









リート・ウィークリーレポート (2017/11/21)

マーケットデータ (2017/11/17)

※リート平均配当利回りは2017年10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)	968.37	-0.9%				4.25
先進国 (除日本)	975.62	-1.2%				4.25
 日本	369.16	+2.8%			0.04	4.19
 米国	1242.03	-0.2%	米ドル	112.10 -1.3%	2.34	4.15
 カナダ	997.29	+0.2%	カナダドル	87.85 -1.9%	1.94	5.62
 欧州 (除英国)	1197.12	+0.7%	ユーロ	132.17 -0.2%	0.36	4.17
 英国	84.10	+1.3%	英ポンド	148.14 -1.1%	1.29	3.66
 豪州	693.74	-1.9%	豪ドル	84.81 -2.5%	2.57	4.86
 シンガポール	604.43	+0.3%	シンガポールドル	82.64 -1.0%	2.12	5.25
 香港	771.86	+0.4%	香港ドル	14.36 -1.4%	1.80	3.90

(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：2017/8/17～2017/11/17】



【2004/3/31～2017/11/17】



※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（2017/11/13～2017/11/17）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。海外リート市場や国内株式市場と比較して出遅れ感が目立っていたことや、週後半以降は投資信託の売り圧力がやや弱まったことによる需給環境の改善から、買い戻しが進みました。また、一部の銘柄で自社株買いや自社株買いに向けた動きが発表されたことも好感されました。

【米国】

米国リート市場はほぼ横ばいでした。既に報道されていたとおり、ショッピングモールなどを保有するのGGP（小売）に対してカナダのブルックフィールド・プロパティ・パートナーズ（不動産運営会社）が実際に買収を提案したことや、トープマン・センターズ（小売）の株式がアクティビストファンドによって取得されたことが報じられ、小売セクターは堅調でした。一方、先月からの決算発表後堅調に推移していたデータセンターリートなどが反落しました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。英国の大手リートであるブリティッシュ・ランド（小売）が決算を発表し、同国の先行き不透明な環境においても堅調な業績を示したことなどが好感されました。スペインのアクシア・パトリモニオSOCIMI（オフィス）に対して、同業のインモビリアリア・コロニアル（不動産運営会社）が買収を提案したことなどからスペイン市場が堅調でした。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。前週に大きく上昇していたこともあり、利益確定とみられる売り圧力が強まりました。証券会社のアナリストが格下げを行ったミルバック・グループ（複合）などの銘柄が値を下げました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。香港市場は利益確定とみられる売り圧力が強まる中で一時弱含みましたが、堅調な株式市場に連れて週末にかけて上昇しました。シンガポール市場は、狭いレンジ内での推移となりました。

トピックス

■ スウェーデンの不動産市場（欧州）

11月半ばまでに、世界中でリートや不動産会社の7-9月期決算が発表されましたが、国別にみるとスウェーデンは好調な国のひとつでした。首都ストックホルムのオフィスを中心に保有するファベゲ（不動産運営会社）は前年同期比で賃料が8.5%上昇したと発表しました。また、スウェーデン全域にオフィスを保有するカステルム（不動産運営会社）は同3.0%上昇したと発表しており、両銘柄とも価格が上昇しました。好調さの背景には、スウェーデンの中央銀行にあたるリクスバンクによる緩和的金融政策があります。リクスバンクもECB（欧州中央銀行）と同様にマイナス金利政策を導入しています。インフレ率が低水準にあることに加え、スウェーデン・クローナ高が進行することを避ける意味もあるとみられています。今年のスウェーデンのGDP（国内総生産）成長率はユーロ圏の同成長率を上回ると予想されており、オフィスに対する需要は堅調です。現在の金融政策と好調な経済が不動産の投資市場と賃貸市場を支えていると言えます。ただし、税制改革の議論が進められている点には注意が必要です。

まず、EU（欧州連合）の指令に基づき法人税の計算において控除できる金利コストに上限を定めようとしており、これが実現すると不動産会社は通常借入れを行い投資をするため不利になるとみられます。また、税金支払いの公平性を高める観点から、これまで免除されていた不動産取引に関する課税が行われる可能性も高まっています。スウェーデンの不動産市場は好調と言えるものの、税制改革の議論が水を差すことにならないか注視する必要があります。

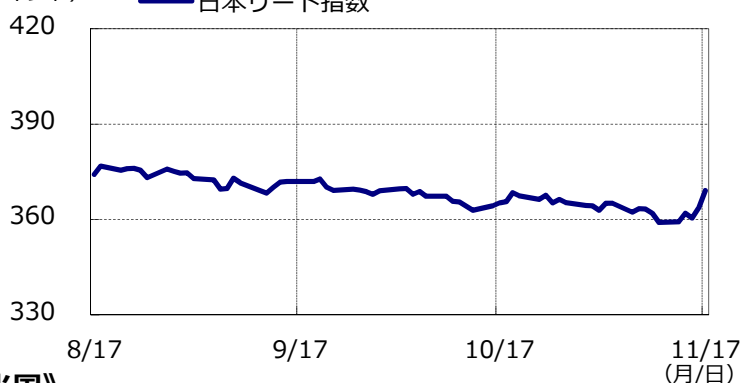
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/8/17~2017/11/17)

※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)

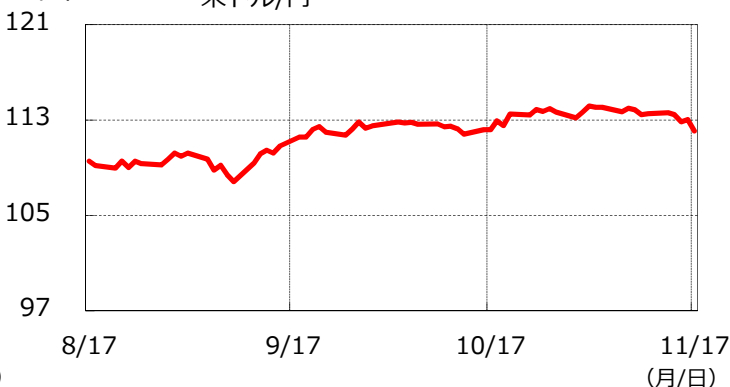


《米国》

(ポイント)



(円)

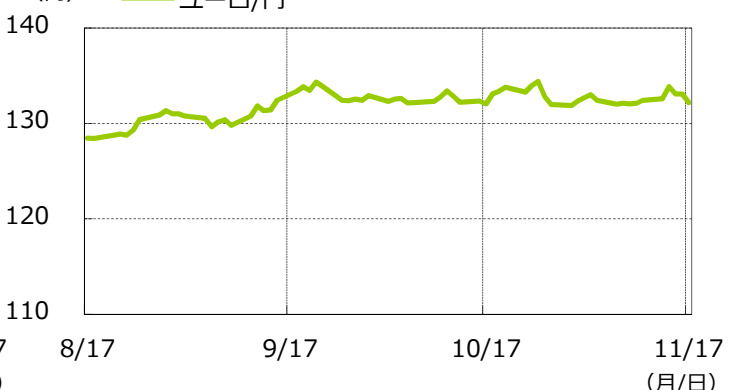


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)



《英国》

(ポイント)



(円)

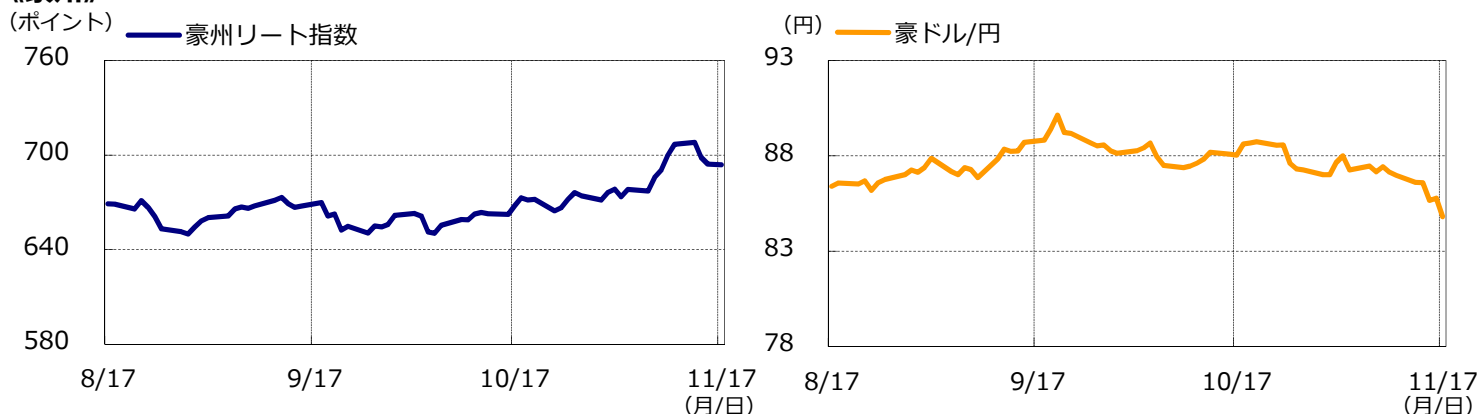


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

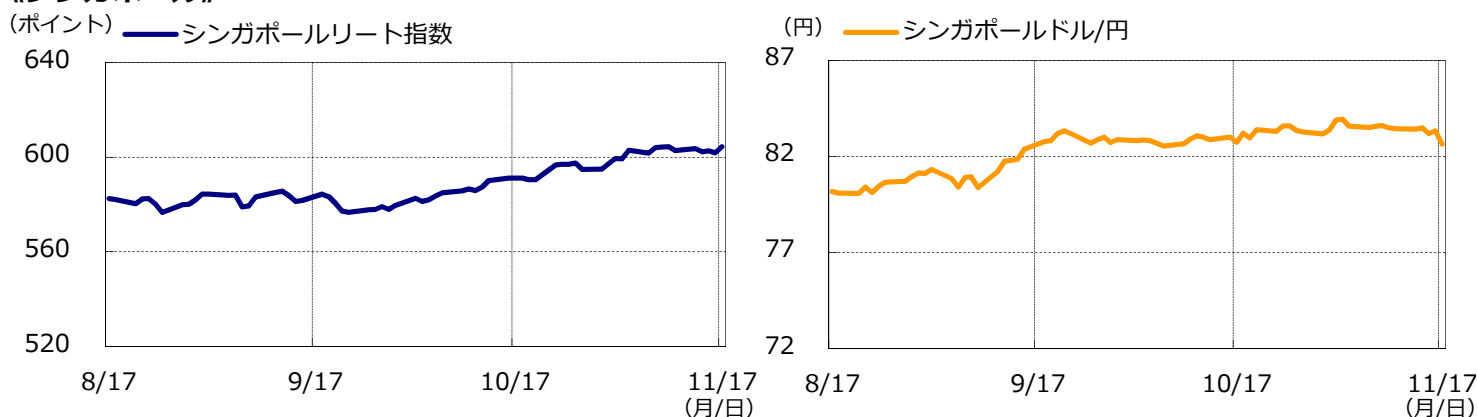
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

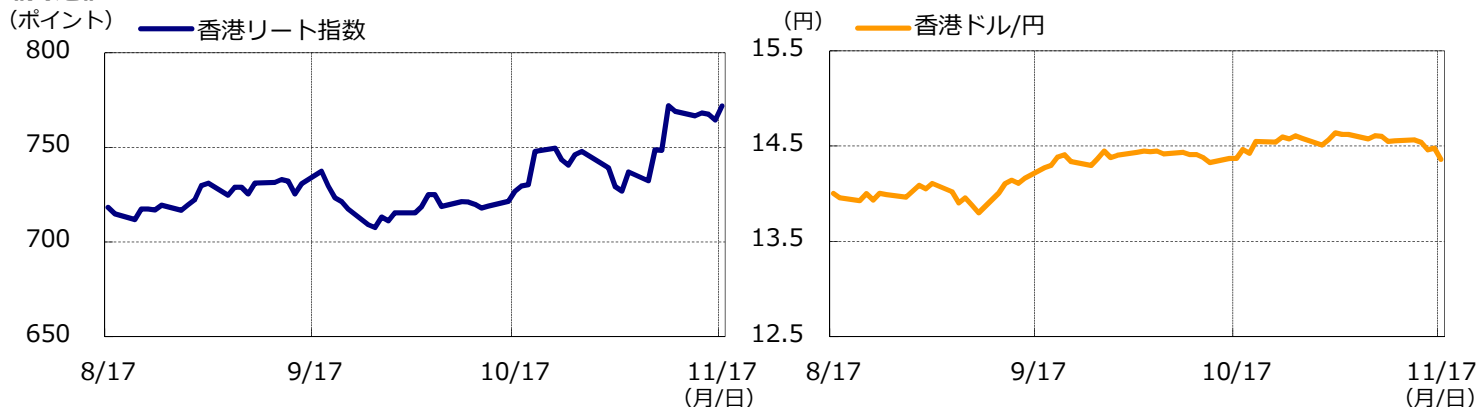
《豪州》



《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。