

リート・ウィークリーレポート (2017/3/14)

マーケットデータ (2017/3/10)

※リート平均配当利回りは2017年2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)	910.74	-3.3%				4.04
先進国 (除日本)	908.52	-3.5%				4.07
 日本	388.59	-1.3%			0.09	3.64
 米国	1153.13	-4.7%	米ドル	114.79 +0.7%	2.57	3.83
 カナダ	928.24	-1.4%	カナダドル	85.21 -0.1%	1.81	5.60
 欧州 (除英国)	1062.71	-1.8%	ユーロ	122.53 +1.2%	0.49	4.74
 英国	80.63	-1.6%	英ポンド	139.63 -0.4%	1.23	3.76
 豪州	652.41	-2.1%	豪ドル	86.58 -0.0%	2.98	4.59
 シンガポール	515.89	-0.8%	シンガポールドル	81.25 +0.5%	2.45	6.38
 香港	580.99	-1.6%	香港ドル	14.77 +0.6%	1.96	4.62

(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: 2016/12/9~2017/3/10】



【2004/3/31~2017/3/10】



(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 (2017/3/6~2017/3/10)

【日本】

J-REIT市場は下落しました。世界的な長期金利の上昇に加え、期末を前にした機関投資家によるポジション調整の動きも下押し圧力になったとみられます。三鬼商事の発表によると、2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前月から改善し、平均賃料も38カ月連続で上昇しました。なお、日銀は9日および10日にJ-REITを各12億円買い入れています。

【米国】

米国リート市場は大幅に下落しました。前週のイエレンFRB（米連邦準備制度理事会）議長の発言により、市場で早期利上げが強く意識される中で、1月の耐久財受注や2月の民間雇用者数など、事前予想を上回る経済指標が相次いで発表され、長短金利の上昇に拍車がかかりました。これを受け、リートをはじめとする高利回り資産への売り圧力が強くなりました。10日に発表された2月の雇用統計も市場予想通り好調でした。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。9日に開かれた理事会で、ECB（欧州中央銀行）は大方の予想通り、政策金利の据え置きと資産買入れ策の維持を決めました。しかし、ドラギ総裁が景気下振れリスクは後退したとの見解を示すなど、今後の金融緩和策の縮小を意識させる内容であったことから、長期金利は上昇し、リートなど高利回り資産は下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。原油や鉄鉱石など、資源価格の下落にもかかわらず株式市場は比較的底堅く推移しましたが、世界的な長期金利の上昇を受けて、リートは売りが先行しました。1月の小売売上高は前月比+0.4%と、市場予想並みの増加となりました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。米国をはじめ世界的な長期金利の上昇が、リートなど高利回り資産への圧力になったと考えられます。また、2月の中国消費者物価指数が市場予想を下回ったことや、北朝鮮のミサイル発射を受けた地政学リスクの高まりも、市場心理に悪影響を及ぼしたと考えられます。

トピックス

■ 欧州リーートの業績動向（欧州）

2月には多くの欧州リートが2016年10-12月期決算の発表を行いました。大手の小売リートはテナントの売上低迷にもかかわらず、概して事前予想に沿う堅調なFFO*成長を確保しました。

地域別にみると、フランスでは消費者の客足および客単価は低調なままで、テナントである小売企業は先行きについても慎重な見方をしています。新規の物件供給が増加していることも需給の重石となっており、更新時の賃料は下落傾向にあります。これに対して、スウェーデンでは消費は好調を維持しており、小売企業は比較的良好な経営環境の恩恵を享受しています。スウェーデンには劣るものの、英国の消費も堅調です。オフィスセクターについては、都市により業績にばらつきが出ました。ロンドンとストックホルムではオフィス市況は堅調で、ドイツ主要都市でも改善傾向がみられます。しかしながら、その他の都市、とりわけパリとブリュッセルでは市場は依然低迷しており、回復の兆しはみえていません。

*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 (2016/12/9~2017/3/10)

※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)



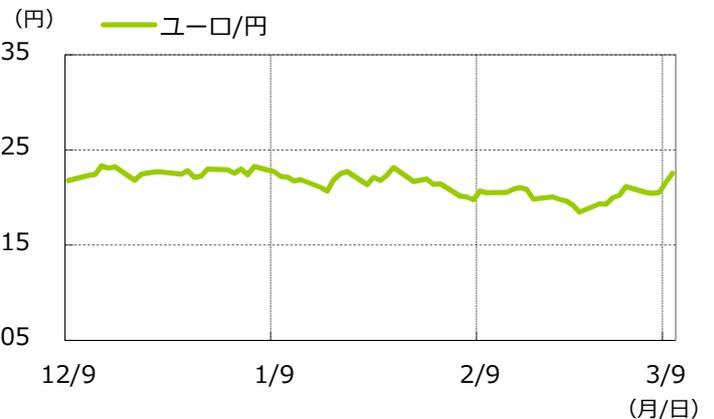
《米国》

(ポイント)



《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



《英国》

(ポイント)

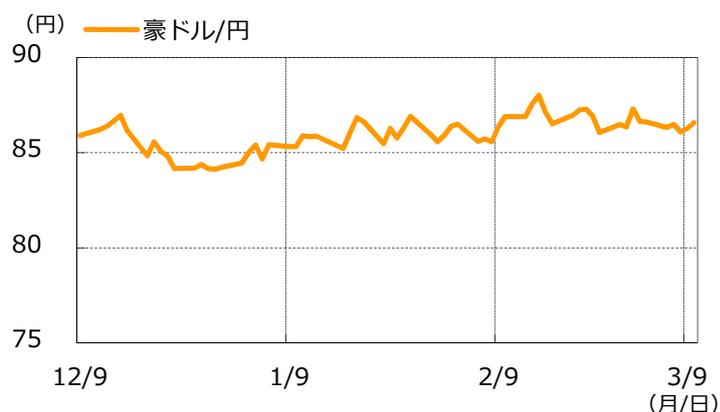


(出所: S&P、ブルームバーグのデータを基にアセットマネジメントOne作成)

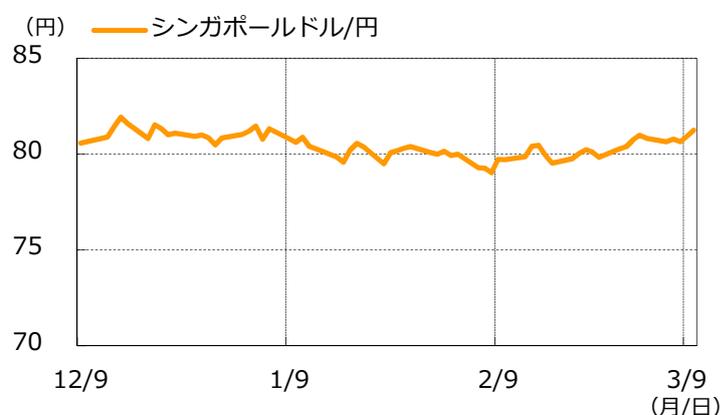
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

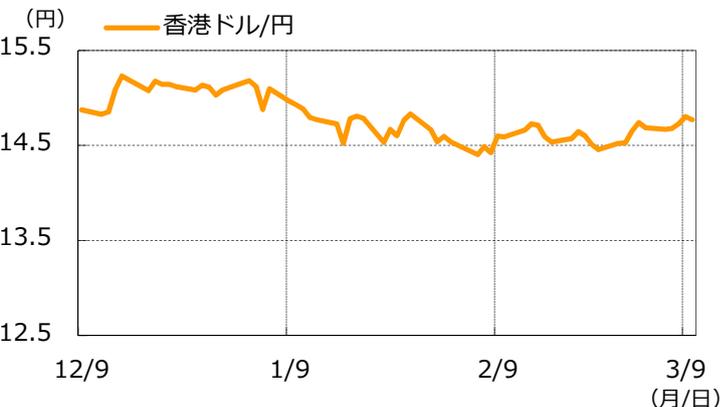
《豪州》



《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。