









リート・ウィークリーレポート (2018/6/5)

マーケットデータ (2018/6/1)

※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)	944.52	+1.4%					4.49
先進国 (除日本)	943.93	+1.6%					4.54
 日本	394.95	-1.0%				0.05	4.01
 米国	1208.43	+2.0%	米ドル	109.54 +0.1%		2.90	4.52
 カナダ	1057.45	-0.2%	カナダドル	84.57 +0.3%		2.25	5.58
 欧州 (除英国)	1213.33	-0.6%	ユーロ	127.72 +0.2%		0.39	4.34
 英国	91.38	-0.8%	英ポンド	146.17 +0.4%		1.28	3.48
 豪州	717.98	-0.1%	豪ドル	82.91 +0.4%		2.70	5.11
 シンガポール	601.99	-0.5%	シンガポールドル	81.81 +0.4%		2.55	5.53
 香港	798.89	+0.8%	香港ドル	13.96 +0.1%		2.18	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

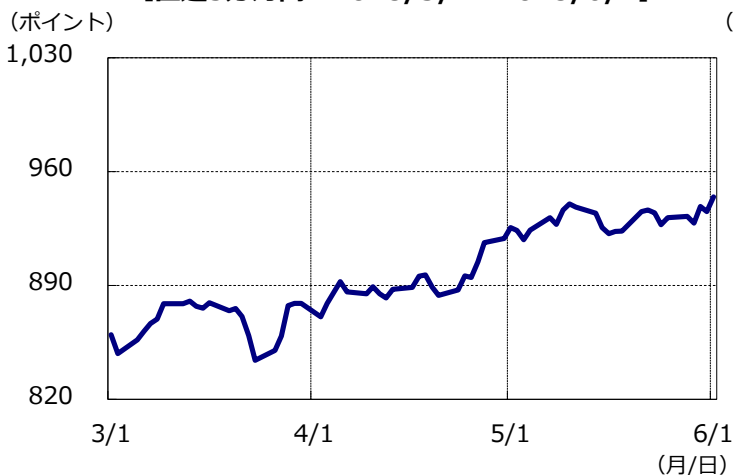
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/3/1～2018/6/1】



【2004/3/31～2018/6/1】



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（2018/5/28～2018/6/1）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。週初は欧州の政局不安や米中の貿易紛争への懸念から長期金利が低下し、J-REIT市場は底堅く推移しました。しかし、週末に日銀が国債買入額を減額したことで長期金利が上昇し、J-REIT市場は反落しました。また、MSCIのリバランスの影響もみられました。なお、日銀は29日、30日および31日にそれぞれ12億円のJ-REITの買い入れを実施しました。

【米国】

米国リート市場は大きく上昇しました。週初は欧州の政局不安により米国長期金利が低下し堅調な動きとなりました。週末も良好な雇用統計などから上昇しました。3月のS&Pコアロジック・ケース・シラー住宅価格指数（主要20都市）は前年比6.79%の上昇と市場予想を上回りました。28日の米国市場はメモリアルデーで休場となりました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。週初は政局混乱でイタリアのユーロ離脱の可能性も意識され南欧の株式市場が大きく下落したため欧州リートも軟調となりました。週末にかけてはイタリアに新政権が発足し不透明感が弱まったためやや反発しました。5月の英国のネーションワイド住宅価格指数は前年比2.4%の上昇となり、前月から鈍化しました。28日の英国市場はスプリング・バンク・ホリデーで休場となりました。

【豪州】

豪州リート市場は前週末比ほぼ変わらずとなりました。週初は、米投資会社ブラックストーンによる豪インベスタ・オフィス・ファンドへの買収提案報道が買い材料視された一方、欧州の政局不安を背景にコモディティ価格が下落したことなどから上値が抑えられました。また欧州のユニベイル・ロダムコによる豪ウェストフィールドの買収に絡んだ指数対応の影響もみられました。5月の豪州コアロジック住宅価格指数は前月比0.2%下落と7カ月連続で下落しました。

【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。欧州の政局不安により投資家のリスクオフの動きが強まりアジア株式市場が下落したことからシンガポールリート市場は下落しました。一方、香港リート市場は良好な小売売上高などを背景に底堅い動きとなりました。29日のシンガポール市場はベサックデー（仏誕日）で休場となりました。

トピックス

■ シェアオフィスの台頭

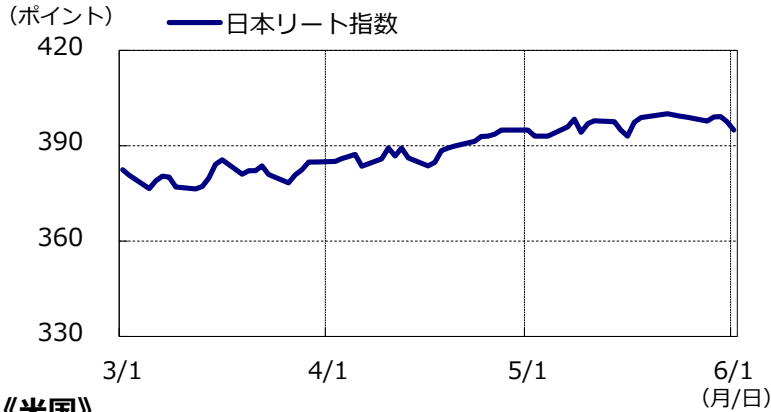
最近、ウーバー・テクノロジーズのライドシェアやエアビーアンドビーの民泊などのシェアビジネスが注目されていますが、働き方改革の動きが高まるなかでシェアオフィスも脚光を浴びています。シェアオフィスの最大手でニューヨークに拠点を持つウィークワーク（WeWork）は、全米主要都市のほかに、欧州やアジアの都市に積極的に事業展開し、日本ではソフトバンクと合併で東京でシェアオフィス・ビジネスを始めています。同社は、オフィス物件の所有者からスペースを借り受け、魅力的なオフィス空間を設け、スタートアップの企業やフリーランスの個人などに月単位でレンタルするというビジネスモデルで人気を集め、世界の商業用不動産市場で存在感が高まっています。既存のオフィスREITにとっては、保有物件の借り受け顧客である一方で、競合ライバルでもあります。オフィスREIT最大手のボストン・プロパティーズの時価総額を上回る200億米ドルという評価額を受け人気が先行している一方で、成長のための投資により赤字が続いているため社債市場ではジャンク債の評価となっています。これまでの成長が持続可能かどうか経営陣の手腕が問われるところなのです。

リート・ウィークリーレポート

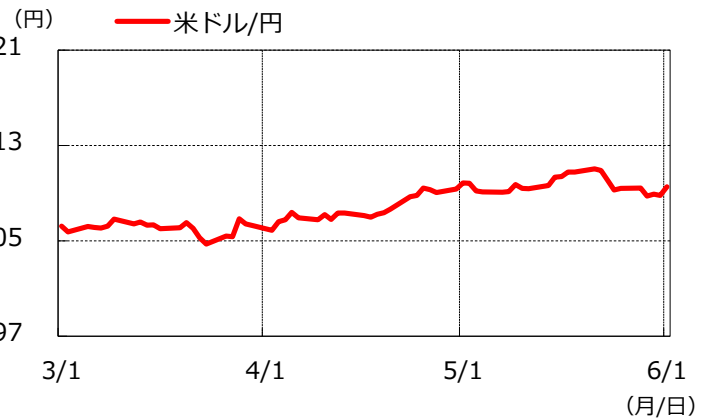
各国・地域別グラフ (2018/3/1~2018/6/1)

※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。

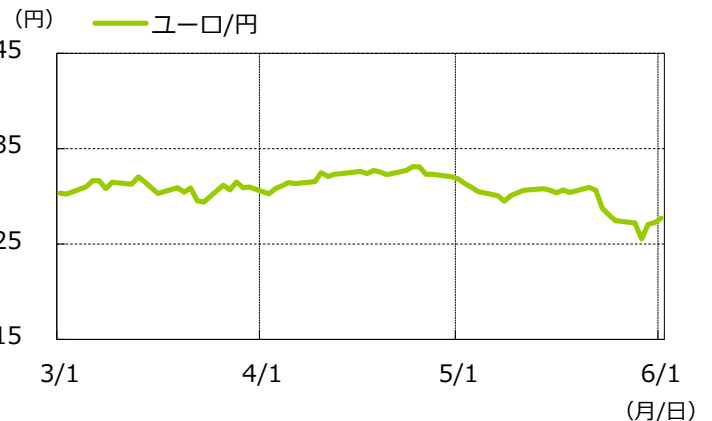
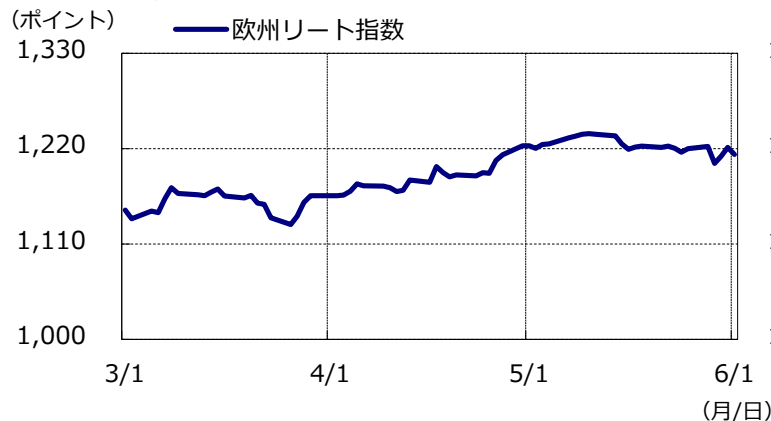
《日本》



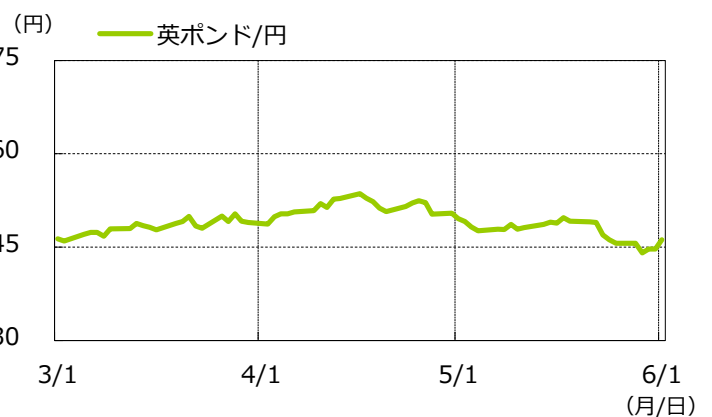
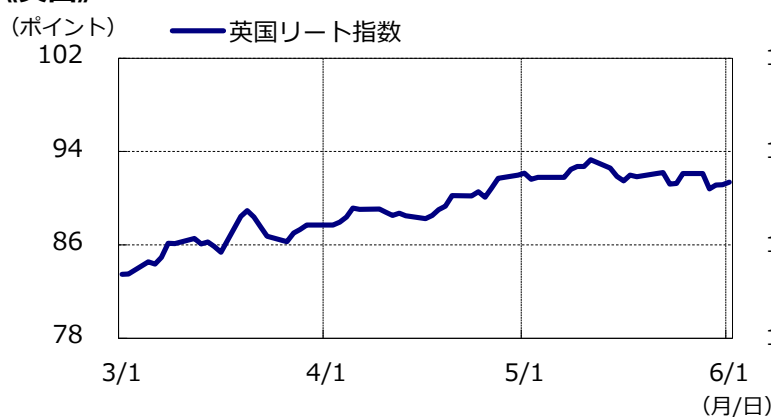
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

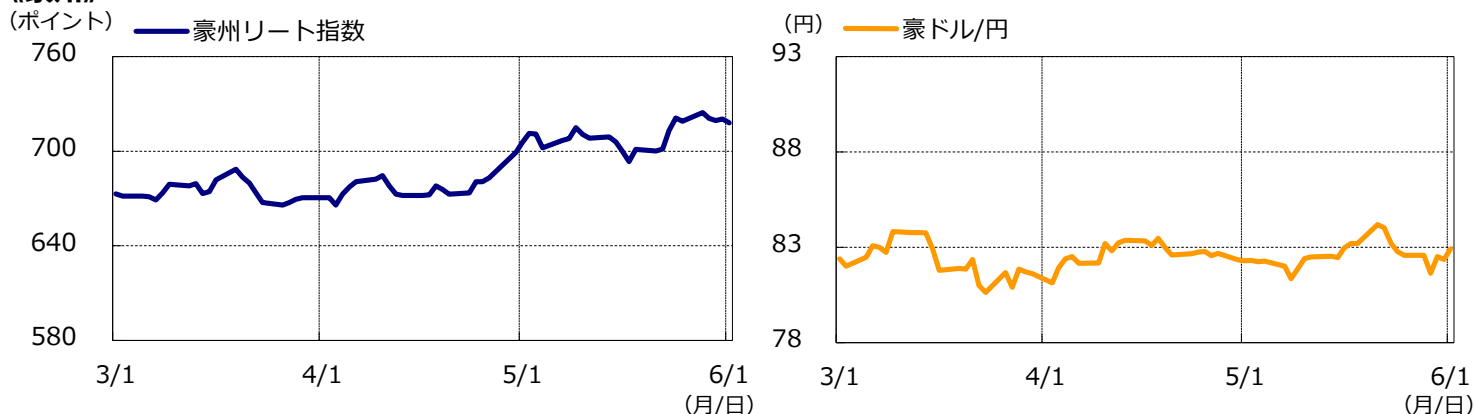


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

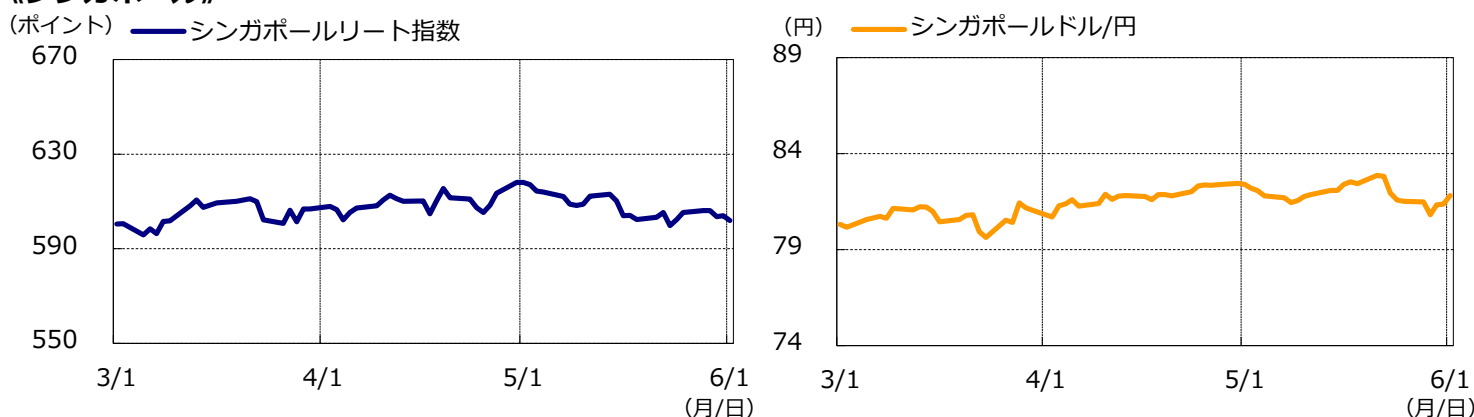
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

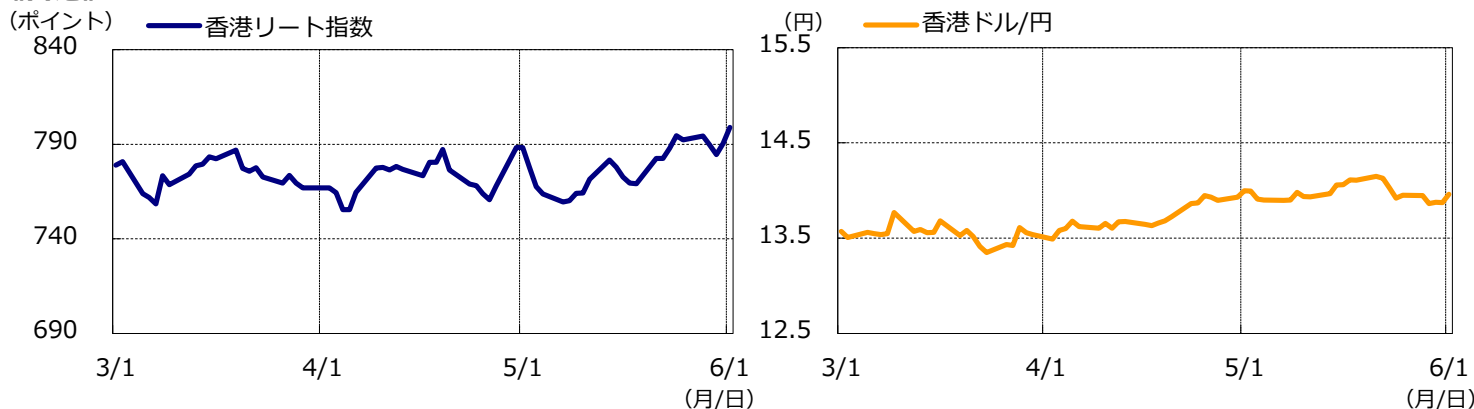
《豪州》



《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。