

# リート・ウィークリーレポート (2017/2/21)

## マーケットデータ (2017/2/17)

※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)	927.83	-0.5%				4.15
先進国 (除日本)	926.98	-0.4%				4.21
 日本	389.34	-0.8%			0.09	3.53
 米国	1203.19	+0.1%	米ドル	112.84 -0.3%	2.41	3.98
 カナダ	948.42	+0.9%	カナダドル	86.17 -0.4%	1.71	5.63
 欧州 (除英国)	1093.97	+1.3%	ユーロ	119.81 -0.6%	0.30	4.75
 英国	80.63	+1.0%	英ポンド	140.02 -1.0%	1.21	4.02
 豪州	667.41	+1.3%	豪ドル	86.51 -0.4%	2.80	4.78
 シンガポール	519.76	-0.4%	シンガポールドル	79.52 -0.2%	2.24	6.20
 香港	595.61	-1.3%	香港ドル	14.53 -0.4%	1.91	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: 2016/11/17~2017/2/17】



【2004/3/31~2017/2/17】



(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 (2017/2/13~2017/2/17)

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。世界的な長期金利の上昇や、イエレンFRB（米連邦準備制度理事会）議長のタカ派寄りの発言を背景に、リートをはじめとする高利回り資産は軟調な展開となりました。月初からリートによる活発な資本調達の動きが続いていることも、短期的な需給の重石となりました。なお、日銀は16日にJ-REITを12億円、買い入れています。

### 【米国】

米国リート市場はほぼ横ばいとなりました。トランプ政権による税制改革案への期待に加え、堅調なマクロ指標の発表が続いたことを好感し、株式市場は上昇しましたが、早期利上げに前向きなイエレンFRB議長の議会証言を受けて、リートの上値は重くなりました。1月の住宅着工件数は、12月から若干減少したものの市場予想は上回り、また、先行指標である建設許可件数は前月比4.6%増加しました。

なお、今週は戸建リート大手のインビテーション・ホームズ（住宅）が新規公開に伴う18億ドルの資金調達を完了しています。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。欧米株式市場の上昇に加え、公表された1月のECB（欧州中央銀行）議事録における「足元のインフレ加速は一時的で成長への脅威は残る」との要旨から、金融緩和策の縮小に消極的な当局の姿勢が確認されたことも、一定の安心感をもたらしたものとみられます。英国の1月小売売上高は3カ月連続の減少となり、インフレ加速による影響が指摘されています。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。欧米株式市場の上昇や、鉄鉱石や銅など資源価格の力強い値上がり背景に株式市場が上昇し、リートもこれに追随する展開となりました。1月の企業景況感指数が約10年ぶりの高水準となり、消費者信頼感指数も前月比+2.3%と改善基調が明確になるなど、マクロ統計も堅調な結果を示しました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。中国当局が公開市場操作を通じ、市場に1,000億元の資金供給を行ったことをきっかけに、中国本土および香港の株式市場は上昇しましたが、世界的な長期金利の上昇や、イエレンFRB議長のタカ派発言を背景に、リートは鈍い値動きとなりました。2016年12月のシンガポールの小売売上高は、前年比0.4%増と11月から伸び率が縮小しました。

## トピックス

### ■ 米国リーートの決算動向（米国）

足元では2016年10-12月期の決算が次々と発表されています。保有する物件の質を高めるために、一部の大手リートが非中核物件の売却を積極的に行ったことが影響し、米国リート全体のFFO\*成長率は、前年同期比で1桁%前半～半ば程度に留まったものとみられます。但し、非中核物件の売却で得られた資金は債務の返済や、より競争力のある新たな物件の開発・取得に充てられ、将来のFFO再拡大に繋がっていくことが期待されます。2017年については、2016年通期の伸び率を下回る業績見通しを掲げるリートが多くなっています。力強い収益成長が予想されるデータセンターなどの分野でも、主要なリーートの見通しは慎重です。新政権の政策が見通しにくいことや、金利の上昇、いくつかのセクター・地域で見られる物件の供給増加が成長率を引き下げる要因にはなり得ますが、それらを踏まえても、これまでに発表されたリーートの業績見通しは保守的で、上振れ余地が十分にあるとみられます。

\*FFOとは「Funds From Operations」の略称で、リートを評価するための指標のひとつ。

FFO = 純収益 + 減価償却費 + 不動産売却損益

# リート・ウィークリーレポート

## 各国・地域別グラフ (2016/11/17~2017/2/17)

※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)

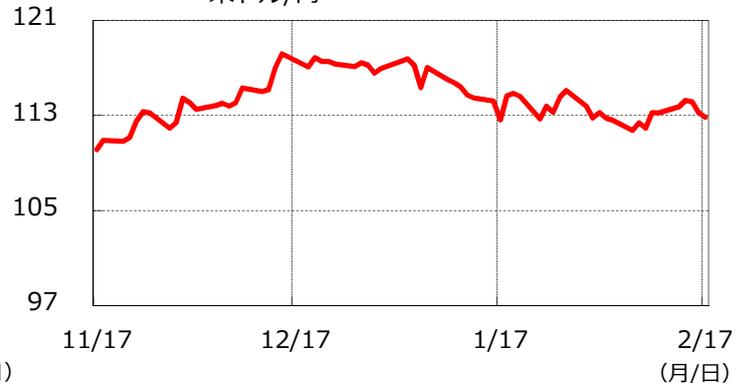


### 《米国》

(ポイント)



(円)

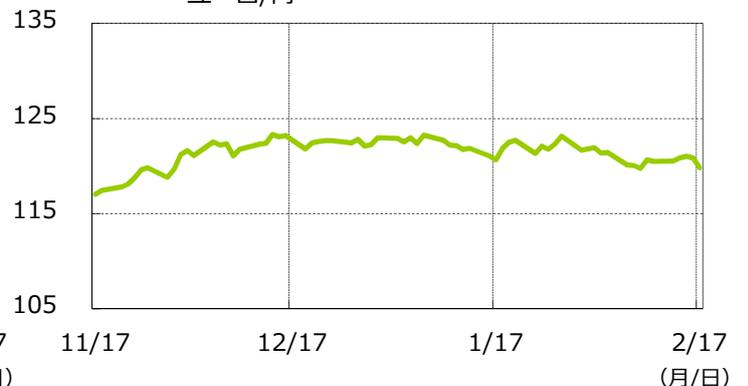


### 《欧州 (除く英国)》

(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。