









## マーケットデータ (2019/7/12)

※リート平均配当利回りは2019年6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)	1076.73	-0.6%				4.08
先進国 (除日本)	1069.12	-0.8%				4.12
 日本	478.96	+0.5%			-0.11	3.70
 米国	1421.85	-0.1%	米ドル	107.90 -0.5%	2.12	4.08
 カナダ	1232.45	-0.2%	カナダドル	82.81 -0.1%	1.61	4.86
 欧州 (除英国)	1151.74	-0.5%	ユーロ	121.62 -0.2%	-0.21	3.97
 英国	88.05	-0.5%	英ポンド	135.70 -0.1%	0.84	4.18
 豪州	945.13	-2.5%	豪ドル	75.74 +0.1%	1.44	4.47
 シンガポール	737.30	-2.4%	シンガポールドル	79.50 -0.4%	1.95	4.75
 香港	1123.30	-1.1%	香港ドル	13.79 -0.9%	1.55	3.19

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：2019/4/12～2019/7/12】



【2004/3/31～2019/7/12】



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（2019/7/8～2019/7/12）

### 【日本】

J-REIT市場は前週末比で上昇しました。配当利回りの高さに注目した本邦金融機関からJ-REIT市場への資金流入が続いており、東証REIT指数は11年7ヵ月ぶりに2,000ポイントを回復しました。今週、日銀はJ-REITの買い入れを見送りました。三鬼商事が発表した都心5区の6月のオフィス空室率は1.72%と上昇したものの、平均賃料は66ヵ月連続の上昇となりました。

### 【米国】

米国リート市場は前週末比ほぼ変わらずの水準となりました。週前半はパウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長の議会証言を控え、早期利下げ観測が強まったことから底堅く推移しました。週後半は、6月のコアCPI（消費者物価指数）が市場予想を上回る上昇となったことで米長期金利が上昇したことから反落する展開となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。週前半は、欧米の貿易摩擦への懸念からディフェンシブセクターのリート市場に資金が流入したものの、週後半には欧州委員会が2020年のユーロ圏の経済成長見通しを下方修正したことや欧州の長期金利が上昇したことなどが嫌気され反落しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は大きく下落しました。前週末の大幅な上昇で高値警戒感から豪州リート市場は大きく下落して始まりました。その後は横ばいで推移したものの、週末に豪長期金利が上昇したため下げ幅を広げました。その一方、週次の不動産販売統計でシドニーの住宅販売件数が緩やかに回復していることが示され、住宅市場の底入れ期待が広がりました。

### 【アジア】

アジアリート市場は大きく下落しました。シンガポールリート市場は前週末までに大きく上昇したことから高値警戒感が広がり売りが先行する展開となりました。また、シンガポールの4-6月期の実質GDP（国内総生産）成長率が3.4%減と予想外のマイナス成長となったことも重石となりました。香港リート市場も、欧米長期金利が上昇したことなどから下落しました。

## トピックス

### ■リート分配金動向(米国)

2019年の上半期に配当を引き上げた米国リートは166社中（FTSE NAREIT All Equity Indexベース）50社超に上りました。多くのリートは年に1回のペースで分配金政策を見直すことが多いため、下半期についても多くのリートの増配が見込まれます。良好な経済環境を背景に、稼働率が高水準で維持されているほか賃貸料が毎年増えていく賃貸契約形態で安定した収益増加が分配金の引き上げに繋がっています。特に、大きな分配金引き上げがあったリートは産業施設やインフラストラクチャー、簡易型住居など不動産ファンダメンタルズがセクターの銘柄です。一方で、2019年上半期で分配金を引き下げた銘柄が6銘柄となり、昨年を上回るペースです。例えば、モールを運営するCBL & アソシエイツ・プロパティーズはネット通販の普及でモール運営が苦境にあるため、無配となりました。その他のリートでもテナントの経営破綻を受けて大幅な配当カットを実施しています。また、ホテルリートのアッシュフォード・ホスピタリティ・トラストはバランスシートを強化して成長機会を追求するために資本の保全が必要だとして50%の減配を決断し、株価は大きく値下がりしました。リート市場全体で見れば大きな影響はないものの、一部のリートは利益水準を上回る分配金を支払っているため、今後の分配金政策に注意が必要です。

※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

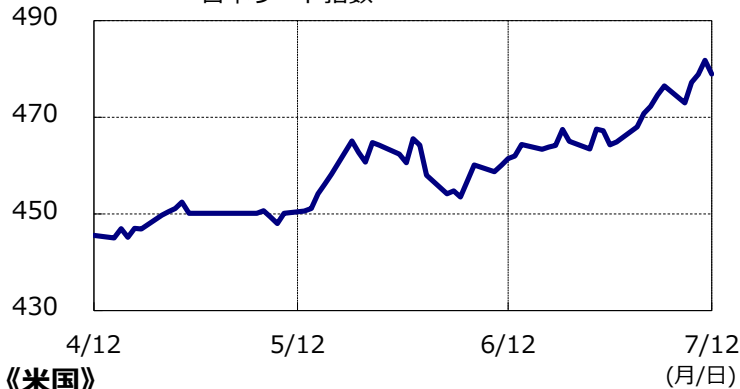
## 各国・地域別グラフ (2019/4/12~2019/7/12)

※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》

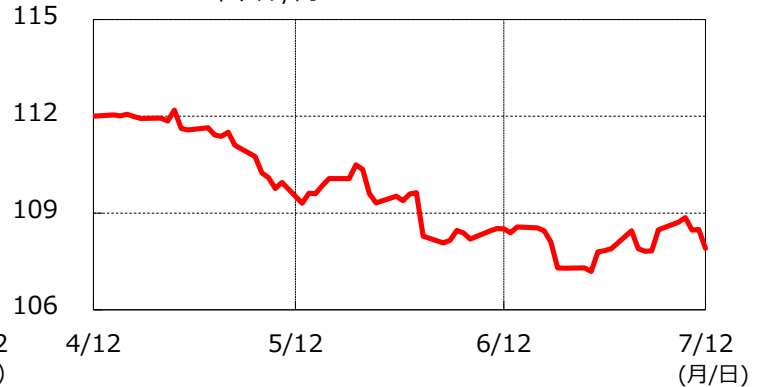
(ポイント)

— 米国リート指数



(円)

— 米ドル/円



### 《欧州 (除く英国)》

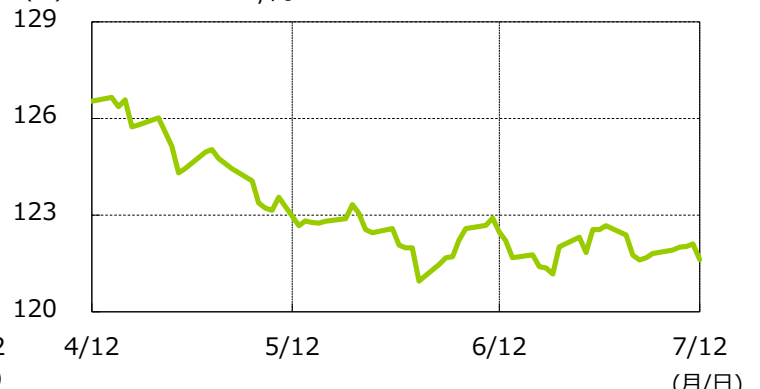
(ポイント)

— 欧州リート指数



(円)

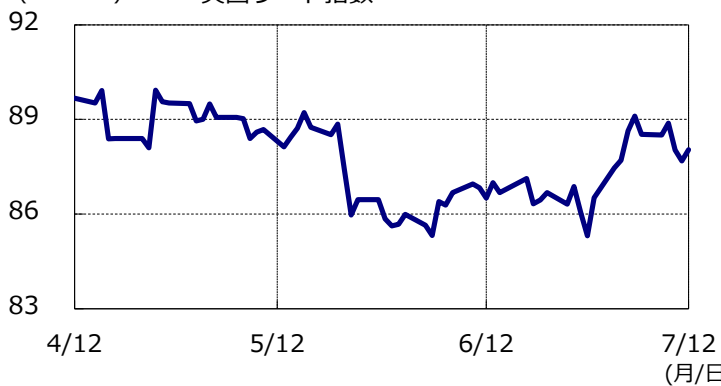
— ユーロ/円



### 《英国》

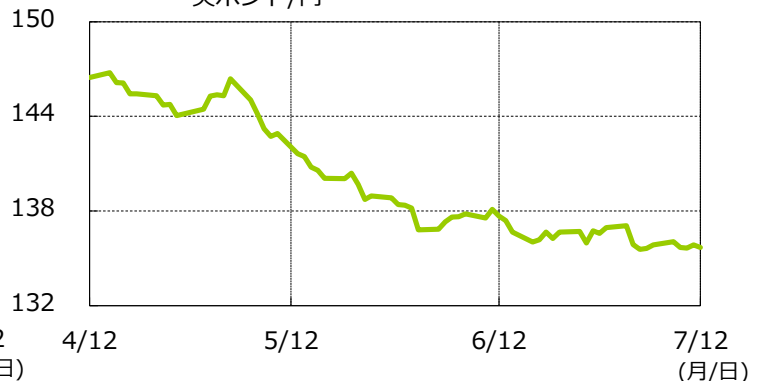
(ポイント)

— 英国リート指数



(円)

— 英ポンド/円



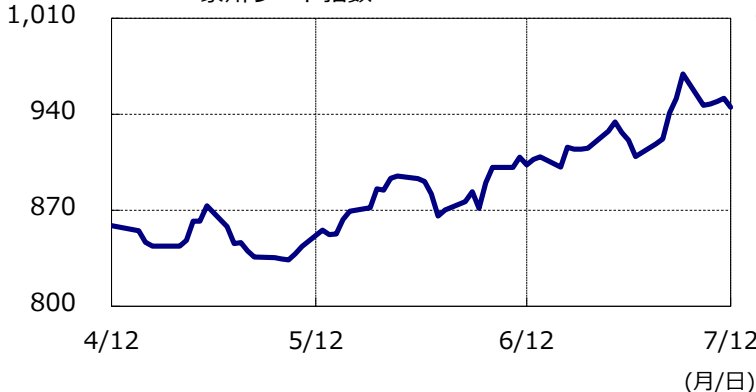
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

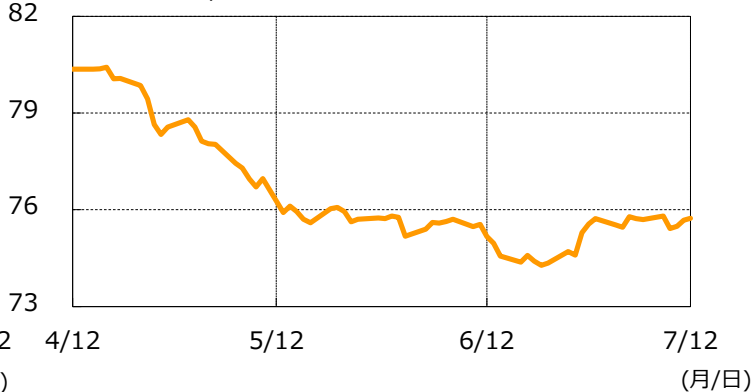
# リート・ウィークリーレポート

## 《豪州》

(ポイント) ■ 豪州リート指数



(円) ■ 豪ドル/円

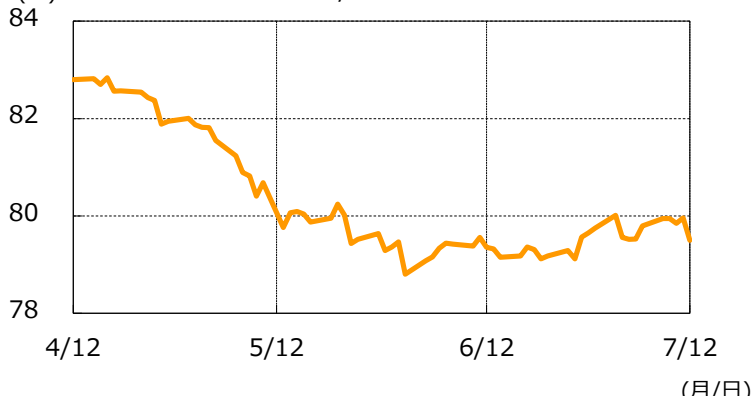


## 《シンガポール》

(ポイント) ■ シンガポールリート指数

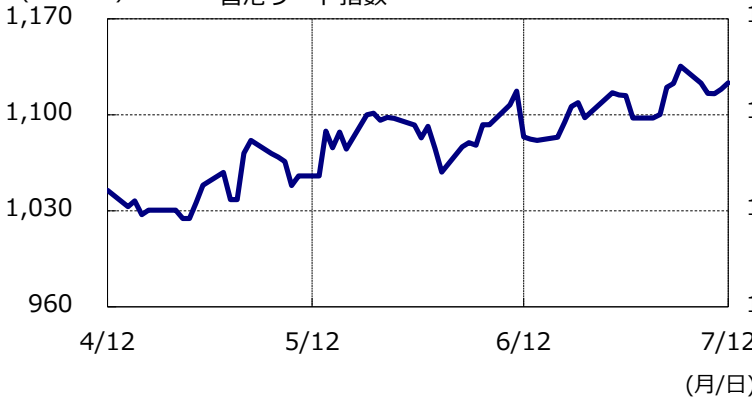


(円) ■ シンガポールドル/円

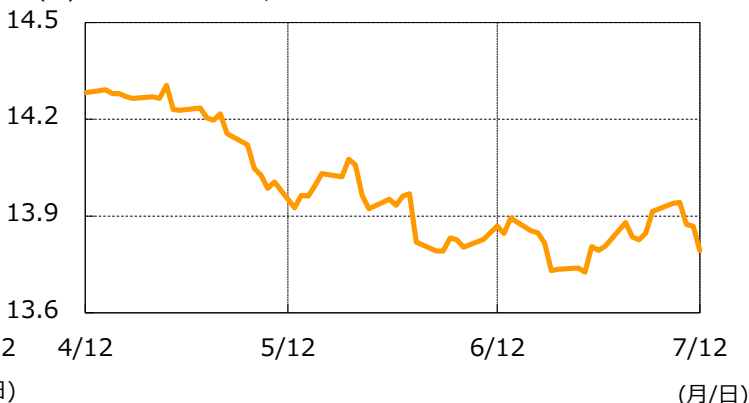


## 《香港》

(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）

\*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。