









リート・ウィークリーレポート (2019/2/26)

マーケットデータ (2019/2/22)

※リート平均配当利回りは2019年1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)	1039.75	+0.7%					4.26
先進国 (除日本)	1038.48	+0.6%					4.30
 日本	437.10	+1.0%				-0.04	3.85
 米国	1354.76	+0.2%	米ドル	110.70 +0.2%		2.65	4.13
 カナダ	1173.75	+0.6%	カナダドル	84.31 +1.1%		1.89	5.16
 欧州 (除英国)	1077.28	-0.1%	ユーロ	125.38 +0.6%		0.10	5.40
 英国	86.45	+0.6%	英ポンド	144.48 +1.5%		1.16	4.22
 豪州	832.07	+0.0%	豪ドル	78.90 +0.0%		2.10	5.00
 シンガポール	663.60	+1.1%	シンガポールドル	81.92 +0.6%		2.15	5.27
 香港	1010.76	+3.0%	香港ドル	14.10 +0.2%		1.79	3.45

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：2018/11/22～2019/2/22】



【2004/3/31～2019/2/22】



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（2019/2/18～2019/2/22）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。先週末に決算と同時に発表した物件入替が好感されて上昇した日本ビルファンド投資法人に牽引されて、堅調な動きとなりました。また、1月の首都圏のマンション販売は前年同月比1.8%減と5カ月振りの減少となりました。当週、日銀はJ-REITの買い入れを見送りました。

【米国】

米国リート市場は小幅に上昇しました。週半ばにかけては高値警戒感に加え、一部の銘柄が低調な業績見通しを示すなど上値が重い動きとなりましたが、米中貿易摩擦の進展期待などから週末には最高値を更新しました。なお、18日はプレジデント・デーで休場でした。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。欧州大陸リート市場は一部の軟調な経済指標や米欧の貿易交渉に対する懸念などから上値の重い展開となった一方、英国リート市場は株式市場は堅調な株式市場の動きに連れ高となりました。欧州でも決算発表が相次いでおり、小売リートなどが低調な決算を発表し下げる場面もあったものの総じて底堅い動きとなりました。

【豪州】

豪州リート市場は前週末比でほぼ変わらずとなりました。予想以上に良好な豪雇用統計などで豪州株式市場が上昇したものの、住宅リートのストックランドや小売リートのセンター・グループなどが低調な決算を発表したことが嫌気されて豪州リートは一時軟調な展開となりました。週末に複合リートのチャーター・ホール・グループが好決算を出したことから買いが集まり反発しました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。米中貿易交渉が前週の北京に続き、ワシントンで継続協議となったことで進展が期待されたため株式市場とともにアジアリート市場も堅調な動きとなりました。シンガポールでは、2019年の予算が概ねポジティブだったことも追い風となりました。また、香港の小売リートのリンク・リートは中国の深圳のモール買収を発表しました。

トピックス

■アマゾンNYC第2本社撤回（米国）

昨年11月に発表されたアマゾンの第2本社計画のうち、ニューヨーク市クイーンズ地区に設置する案が撤回されました。当初の計画ではワシントンDC近郊のバージニア州アーリントン地区と合わせて50億米ドルの投資および5万人の新規雇用をもたらすものとして注目されていましたが、地元住民や政治家からの猛烈な反発によって撤回を余儀なくされた模様です。元々、クイーンズ地区は中所得者層が中心で、有能なIT技能者を雇用したいアマゾンと地元住民の思惑がミスマッチしていました。また、人口増により家賃の高騰や公共サービスの低下への懸念に加え、アマゾンに対する多額の優遇策も批判的になっていました。今回の撤回によりニューヨークがIT先端都市としての地位確立に後れを取るほか、雇用増加によるオフィス市場の活性化に期待をしていた不動産業界は水を差された状況です。同地区にオフィス物件を多く保有している米国リートは少なく影響は軽微と見られていますが、ニューヨークのマンハッタン地区に保有物件を多く持つSLグリーン・リアルティなどの株価はこの報道を受けて下落しました。アマゾンには新たな候補地の選定を行わず、残りのワシントン近郊の第2本社設置及びテネシー州ナッシュビルのオペレーション・センター建設に注力を注ぐと見られることから、同エリアに物件を多く保有するリートのJBGスミス・プロパティーズやハイウッド・プロパティーズなどに期待が集まっています。

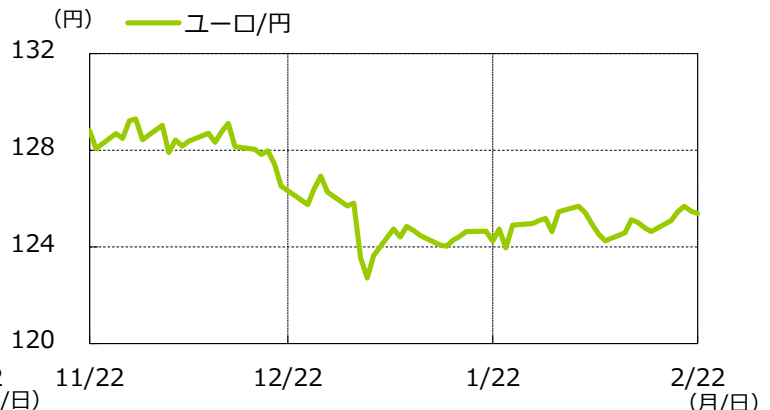
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

※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 (2018/11/22~2019/2/22)

※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。



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。

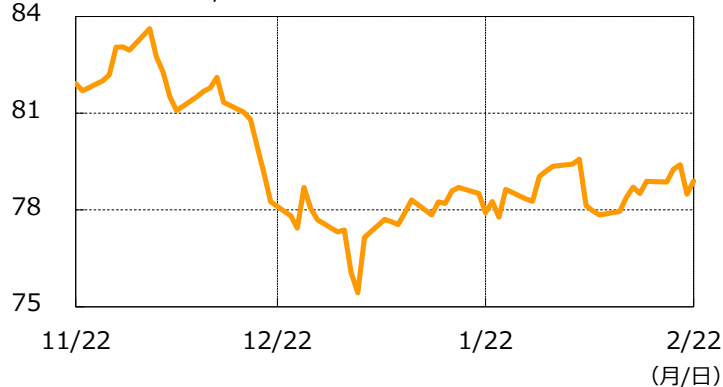
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

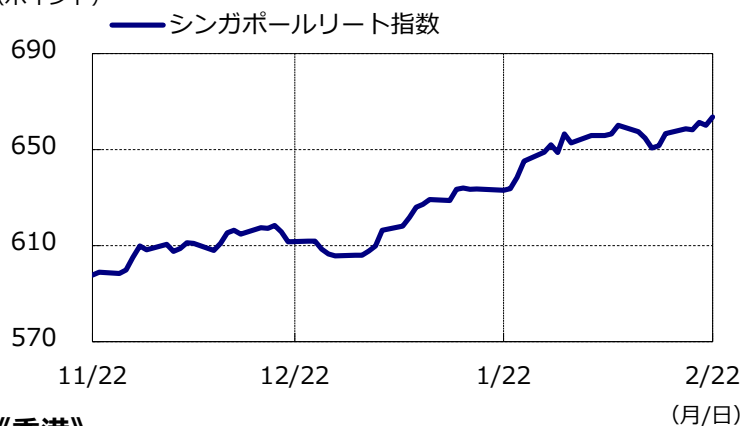


(円) — 豪ドル/円



《シンガポール》

(ポイント)



(円) — シンガポールドル/円



《香港》

(ポイント)



(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。

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2.6824%（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場合があります。

【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。