

リート・ウィークリーレポート (2017/2/14)

マーケットデータ (2017/2/10)

※リート平均配当利回りは2017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) | 932.06 | +2.0% | | | | | 4.15 |
| 先進国 (除日本) | 930.94 | +2.3% | | | | | 4.21 |
|  日本 | 392.43 | -1.0% | | | | 0.09 | 3.53 |
|  米国 | 1202.40 | +1.2% | 米ドル | 113.22 +0.5% | | 2.41 | 3.98 |
|  カナダ | 939.62 | +1.5% | カナダドル | 86.54 +0.1% | | 1.70 | 5.63 |
|  欧州 (除英国) | 1080.44 | +1.4% | ユーロ | 120.48 -0.8% | | 0.32 | 4.75 |
|  英国 | 79.85 | +2.8% | 英ポンド | 141.37 +0.6% | | 1.26 | 4.02 |
|  豪州 | 658.97 | +2.5% | 豪ドル | 86.89 +0.5% | | 2.70 | 4.78 |
|  シンガポール | 522.07 | +1.5% | シンガポールドル | 79.71 -0.4% | | 2.24 | 6.20 |
|  香港 | 603.70 | +1.9% | 香港ドル | 14.59 +0.6% | | 1.82 | 4.57 |

(出所: S&P、ブルームバーグのデータを基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)の値を基に算出し小数点第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: 2016/11/10~2017/2/10】



【2004/3/31~2017/2/10】



(出所: S&Pのデータを基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)
 ※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（2017/2/6～2017/2/10）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。日本時間11日未明に日米首脳会談を控え、為替市場および株式市場が不安定な動きとなる中、リート市場もやや軟調な展開となりました。但し、引き続き公募投信への資金流入がみられ、一定の下支えとなりました。三鬼商事の発表によると、2017年1月の東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィス平均空室率は、新規供給による影響から悪化しましたが、平均賃料は37カ月連続で上昇しました。なお、日銀は2月6日にJ-REITを12億円、買い入れました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。週前半は、欧州の政局をめぐる不透明感の高まりに加え、トランプ政権が掲げる成長支援策の具体的な内容が明らかにならない中、リート市場は下落しました。その後、トランプ米大統領が今後数週間に税制改革に関する抜本的な提案を明らかにする考えを示し、市場に楽観的な見方が広がったことから、株式市場・リート市場ともに上昇しました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。仏大統領選挙に関する世論調査の結果などを受けて、欧州の政治リスクが懸念された局面もありましたが、ECB（欧州中央銀行）のドラギ総裁が、欧州のインフレ率を押し上げるために依然金融支援が必要との見方を示したことを好感し、リート市場は上昇しました。2017年1月の英国住宅価格は前月比0.9%下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。RBA（豪州準備銀行）は、2月7日の金融政策理事会で、市場予想通り政策金利を1.5%に据え置くことを決定しました。声明では、底堅い経済成長やインフレ見通しに概ね変化は無いとの景気判断が示され、市場に安心感が広がりました。2016年12月の小売売上高は、前月比0.1%減と市場予想を下回りました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。春節連休が明けて投資家の買い意欲が回復したことや、トランプ米大統領の法人税改革への期待を背景に欧米株式市場が上昇したことが好感され、株式市場・リート市場ともに上昇しました。2016年12月の香港の小売売上高は、前年同期比▲2.9%となりました。前年同月比での減少は22カ月連続となりましたが、観光客数が回復しつつあり、減少幅は縮小傾向にあります。

トピックス

■リート市場の2016年の振り返りと今後の見通し（香港）

2016年の香港リート市場は、年前半から半ばにかけて大きく上昇し、年後半は調整したものの、年を通じてはプラスリターンを確保しました。香港では、観光客数および彼らの消費金額が軟調に推移する中、小売売上高が減速しました。しかしながら、クオリティの高いショッピングモールを保有するリートは、賃料の引き上げに成功しています。一方、オフィスセクターは、特に香港中心部における物件の供給が少ないことから底堅く推移し、賃料も前年比10%程度上昇しています。

2017年の香港リート市場は、小売セクターにおいては、小売売上高の減少ペースこそ緩和するものの、減少基調自体は継続するとみています。また、オフィスセクターについても、中心部以外でのオフィス供給が空室率の上昇につながるおそれがあるため、楽観視はできないとみています。オフィス需要の盛り上がりも期待しにくいことも考え合わせると、オフィス賃料が既にピークをつけた可能性があります。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2016/11/10~2017/2/10)

※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)



《米国》

(ポイント)



(円)



《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)



《英国》

(ポイント)



(円)



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

【各指数の著作権等】

■ Standard & Poor's®並びにS&P®は、スタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC (以下「S&P」) の登録商標です。Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC (以下「ダウ・ジョーンズ」) の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCに対して使用許諾が与えられており、アセットマネジメントOne株式会社に対しては特定の目的のために使用するサブライセンスが与えられています。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が所有しており、アセットマネジメントOne株式会社に対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ、S&Pおよびその関連会社は、アセットマネジメントOne株式会社の商品をサポート、推奨、販売、販売促進するものではなく、また投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

※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4.104%（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。