









マーケットデータ (2020/9/25)

※リート平均配当利回りは2020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)	890.84	-1.7%				4.29
先進国 (除日本)	874.30	-2.1%				4.29
 日本	439.82	+2.5%			0.01	4.29
 米国	1,208.64	-2.8%	米ドル	105.58 +1.0%	0.65	4.24
 カナダ	996.10	-2.6%	カナダドル	78.85 -0.4%	0.54	5.84
 欧州 (除英国)	716.56	-5.4%	ユーロ	122.88 -0.8%	-0.53	6.15
 英国	74.18	-5.0%	英ポンド	134.59 -0.4%	0.19	2.98
 豪州	790.74	+0.6%	豪ドル	74.24 -2.6%	0.80	3.99
 シンガポール	716.52	-1.9%	シンガポールドル	76.66 -0.3%	0.83	4.52
 香港	745.81	-3.5%	香港ドル	13.62 +1.0%	0.78	5.07

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

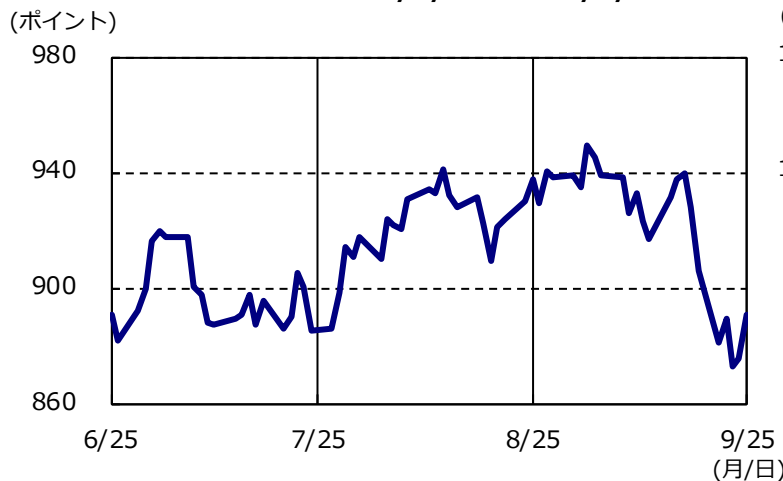
※騰落率については、原則先々週末の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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 (S&P 先進国リート指数 (含日本)) の動き

【直近3カ月間：2020/6/25～2020/9/25】



【2004/3/31～2020/9/25】



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（2020/9/21～2020/9/25）

【日本】

J-REIT市場は前週末比で上昇しました。新型コロナウイルスの感染再拡大から欧米市場が大きく調整したものの、日本は4連休における経済活動再開状況が好感されたことや配当狙いの買いもあったと見られ、底堅く推移しました。日銀は当週のJ-REITの買い入れを見送りました。なお、日本市場は21日、22日両日休場でした。

【米国】

米国リート市場は下落しました。欧州の新型コロナウイルスの感染拡大による規制強化の動きや追加経済支援策を巡る米国議会の対立の不透明感などが嫌気され、株式市場とともに米国リートも大きく下落しました。米国内でも感染拡大の兆しもありホテルや商業施設リートなどが値を下げる展開となりました。7月のFHFA住宅価格指数は市場予想を上回る前月比+1.0%の上昇となるなど、住宅指標は概ね良好でした。

【欧州】

欧州リート市場は大きく下落しました。フランスやスペインで新型コロナウイルスの1日当たりの感染者数が過去最高になり再び規制を強化する動きが広がったほか、英国も深夜の飲食業の営業禁止や在宅勤務の奨励などの行動制限措置を講じたことで欧州経済の「二番底」懸念が広がり大幅に下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は前週末比で上昇しました。欧州における新型コロナウイルスの感染再拡大からリスクオフで下落して始まったものの、週中にRBA（豪州準備銀行）のデベル副総裁が為替介入やマイナス金利などあらゆる選択肢を精査していると発言したことから早期の追加金融緩和期待が広がり反発しました。小売リートなどが下落する一方、物流施設リートなどが堅調でした。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。欧州各国で新型コロナウイルス感染者拡大による行動規制が広がったことが嫌気され軟調な展開となりました。シンガポール市場ではオフィスへの復帰など一部行動制限の緩和が発表されたものの、リスクオフの流れに押され下落しました。香港市場は米中対立の深刻化も重石となりました。

トピックス

■貸倉庫REIT（米国）

日本ではトランクルームと呼ばれることの多い貸倉庫ビジネスですが、今、米国の貸倉庫REITのパフォーマンスが良好です。昨年まで、新規物件の供給量が増加し需給バランスが崩れたため、貸倉庫REITの稼働率の低下やNOI(Net Operating Income)の伸びの鈍化に繋がっていました。ところが、新型コロナウイルスの感染拡大が思わぬ追い風になっています。貸倉庫の需要のひとつに、引っ越しによる不用品の一時的な退避場所としてのニーズがあります。好調な米住宅指標にも表れているように、ソーシャルディスタンスを求めて都心部から郊外に移住する動きがロックダウン解除後に活発になっており、こうした引っ越しの急増によって貸倉庫への需要が膨らみ、足もとで新規賃貸料が上昇しています。また、オンラインでの宣伝広告による費用軽減も収益の改善に繋がっており、NOIの改善期待が強まっています。加えて、過去にもハリケーン来襲により需要が押し上げられたこともあり、一部地域では稼働率がさらに高まるとの見方もあります。

一方、こうした見方に懐疑的な意見もあります。通常、米国では第2～3四半期は引っ越しシーズンに当たり、ロックダウンにより第2四半期に移動が凍結されていた反動で増えたとの指摘や、新規供給は景気後退で減速すると見られるものの、着工済みの物件が今後数年にかけ供給圧力になるとしています。構造的には、米国の貸倉庫ビジネスは小規模の事業者が散在しているため、事業買収による規模拡大が貸倉庫REIT各社の成長の鍵になると見られています。

※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。

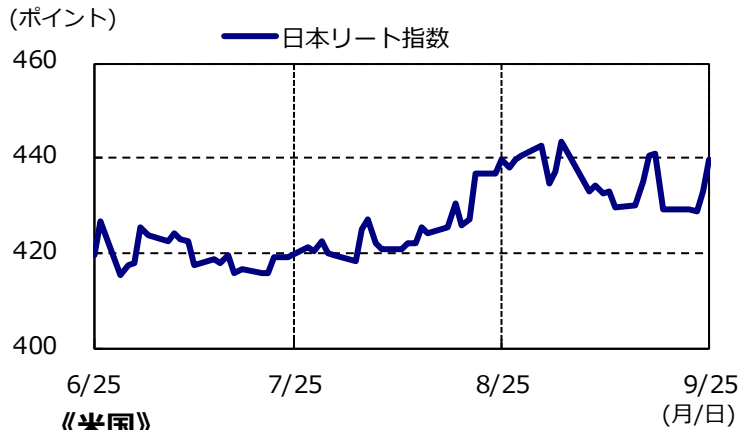
※上記は過去の実績及び作成時点の見解であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

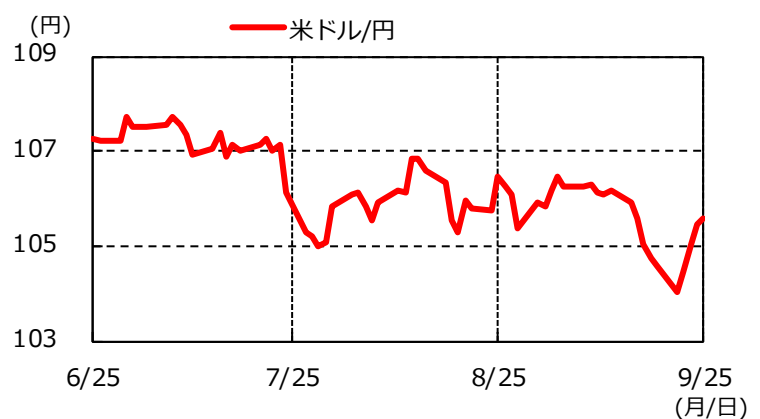
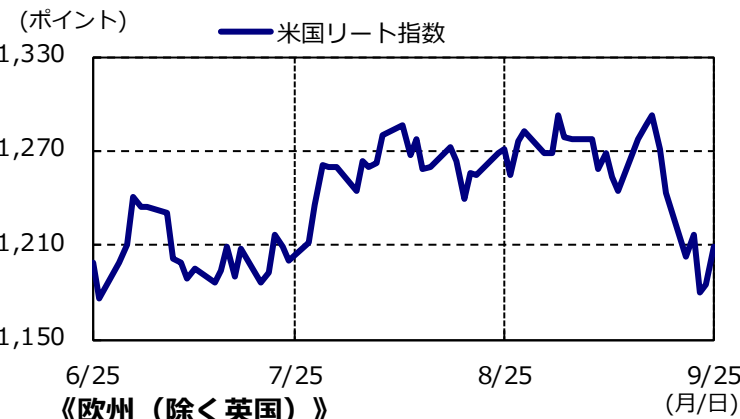
各国・地域別グラフ (2020/6/25~2020/9/25)

※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。

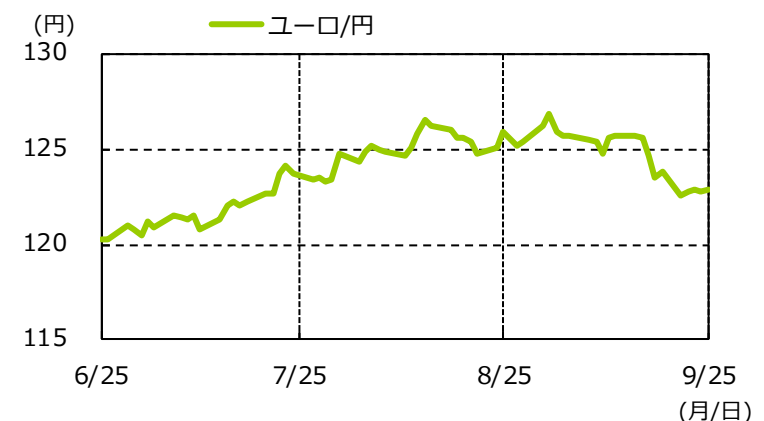
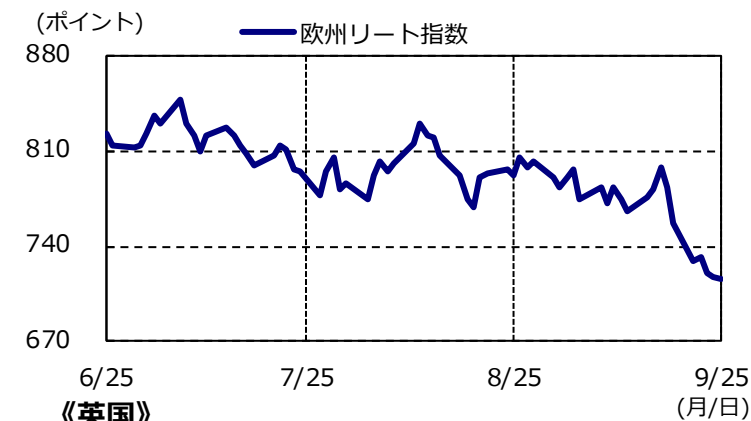
《日本》



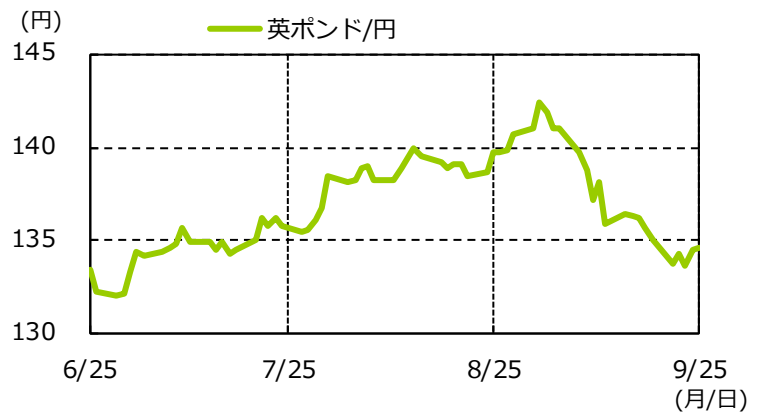
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

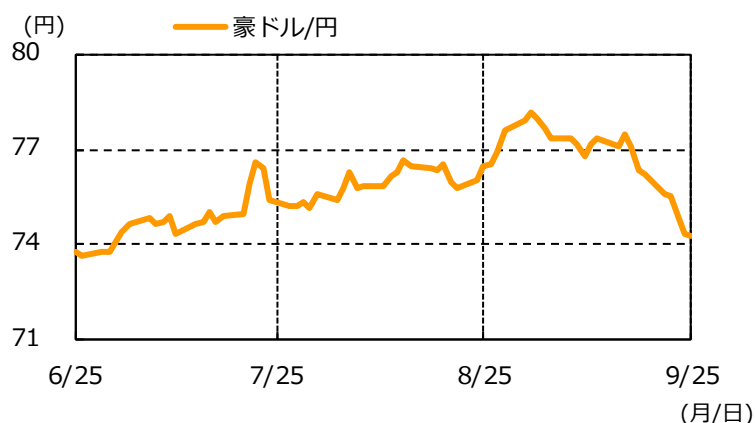
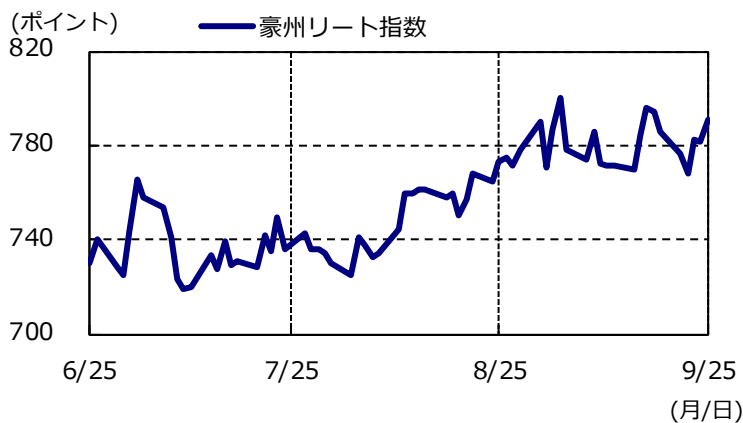


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

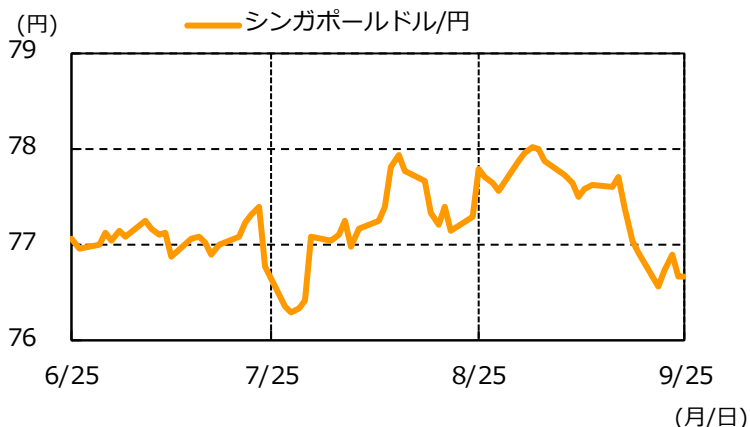
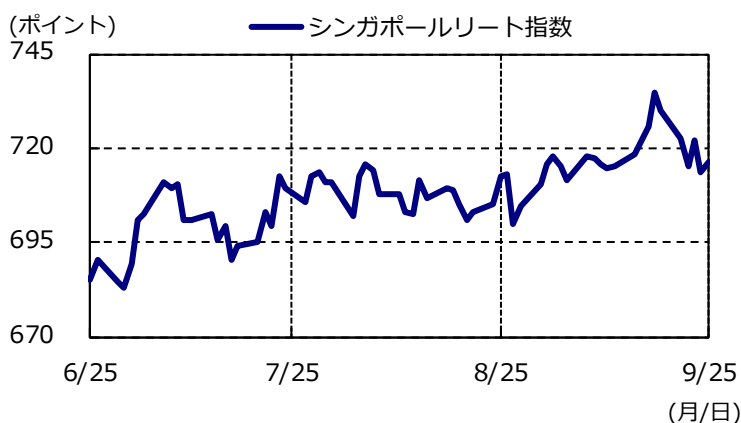
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

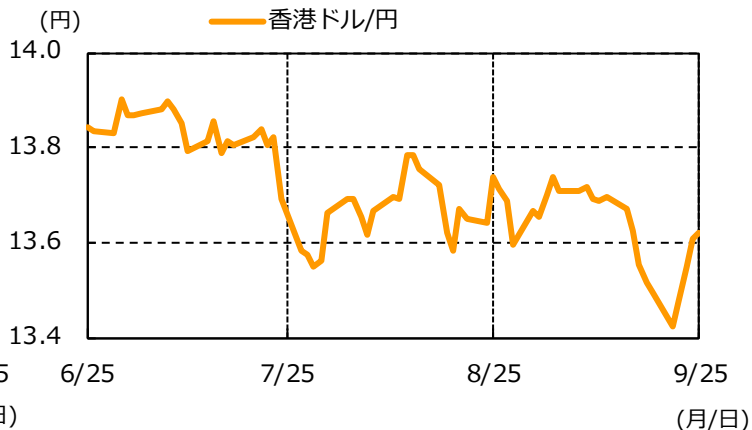
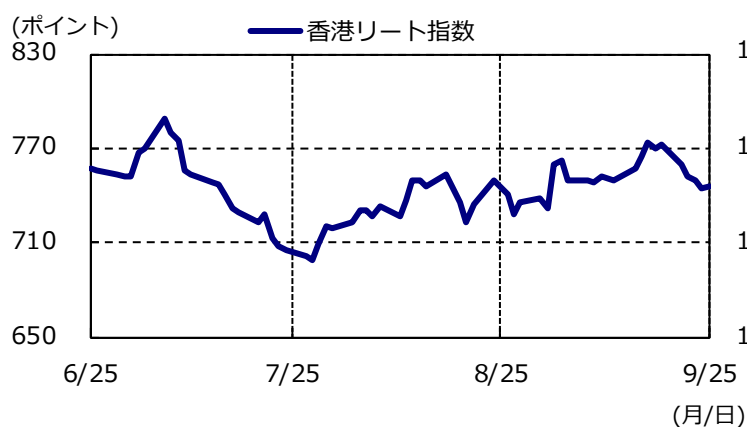
《豪州》



《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。