









リート・ウィークリーレポート (2018/3/27)

マーケットデータ (2018/3/23)

※リート平均配当利回りは2018年2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) | 843.95 | -4.0% | | | | | 4.59 |
| 先進国 (除日本) | 837.08 | -4.3% | | | | | 4.65 |
|  日本 | 380.92 | -1.2% | | | | 0.02 | 3.93 |
|  米国 | 1091.14 | -4.4% | 米ドル | 104.74 | -1.2% | 2.81 | 4.70 |
|  カナダ | 1003.53 | +0.5% | カナダドル | 81.22 | +0.3% | 2.19 | 5.64 |
|  欧州 (除英国) | 1140.32 | -2.1% | ユーロ | 129.40 | -0.7% | 0.53 | 4.20 |
|  英国 | 86.74 | +1.6% | 英ポンド | 148.02 | +0.1% | 1.45 | 3.61 |
|  豪州 | 667.50 | -2.1% | 豪ドル | 80.62 | -1.4% | 2.65 | 5.15 |
|  シンガポール | 602.25 | -1.2% | シンガポールドル | 79.63 | -1.0% | 2.35 | 5.20 |
|  香港 | 772.74 | -1.2% | 香港ドル | 13.35 | -2.4% | 2.03 | 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：2017/12/22～2018/3/23】



【2004/3/31～2018/3/23】



(出所：S&PのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)
※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（2018/3/19～2018/3/23）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。円高の進行による企業収益の悪化や米国の保護主義傾斜による貿易戦争の激化を懸念し、週初からリート市場は軟調な展開となりました。ただし、長期金利が低下する中で一定のディフェンシブ性を発揮し、下げ幅は株式市場との比較では小幅に留まりました。なお、日銀は3月19日および23日にJ-REITを各12億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。21日に開かれたFOMC（米連邦公開市場委員会）では、政策金利を0.25%引き上げ、1.50-1.75%とすることを決定しました。政策金利の引き上げは大方の予想通りでしたが、今年の利上げ回数を4回以上と見込む参加者が増加するなどタカ派的な内容を嫌気し、リート市場は下落しました。週後半にかけては、トランプ大統領が中国の知的財産権の侵害などを理由に制裁関税を課すための大統領令に署名したことを受けて下げ幅を拡大しました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの動きとなりました。長期金利の低下が追い風となりリート市場は週前半には上昇しました。しかし、タカ派的なFOMCの内容や米国による対中制裁関税の導入などの悪材料に徐々に押され、週後半には下落基調となりました。英国とEU（欧州連合）が離脱移行期間中の条件について合意したことが好感され、英国リート市場については上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。原油価格の上昇や長期金利の低下を背景に週初は上昇しましたが、米国の金融引き締め姿勢が徐々に強まっていることや保護主義への傾斜を懸念し、その後は下落が続きました。2月の雇用統計では、就業者数こそ市場予想を下回ったものの、パートタイマーが減少、フルタイム労働者が増加し労働時間も増えるなど、今後の消費を占う上でまずまずの内容となりました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。FOMCでの声明を受け、米国の利上げペース加速によるアジア地域からの資金流出懸念が高まりました。米トランプ政権の強硬な通商政策を背景とした貿易戦争の激化懸念も逆風となりました。香港では、複合企業大手 長江和記実業（CKハチソンホールディングス）の会長である李嘉誠氏が引退を表明しています。

トピックス

■ クレピエールがハマースンに買収提案（欧州ほか）

フランスの大手商業リート クレピエールは19日に、英国の商業系リート ハマースンへ買収提案を行ったことを発表しました。商業リート市場では、昨年後半以降に起きたカナダの投資会社ブルックフィールド・プロパティ・パートナーズによるGGP（米）の買収や、欧州最大のリート ウニベイル・ロダムコ（仏）によるウエストフィールド（豪）の買収といった大型買収の流れが継続している模様です。

今回ターゲットとなったハマースンも、昨年12月に同じ英国の商業リートであるイントゥ・プロパティーズの買収を発表しましたが、業績が低迷している同社を買収することによる業績悪化懸念から、その後のハマースンの価格は下落基調を辿っていました。クレピエールの買収提案価格は1口あたり615ペンスと、16日の終値を41%上回るものの、純資産価値に対しては依然として推定20%ほど下回っていることなどから、ハマースンは提案を拒否する姿勢をみせています。

一連の買収報道により、昨年後半には一時持ち直した小売リートの価格も米トイザラスの破たんなどネガティブなニュースに押され、年明け以降は低迷しています。大手リート主導による業界再編が、再び市場を活性化させるか注目されます。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/12/22~2018/3/23)

※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)

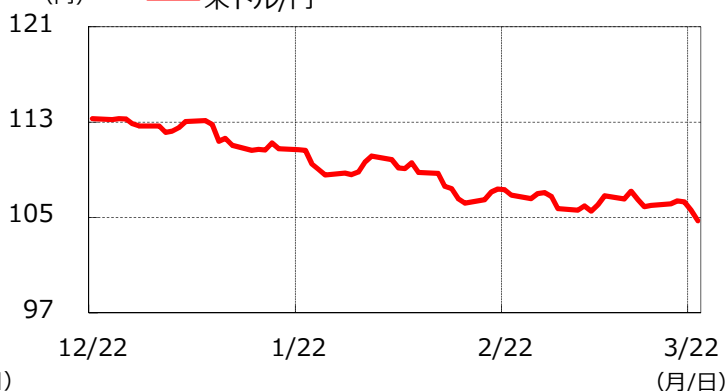


《米国》

(ポイント)



(円)

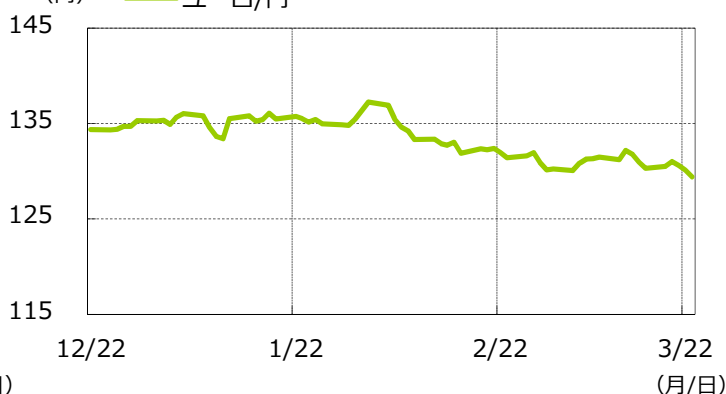


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)

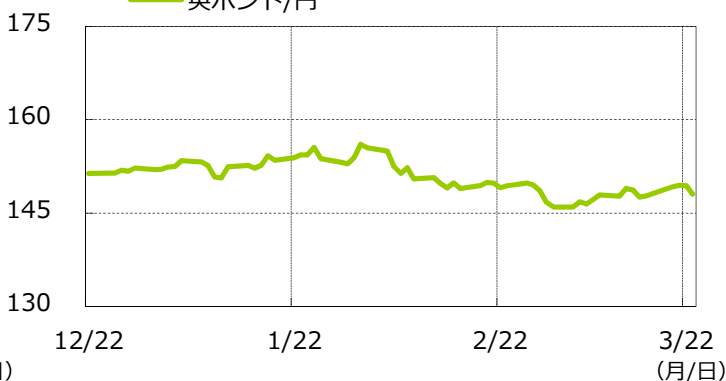


《英国》

(ポイント)



(円)

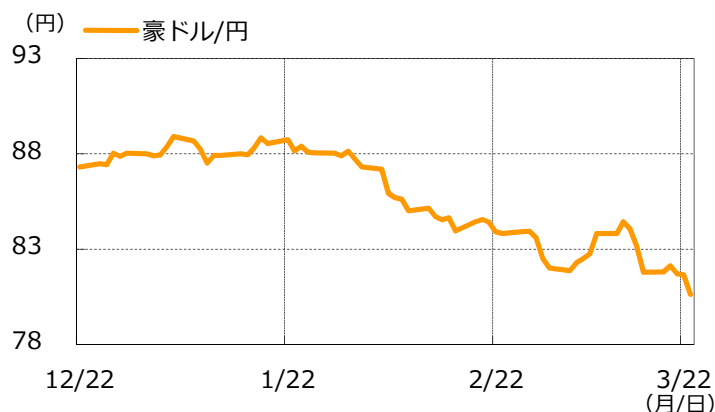
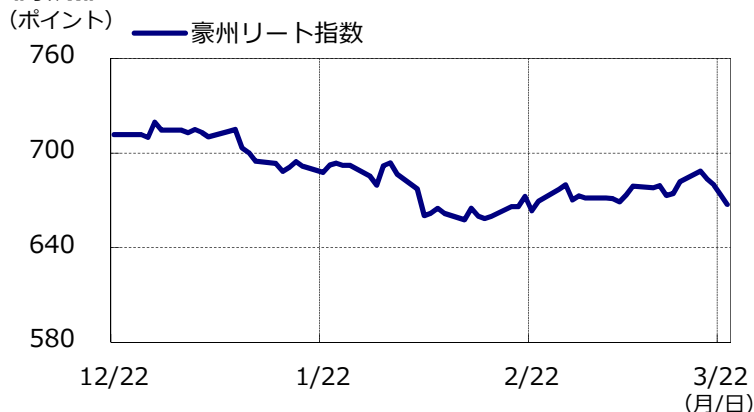


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

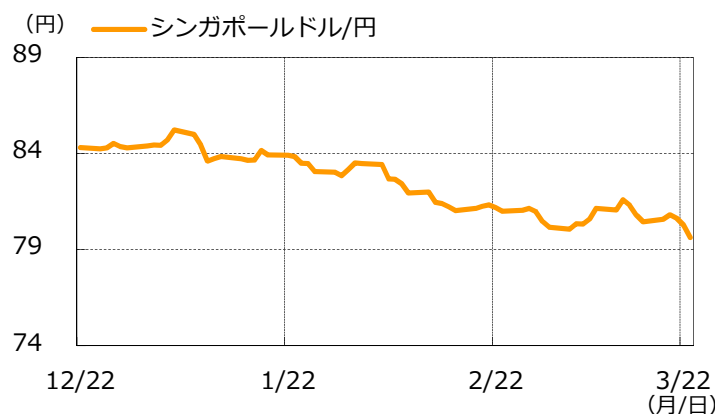
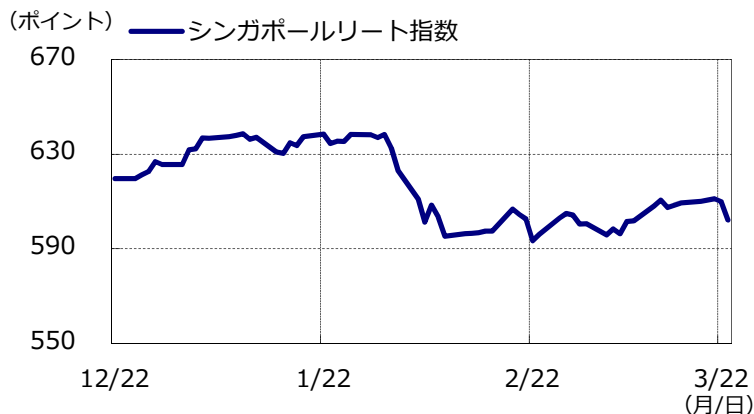
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

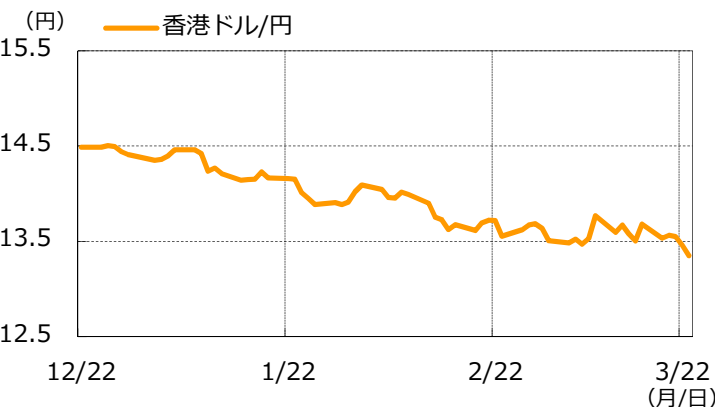
《豪州》



《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、組入る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。