









リート・ウィークリーレポート (2017/10/11)

マーケットデータ (2017/10/6)

※リート平均配当利回りは2017年9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)	955.86	+0.0%					4.19
先進国 (除日本)	962.37	+0.1%					4.20
 日本	367.35	-0.5%			0.06		4.07
 米国	1224.42	+0.3%	米ドル	112.65 +0.1%	2.36		4.08
 カナダ	973.37	+1.8%	カナダドル	89.93 -0.3%	2.13		5.51
 欧州 (除英国)	1154.77	-1.1%	ユーロ	132.16 -0.6%	0.46		4.19
 英国	84.14	+0.4%	英ポンド	147.20 -2.4%	1.36		3.56
 豪州	655.46	-1.0%	豪ドル	87.50 -0.7%	2.82		4.85
 シンガポール	584.91	+0.9%	シンガポールドル	82.53 -0.4%	2.13		5.40
 香港	718.85	+0.5%	香港ドル	14.42 +0.1%	1.78		4.03

(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)

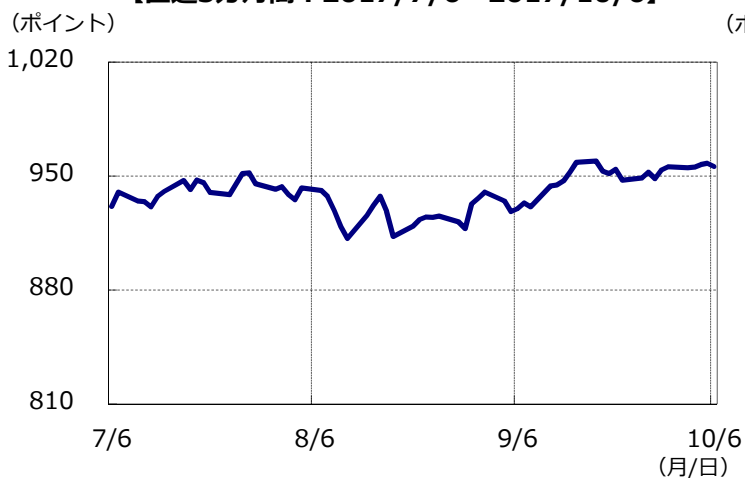
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/7/6～2017/10/6】



【2004/3/31～2017/10/6】



※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（2017/10/2～2017/10/6）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。日経平均株価などが年初来高値を更新する一方、J-REIT市場は公募投資信託の資金流出などにより軟調な展開となりました。9月の日銀短観では大企業製造業の業況判断指数が市場予想を上回るなど、景況感の改善が確認されました。なお、日銀は10月2日にJ-REITを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。投資家のリスク選好の動きが高まり株式市場が最高値を更新する中、リート市場も堅調な動きとなったものの、米10年国債利回りの上昇が重石となり、上昇幅は限定的でした。9月の雇用統計（非農業部門雇用者数）の伸びは、ハリケーンの影響などにより前月比で7年ぶりの減少となりました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。欧州大陸のリート市場はスペインのカタルーニャ自治州独立問題を巡って投資家のリスク回避の動きが強まったことから、軟調な展開となりました。一方、英国リート市場は上昇しました。英国9月のハリファックス住宅価格は前月比+0.8%、7-9月期の同価格は前年比+4.0%となりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。堅調な欧米株式市場を背景に豪州株式市場は上昇したものの、鈍化の兆しがみられる住宅指標や小売統計の発表から、リート市場は弱い展開となりました。コアロジック社が発表している9月の住宅価格指数は前月比+0.3%、前年比+8.5%となりました。また、RBA（豪州準備銀行）の金融政策委員会では、市場予想通り政策金利は据え置かれました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。欧米株式市場が堅調な中、アジアリート市場も堅調に推移しました。中国が2018年から預金準備率を引き下げると発表したことも、香港リート市場にプラスとなりました。シンガポールの都市再開発庁が発表した7-9月期の民間住宅価格は、前期比+0.5%と4年ぶりに上昇に転じました。なお、香港市場は10月2日および5日は休場となりました。

トピックス

■ グローバル不動産バブルインデックス

9月下旬に、UBSウェルス・マネジメントの「UBSグローバル不動産バブルインデックス」レポート（2017年版）が公表されました。これは世界の20都市の住宅価格がどれほど過熱しているかを示す指数です。過去の不動産バブルのパターンから、住宅価格と所得や賃料の水準がかい離していくような状況、すなわち実体経済を無視するような不動産価格の上昇がみられると、不動産バブルの可能性が高いことが確認されています。加えて、近年では新たなバブル要素のひとつに海外からの資金流入が挙げられ、一部の都市では中国マネーの資金流入が住宅価格上昇の主な要因になっています。一部の地域ではマイナス金利などで資金の借り入れが容易なことから需要が増えている一方で、規制や建設コスト増などで住宅供給が不足し需給がひっ迫の状態にあります。特に、カナダのトロントやバンクーバー、スウェーデンのストックホルム、ドイツのミュンヘン、オーストラリアのシドニー、ロンドン、香港、オランダのアムステルダムは、不動産バブルの危険度が高い都市として挙げられました。

足元では、米国主要都市の住宅価格も上昇しているものの、インフレ調整後の住宅価格は2008年のリーマン・ショック前の高値を上回っておらず、サンフランシスコなど一部の都市を除けば米国の住宅価格は上記に挙げられた都市ほどの過熱感はないようです。

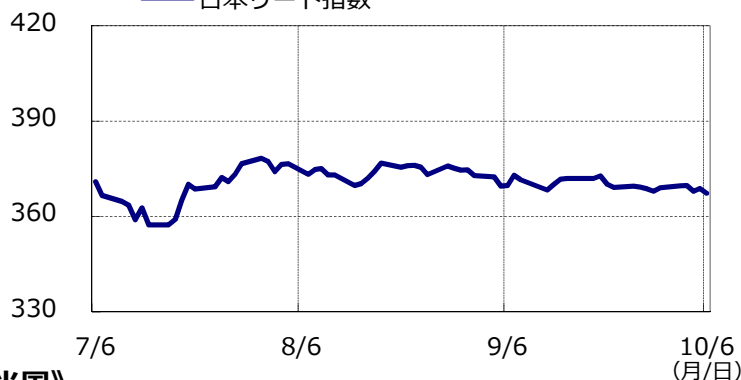
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/7/6~2017/10/6)

※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)

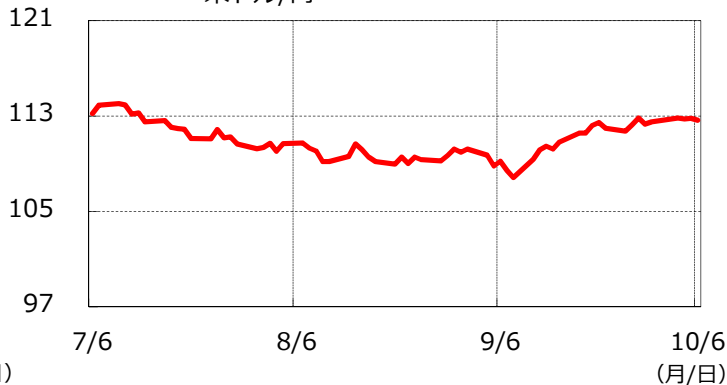


《米国》

(ポイント)

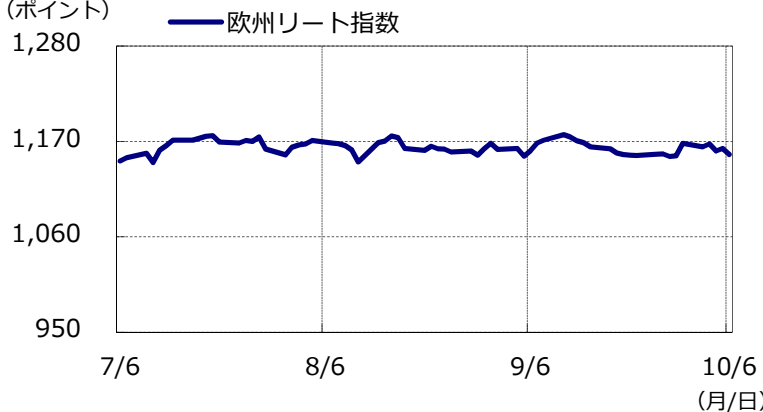


(円)

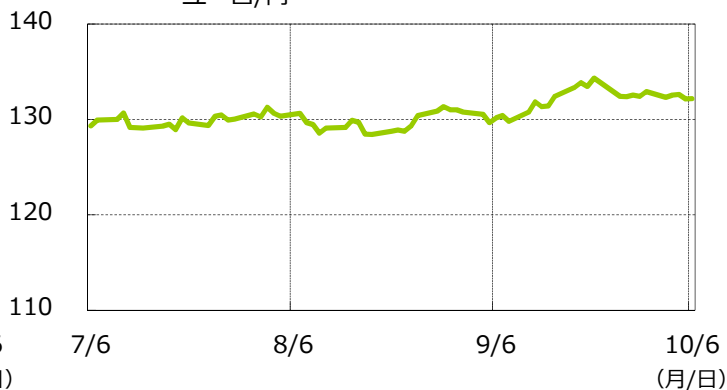


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)

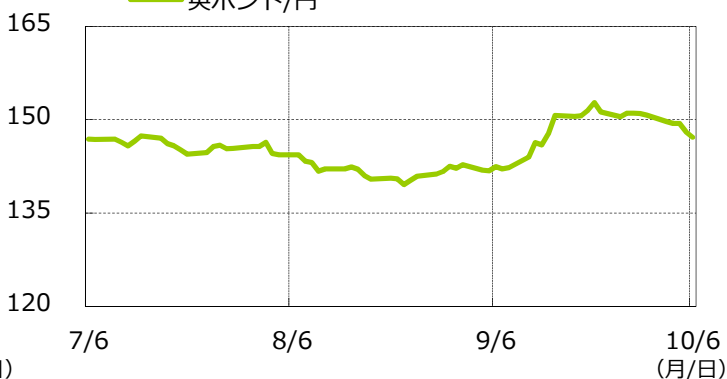


《英国》

(ポイント)



(円)



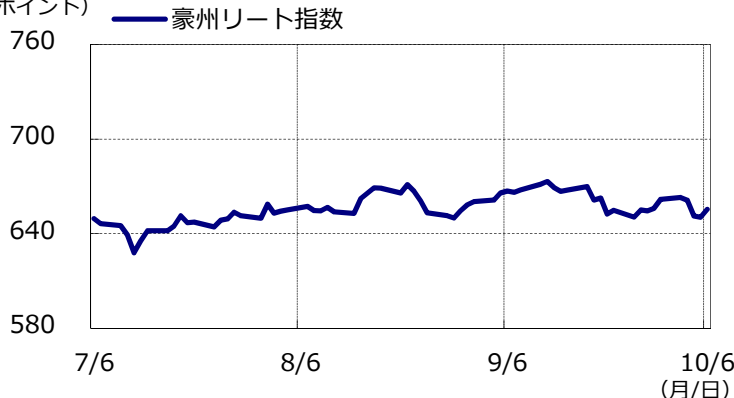
(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

※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。

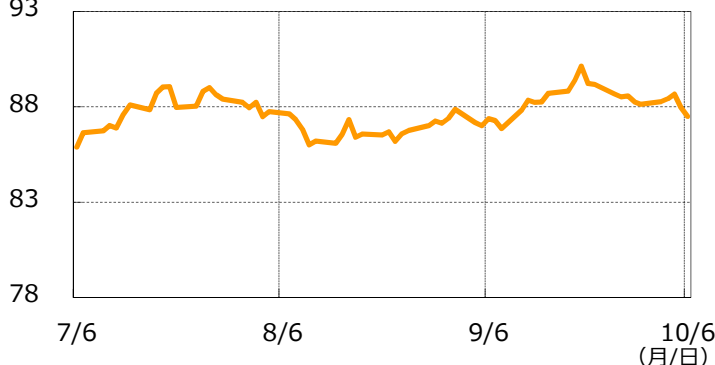
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

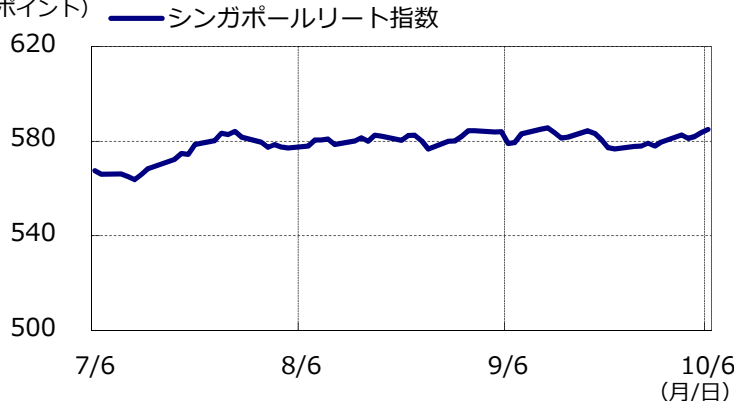


(円) 豪ドル/円

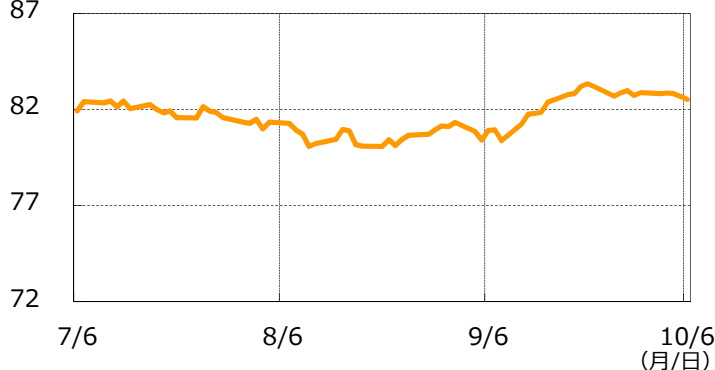


《シンガポール》

(ポイント)

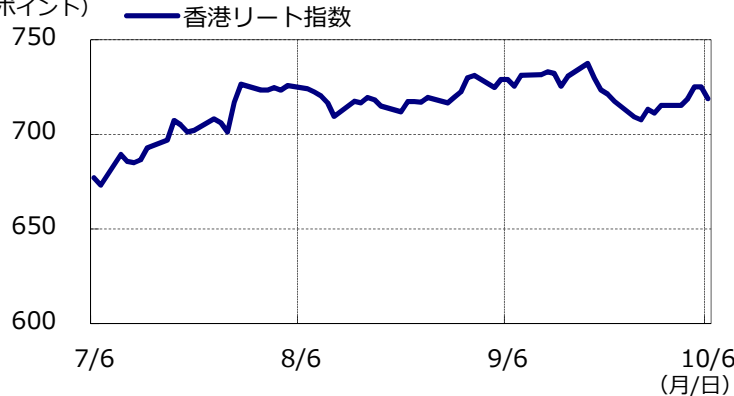


(円) シンガポールドル/円

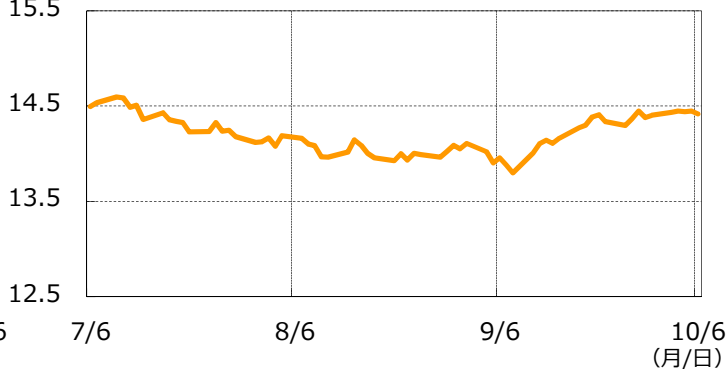


《香港》

(ポイント)



(円) 香港ドル/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)

【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。