









リート・ウィークリーレポート (2017/10/31)

マーケットデータ (2017/10/27)

※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)	955.90	-1.1%					4.19
先進国 (除日本)	962.85	-1.1%					4.20
 日本	365.33	-0.6%				0.07	4.07
 米国	1208.41	-1.5%	米ドル	113.67	+0.1%	2.41	4.08
 カナダ	976.79	+0.2%	カナダドル	88.76	-1.3%	1.99	5.51
 欧州 (除英国)	1167.79	+1.2%	ユーロ	131.97	-1.3%	0.38	4.19
 英国	82.56	-2.5%	英ポンド	149.23	-0.3%	1.35	3.56
 豪州	674.10	+0.3%	豪ドル	87.27	-1.7%	2.77	4.85
 シンガポール	594.83	+0.7%	シンガポールドル	83.28	-0.1%	2.27	5.40
 香港	747.88	-0.0%	香港ドル	14.58	+0.2%	1.92	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)

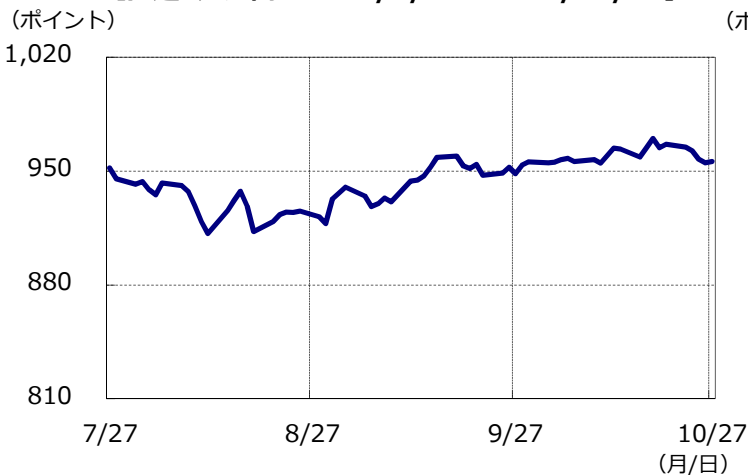
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/7/27～2017/10/27】



【2004/3/31～2017/10/27】



※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（2017/10/23～2017/10/27）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。市場下落による配当利回りの高まりなどを受けて、押し目買いが入る局面もありましたが、公募投信を通じた資金流出圧力は根強く、徐々に売りに押されました。なお、日銀は10月23～25日、および27日にJ-REITを各13億円、買い入れています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。米下院で2018年度予算案が可決され、税制改革実現への期待が高まりました。耐久財受注や新築住宅着工など好調な経済指標も相まって、長期金利が上昇したことがリートを含む利回り資産には重石となりました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米国の金利上昇が波及し週半ばまでは軟調な展開となっていました。26日のECB（欧州中央銀行）理事会で、2018年以降の資産購入規模の縮小を決める一方、必要であれば再度の増額や期間延長も検討する方針が発表されると、緩和的な金融環境が維持されるとの見方から長期金利が低下に転じ、リート市場も反発しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。7-9月の消費者物価指数は、市場予想および前四半期を下回る伸びにとどまり、低金利環境が長期化するとの見方が広がりました。コモディティ価格の上昇も資源国であるオーストラリアの景気拡大への期待を高めたとみられます。

【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。シンガポールの9月鉱工業生産が堅調を維持し、香港の貿易統計が市場予想を上回るなど支援材料もありましたが、世界的な長期金利の上昇傾向や、米ドル上昇により新興国地域から資金が流出するとの懸念が重石となりました。

トピックス

■ 自社株買いが増加する米国リート市場（米国）

景気回復への期待と、金利上昇による利払い負担増や、配当利回りの妙味低下への懸念が交錯し、米国リート市場は一進一退の展開となっています。セクター別に見ると、アマゾン・ドット・コムをはじめとするインターネット通販の悪影響が一部に及んでいる小売セクターや、高齢者向け施設を中心に目先の需給懸念が残るヘルスケアセクターなどの値動きの重さが目立ちます。株価低迷の結果、小売リートやオフィスリートの価格は、NAV（保有不動産の正味価値）に対して大きくディスカウントされた水準になっています。こうした中で、米国リート市場では投資口の取得および消却、すなわち一般企業でいえば自社株買いの動きも目立ってきました。自社株買いは、余剰資金で株式を買い入れることにより、一株あたりの利益を押し上げることなどを主な目的として行われますが、リートの場合は「税優遇を与える代わりに内部留保は認めない」のが原則であるため、投資口の取得・消却を行っても実施規模としては大きなものにはなりにくく、分配金の押し上げ効果も限定的であることがほとんどです。しかし、自社株買いの実施は経営陣が今後の収益見通しに一定の自信を持っており、現在の自社のリート価格は割安だと考えていることを示唆しているため、発表後に株価が大きく上昇するケースもみられます。

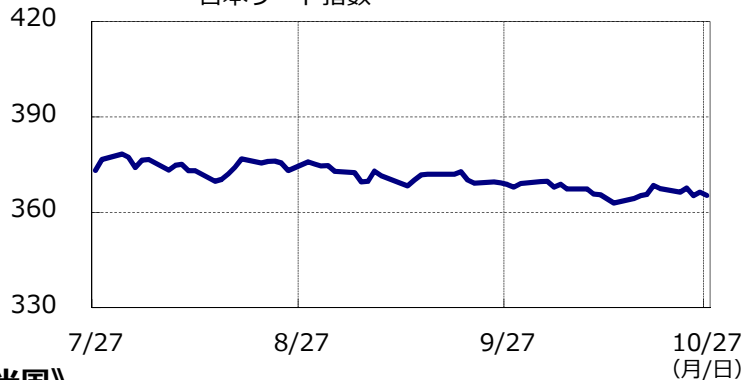
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/7/27~2017/10/27)

※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)

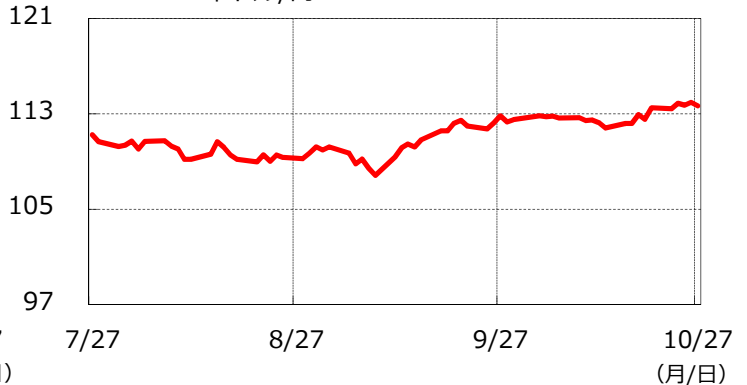


《米国》

(ポイント)

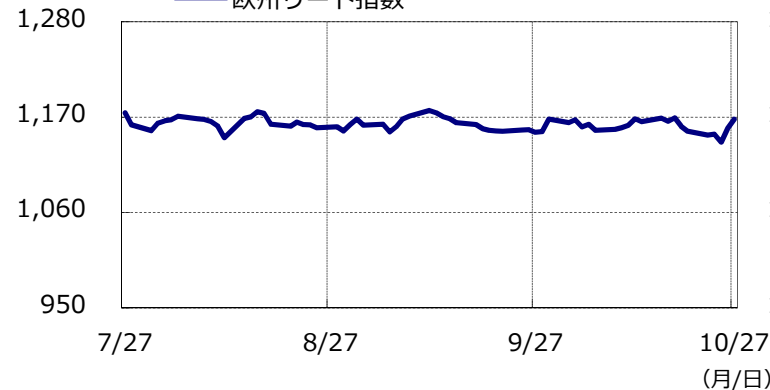


(円)

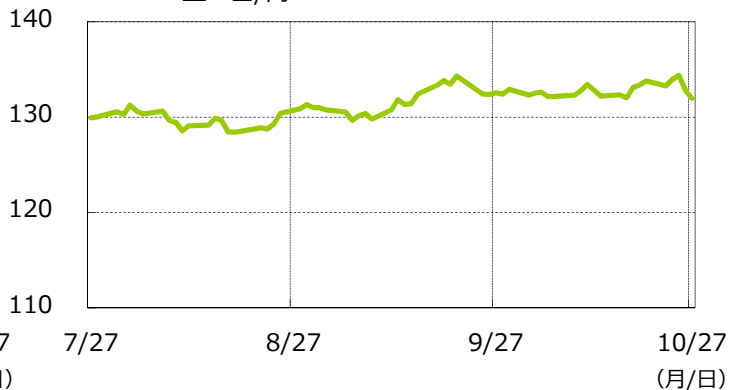


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

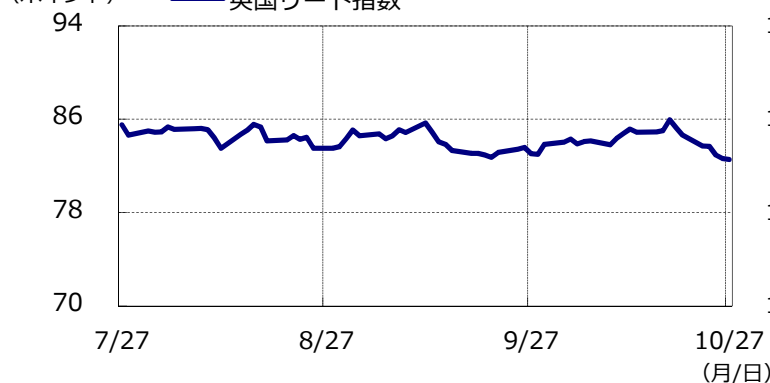


(円)



《英国》

(ポイント)



(円)



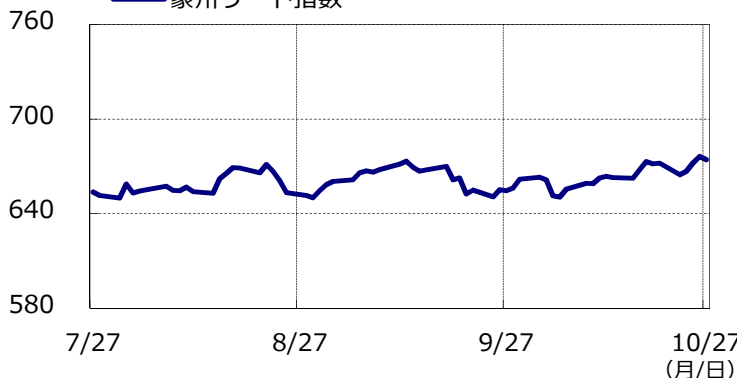
(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

※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。

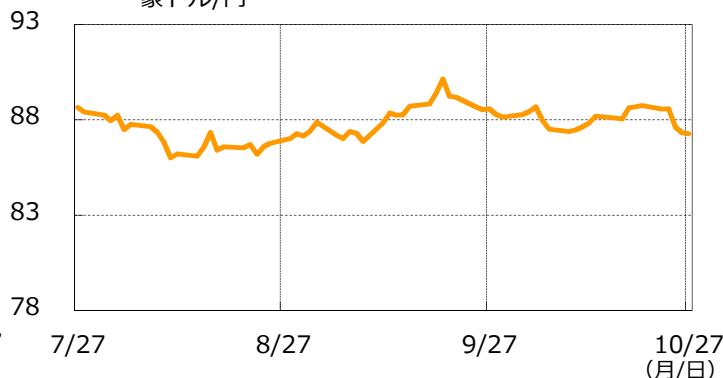
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント) 豪州リート指数

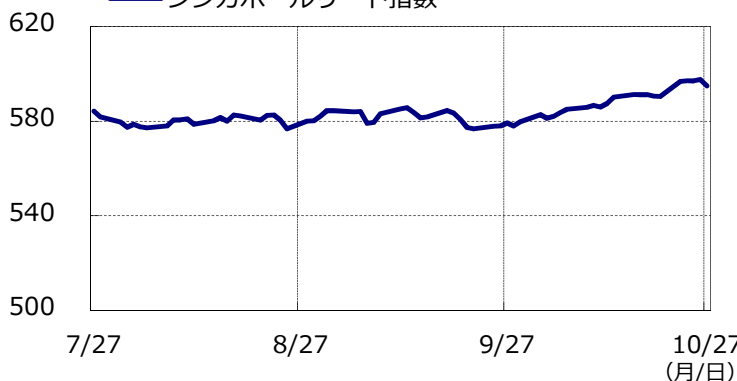


(円) 豪ドル/円

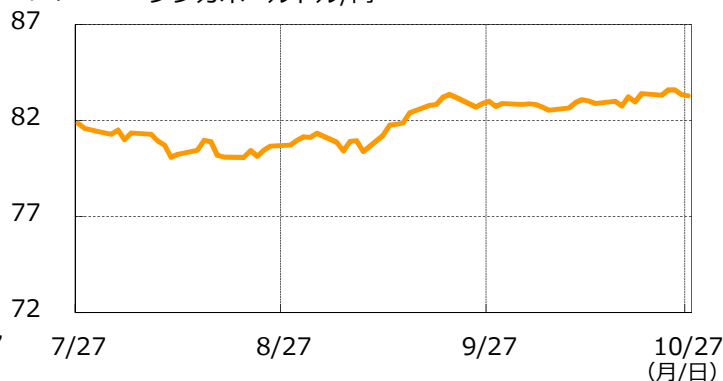


《シンガポール》

(ポイント) シンガポールリート指数



(円) シンガポールドル/円

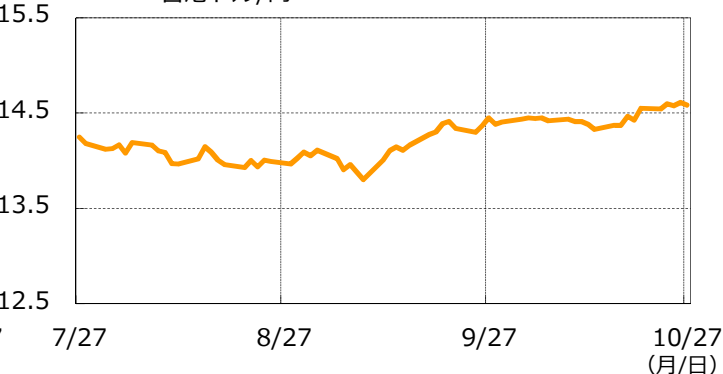


《香港》

(ポイント) 香港リート指数



(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。