

リート・ウィークリーレポート (2018/7/18)

マーケットデータ (2018/7/13)

※リート平均配当利回りは2018年6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)	1002.11	+1.0%					4.39
先進国 (除日本)	1004.22	+1.1%					4.43
 日本	407.17	+0.0%				0.04	4.01
 米国	1265.70	-0.9%	米ドル	112.35 +1.7%		2.83	4.19
 カナダ	1079.28	-0.2%	カナダドル	85.39 +1.2%		2.13	5.52
 欧州 (除英国)	1222.84	-0.1%	ユーロ	131.30 +1.2%		0.34	5.78
 英国	91.44	-0.7%	英ポンド	148.66 +1.3%		1.27	3.76
 豪州	752.85	+0.7%	豪ドル	83.39 +1.6%		2.63	5.29
 シンガポール	608.95	+1.9%	シンガポールドル	82.22 +1.1%		2.45	6.09
 香港	850.73	+1.9%	香港ドル	14.32 +1.7%		2.21	3.91

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

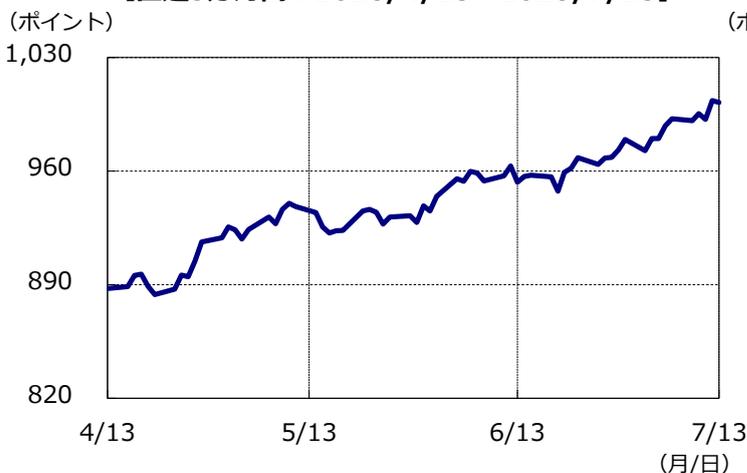
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/4/13～2018/7/13】



【2004/3/31～2018/7/13】



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（2018/7/9～2018/7/13）

【日本】

J-REIT市場はほぼ横ばいでした。株式市場が戻り基調となる中、足元ディフェンシブ性が選好されていた反動もあって利益確定売りに押され、横ばいとなりました。三鬼商事が発表した東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の6月のオフィスビル平均空室率は、前月から低下して2.57%となり、2008年1月以来の低水準となりました。また、平均賃料は54カ月連続上昇しており、堅調な市況が続いています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。米中貿易摩擦に対する懸念がやや後退し、株式市場は上昇しましたが、リートはこれまで堅調だったこともあり、下落しました。長期金利が上昇したことなどから、金利感応度の高いヘルスケアセクターなどが下落しました。個別銘柄ではトランクルームを保有・運営するナショナル・ストレージ・アフィリエーツ・トラストが公募増資を発表し、株価が下落しました。

【欧州】

欧州リート市場は大陸欧州市場、英国市場とも下落しました。英国ではメイ首相の欧州連合（EU）離脱方針に反対してジョンソン外相が辞任するなど政局に混乱がみられました。証券会社が売り推奨を行ったイントゥ・プロパティーズが下落したほか、フランスの小売リート銘柄の下落が目立ちました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。株式市場全体としては原油価格の下落の影響を受け横ばいでしたが、リート市場は比較的堅調でした。複合リートのストックランドは18年の業績見通しを前回発表したレンジの上限まで引き上げたことが好感されて上昇しました。

【アジア】

アジアリート市場は香港市場、シンガポール市場とも上昇しました。米中貿易摩擦懸念がやや後退したことなどからアジアの株式市場が全体的に強含む中でリート市場も上昇しました。

トピックス

■ 英国の小売業とリートの状況（欧州）

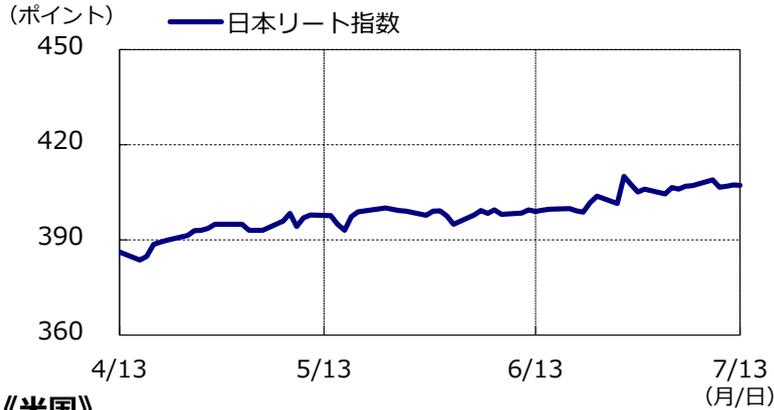
オンラインショッピングの普及などにより、米国では百貨店や小売チェーンの店舗閉鎖や倒産が珍しいニュースではありませんが、足元では英国でも同様の報道が目立つようになりました。6月には老舗百貨店のハウス・オブ・フレイザーが約60の店舗のうち半分を閉鎖すると発表しました。また、百貨店および食料品店を運営するマークス・アンド・スパンサーも約1000店舗のうち100店舗を閉鎖し、特に衣料品売場面積の25%を削減する計画を発表しています。先週も乳児用品小売チェーンのマザーケアが約140店舗のうち60店舗を閉鎖すると発表するなど枚挙にいとまがありません。英国はオンラインショッピングの普及率が世界トップクラスであり、こうした事態は不可避と言えます。英国の小売専門リートにはハマーソン、イントゥ・プロパティーズなどがあり、英国リートの代表格であるランド・セキュリティーズやブリティッシュ・ランドも商業施設からの収入が多くを占めます。これらのリートは賃料減免の縮小に加えて、賃料減免のリスクもあり、厳しい状況にあります。英国小売リートのNAV倍率は約30%割安とされており、大陸欧州の同業と比較しても差があります。こうした評価額の差に着目して3月にフランスのクレピエールがハマーソンに買収を仕掛けましたが、条件面で折り合わず、成立しませんでした。仮に地域差が広がるようであれば再び国をまたいだ買収が仕掛けられる可能性があります。

リート・ウィークリーレポート

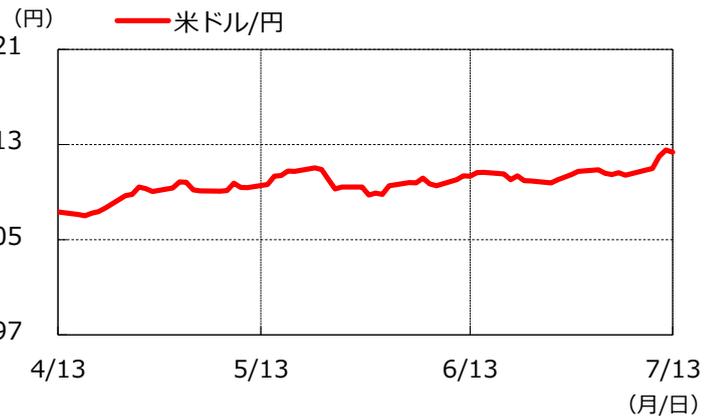
各国・地域別グラフ (2018/4/13~2018/7/13)

※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。

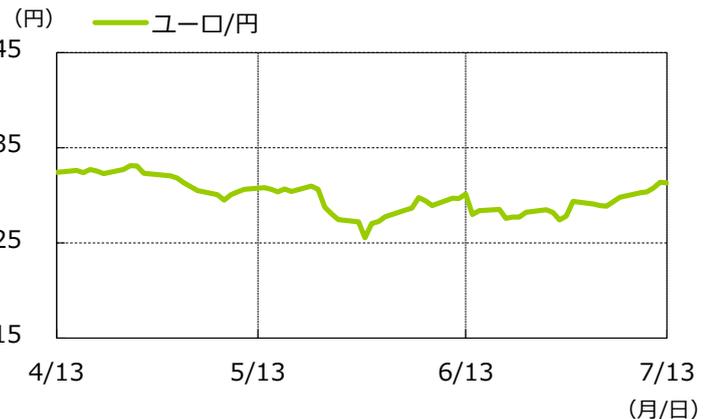
《日本》



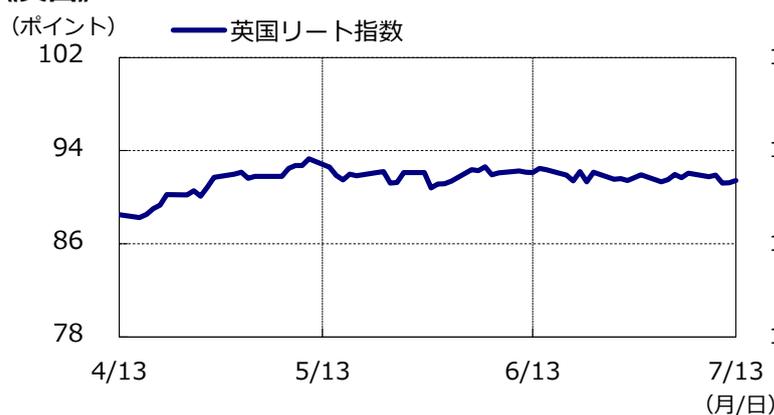
《米国》



《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。

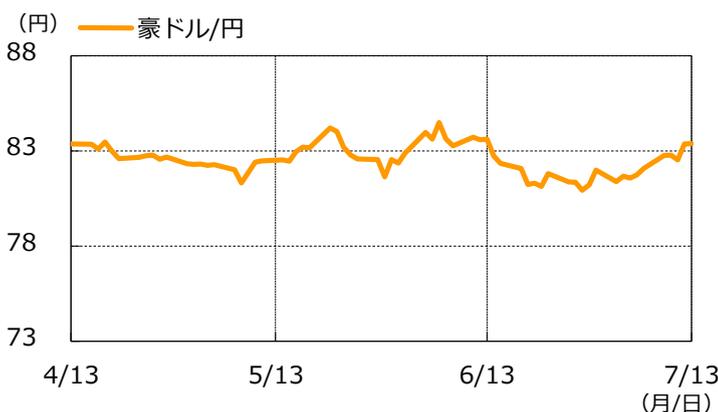
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

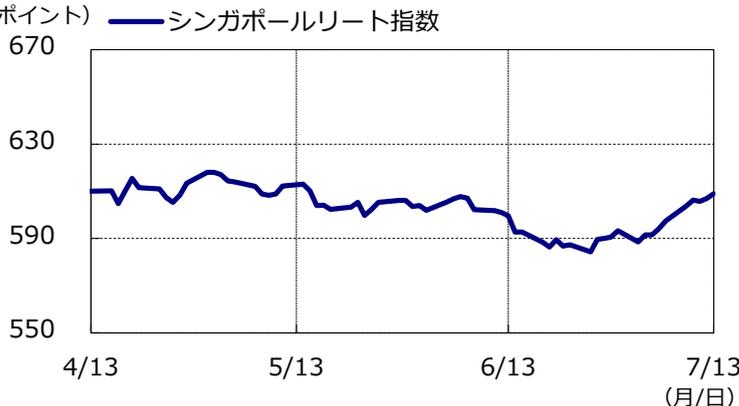


(円)

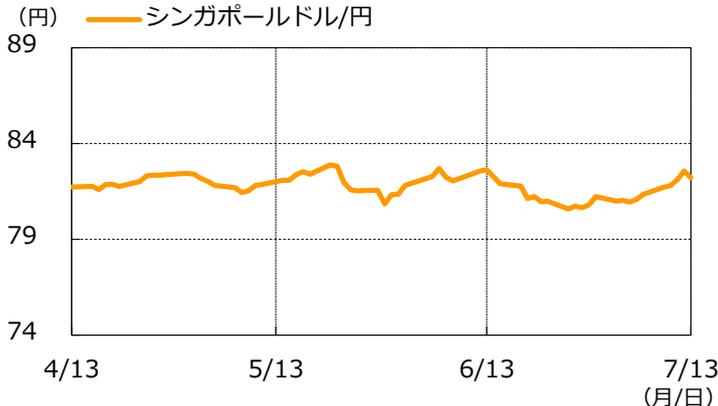


《シンガポール》

(ポイント)



(円)



《香港》

(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

【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。