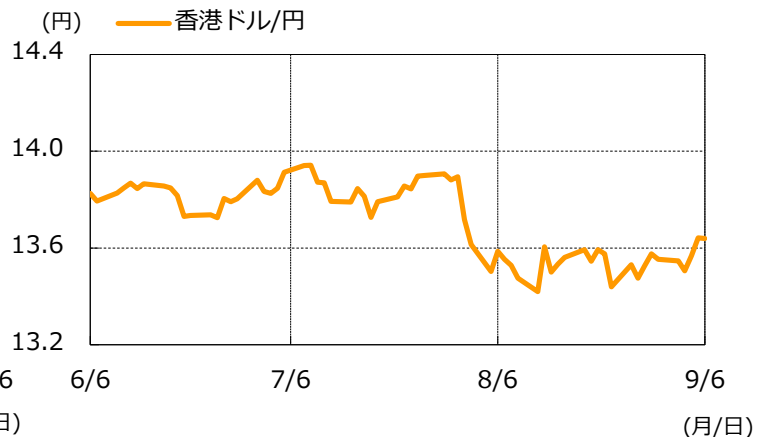
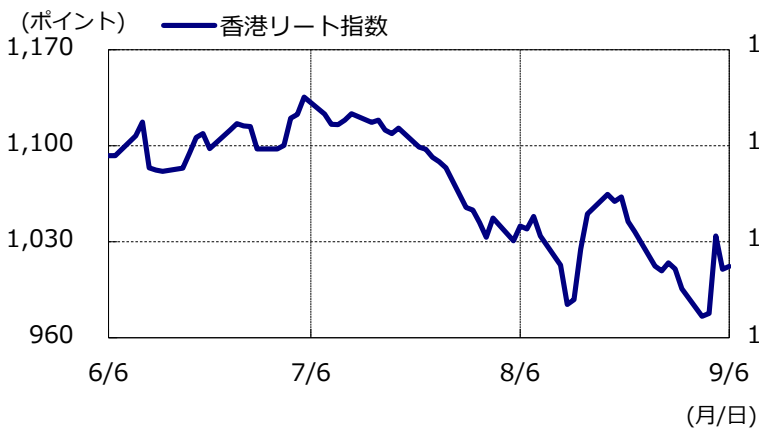
《豪州》



《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3.78%*（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2.052%（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。