









# リート・ウィークリーレポート (2018/1/16)

## マーケットデータ (2018/1/12)

※リート平均配当利回りは2017年12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)	941.80	-3.7%				4.17
先進国 (除日本)	943.68	-4.2%				4.18
 日本	382.27	+1.6%			0.08	4.11
 米国	1172.45	-3.0%	米ドル	111.06 -1.8%	2.55	4.12
 カナダ	1003.78	+0.3%	カナダドル	89.14 -2.2%	2.17	5.38
 欧州 (除英国)	1208.64	-2.1%	ユーロ	135.50 -0.4%	0.58	4.00
 英国	88.26	-2.0%	英ポンド	152.48 -0.6%	1.34	3.36
 豪州	694.86	-2.2%	豪ドル	87.92 -1.1%	2.75	4.73
 シンガポール	637.12	+0.1%	シンガポールドル	83.85 -1.6%	2.07	5.25
 香港	797.02	-3.8%	香港ドル	14.21 -1.7%	2.03	3.70

(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：2017/10/12～2018/1/12】



【2004/3/31～2018/1/12】



※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（2018/1/8～2018/1/12）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。金利上昇を背景に海外リート市場は軟調な展開が目立ちましたが、北朝鮮を巡る地政学リスクの後退もあり海外投資家からの資金流入を背景に、J-REITは底堅く推移しました。三鬼商事によると、2017年12月の東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィス空室率は2カ月連続で上昇しました。新築ビルへの流出を前に既存ビルの募集が増加したことが影響したとみられます。なお、8日の日本市場は休場となっています。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。中国当局が米国債購入の縮小や停止を検討しているとの報道を受けて長期金利が上昇したことが、リートを含む高利回り資産には逆風となりました。11日に発表された12月のPPI（生産者物価指数）が前月比で低下する一方、翌日発表のCPI（消費者物価指数）は市場予想を上回るなど、物価指標はまちまちの内容となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。米国の金利上昇が波及したことに加え、11日に公表された2017年12月のECB（欧州中央銀行）理事会議事録で金融政策の先行き方針の見直しが議論されたことが明らかになったことを受けて金利が上昇し、高利回り資産の重石となりました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。原油在庫の減少や米ドル安を背景とした商品市況の上昇を受けて、資源国である豪州の株式・リート市場は週前半は底堅く推移していましたが、長期金利の上昇に押され週半ば以降は下落基調となりました。2017年11月の小売売上高は前月比+1.2%と市場予想を上回る増加を記録しました。

### 【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。香港リート市場は世界的なリート市場の下落に追随し軟調な展開となりました。シンガポールリート市場は11月の小売売上高が良好な結果となったことなどが支えとなり国内外で金利が上昇する中、横ばいを維持しました。

## トピックス

### ■ 2017年のリート市場の振り返りと今後の見通し（米国）

2017年の米国リート市場は経済環境および企業業績の順調な拡大を背景に上昇し、ほぼ期待リターン並みの上昇率となりました。ただし、3、6、12月と3回に及び政策金利が引き上げられた影響もあり、大幅に上昇した株式市場より上昇率は低いものにとどまりました。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事業者との競争激化が懸念され、商業リートのリターンが低迷する一方で、インターネットやネット小売市場の拡大から恩恵を受ける物流リートやデータセンターリートの価格は好調に推移するなど、分野別のリターン格差が顕著だったことが大きな特徴として挙げられます。

2018年は、好調な経済環境が前年に続いてリート市場の押し上げ要因になると期待される一方で、複数回にわたると予想される政策金利の引き上げが重石になり、リターンの水準は一桁半ば程度との見方が多くなっています。分野別では、データセンターや通信塔・物流といった成長分野や景気動向に敏感なリートが有望とみられますが、ヘルスケアなどに代表される比較的ディフェンシブな分野のリートには慎重な見方が多くなっています。商業リートでは、株価下落を受けて昨年後半に活発化したM&A（企業の合併・買収）の動きが、継続的なバリュエーションの上昇に繋がっていくかが注目されます。

# リート・ウィークリーレポート

## 各国・地域別グラフ (2017/10/12~2018/1/12)

※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。

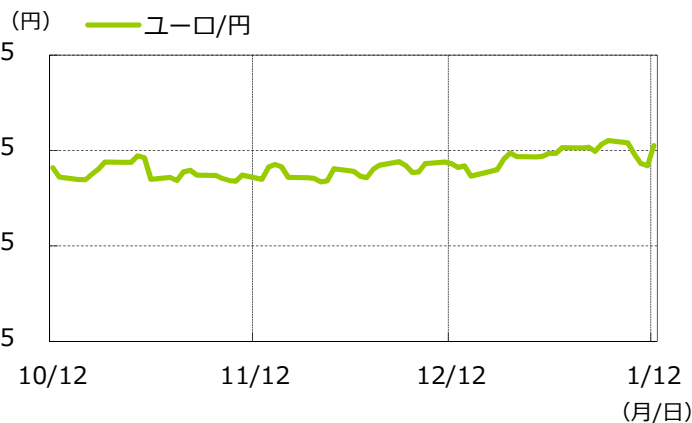
### 《日本》



### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》



(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)

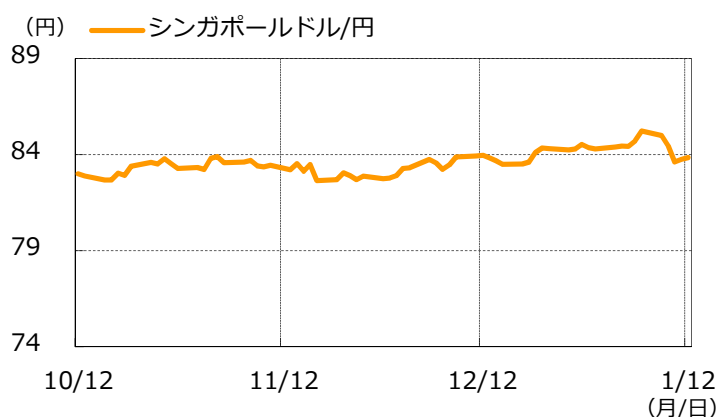
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# 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株式会社の商品を支持、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。