









リート・ウィークリーレポート (2018/2/6)

マーケットデータ (2018/2/2)

※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) | 925.18 | -1.5% | | | | | 4.17 |
| 先進国 (除日本) | 923.18 | -1.6% | | | | | 4.18 |
|  日本 | 392.86 | -0.6% | | | 0.09 | | 4.11 |
|  米国 | 1148.13 | -3.4% | 米ドル | 110.17 +1.5% | 2.84 | | 4.12 |
|  カナダ | 985.57 | -3.5% | カナダドル | 88.64 +0.5% | 2.36 | | 5.38 |
|  欧州 (除英国) | 1206.85 | -2.0% | ユーロ | 137.25 +1.7% | 0.77 | | 4.00 |
|  英国 | 86.84 | -2.2% | 英ポンド | 155.52 +1.2% | 1.58 | | 3.36 |
|  豪州 | 686.69 | -0.8% | 豪ドル | 87.31 -0.8% | 2.83 | | 4.73 |
|  シンガポール | 623.13 | -2.4% | シンガポールドル | 83.48 +0.5% | 2.28 | | 5.25 |
|  香港 | 776.81 | -2.9% | 香港ドル | 14.09 +1.5% | 2.14 | | 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：2017/11/2～2018/2/2】



【2004/3/31～2018/2/2】



※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（2018/1/29～2018/2/2）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。欧米の長期金利が上昇するなか、日銀の金融緩和政策の出口戦略が意識され、長期金利も上昇したことを嫌気してJ-REITは反落する動きとなりました。また、公募投資信託からの資金流出が続いたことから需給軟調な展開となりました。なお、日銀は1月29日、31日および2月1日にJ-REITをそれぞれ12億円買い入れています。

【米国】

米国リート市場は大きく下落しました。トランプ大統領が一般教書演説でインフラ投資の目標を引き上げたことや、市場予想を上回る1月の雇用統計を受けて長期金利が上昇したため軟調な展開となりました。11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6.4%の上昇となりました。米国の住宅価格は上昇傾向が続いていますが、足元のローン金利上昇の影響が懸念されています。

【欧州】

欧州リート市場は大幅に下落しました。欧州経済が回復をみせるなか、ECB（欧州中央銀行）の金融緩和縮小観測が広がったことや、週末に米雇用統計を受けて長期金利が大きく上昇したことが嫌気されて下落しました。英国の1月ネーションワイド住宅価格指数は前年比3.2%の上昇となりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。CPI（消費者物価指数）が市場予想を下回り、長期金利の上昇が一服したためリート市場は底堅い動きとなったものの、週末に長期金利が上昇すると反落しました。コアロジック社が発表した1月の住宅価格指数は前月比0.5%の下落となり、住宅市場の過熱感は収まりつつあります。

【アジア】

アジアリート市場は世界的な長期金利の上昇を受けて大きく下落しました。香港市場は金利上昇に加えて中国本土などの株式市場が調整したことから大幅に下落しました。シンガポール市場についても長期金利の急騰が重石となり下落しました。香港の12月小売売上高は前年比5.8%の上昇となったものの、前月と比べると増加ペースは鈍化しました。

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（アジア）

2017年のシンガポールリート市場は、シンガポール経済の成長が加速し、グローバルリート市場および同国の株式市場を上回る上昇率となりました。セクター別で見ると、シンガポールのオフィスセクターは2015年-16年は低迷が続きましたが、2017年には賃料の伸びが安定し回復基調となったことが追い風となりました。また、住宅セクターも当局の引き締め策が一部緩和され、2017年後半から回復の兆しを見せ始めています。小売セクターについては、新規物件の供給増加に加えeコマースの拡大などが重石となっていました。バリュエーションが割安なことや小売売上高の回復が予想よりも早まっていることに注目しています。

香港リート市場については、不動産取引の活発化や小売業界の回復を背景に大きく上昇し、グローバルリート市場および同国の株式市場を上回る上昇率となりました。2017年の商業用不動産市場は、中環（セントラル）地区のAクラスと呼ばれる高級オフィス物件が破格値で売買されるなど過熱感もみられましたが、小売セクターは消費者信頼感の回復や海外旅行者数の増加により小売企業の販売額が伸びているなど良好なファンダメンタルズが下支えになるとみえています。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/11/2~2018/2/2)

※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)

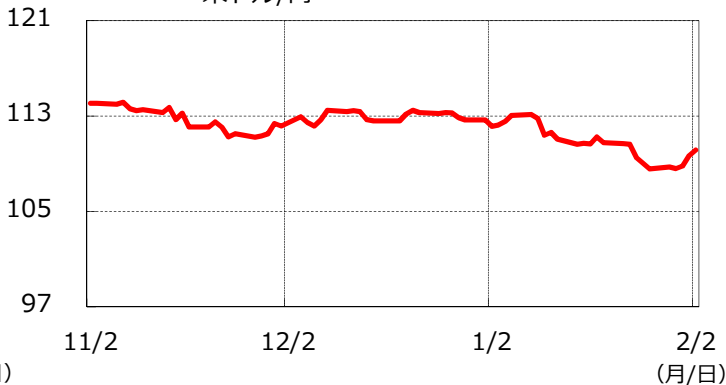


《米国》

(ポイント)



(円)

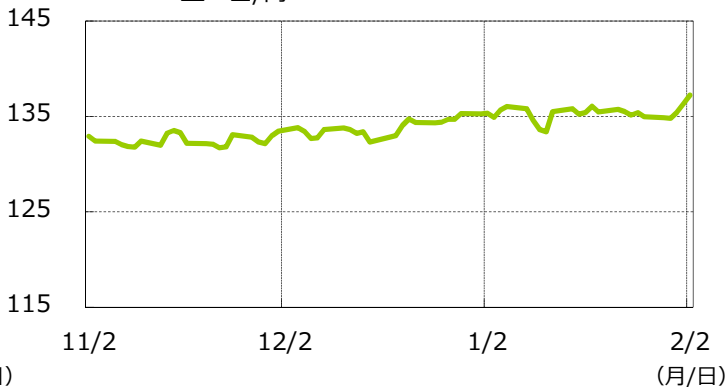


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)

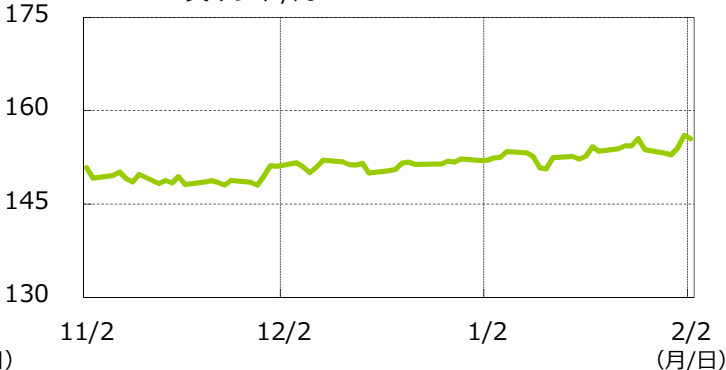


《英国》

(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)

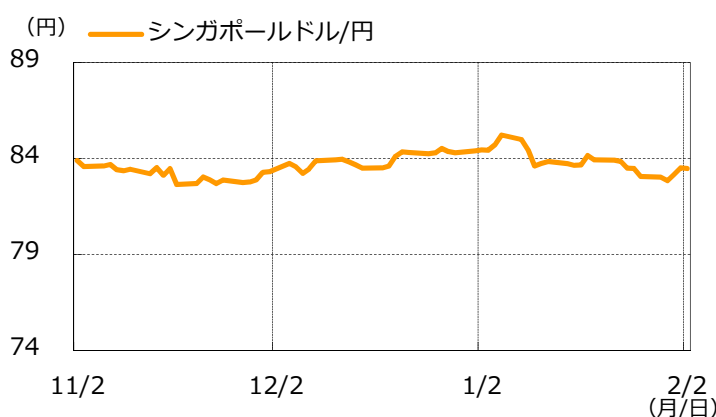
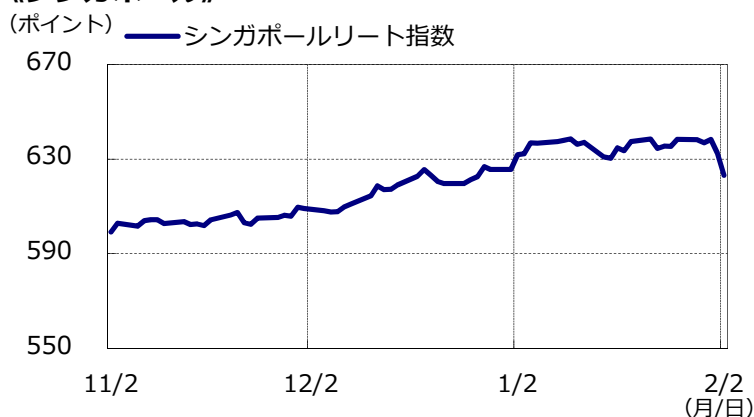
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

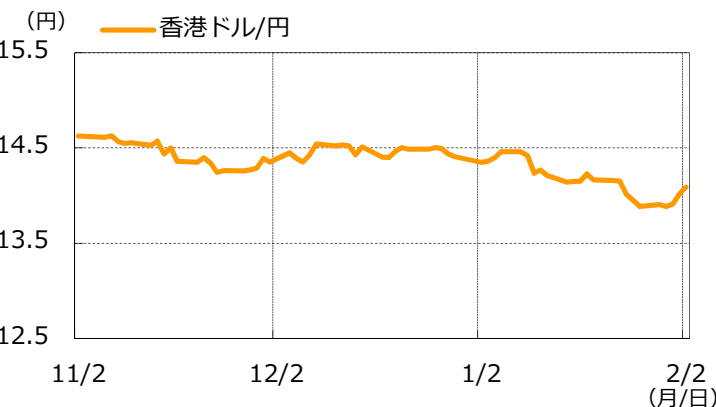
《豪州》



《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。