









# リート・ウィークリーレポート (2018/5/8)

## マーケットデータ (2018/5/4)

※リート平均配当利回りは2018年3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)	923.91	+4.5%					4.51
先進国 (除日本)	921.82	+4.9%					4.57
 日本	392.99	+0.8%				0.05	3.95
 米国	1174.32	+5.2%	米ドル	109.12 +1.3%		2.95	4.55
 カナダ	1025.57	+0.6%	カナダドル	84.93 +0.7%		2.33	5.57
 欧州 (除英国)	1225.49	+3.0%	ユーロ	130.49 -1.4%		0.54	4.42
 英国	91.79	+1.7%	英ポンド	147.67 -2.0%		1.40	3.56
 豪州	702.06	+4.4%	豪ドル	82.27 -0.4%		2.77	5.25
 シンガポール	614.00	+0.4%	シンガポールドル	81.81 +0.1%		2.58	5.12
 香港	763.81	-1.6%	香港ドル	13.94 +1.5%		2.22	3.97

(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)

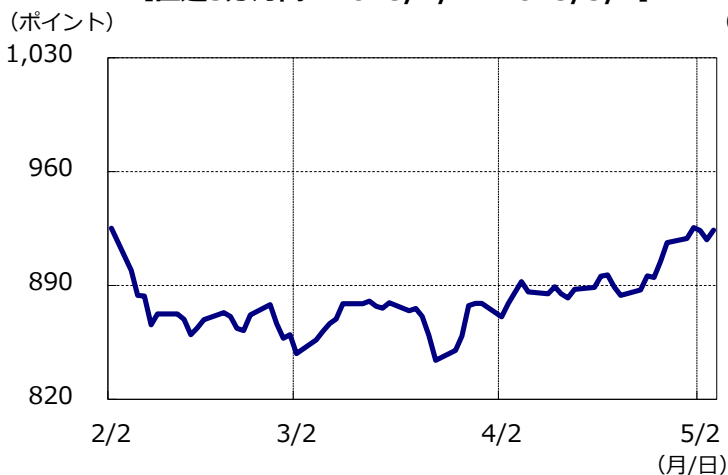
※騰落率については、2018年4月20日の値と2018年5月4日の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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: 2018/2/2~2018/5/4】



【2004/3/31~2018/5/4】



(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。

# リート・ウィークリーレポート

## マーケット動向（2018/4/23～2018/5/4）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。国内の長期金利が0.05%を挟んで小動きとなったことや需給環境の改善、東京都心部のオフィスなど良好なファンダメンタルズを背景に上昇しました。不動産調査を手掛けるCBREは、1～3月期に新規供給が増えたことで首都圏の大型物流施設の空室率が上昇したと発表しました。なお、日銀はJ-REITの買い入れは行いませんでした。

### 【米国】

米国リート市場は大きく上昇しました。米国長期金利が3.0%超となる場面もあったものの、その後低下したことから堅調な動きとなりました。医療施設REITのウェルタワースがクオリティ・ケア・プロパティーズの買収を発表したことや産業施設REITのプロロジスがDCTインダストリアル・トラストの買収を発表するなどM&A（企業の合併・買収）の発表が相次ぎました。2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6.8%の上昇となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。ドラギECB（欧州中央銀行）総裁がユーロ圏の経済指標の軟化を認めたことなどで欧州長期金利が低下し、欧州リートは底堅い動きとなりました。4月の英国のネーションワイド住宅価格指数は前年比2.6%の上昇となりました。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。豪州長期金利が低下傾向となったほか、5月1日にビクトリア州政府が示した新年度予算案などが好感され豪州リート市場は堅調な動きとなりました。4月の豪州コアロジック住宅価格指数は前月比0.3%の下落と引き続き過熱感が薄れる状況となりました。

### 【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。香港市場は米中貿易紛争に対する懸念や金利上昇が重しとなり株価が下落したことから、リート市場も下落しました。シンガポールリート市場については北朝鮮をめぐる地政学リスクの後退などから底堅い動きとなりました。

## トピックス

### ■ 米国REITのM&A（米国）

4月下旬以降、米国REITの第1四半期決算が発表されていますが、同時に米国REIT同士のM&Aも発表されています。医療施設REITの大手の一角であるウェルタワースは、同業で高度看護施設を主に保有するクオリティ・ケア・プロパティーズ（QCP）を現金買収することを発表しました。高度看護施設の運営業者は参入による過当競争やオバマケア修正による報酬削減などにより厳しい状況が続いており、QCPの主要テナントであるHCRメイナーケアは業績が悪化して賃貸料が払えず経営破綻しており、QCPが買収するとしていました。しかし、今回の案件ではウェルタワースはQCPの買収とともに、病院などを経営するプロメディカ・ヘルスケア・システムとの合併を通じてHCRメイナーケアの不動産を取得し、プロメディカが施設の運営を行うことに合意しています。一方、eコマースの拡大により業績好調な産業施設REIT大手のプロロジスは、同業REITのDCTインダストリアル・トラストを株式交換で買収することに合意したと発表しました。買収により成長が著しいサンフランシスコやシアトル、南フロリダ、ニューヨークなどのプレゼンスを高めることができるとしています。セクターで経営を取り巻く環境はそれぞれ異なるものの、今後もREIT各社はM&Aを通じた成長戦略を打ち出していくものと思われます。

# リート・ウィークリーレポート

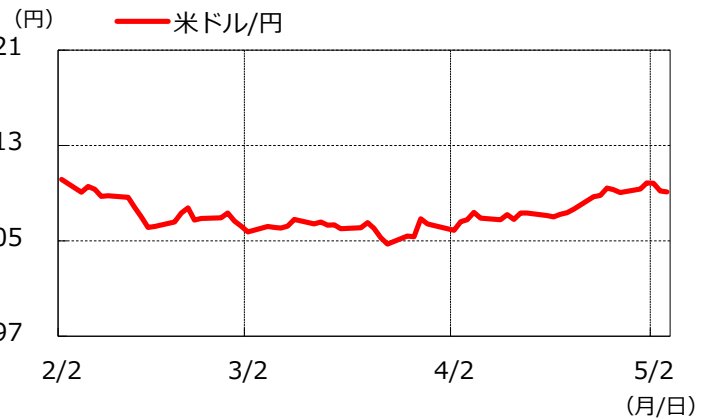
## 各国・地域別グラフ (2018/2/2~2018/5/4)

※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。

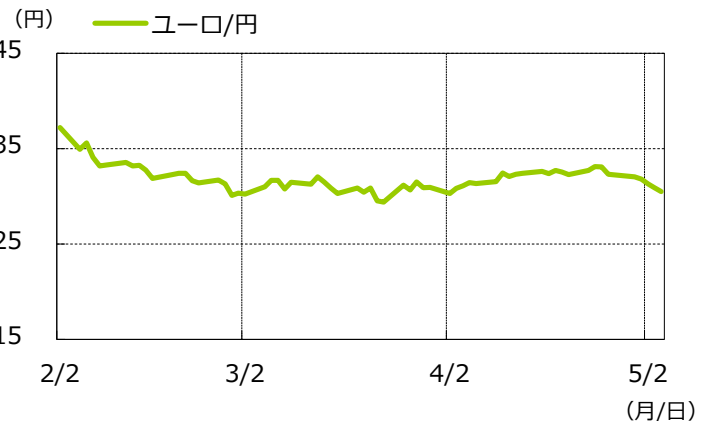
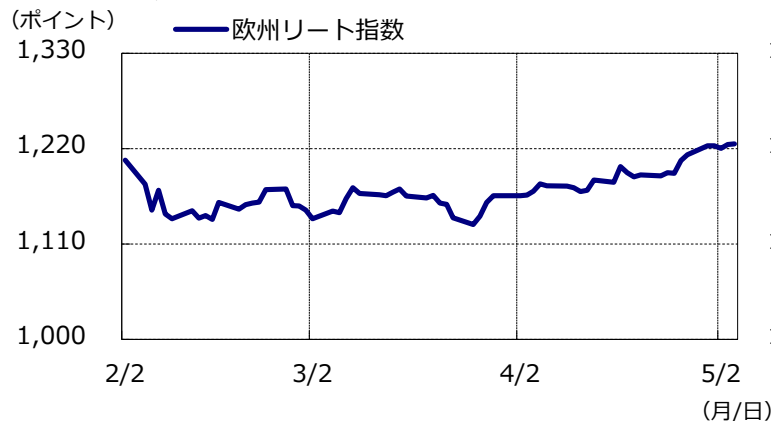
### 《日本》



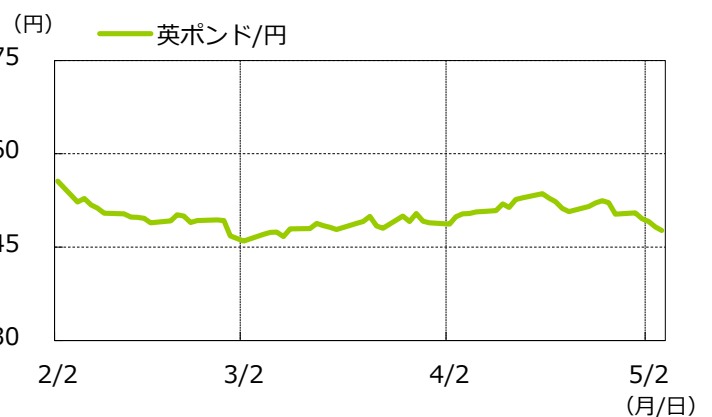
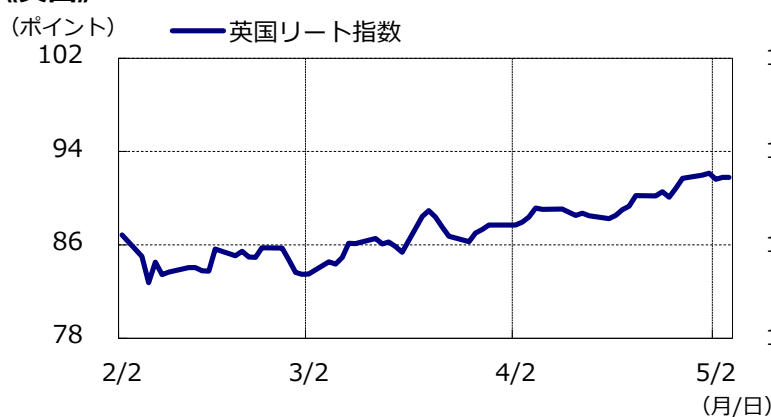
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

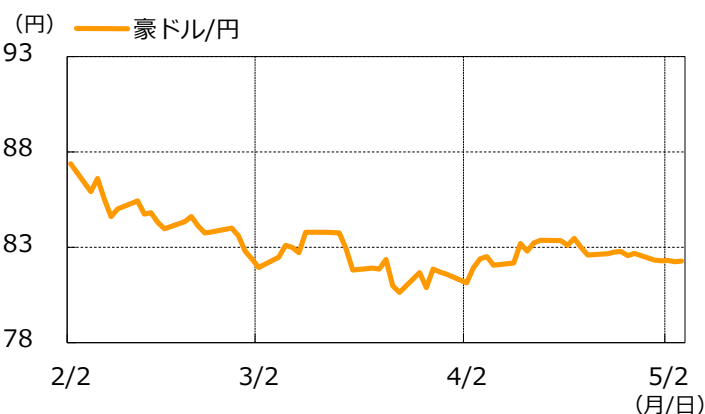
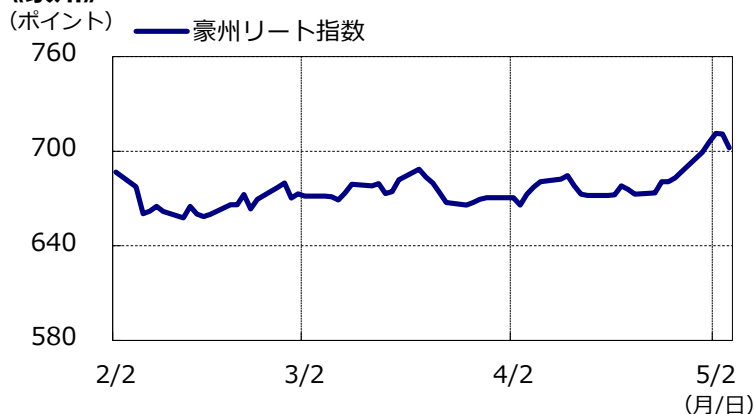


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

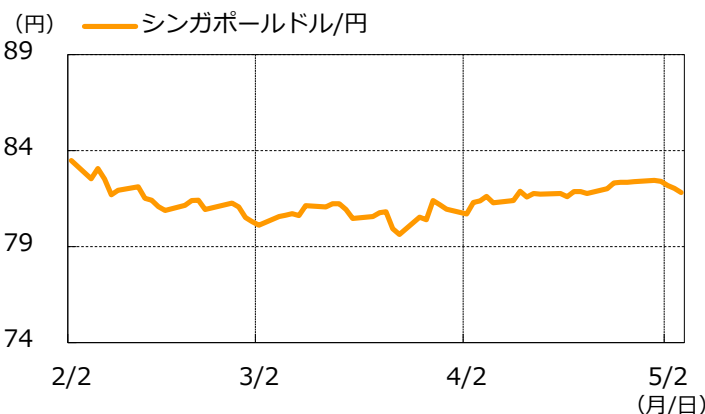
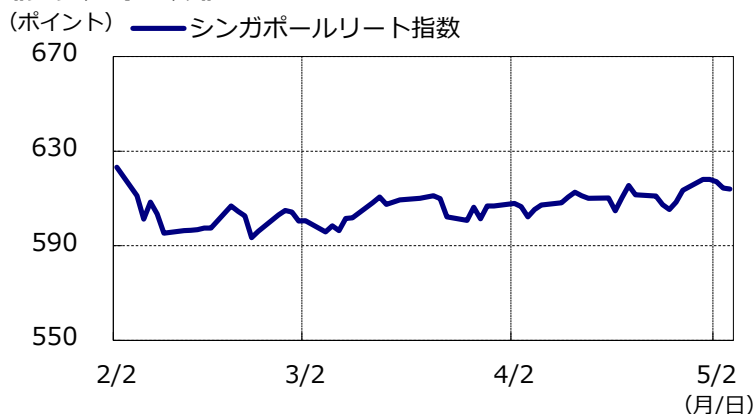
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

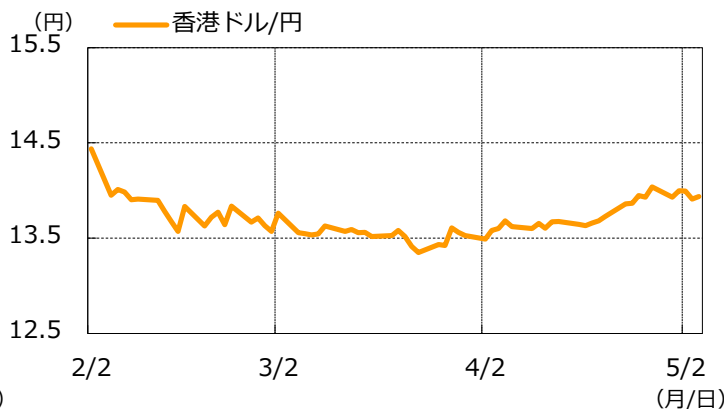
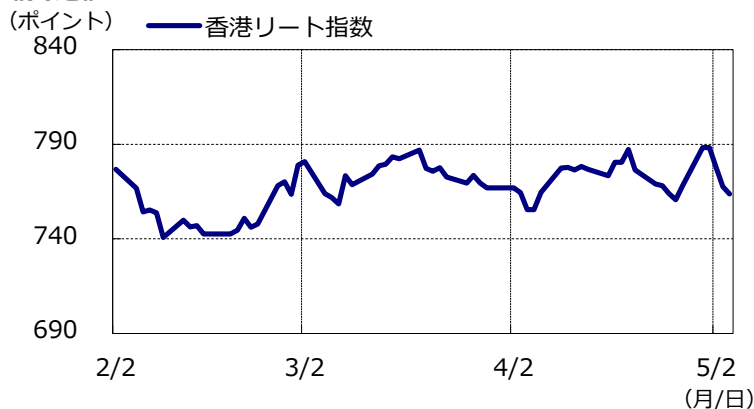
## 《豪州》



## 《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。