









リート・ウィークリーレポート (2017/7/4)

マーケットデータ (2017/6/30)

※リート平均配当利回りは2017年5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)	940.04	-0.2%					4.16
先進国 (除日本)	943.73	-0.1%					4.19
 日本	373.69	-1.4%				0.09	3.77
 米国	1210.44	-1.2%	米ドル	112.39 +1.0%		2.30	4.06
 カナダ	952.79	-1.4%	カナダドル	86.71 +3.4%		1.76	5.70
 欧州 (除英国)	1161.58	-3.3%	ユーロ	128.40 +3.1%		0.47	4.34
 英国	83.59	-1.7%	英ポンド	146.39 +3.4%		1.26	3.55
 豪州	650.82	-3.2%	豪ドル	86.42 +2.6%		2.60	4.65
 シンガポール	567.09	+0.5%	シンガポールドル	81.64 +1.8%		2.08	5.81
 香港	676.28	-1.1%	香港ドル	14.39 +0.9%		1.49	4.02

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

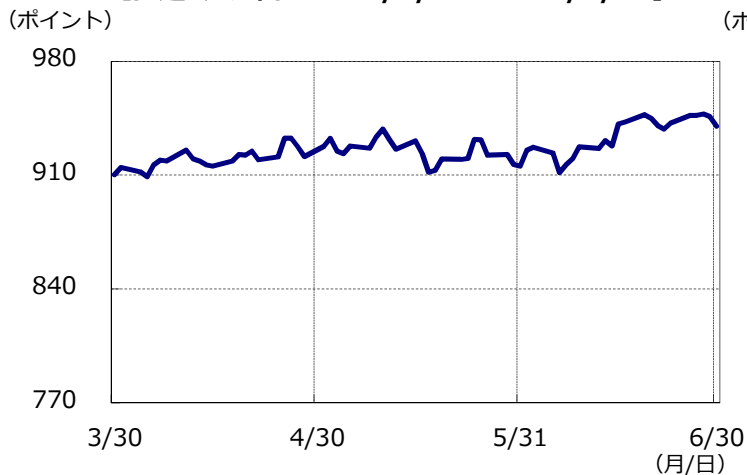
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/3/30～2017/6/30】



【2004/3/31～2017/6/30】



※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

リート・ウィークリーレポート

マーケット動向（2017/6/26～2017/6/30）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。金利上昇への警戒感に加えて、公募投信からの資金流出が押し目買いを上回る状況が続いたこともマイナス寄与し、下落しました。なお、日銀は6月26、27、28および30日にそれぞれJ-REITを各12億円、買い入れています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。ECB（欧州中央銀行）ドラギ総裁のタカ派発言をきっかけとした金利上昇が米国にも波及し、リートをはじめとする高利回り資産の値動きは重くなりました。5月の中古住宅販売仮契約指数や耐久財受注、シカゴ連銀全米活動指数など低調な経済統計も市場心理を冷やしました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。ECBのドラギ総裁が27日の年次政策フォーラムで「デフレ圧力はリフレに変わった」と発言したことで、近い将来に金融引き締めへ政策が転換されるとの見方が広がりました。翌日にBOE（英中央銀行）のカーニー総裁が向こう数カ月の金融緩和縮小の可能性を示唆したことも、金利上昇への警戒感が更に高まり、リートを含む高利回り資産は下落基調となりました。

【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反発を好感して株式市場は強含みで推移しましたが、資源セクターへの資金流出や、長期金利の上昇による利回り資産の魅力低下が、リート市場を押し下げました。

【アジア】

アジアリート市場はまちまちの展開となりました。前週に発表された中国A株のMSCI新興国株式指数への採用や、中国の李克強首相が今年の成長率目標の達成に自信を示したことは市場心理の改善要因になりましたが、世界的な金利の上昇はリートを含む高配当利回り資産の上値を抑えました。なお、26日のシンガポール市場は休場となっています。

トピックス

■ バークシャー・ハザウェイによる小売リートへの投資（米国）

6月26日の米国市場で、小売リートのストア・キャピタル（複合）は前日比で11.3%上昇しました。著名投資家のウォーレン・バフェット氏が率いる投資会社バークシャー・ハザウェイ社が、ストア・キャピタルの発行済株式の9.8%を取得したことが明らかになったためです。

小売リートにはいくつかのタイプがありますが、ストア・キャピタルは「シングルテナント・リート」と呼ばれ、テナントが1つだけの独立店舗に投資しており、この点がショッピングモールやアウトレットなど、複数テナントが入居する物件に投資する小売リートと異なります。ストア・キャピタルのテナントには、外食チェーンや教育機関、フィットネスジム、映画館など一般的にインターネットを通じたサービスでは代替しにくいとされる形態が多いにもかかわらず、リート価格は他の小売リートと同様に大きく下落しており、ここにバフェット氏は投資機会があると考えたと思われます。ただし、シングルテナント・リートのテナントは概して小規模で信用力は高くないため、リスクも高いとの指摘もあります。しかし、バリュー投資で高い実績を上げてきたバフェット氏による今回の投資は、価格下落によりバリュエーションに割安感がある小売リートが増えていること、またeコマースの台頭による小売リートへの影響は一様ではないことを、市場が認識する一つのきっかけになるかもしれません。

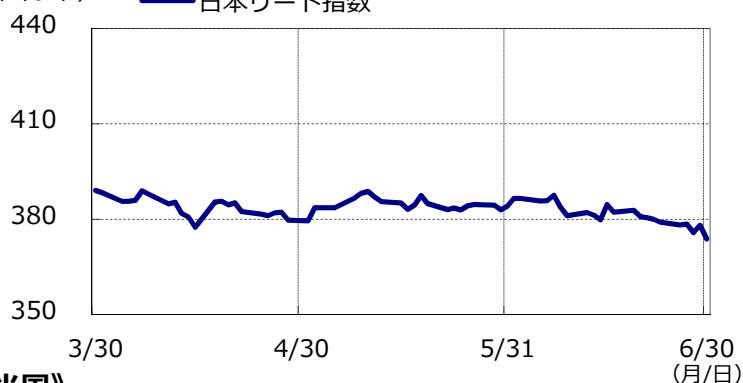
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/3/30~2017/6/30)

※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)

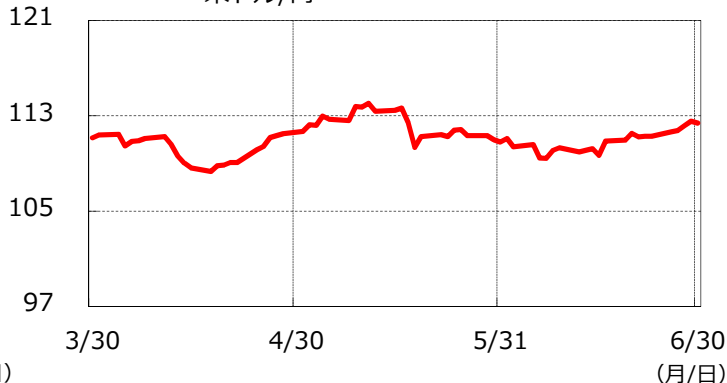


《米国》

(ポイント)

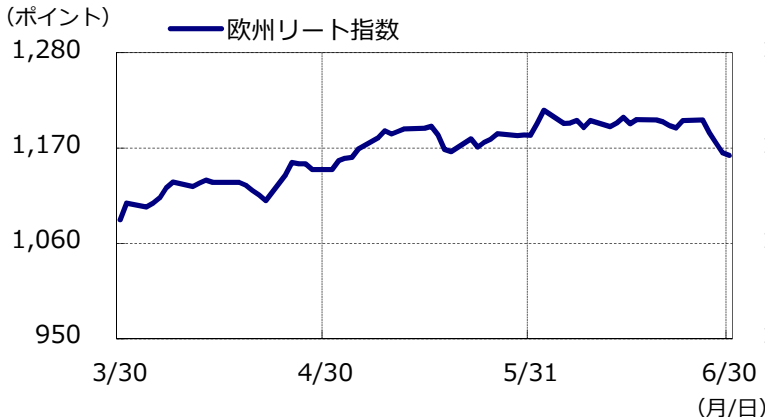


(円) — 米ドル/円

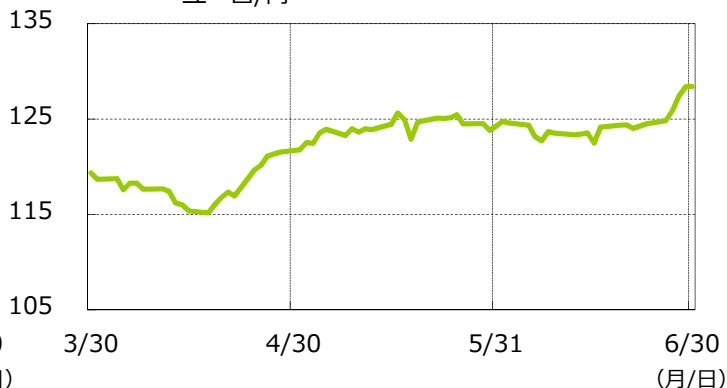


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

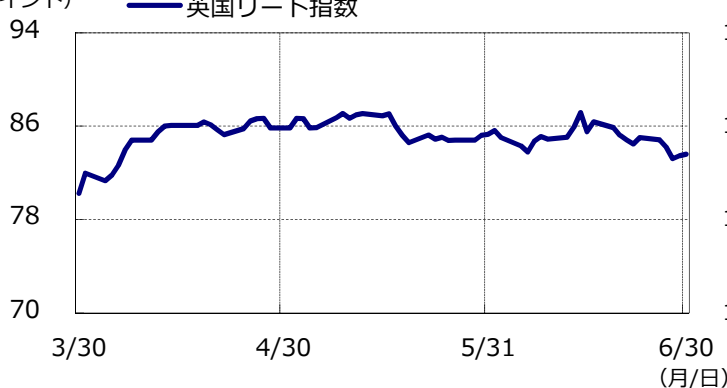


(円) — ユーロ/円

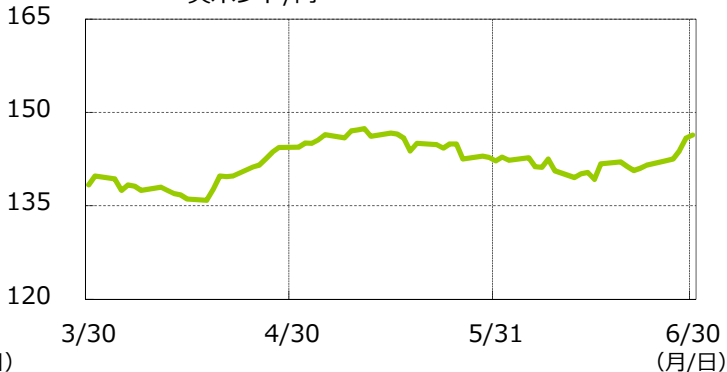


《英国》

(ポイント)



(円) — 英ポンド/円

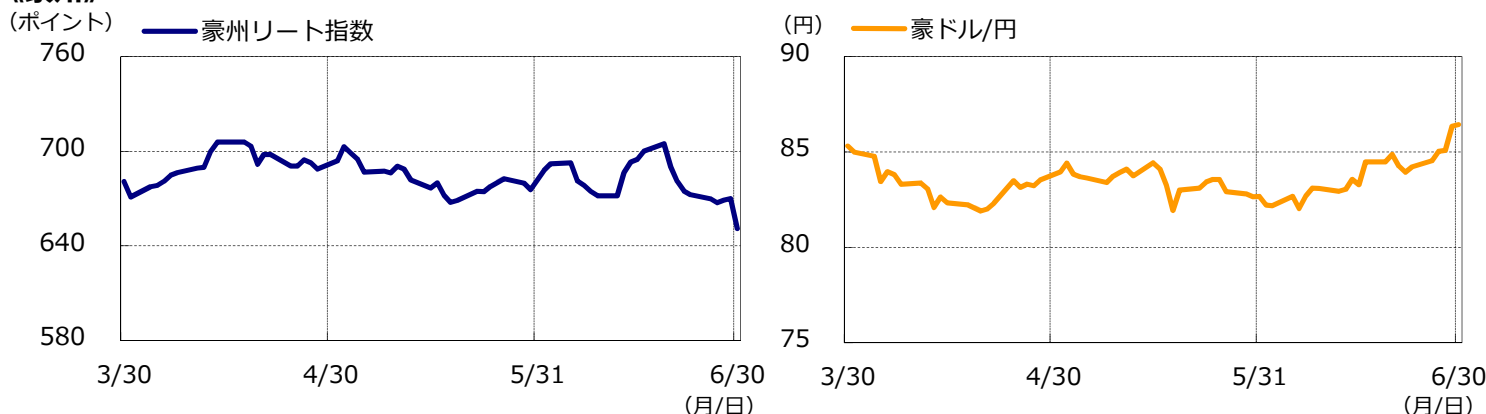


(出所: S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

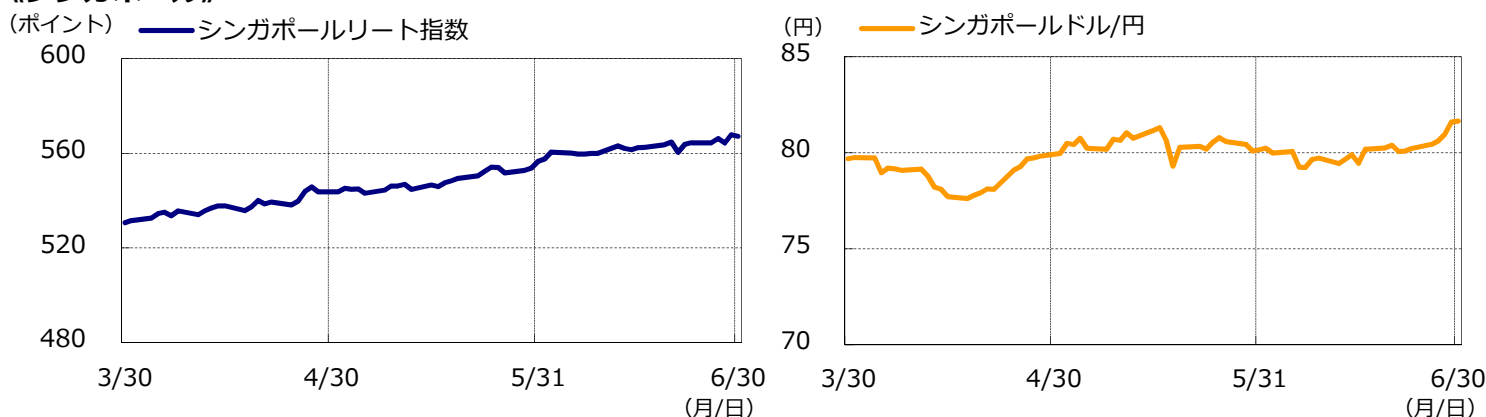
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

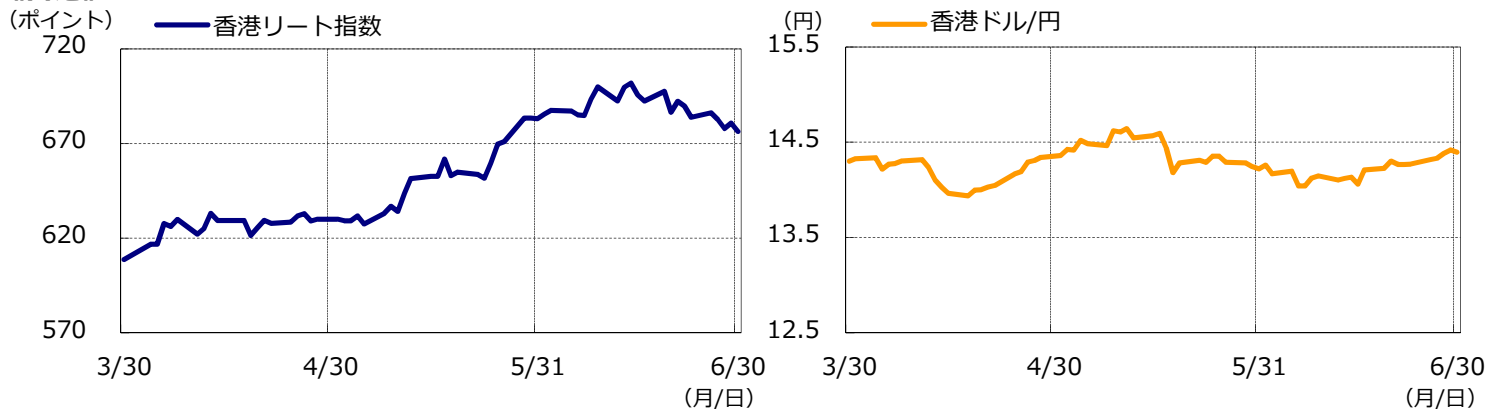
《豪州》



《シンガポール》



《香港》



(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもと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。