









# リート・ウィークリーレポート (2018/5/15)

## マーケットデータ (2018/5/11)

※リート平均配当利回りは2018年4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)	938.09	+1.5%					4.49
先進国 (除日本)	936.23	+1.6%					4.54
 日本	397.85	+1.2%				0.05	4.01
 米国	1190.57	+1.4%	米ドル	109.39 +0.2%		2.97	4.52
 カナダ	1051.74	+2.6%	カナダドル	85.50 +0.6%		2.38	5.58
 欧州 (除英国)	1236.75	+0.9%	ユーロ	130.63 +0.1%		0.56	4.34
 英国	93.29	+1.6%	英ポンド	148.15 +0.3%		1.44	3.48
 豪州	708.23	+0.9%	豪ドル	82.50 +0.3%		2.78	5.11
 シンガポール	612.17	-0.3%	シンガポールドル	81.85 +0.1%		2.58	5.53
 香港	771.49	+1.0%	香港ドル	13.94 +0.2%		2.20	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

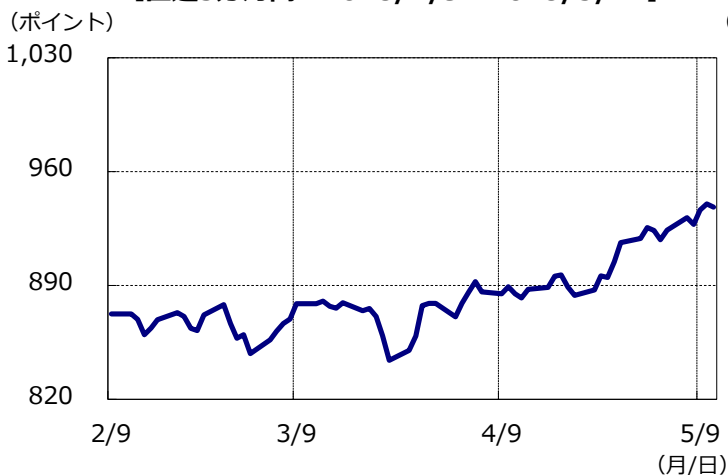
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/2/9～2018/5/11】



【2004/3/31～2018/5/11】



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）

※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。

## マーケット動向（2018/5/7～2018/5/11）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。債券利回りが上昇したものの、海外株式市場の上昇や、円安進行を好感した国内株式市場の上昇に追随する形で、J-REITも買われました。三鬼商事の発表によると、4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4カ月連続で低下し2.65%となりました。平均賃料も52カ月連続の上昇となりました。なお、日銀はJ-REITの買い入れを行いませんでした。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。10年債利回りが一時3%を超えるなど、週前半は金利の上昇が重石となったものの、4月の消費者物価指数が事前予想を下回る伸びにとどまるとインフレ懸念が和らぎ、リートも上昇に転じました。米投資会社ブラックストーン・グループは、グラマシー・プロパティ・トラストを現金76億ドルで買収することで合意しました。前週のプロロジスによるDCTインダストリアル・トラストの買収に続く工業リーートの買収であったことから、他の工業リートも思惑から強含みました。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。イタリアで連立政権の樹立交渉が難航し、政治の先行き不透明感が高まったことが懸念材料となる一方、ユーロ安を背景とした株式市場の上昇が下支えとなりました。イングランド銀行（英中央銀行）が10日、政策金利を0.50%で据え置くとともに、インフレ見通しを引き下げたことも支援材料となりました。なお、7日の英国市場は休場でした。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。8日に発表された新年度の連邦政府予算案が、中低所得層の所得減税など景気に配慮した内容になったことが好感されました。また、鉄鉱石や原油市況の上昇が、資源国である豪州の景気を押し上げることへの期待も高まったものとみられます。

### 【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。米中貿易摩擦の懸念が後退していることが支援材料となりましたが、長期金利の上昇が逆風となり、シンガポールリート市場は下落しました。香港では、中国の堅調な貿易統計などを材料に株式市場が大きく上昇し、リート市場もこれに一定程度、追随しました。

## トピックス

### ■ ショッピングセンターリーートの決算（米国）

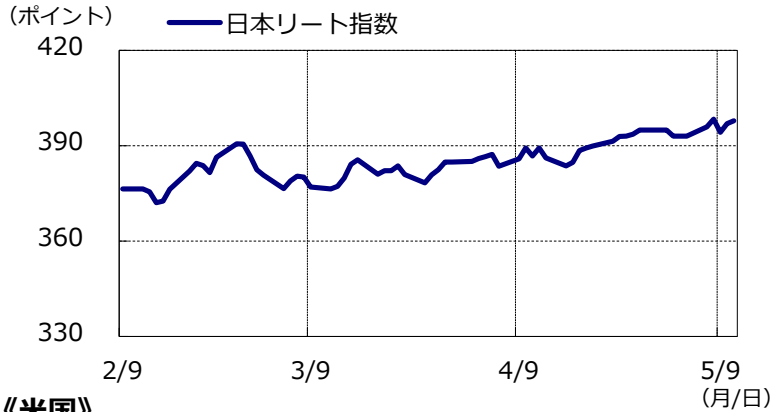
1-3月期の米国ショッピングセンターリーートの決算は、おおむね市場予想並みか、若干予想を上回る結果となりました。通期の見通し引下げもほとんど無く、事前には弱気な見方が多かっただけに、決算の発表後には買い戻されるケースが目立ちました。とりわけ、通期業績予想を引き上げたリージェンシー・センターズや、NOI成長率見通しの下限を引き上げたキムコ・リアルティの価格の戻りは大きくなりました。ともに更新時の賃料が高い上昇率となったことが、業績を支えました。一方で、破たんしたトイザラスへの依存度が相対的に高かったDDRが、市場予想並みながら厳しい決算を余儀なくされるなど、テナントの質による二極化がみられました。小売市場の構造変化によるテナントの破たんや、店舗の大規模閉鎖が今後も続く懸念が残る中で、M&A（企業の合併・買収）以外に株価を押し上げるポジティブな材料が見つげにくい状況にあることも事実です。一方で、主要なショッピングセンターリーートのバリュエーションは過去5年の平均と比較し約2割低い水準にあり、環境の厳しさは相当程度価格に織り込まれていると考えられます。

# リート・ウィークリーレポート

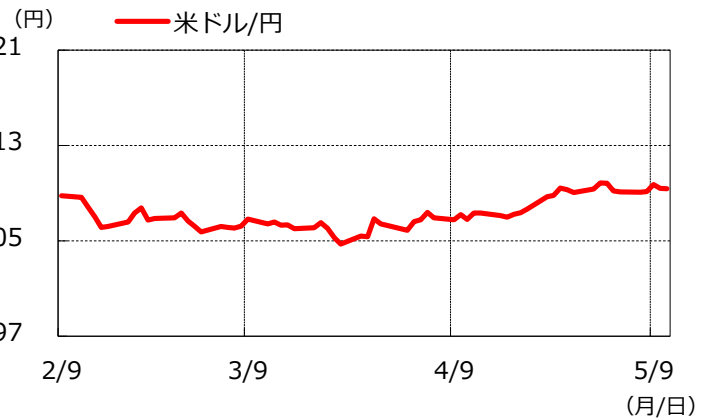
## 各国・地域別グラフ (2018/2/9~2018/5/11)

※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。

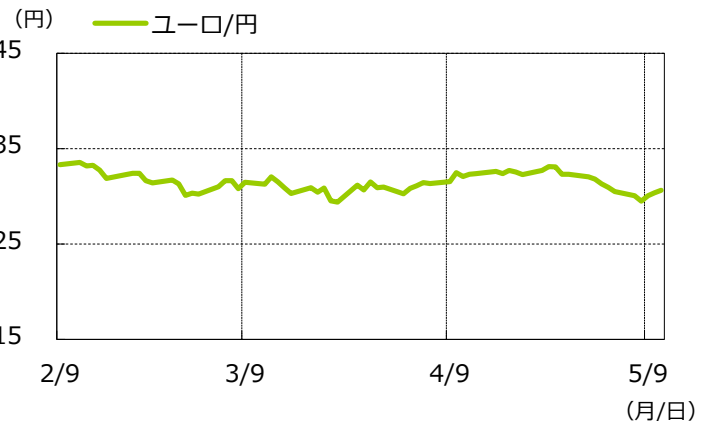
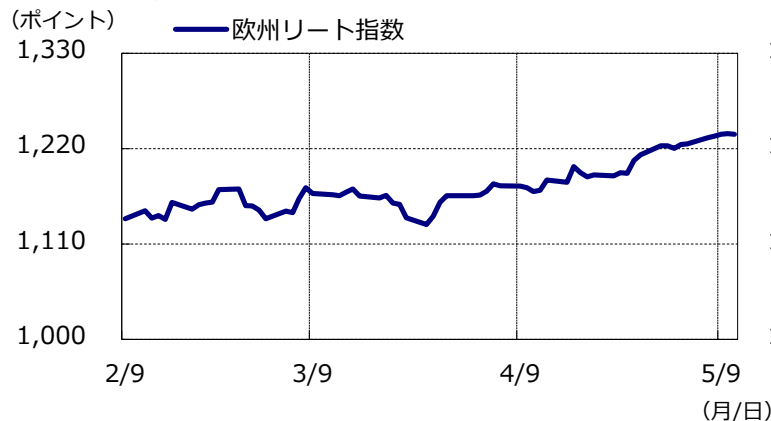
### 《日本》



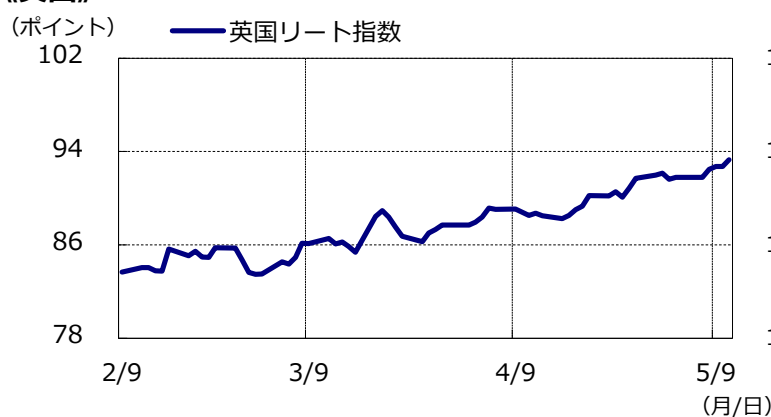
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

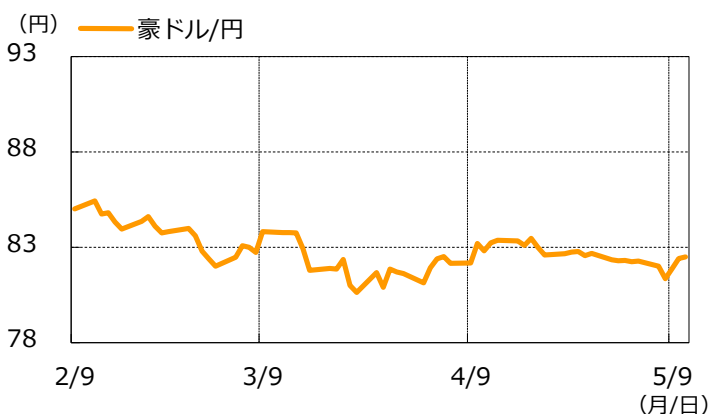
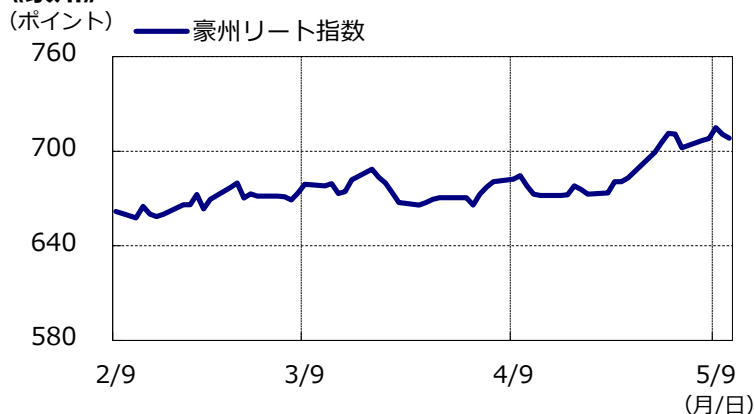


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

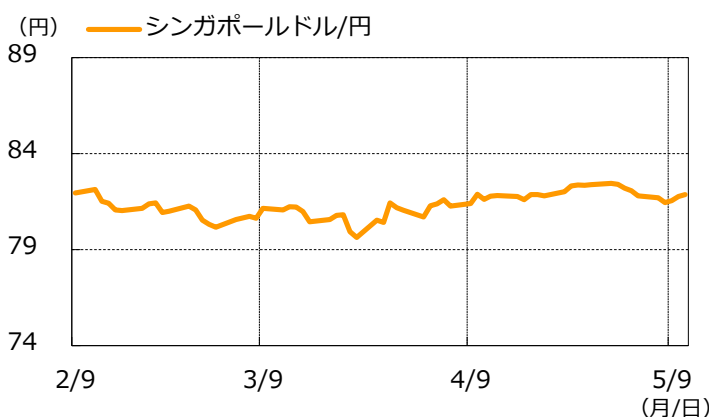
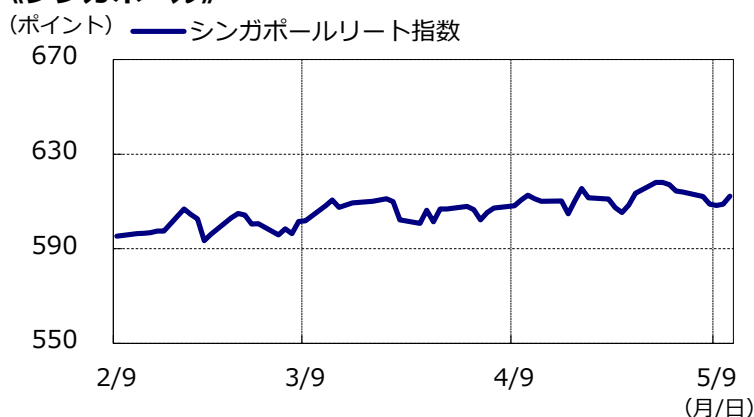
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

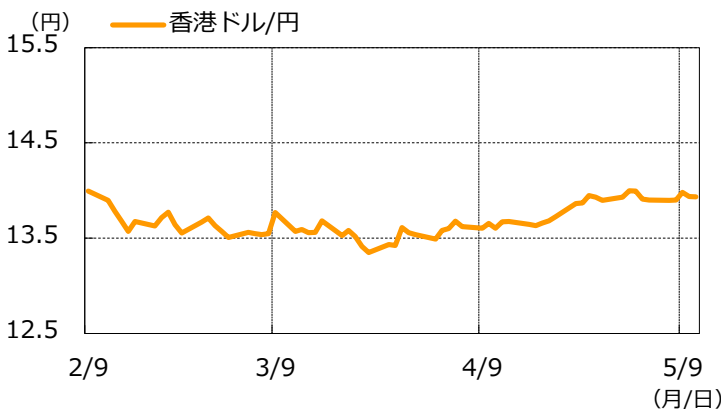
## 《豪州》



## 《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】

■ 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またはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

※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ことがあります。

### 【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。