

リート・ウィークリーレポート (2017/2/28)

マーケットデータ (2017/2/24)

※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)	938.74	+1.2%				4.15
先進国 (除日本)	936.67	+1.0%				4.21
 日本	399.50	+2.6%			0.07	3.53
 米国	1227.67	+2.0%	米ドル	112.12 -0.6%	2.31	3.98
 カナダ	949.12	+0.1%	カナダドル	85.63 -0.6%	1.61	5.63
 欧州 (除英国)	1078.45	-1.4%	ユーロ	118.44 -1.1%	0.19	4.75
 英国	81.85	+1.5%	英ポンド	139.73 -0.2%	1.08	4.02
 豪州	663.92	-0.5%	豪ドル	86.06 -0.5%	2.73	4.78
 シンガポール	519.80	+0.0%	シンガポールドル	79.82 +0.4%	2.32	6.20
 香港	604.18	+1.4%	香港ドル	14.45 -0.6%	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: 2016/11/24~2017/2/24】



【2004/3/31~2017/2/24】



(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（2017/2/20～2017/2/24）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。長期金利が低下基調で推移したことを受けて、相対的に配当利回りが高いリートの魅力が増したことから買いが入りました。また、株式市場が底堅く推移したことも支援材料となりました。なお、今週は日銀によるJ-REITの買い入れはありませんでした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。ウォルマートなど大手小売企業の決算内容が良好だったことや、新政権への期待感から上昇した株式市場に追随しました。1月の中古住宅販売件数は前月比3.3%増加し、2007年以来の高水準となった一方、新築住宅販売件数は市場予想を下回る伸びにとどまりました。また、FOMC（米連邦公開市場委員会）の議事録が公表され、「かなり早期」の利上げが適切になる可能性が指摘されました。なお、20日の米国市場は休場でした。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。仏大統領選挙を巡る懸念から投資家のリスク回避姿勢が高まる中、英国については上昇したものの、その他の地域は概ね下落しました。一方で、発表された経済指標は概ね良好な結果となりました。2月のユーロ圏コンポジットPMI（速報値）は2011年以来の高水準となり、ドイツの2月企業景況感指数も市場予想を上回りました。また、英国の2016年10-12月期GDP（国内総生産）改定値は、製造業が寄与し速報値から上方修正されました。

【豪州】

豪州リート市場は株式市場に追随する形で下落しました。2月初旬に行われたRBA（豪州準備銀行）金融政策決定会合の議事録が公表され、鉱山投資の減少に伴う成長鈍化の影響が和らぐ中、世界経済の回復により資源輸出が増えるとの楽観的な見通しと、経済成長が年内までに3%に加速するとの見方が示されました。なお、RBAは政策金利を過去最低の1.5%に据え置いています。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。発表された経済指標が良好であったこと等が下支えとなりました。香港の2016年10-12月期GDPは前年比+3.1%と、市場予想（前回値）を上回りました。また、シンガポールの1月消費者物価指数は前年同期比+0.6%と、原油等の価格上昇に牽引され、2014年以來の伸びとなりました。

トピックス

■ データセンター セクターの動向（米国）

米国では、データセンターを保有・運営するリートの良好な事業環境が長く続いてきましたが、過去数週間に行われた四半期決算発表では、需給環境について経営陣から気になるコメントも出はじめています。すなわち、需要の増加が支えとなり賃料こそ上昇基調を維持していますが、供給圧力が高まっている模様です。「長期的にみてデータセンターへの需要が拡大していくことは明らかで、競合は積極的に新技術を盛り込んだ新たなセンターを立ち上げている。これに対し、超大手のクライアントはこれまでに無いほどの大容量の契約を結ぼうとしている。新規供給の増加と超大手ユーザーの購買力の高まりによって価格には下押し圧力がかけられ始めている。」とデータセンターリート大手、デュポン・ファブロス・テクノロジー（特殊）のCEOはコメントしています。

データセンターの経営トップが供給増加による価格圧力に言及することは、少なくともリーマンショック以降ではあまりみられませんでした。デュポン・ファブロス・テクノロジーは、データセンターの一棟貸しが中心であるため、設備を分割して貸し出す多くのデータセンターでは状況が異なるかもしれません。しかし、ある特定の領域で起きたことが徐々に周辺へ波及していく例もしばしばみられることから、価格動向には従来以上に注意を払う必要があります。

リート・ウィークリーレポート

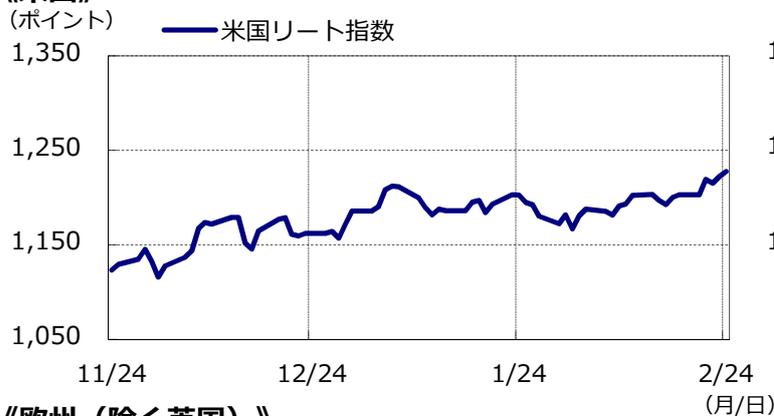
各国・地域別グラフ (2016/11/24~2017/2/24)

※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。

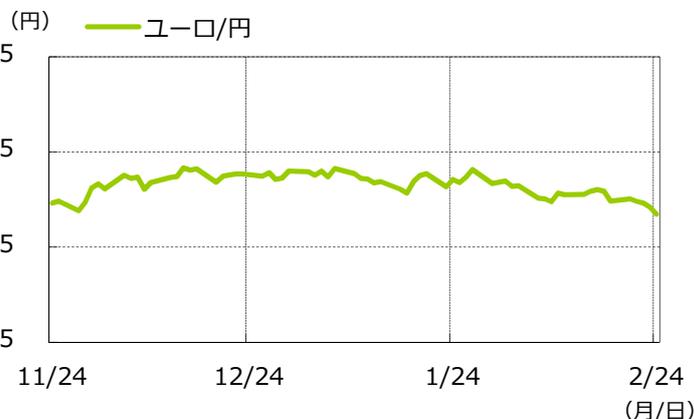
《日本》



《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

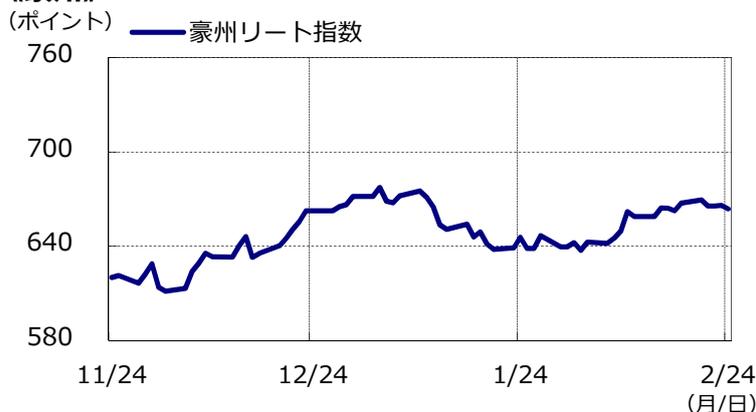


(出所：S&P、ブルームバーグのデータを基にアセットマネジメントOne作成)

※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株式会社の商品を支持、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。