リート・ウィークリーレポート（2019/3/12）

情報提供資料

マーケットデータ（2019/3/8）

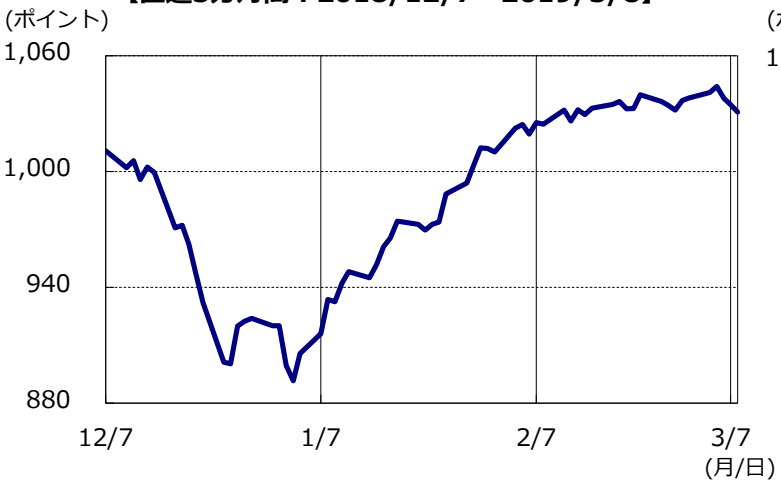
※リート平均配当利回りは2019年2月末時点

	リート指数 終値	リート指数 騰落率	為替（対円）	為替（対円） 終値	為替（対円） 騰落率	金利（%）	リート平均配当利回り（%）
先進国（含日本）	1030.73	-0.7%					4.25
先進国（除日本）	1029.04	-0.7%					4.28
日本	435.08	-0.4%				-0.03	3.95
米国	1328.85	+0.1%	米ドル	111.17	-0.6%	2.63	4.12
カナダ	1198.97	+1.0%	カナダドル	82.86	-1.5%	1.77	4.97
欧州（除英国）	1098.41	+1.4%	ユーロ	124.88	-1.8%	0.07	5.62
英国	87.78	-0.6%	英ポンド	144.69	-2.0%	1.19	4.13
豪州	849.49	+1.6%	豪ドル	78.33	-1.1%	2.03	4.82
シンガポール	665.58	+0.2%	シンガポールドル	81.83	-0.9%	2.17	5.42
香港	995.95	-2.2%	香港ドル	14.16	-0.7%	1.76	3.35

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：2018/12/7～2019/3/8】



【2004/3/31～2019/3/8】

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。

Asset Management One　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（2019/3/4～2019/3/8）

【日本】
J-REIT市場は下落しました。年明け以降の急速な株価上昇に対して警戒感が高まったことや、OECD（経済協力開発機構）の世界経済見通しの引き下げなどを受けた景気への懸念を背景に、株式市場は下落基調となりました。こうした中、世界的に金利が低下したことが一定の下支えとなったものの、リート市場も週後半にかけ売りに押される展開となりました。

【米国】
米国リート市場は前週末比でほぼ横ばいとなりました。週前半は堅調に推移していたものの、過去最大の赤字となった貿易統計の発表を受けて、米中通商協議の先行きへの不安が高まったことや、OECD、ECB（欧州中央銀行）による相次ぐ経済見通しの引き下げが逆風となり、週後半は売りに押されました。8日に発表された2月の雇用統計では雇用の伸びが大きく落ち込みましたが、債券利回りの低下が支えとなりリート市場への影響は限定的でした。

【欧州】
欧州リート市場は上昇しました。ECBは7日、2019年のユーロ圏経済成長見通しを昨年12月時点の1.7%から1.1%へと大幅に引き下げるとともに、新たな市中銀行向け長期資金供給プログラムなどの景気支援策を導入することを明らかにしました。また、年内は利上げを見送る方針も同時に示しました。低金利が下支えになることへの期待がリート市場を押し上げました。

【豪州】
豪州リート市場は上昇しました。6日に発表された2018年10-12月の実質GDP（国内総生産）成長率は前期比+0.2%となり、前期の同+0.3%を下回りました。RBA（豪州準備銀行）は労働市場の強さを指摘するなど、景気に対する比較的強気の姿勢を崩しませんでしたが、翌7日に発表された1月の小売売上高が低調だったことも相まって、市場では利下げ観測が強まり、リート市場を押し上げました。

【アジア】
アジアリート市場はまちまちの展開となりました。5日に開幕した中国の全人代（全国人民代表大会。中国の国会に相当）では、2019年の経済成長率見通しが昨年目標比で引き下げられる一方、減速する景気の浮揚策として、中小企業への融資拡大や減税などの実施方針が示されました。政策効果への期待と景気への懸念が交錯する中、香港リート市場は徐々に売りに押され、8日には低調な中国の貿易統計の発表を受けて、下落幅が拡大しました。

トピックス

■ショッピングモールの進化（豪州）

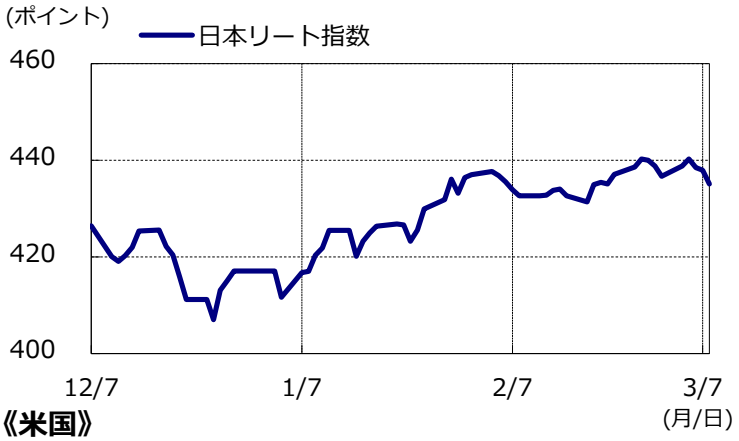
オーストラリア・シドニー中心部から電車で20分ほどのチャッツウッドという街にある、大型ショッピングモールを見学する機会がありました。同モールは「チャッツウッド・チェース・シドニー」といい、大手小売リートのビシニティ・センターズが所有・運営しています。チャッツウッドは近年、中国や香港の富裕層が大量に流入している地域で、住民の所得が非常に高いことでも知られています。近隣には同じく大型ショッピングモールのウエストフィールドがあり、日々しのぎを削っています。同業他社との競争に加え、eコマースへの顧客の流出をいかに防ぐかも最近の商業施設にとっては重要な課題です。豪州における、全小売売上に占めるeコマース売上の比率は1ケタパーセントの後半と推定され、約20%に達するとされる英国などとの比較ではまだ小さいものの、脅威であることに違いありません。顧客繋ぎ止めの代表的な施策が、フードコートやアミューズメント施設などeコマースが提供できない「コト消費」の充実です。宝飾品をはじめとする物販テナントに比べ、レストランなどから得られる単位あたり賃料は一般的に低くなりますが、そうした施設を目当てに多くの人が集まり、長い時間を過ごしてくれるのであれば、モール全体としての収入はプラスにもなり得ます。ビシニティ・センターズでは、データ分析の専門部隊を自社で擁し、独自のシミュレーション・システムにより、無数の組み合わせの中から、収入が最大になるようなテナントの構成や配置を導き出しています。以前は経験や感覚に頼っていたこうした決定にも高度なデータ分析を活用することが常識になりつつあるとのことで、競争は新たなステージに入っていると言えそうです。

※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。

各国・地域別グラフ（2018/12/7～2019/3/8）

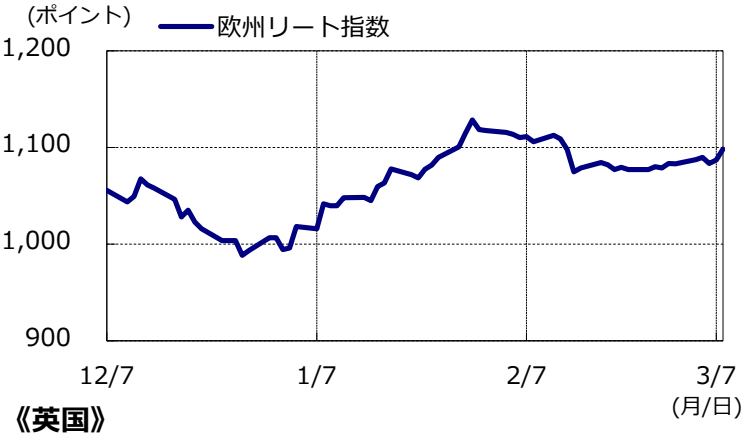
※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

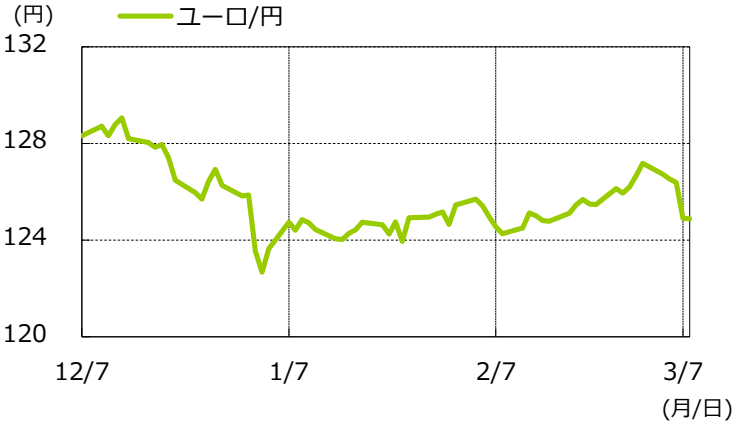
《日本》



《米国》

《欧州（除く英国）》



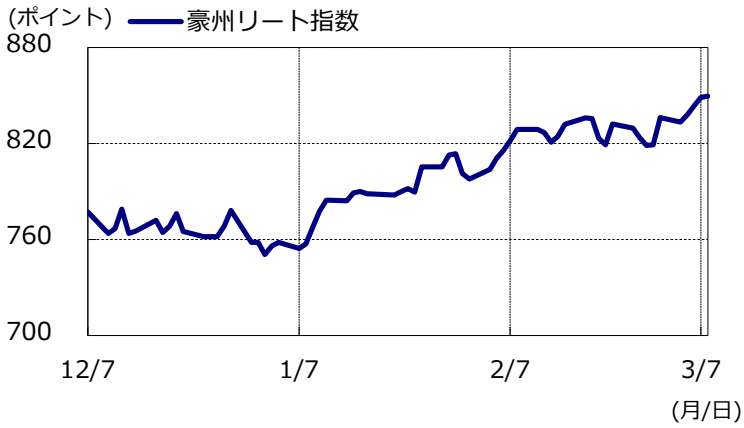


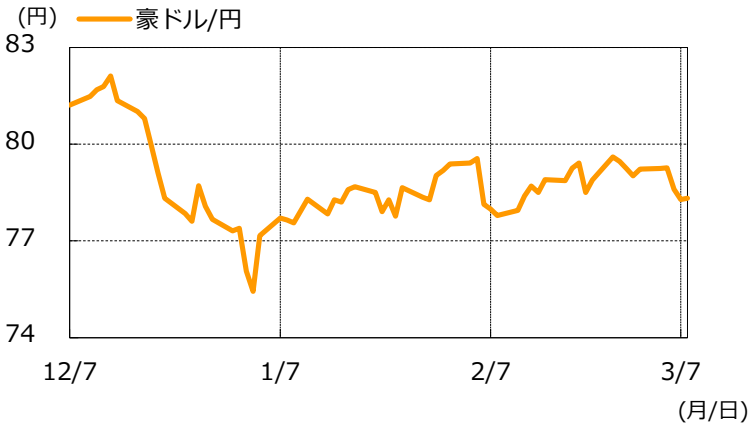
《英国》

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

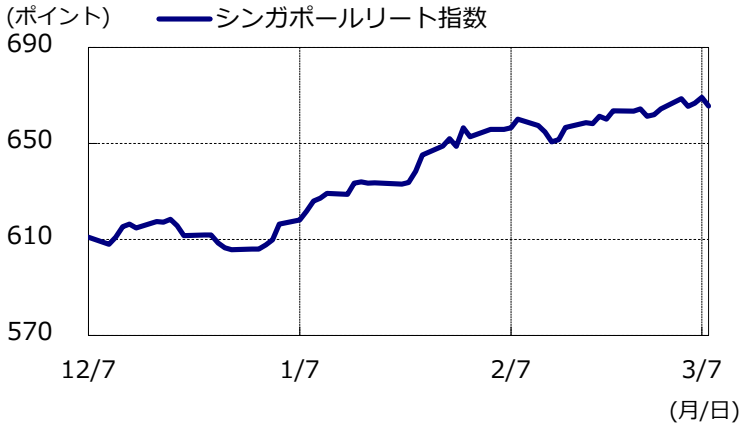
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

《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）

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2.6824%（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。