









# リート・ウィークリーレポート (2017/5/23)

## マーケットデータ (2017/5/19)

※リート平均配当利回りは2017年4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)   | 919.83  | -0.7% |          |              |        | 4.16           |
| 先進国 (除日本)   | 919.21  | -0.7% |          |              |        | 4.19           |
|  日本       | 384.92  | -0.1% |          |              | 0.04   | 3.81           |
|  米国       | 1184.47 | +1.3% | 米ドル      | 111.26 -1.9% | 2.23   | 4.03           |
|  カナダ      | 958.30  | +0.1% | カナダドル    | 82.36 -0.4%  | 1.48   | 5.72           |
|  欧州 (除英国) | 1166.08 | -2.2% | ユーロ      | 124.69 +0.6% | 0.37   | 4.55           |
|  英国       | 84.57   | -2.9% | 英ポンド     | 145.01 -0.8% | 1.09   | 3.53           |
|  豪州       | 668.62  | -1.9% | 豪ドル      | 83.00 -0.9%  | 2.48   | 4.58           |
|  シンガポール  | 549.43  | +0.9% | シンガポールドル | 80.27 -0.6%  | 2.10   | 5.83           |
|  香港     | 654.89  | +0.5% | 香港ドル     | 14.28 -1.8%  | 1.39   | 4.35           |

(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)

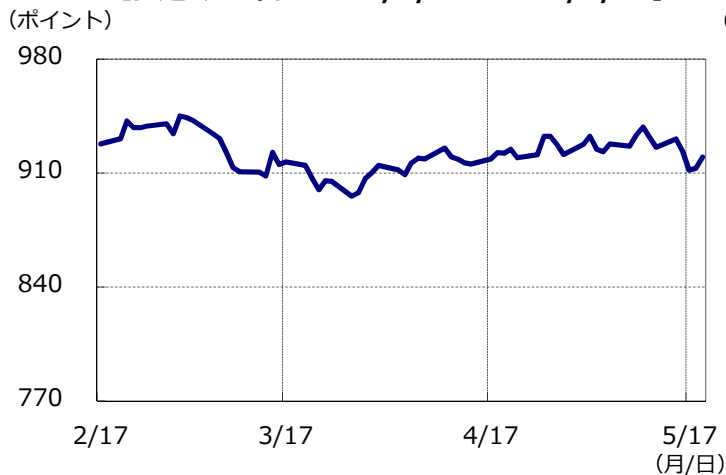
※騰落率については、原則先々週末(営業日ベース)の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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: 2017/2/17~2017/5/19】



【2004/3/31~2017/5/19】



(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（2017/5/15～2017/5/19）

### 【日本】

J-REIT市場は小幅に下落しました。公募投信などを通じた資金の流出が続き、週前半はやや軟調に推移しました。その後は持ち直す局面もありましたが、株式市場の下落やブラジルの政治混乱などもあり、19日には再度下落しました。なお、日銀は5月16日および19日にJ-REITを各12億円、買い入れています。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。トランプ大統領によるFBI（米連邦捜査局）長官の解任をきっかけに政権とロシアとの関係を巡る疑惑が深まり、税制改革をはじめとする政策の遂行や、政権の存続についての不安が高まりました。リスクオフの動きが強まる中で、リートはディフェンシブ性を発揮し堅調に推移しました。4月の米国小売売上高は前月比0.4%増と、市場予想こそわずかに下回ったものの、2月および3月の低迷からは一定の回復を示しました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。米国政治の混乱によりトランプ政権の掲げる減税や、インフラ投資といった政策の実現性についての懸念が高まり、株式市場とともにリート市場も売り込まれました。英国の大手リート、ブリティッシュ・ランド（小売）がEU（欧州連合）離脱による不動産市場への影響について慎重な見通しを示したことも嫌気されました。英国の4月小売売上高指数（除く燃料）は、市場予想を上回る前年同月比4.5%の上昇となっています。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。長期金利の低下といったサポート材料はあったものの、米国の政治混乱を受けて、リートを含むリスク資産が幅広く売られました。5月の消費者信頼感指数が前月から低下したことも、市場心理を悪化させました。

### 【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。米国における政治混乱を嫌気し、週後半にかけて株式市場は調整しましたが、ディフェンシブ性を発揮したリート市場は底堅く推移しました。中国が掲げるシルクロード経済圏構想「一帯一路」についての国際会議が北京で開かれ、インフラ投資の拡大など政策期待が高まったことも支援材料になったとみられます。

## トピックス

### ■ 賃料上昇が加速するドイツの住宅市場（欧州）

ドイツの主要都市では、2年に一度「ミート・シュピーゲル」が市当局から発表されます。ミート・シュピーゲルとは直訳すると「家賃の鏡」で、賃貸住宅の賃料水準の目安を物件ごとに示すものです。賃料水準は物件の場所、築年数、管理状態など細かな条件に応じて決定されます。

2017年は改定年にあたり、ベルリンでは去る5月19日に改定値がリリースされました。ベルリンのミート・シュピーゲルの上昇率は平均で2013年が6.3%、2015年が5.4%でしたが、2017年は9.4%と大きく引き上げられました。適当な立地の不足や建築費の上昇により新規物件の供給が限られている一方で、景気の回復や移民の流入によって需要が高まっていることが高い上昇率の背景と考えられます。

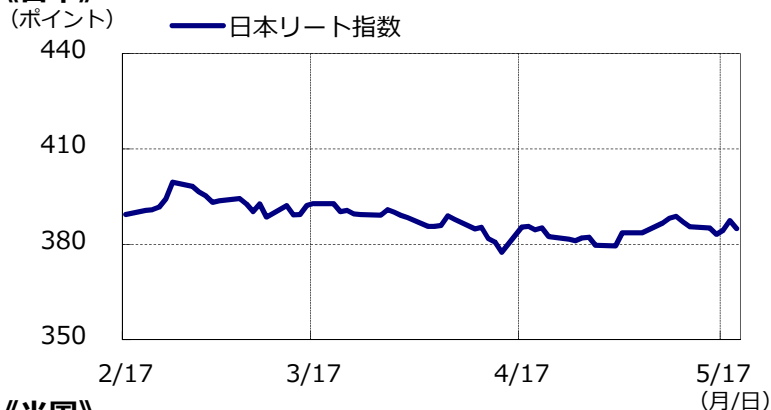
10%近い上昇となることは事前にメディアからリークされていたこともあり、今月に入り住宅関連銘柄の株価は大きく上昇しています。

# リート・ウィークリーレポート

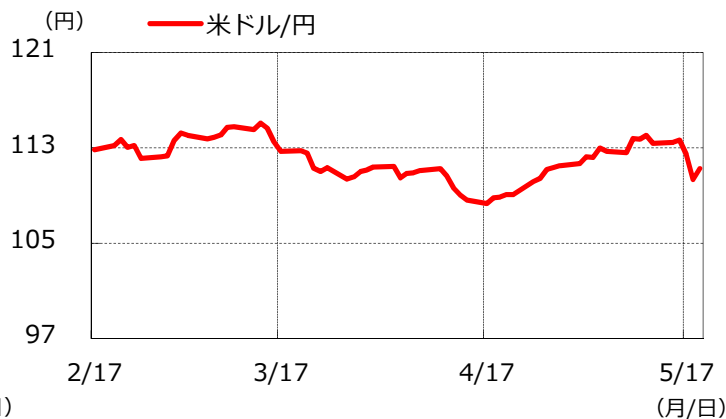
## 各国・地域別グラフ (2017/2/17~2017/5/19)

※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。

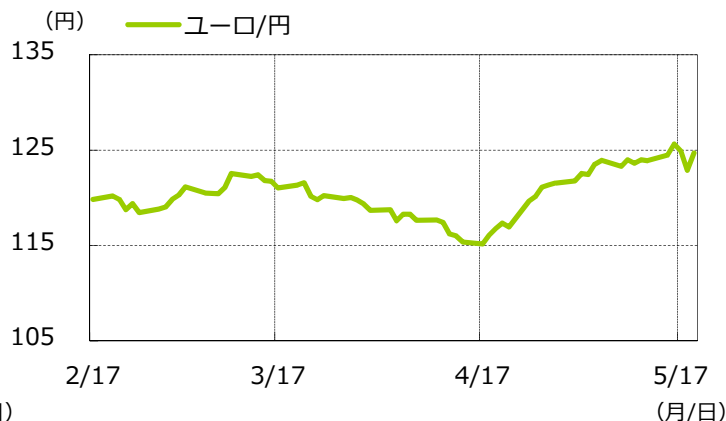
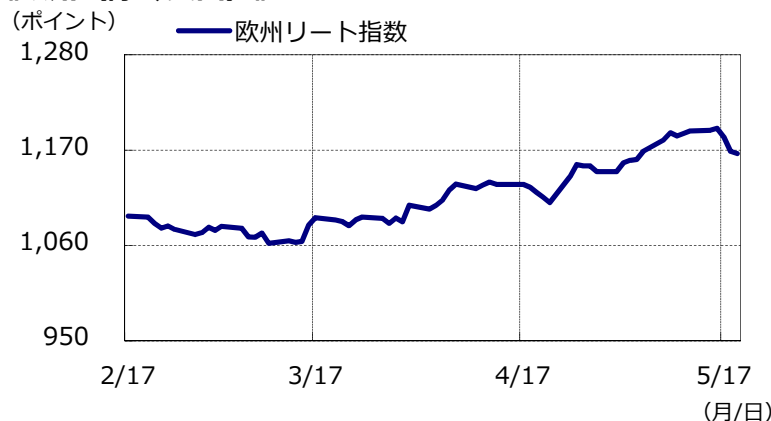
### 《日本》



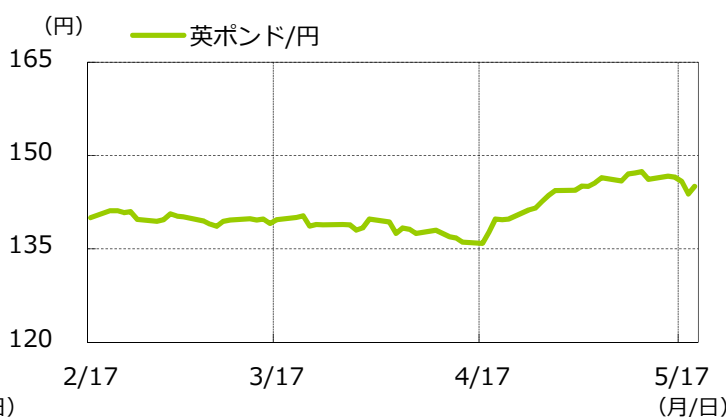
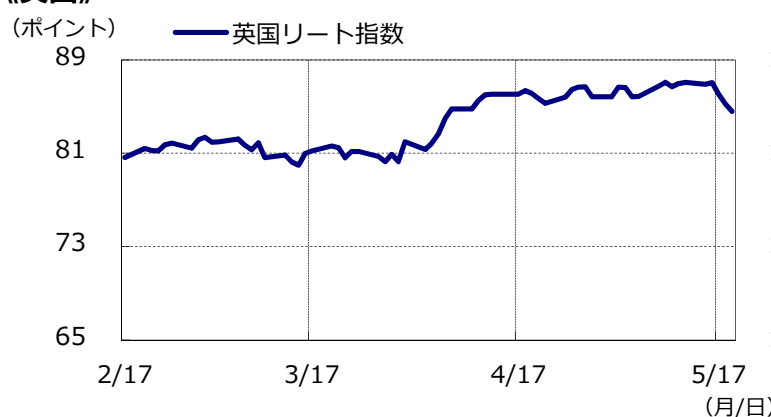
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

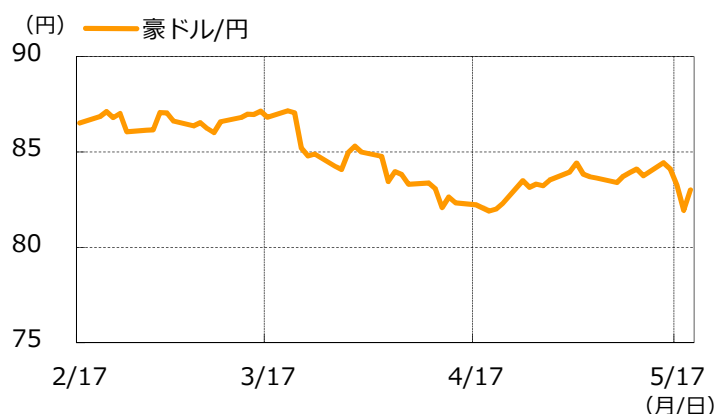
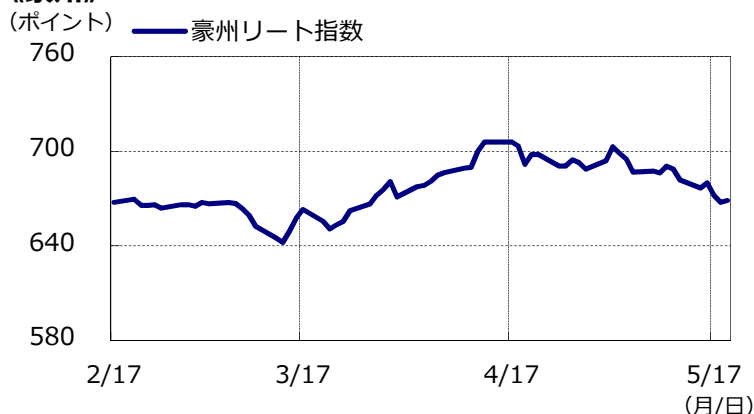


(出所: S&P、ブルームバーグのデータを基にアセットマネジメントOne作成)

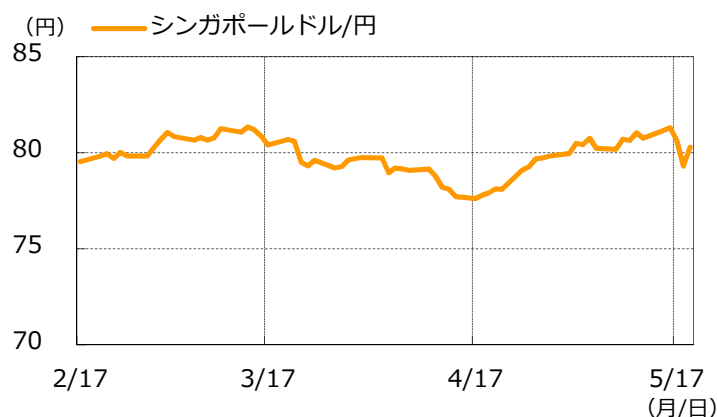
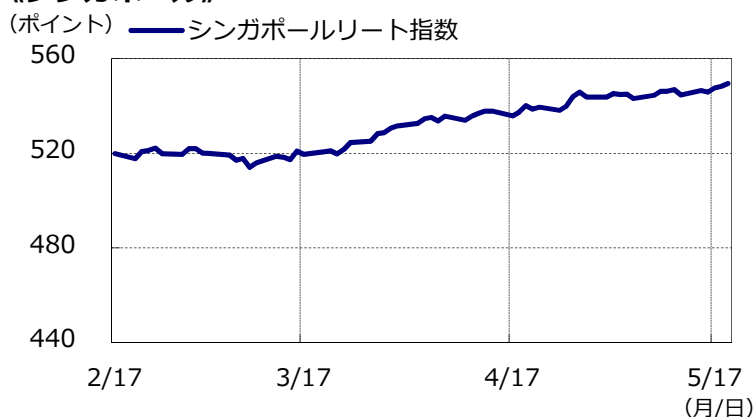
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

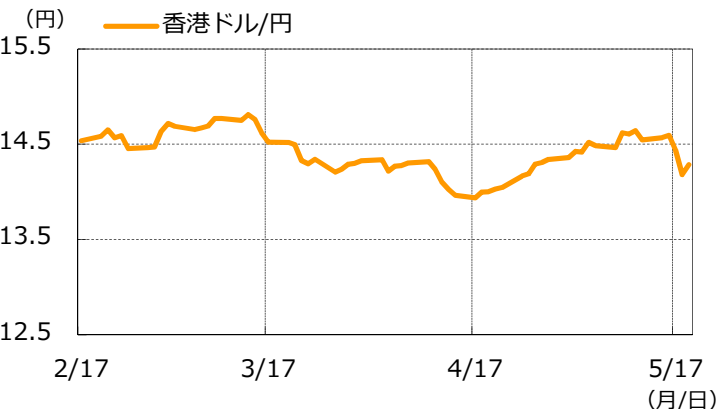
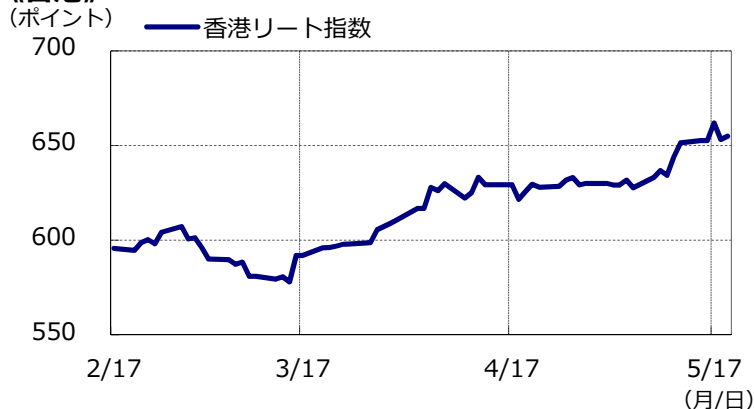
## 《豪州》



## 《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。