









リート・ウィークリーレポート (2017/9/26)

マーケットデータ (2017/9/22)

※リート平均配当利回りは2017年8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)	947.39	-1.1%				4.14
先進国 (除日本)	952.74	-1.2%				4.16
 日本	369.10	-0.8%			0.03	3.92
 米国	1212.62	-2.3%	米ドル	111.99 +1.0%	2.25	4.04
 カナダ	948.04	+0.0%	カナダドル	90.77 -0.1%	2.11	5.48
 欧州 (除英国)	1153.68	-0.9%	ユーロ	133.84 +1.1%	0.45	4.19
 英国	83.15	-0.2%	英ポンド	151.26 +0.4%	1.36	3.65
 豪州	654.94	-1.9%	豪ドル	89.17 +0.5%	2.79	4.81
 シンガポール	576.65	-0.9%	シンガポールドル	83.20 +1.0%	2.08	5.30
 香港	717.52	-1.8%	香港ドル	14.34 +1.2%	1.65	3.96

(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)

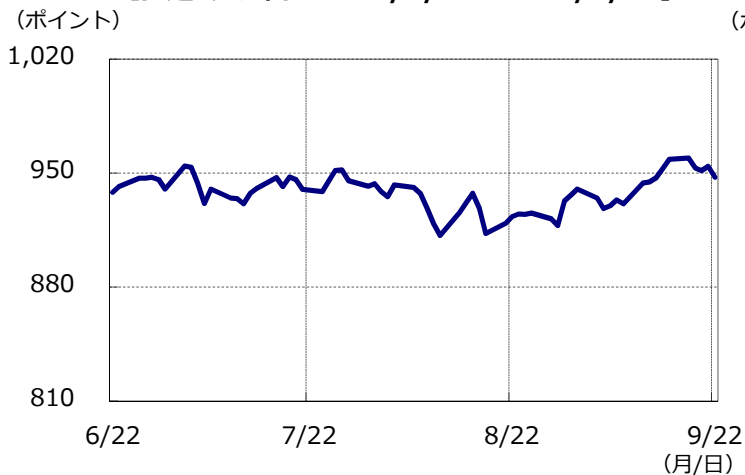
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/6/22～2017/9/22】



【2004/3/31～2017/9/22】



※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。

マーケット動向（2017/9/18～2017/9/22）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。為替市場の円安進行などから国内株式市場は堅調に上昇した一方、J-REIT市場は投資信託経由の資金流出などの影響を受け、上値の重い展開となりました。日銀は20、21日に開催した金融政策決定会合で、現行政策の維持を決定しました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。20日にFOMC（米連邦公開市場委員会）参加者の政策金利見通しが発表され、年内の追加利上げの見通しが維持されたことを受け、長期金利が上昇したことなどが嫌気されました。玩具小売のトイザラスが破産申請したことも、小売セクターに対する先行き不透明感を強めました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。ドイツのインフレ圧力の強まりや英国の利上げ観測などを受けて、長期金利が上昇基調となったことなどが嫌気されました。英国のメイ首相は22日、演説の中でEU（欧州連合）離脱後も2年間の移行期間を設けることや、離脱に際して費用を支払う考えなどを表明しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。鉄鉱石価格の下落などから素材セクターなどが下落し、株式市場全体として軟調でしたが、長期金利が上昇基調となったことなどからリート市場の下落は大きくなりました。2017年4-6月期の住宅価格指数が発表され、前年比+10.2%と高い上昇率となりました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。好調な企業業績などを背景に株式市場は上昇しましたが、米国の金融政策に対する警戒感からリート市場は軟調に推移しました。FOMC後、10月からの保有資産の縮小開始および年内の利上げ方針維持が明らかになると、市場は一段安となりました。

トピックス

■ マニファクチュアド・ホームセクターについて（米国）

米国リート市場において、住宅セクターは20%程度を占める主要なセクターです。集合住宅を保有する銘柄がそのほとんどを占めますが、マニファクチュアド・ホームと呼ばれる住宅のコミュニティを運営する銘柄が3銘柄（※）あります。マニファクチュアド・ホームは、モバイル・ホームとも呼ばれ、工場で製造され、立地場所まで輸送されます。いわゆるトレーラーハウスなどがイメージされやすいですが、米国政府による一定の基準をクリアしたものがマニファクチュアド・ホームと呼ばれます。割安な賃料に魅力があり、業界大手サン・コミュニティーズは、自社物件を同条件の住宅と比較して、面積は15%広く賃料は30%安いとしており、米国の住宅価格上昇を背景に底堅い需要を捉えています。

また、現役を引退したシニア層がリゾート地に移住するコミュニティや、キャンピングカーで生活できるインフラを整えたコミュニティなども運営されています。ベビーブーマーの引退や高齢化に伴い、これらの需要も成長することが見込まれます。このため、これらの銘柄のリート価格は米国リート市場の中で堅調に推移しています。個人が運営する小規模なマニファクチュアド・ホーム・コミュニティが市場の大半を占めると考えられていますが、資金力を活かしてリートを買収・統合により大型化していくことも考えられ、今後の動向に注目が集まります。

（※）サン・コミュニティーズ、エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ、UMHプロパティーズ

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/6/22~2017/9/22)

※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)

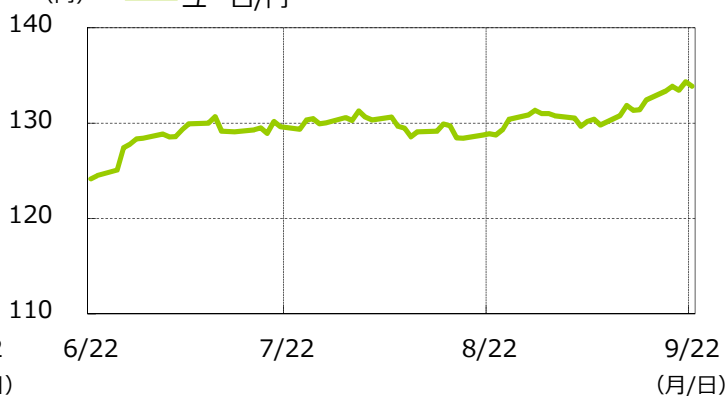


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)



《英国》

(ポイント)



(円)

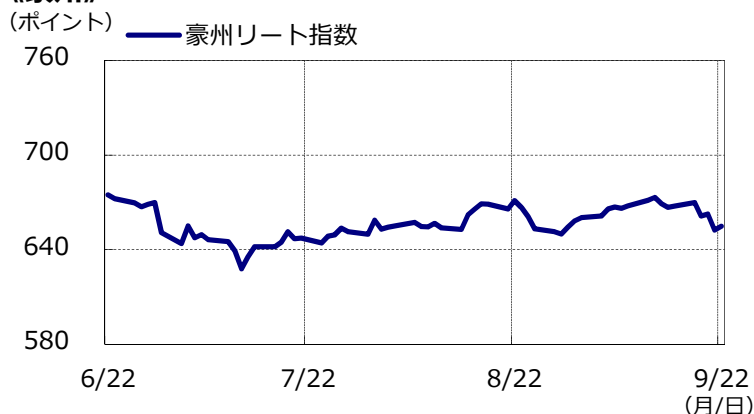


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

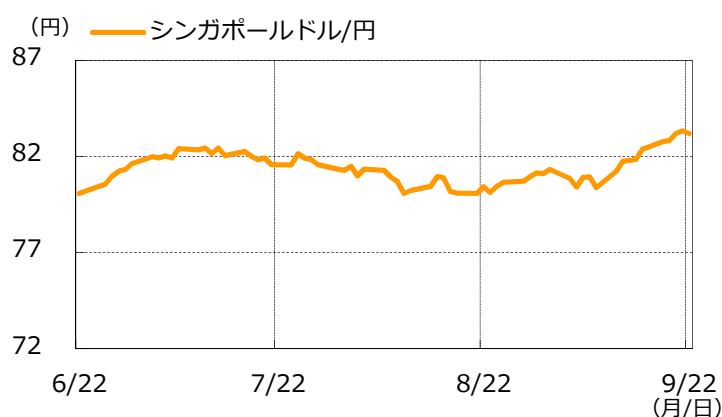
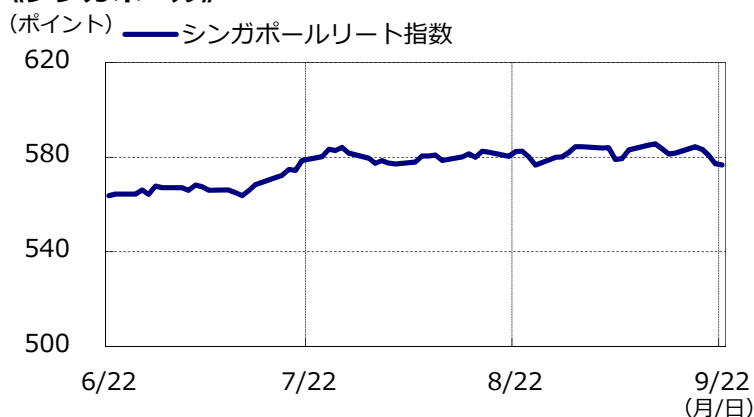
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

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3.78%（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。