









リート・ウィークリーレポート (2018/8/7)

マーケットデータ (2018/8/3)

※リート平均配当利回りは2018年7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)	999.03	+2.5%					4.32
先進国 (除日本)	1000.54	+2.6%					4.34
 日本	408.42	+0.5%				0.11	4.05
 米国	1279.42	+3.4%	米ドル	111.26 +0.2%		2.95	4.18
 カナダ	1098.23	+2.4%	カナダドル	85.64 +0.6%		2.35	5.40
 欧州 (除英国)	1234.14	+0.7%	ユーロ	128.71 -0.6%		0.41	4.88
 英国	91.56	+0.9%	英ポンド	144.66 -0.5%		1.33	3.83
 豪州	747.02	+0.6%	豪ドル	82.36 +0.2%		2.73	5.20
 シンガポール	612.19	-0.4%	シンガポールドル	81.42 -0.2%		2.47	5.61
 香港	849.64	-2.2%	香港ドル	14.17 +0.1%		2.27	3.65

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

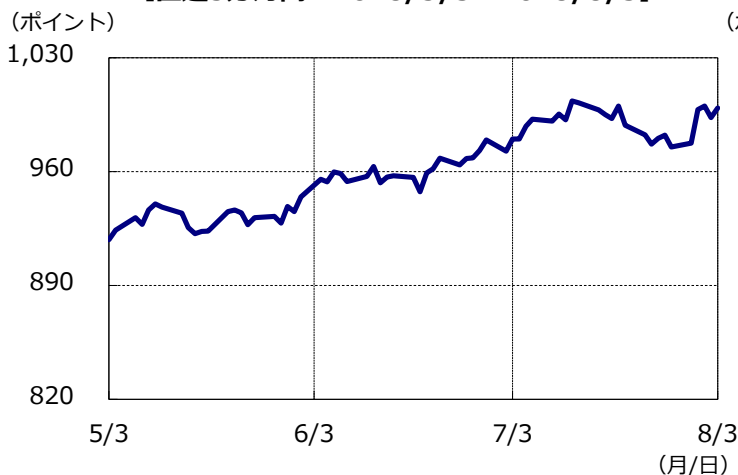
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/5/3～2018/8/3】



【2004/3/31～2018/8/3】



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（2018/7/30～2018/8/3）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。日銀が金融引き締め方向の政策修正に動くとの観測から週前半のリート市場は下落しましたが、31日の金融政策決定会合において、現在の低金利水準を当分のあいだ続ける方針を示したことで、買い戻されました。東証REIT指数において浮動株比率の見直しが初めて行われ、適用日後にはこれに対応するためのパッシブファンドによる売買が活発化しました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。小売リート最大手のサイモン・プロパティ・グループをはじめ、主要リートの決算が市場予想を上回る傾向となったことが好感されました。7月31日から8月1日にかけて開催されたFOMC（米連邦公開市場委員会）では、市場予想通り政策金利の誘導目標レンジが据え置かれましたが、景気の総合判断は従来の「堅調」から「強い」へと引き上げられました。3日に発表された7月の雇用統計では、雇用者数の伸びが市場予想を下回り、平均時給の伸びは予想に一致しました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。日銀の金融政策を巡る思惑から週前半はやや神経質な動きとなりましたが、企業の好決算を背景とした株式市場の反発に追随する形で、週後半にかけて上昇しました。英中央銀行であるイングランド銀行は2日に、大方の市場予想通り政策金利を0.50%から0.75%へと引き上げました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。リートの決算発表の本格化を前にした様子見姿勢から週前半は小動きでしたが、6月の小売売上高が前月比0.4%増加と市場予想を上回る堅調な結果となったことを受けて、楽観的な見方が広がりました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。米国が中国製品2,000億ドルに課す関税率を25%へ引き上げる方針を発表するなど貿易問題の出口が見えない中、経済に与える影響への懸念からアジア株式市場が大きく下落し、リート市場もこれに引きずられる展開となりました。

トピックス

■ 高騰する住宅価格と空室税の導入（香港）

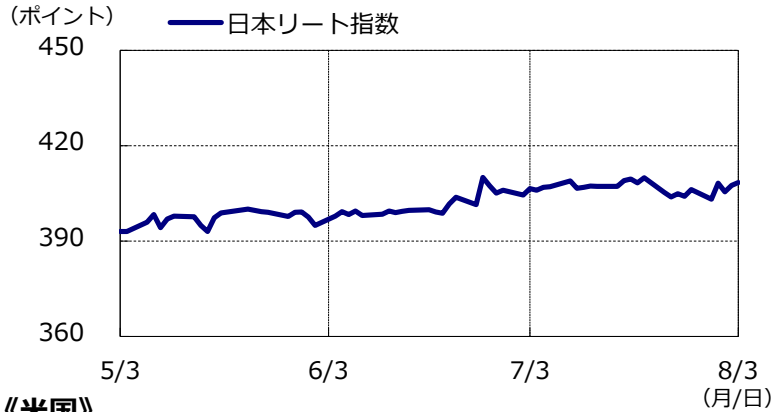
住宅価格の高騰に歯止めをかけるため、香港当局はいわゆる空室税の導入計画を打ち出しました。狭い土地、増え続ける人口、中国本土からの投資資金の流入などにより、香港の住宅価格は上昇を続けています。過去15年間で住宅価格は5倍以上になり、世帯収入の中央値に対する住宅価格の倍率は実に19.4倍に達しました。ここ数年で上昇した日本の都市部ですら4.2倍であり、香港の住宅が異常なほどの高値にあることが分かります。住宅価格の上昇がほぼ一本調子で続いてきたことから、デベロッパーは物件を売り急がない傾向があり、これが値上がりを助長しているとの批判が今回の空室税導入検討の背景にあります。検討中の案は、デベロッパーの分譲物件で半年以上売れていないものに対して、想定家賃の2倍あるいは想定売価の5%の税金を懲罰的に課すとの内容になっています。しかし、デベロッパーが抱える在庫の絶対数と需要数には大きな開きがあることや、空室税がさほど重くなく、ゆっくりと値上がりを待つ方が依然メリットがあるケースも多いとみられること、空室税を逃れるための様々な抜け道が考えられることなどから、導入の効果については懐疑的な見方が多い模様です。住宅価格高騰は政府の住宅需給見通しの甘さや、開発の遅れも原因の一つとされており、今回の空室税導入はこうした不満に対するガス抜きが主な目的であるとの指摘もあります。

リート・ウィークリーレポート

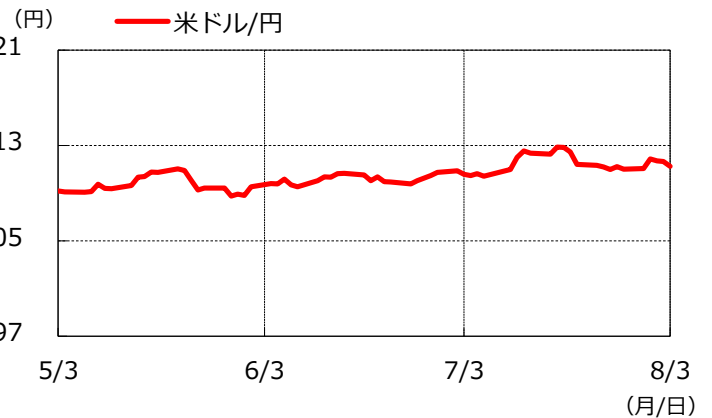
各国・地域別グラフ (2018/5/3~2018/8/3)

※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。

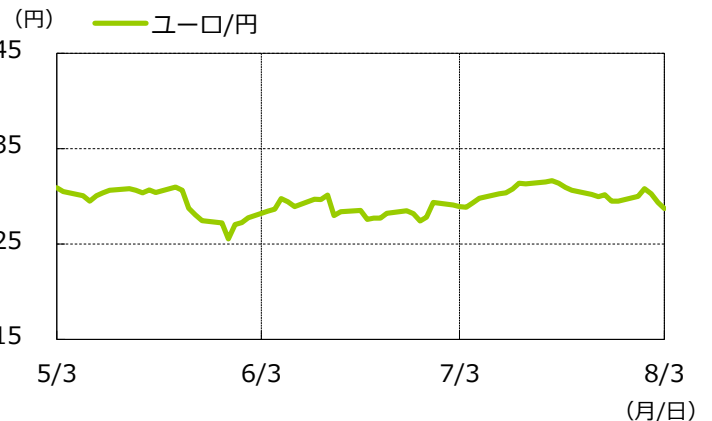
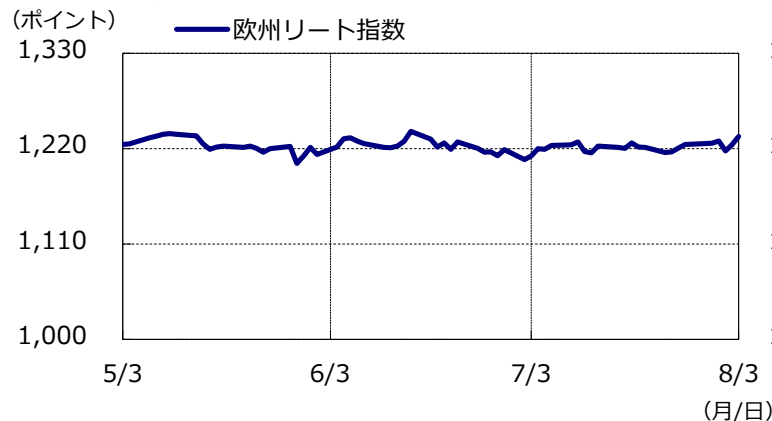
《日本》



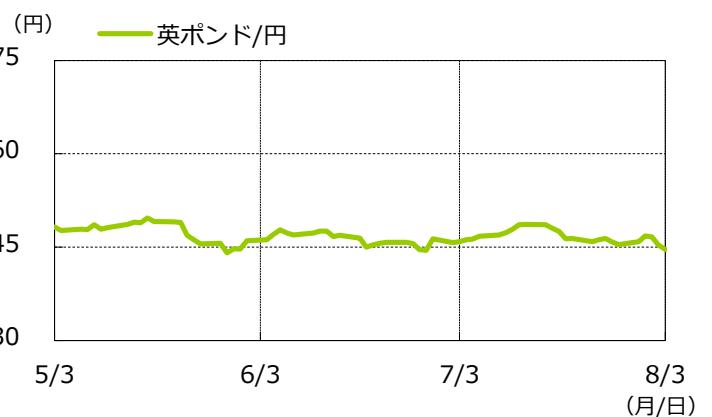
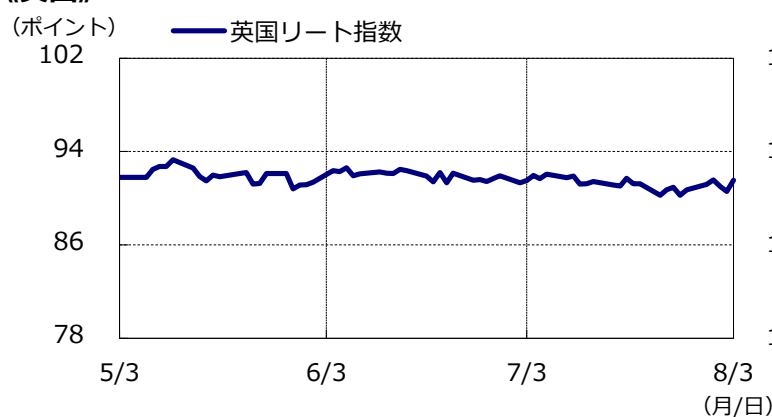
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》



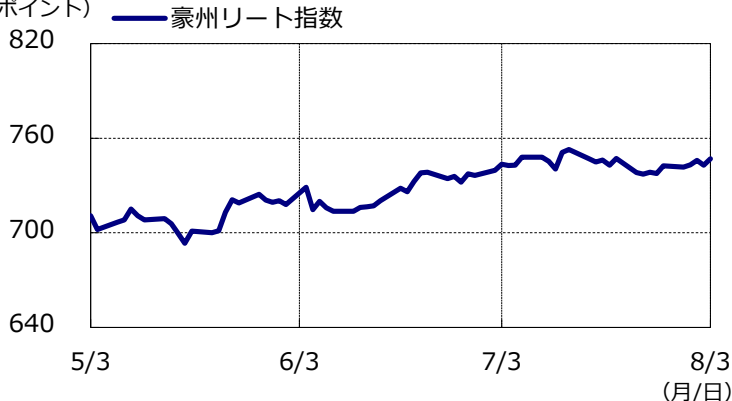
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

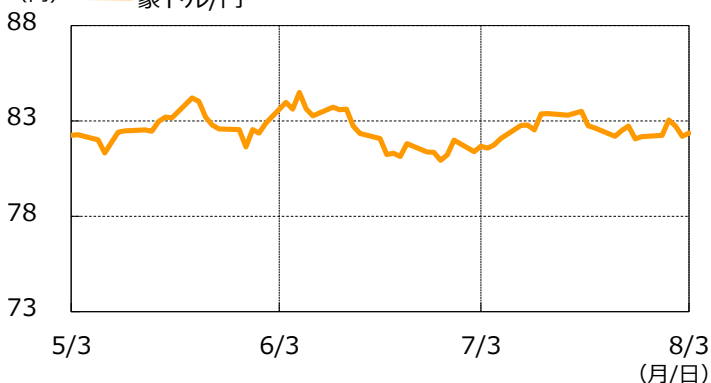
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

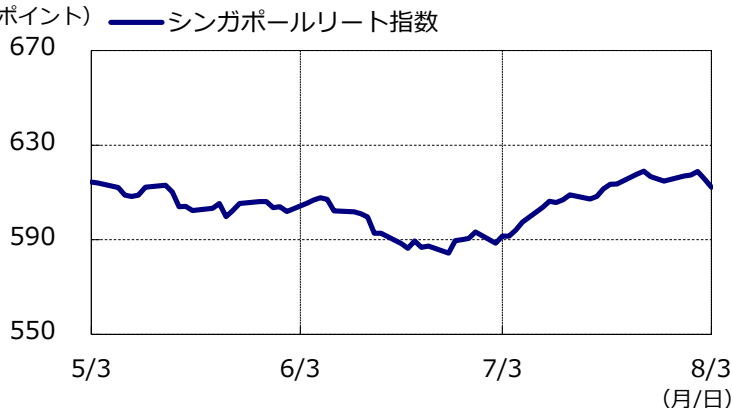


(円)

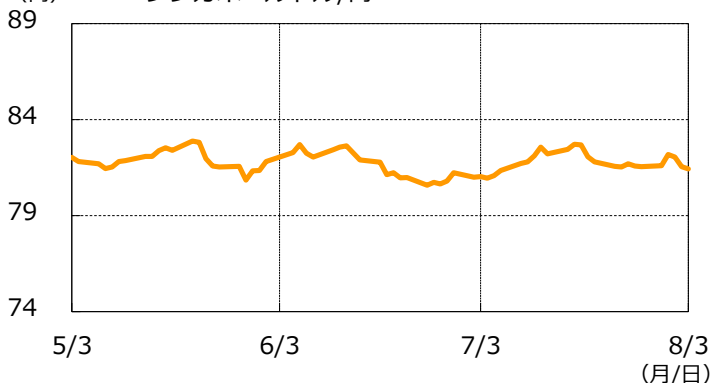


《シンガポール》

(ポイント)



(円)

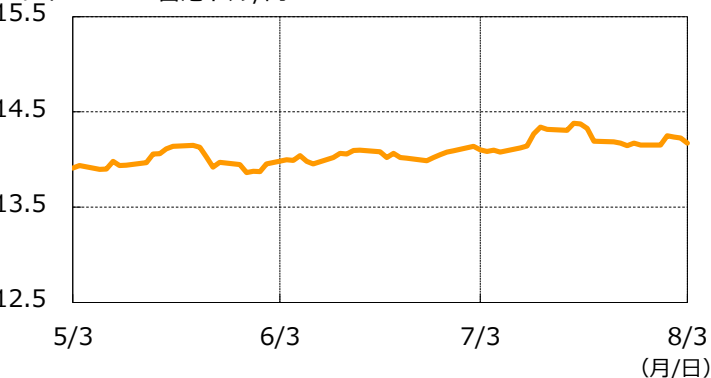


《香港》

(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。