









リート・ウィークリーレポート (2017/3/22)

マーケットデータ (2017/3/17)

※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) | 916.79 | +0.7% | | | | 4.04 |
| 先進国 (除日本) | 914.19 | +0.6% | | | | 4.07 |
|  日本 | 392.81 | +1.1% | | | 0.08 | 3.64 |
|  米国 | 1183.04 | +2.6% | 米ドル | 112.70 -1.8% | 2.50 | 3.83 |
|  カナダ | 938.61 | +1.1% | カナダドル | 84.42 -0.9% | 1.76 | 5.60 |
|  欧州 (除英国) | 1092.15 | +2.8% | ユーロ | 121.03 -1.2% | 0.44 | 4.74 |
|  英国 | 81.17 | +0.7% | 英ポンド | 139.70 +0.1% | 1.24 | 3.76 |
|  豪州 | 662.97 | +1.6% | 豪ドル | 86.80 +0.3% | 2.86 | 4.59 |
|  シンガポール | 519.51 | +0.7% | シンガポールドル | 80.39 -1.1% | 2.31 | 6.38 |
|  香港 | 592.03 | +1.9% | 香港ドル | 14.52 -1.7% | 1.87 | 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)

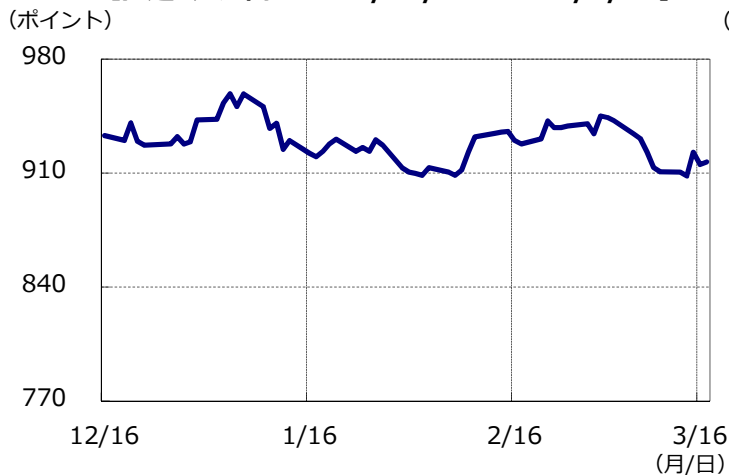
※騰落率については、原則先々週末(営業日ベース)の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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: 2016/12/16~2017/3/17】



【2004/3/31~2017/3/17】



(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（2017/3/13～2017/3/17）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。FOMC（米連邦公開市場委員会）において、利上げ見通しが据え置かれたことで市場の安心感が広がり、J-REITにも追い風となりました。日銀は15、16日の金融政策決定会合で金融緩和の現状維持を決め、リートについても年900億円増のペースで買い入れを行う方針が維持されました。なお、日銀は3月14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。FRB（米連邦準備制度理事会）は15日のFOMCで、市場予想通り政策金利を0.25%引き上げることを決定しました。金利上昇への警戒感が高まる中、政策金利見通しが据え置かれたことを受けて米国債利回りが低下したことから、リートは上昇しました。2月住宅着工件数は前月比3%増となり、一戸建ての着工件数は、約10年ぶりの高水準となりました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。英上院で、EU（欧州連合）離脱手続き開始権限を首相に与える法案が可決されるなど、先行き不透明感が高まる局面もありましたが、オランダ下院選挙で反移民政党的の自由党が第1党に届かなかったため、政治リスクが後退し域内で安堵感が広がったことや、FOMCで今後の利上げペースの見通しが現状維持されたことを好感し、リート市場は上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。週前半は、米金利上昇への警戒感から、リート市場は下落する局面もありましたが、FOMCで利上げ見通しが維持されたことや、鉄鉱石の価格が高位で推移したことなどが下支えとなり、リート市場は上昇しました。なお、1月の住宅ローン許可件数は前月比0.5%増となり、事前予想を上回りました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。米金利上昇によるアジア地域からの資金流出懸念があったものの、FOMCにおいて利上げ見通しが現状維持となったことを受けて、行き過ぎた懸念が後退し、アジアの株式やリート市場の追い風となりました。シンガポールの1月小売売上高は、自動車販売を除くベースで前年比2.0%増となり、回復傾向がみられました。

トピックス

■ 米国の人口動態とリート市場（米国）

トランプ政権による移民政策の影響が最近では懸念されているものの、米国は中長期的に人口が増加すると見込まれている数少ない先進国のひとつで、そのことが不動産市場を支える大きな要因になっています。また、人口の年齢構成の変化も不動産市場に影響を及ぼしますが、米国ではこの変化が今後、集合住宅の需要増加に繋がることが予想されています。その理由のひとつとして、第二次大戦後に生まれたベビーブーマーと呼ばれる世代の高齢化が進み、高齢者向けの集合住宅のニーズが高まる見通しであることが挙げられます。こうした高齢者向け住宅は、住宅そのものだけでなく、食事、清掃、医療などのサービス提供を伴うことから、人材の確保が容易ではなく、供給が追いついていないと指摘されています。次に、ミレニアル世代と呼ばれる1980年代から2000年代初頭までに生まれた人々が、結婚適齢期に差し掛かっており、家族向けの集合住宅の需要が高まる見通しであることが挙げられます。

ミレニアル世代はその前の世代と比べて人口が多い一方、持ち家志向は低いことが指摘されており、このことも賃貸集合住宅の需要を高めると考えられます。

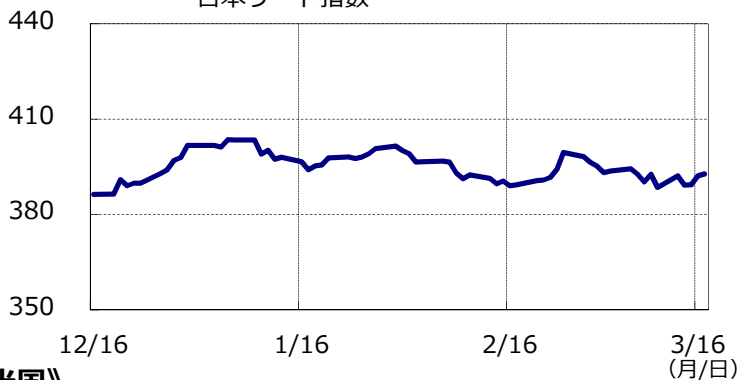
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2016/12/16~2017/3/17)

※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)

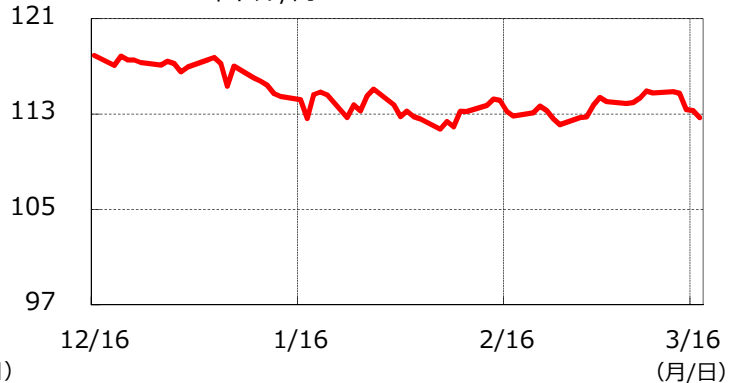


《米国》

(ポイント)



(円) — 米ドル/円

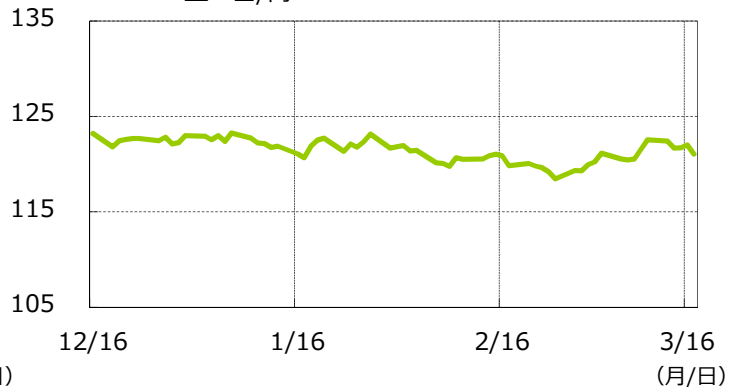


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円) — ユーロ/円

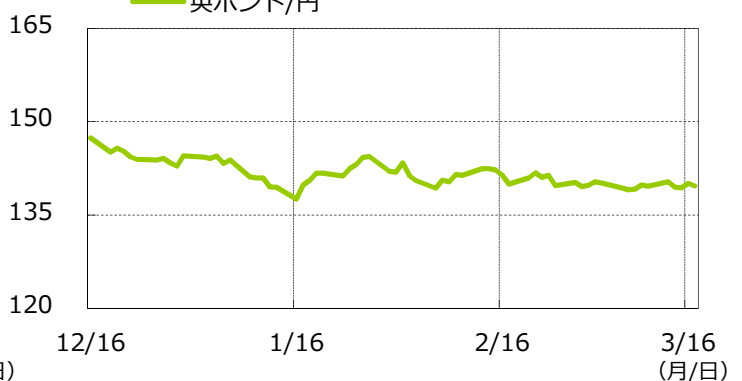


《英国》

(ポイント)



(円) — 英ポンド/円

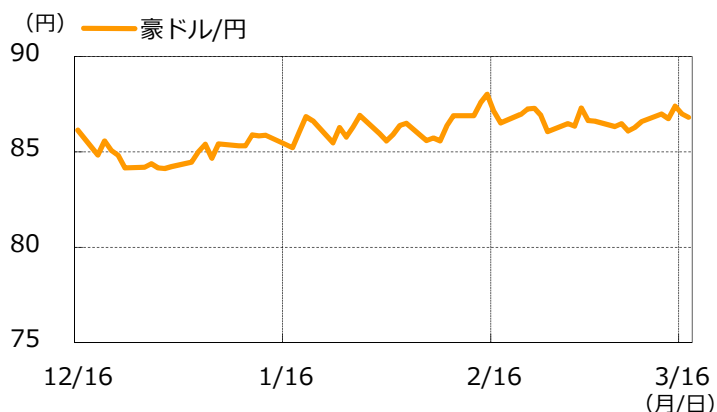
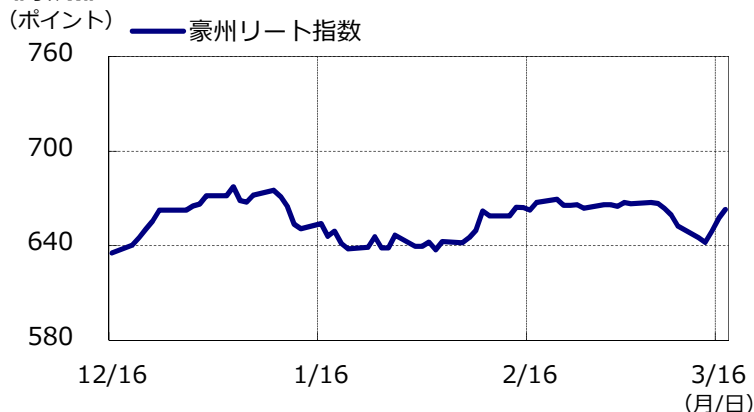


(出所: S&P、ブルームバーグのデータを基にアセットマネジメントOne作成)

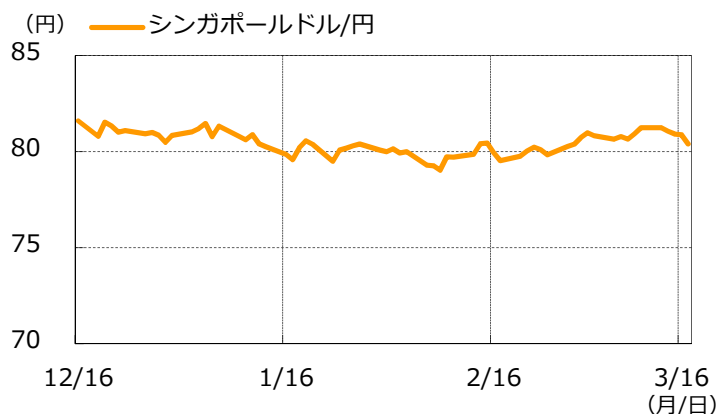
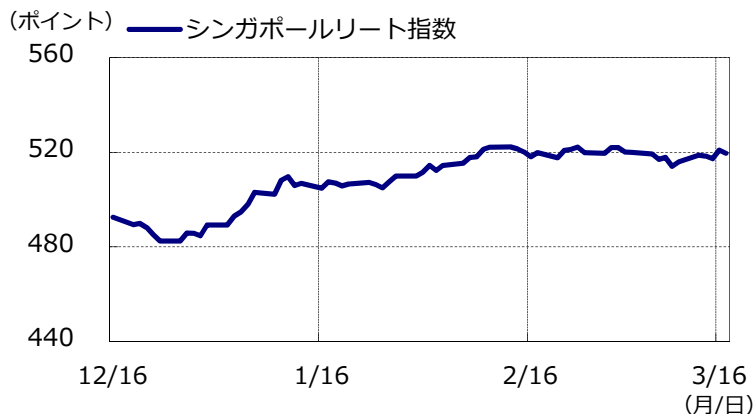
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

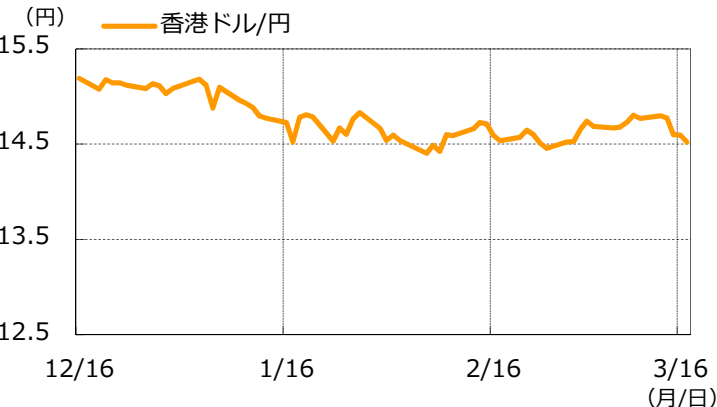
《豪州》



《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。