









リート・ウィークリーレポート (2018/8/21)

マーケットデータ (2018/8/17)

※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)	1000.89	+2.0%				4.32
先進国 (除日本)	1003.98	+2.2%				4.34
 日本	402.38	-0.4%			0.10	4.05
 米国	1302.07	+3.3%	米ドル	110.50 -0.3%	2.86	4.18
 カナダ	1115.93	+2.9%	カナダドル	84.60 +0.3%	2.27	5.40
 欧州 (除英国)	1213.39	+0.1%	ユーロ	126.39 -0.1%	0.31	4.88
 英国	89.59	-1.4%	英ポンド	140.90 -0.5%	1.24	3.83
 豪州	773.98	+2.3%	豪ドル	80.85 -0.1%	2.55	5.20
 シンガポール	617.38	+0.8%	シンガポールドル	80.60 -0.1%	2.41	5.61
 香港	866.09	+0.2%	香港ドル	14.08 +0.1%	2.21	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

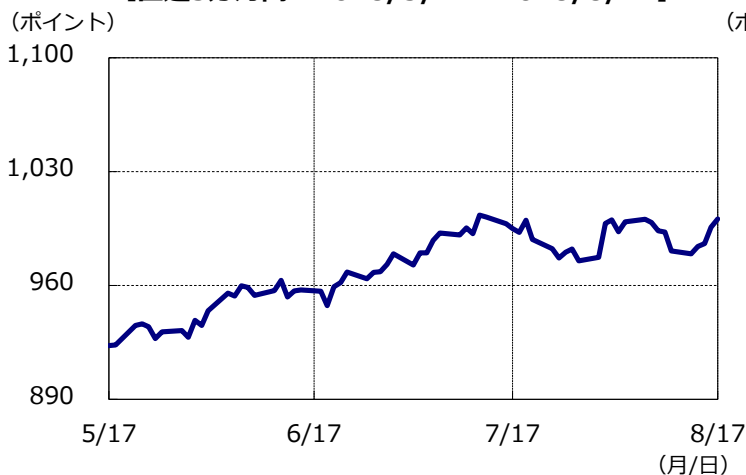
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/5/17～2018/8/17】



【2004/3/31～2018/8/17】



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（2018/8/13～2018/8/17）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。トルコの通貨急落が世界経済へ与える影響が懸念され株式市場が下落し、リート市場もこれに連れる展開となりました。7月の訪日外国人客数は前年同月比で5.6%増加の283万2千人となり7月の過去最高を記録したものの、大阪北部の地震や西日本豪雨の影響による旅行手控えも出たとみられ、伸び率は鈍化しました。日銀は8月14日にJ-REITを12億円買い入れています。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。トルコの通貨急落を受けたリスク回避の動きを背景に、債券利回りが低下基調となったことを好感し、ヘルスケアセクターなどを中心にリートは上昇しました。市場予想を上回る7月の小売売上高もリートへの投資意欲を高めたとみられます。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。トルコを巡る混乱が欧州経済へ与える影響が懸念される中、イタリアやスペインといった相対的に財政の脆弱な国々を中心に株価が下落しましたが、大陸欧州市場ではリート市場が一定のディフェンシブ性を発揮しほぼ横ばいとなりました。英国リート市場は下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。トルコの通貨急落を背景に週初に下落した後は、債券利回りの低下や、デクサス（オフィス）やグッドマン・グループ（産業）の好調な決算および力強い業績見通しを受けて、上昇基調となりました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。トルコ問題を受けて、新興国全般に資金流出圧力が高まったことや、中国で小売売上高や鉱工業生産といった主要経済指標が市場予想を下回ったことから、株式市場は大きく下落しました。こうした中、ディフェンシブ性への選好が高まりリート市場は上昇しました。

トピックス

■ リートのM&A活発化と投資銀行（米国ほか）

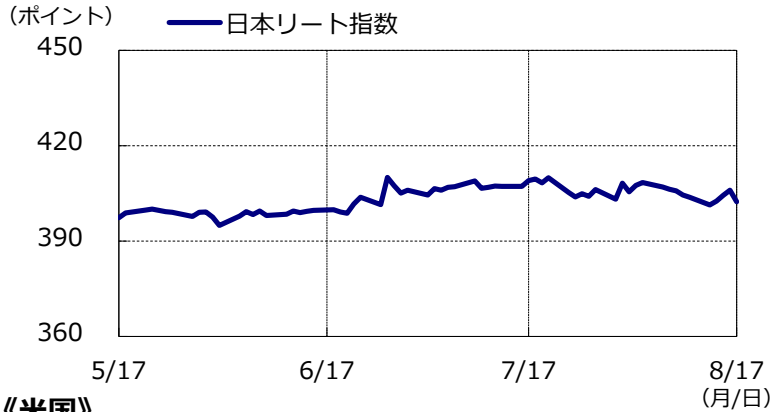
低金利を背景とした恵まれた資金調達環境と、業界の構造変化による小売業者の苦境などを背景に、資金力のある投資会社やリートが、他のリートを買収する動きが活発化しています。2018年のリートが絡んだ企業の合併・買収（M&A）の規模は約753億米ドルとなっており、既に2017年の2倍以上に達しています。カナダの運用会社であるブルックフィールド・アセット・マネジメントはとりわけ積極的な動きが目立つ買い手のひとつで、今年に入りショッピングモール・リートの米GGPを約272億米ドルで買収したのに続き、最近では複合リートの米フォレスト・シティ・リアルティ・トラストを債務を含め114億米ドルで取得することで合意しました。こうした大規模な取引を短期間のうちに次々と進めるうえで、大きな働きをしているのが投資銀行です。ブルックフィールドの両案件には、合計17社もの投資銀行がアドバイザーとして関わったと言われています。参加社数が多くなる背景としては、必要な資金調達額が巨額になる一方で投資銀行1社あたりが取れるリスクには限界があるため、多くの投資銀行に声をかける必要があることがまず挙げられます。また、投資銀行にとっても、「リーグテーブル」と呼ばれるM&Aの取引額ランキングに名を連ねることで、次の案件獲得を有利に進めやすくなるため、大型案件には特に積極的なアプローチを行うこととなります。金利は徐々に上昇しているものの、資金調達環境が良好なことに大きな変化はなく、投資銀行による熾烈なシェア争いも後押しとなり、今後もリートを対象とした活発なM&Aが続くことが予想されます。

リート・ウィークリーレポート

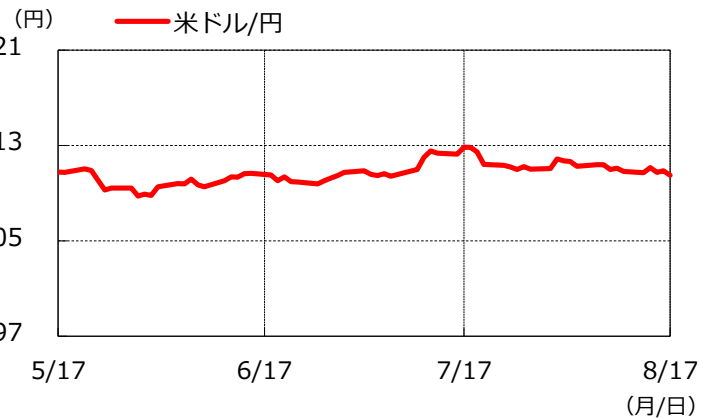
各国・地域別グラフ (2018/5/17~2018/8/17)

※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。

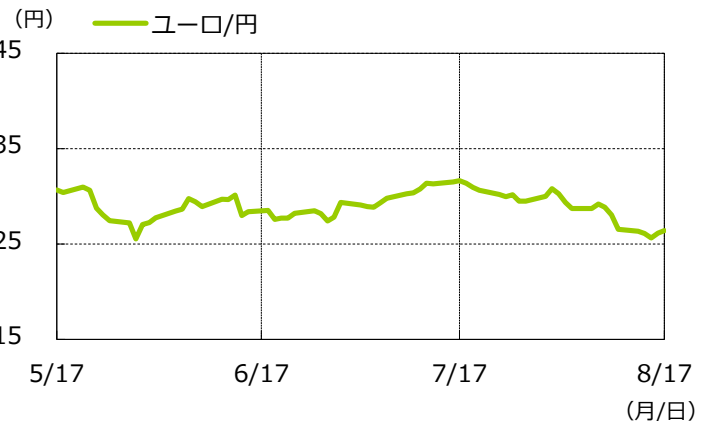
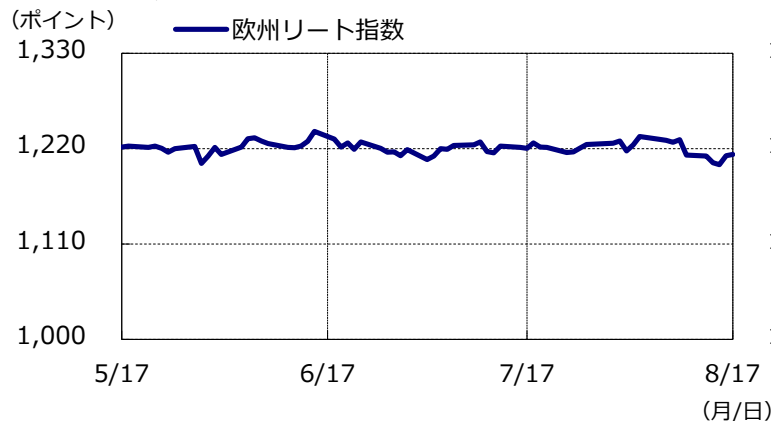
《日本》



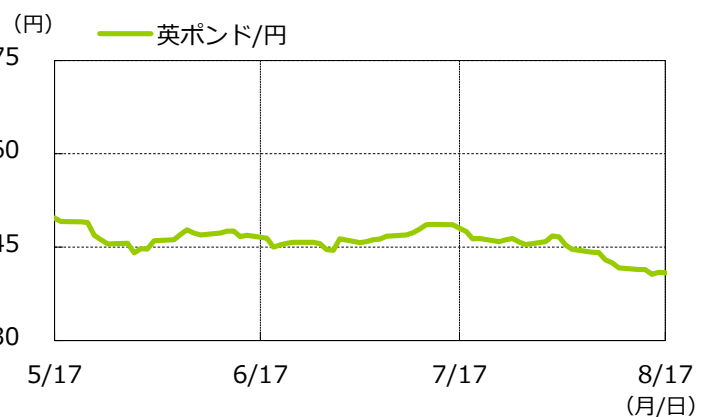
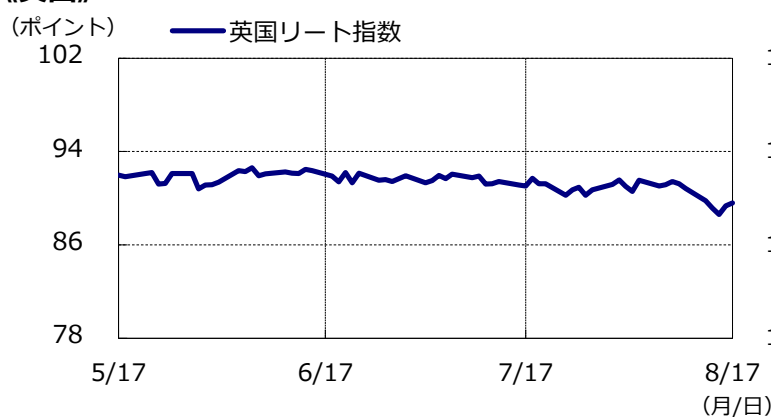
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》



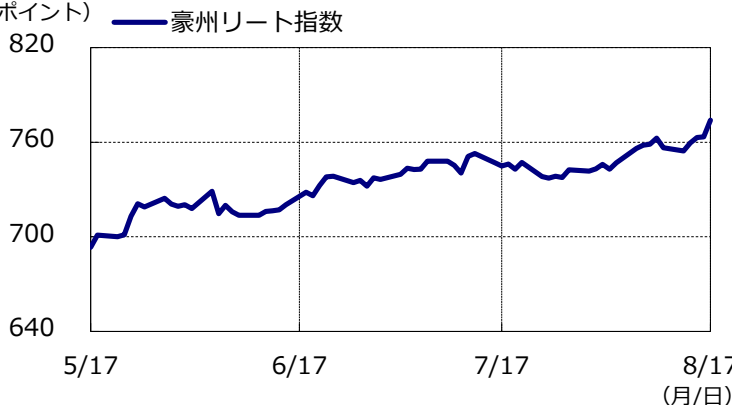
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

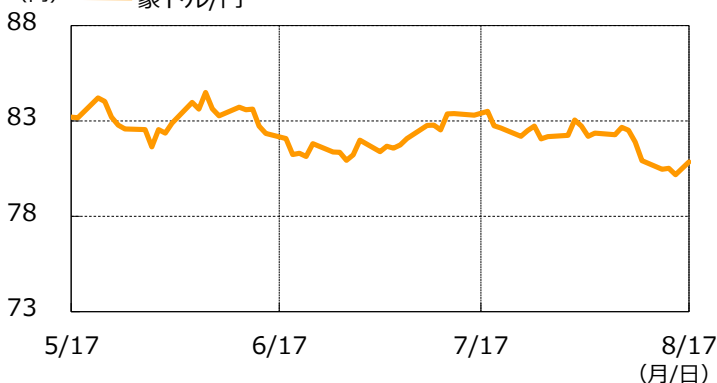
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

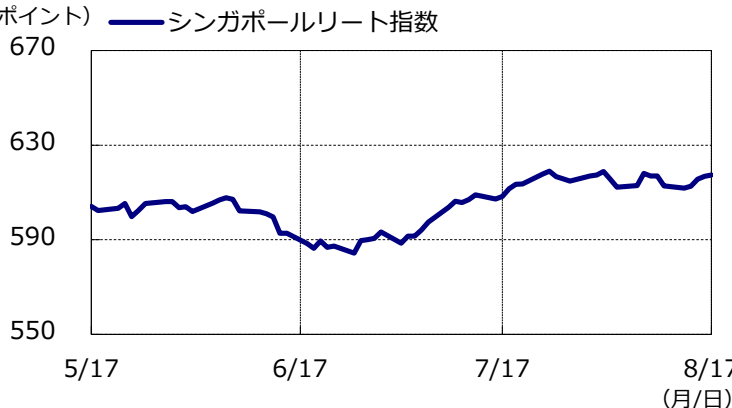


(円)

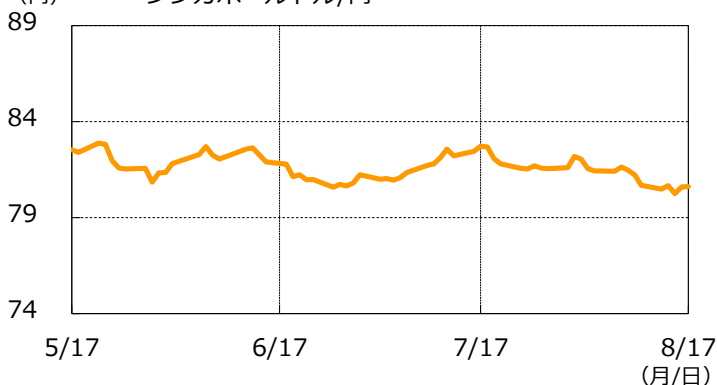


《シンガポール》

(ポイント)



(円)

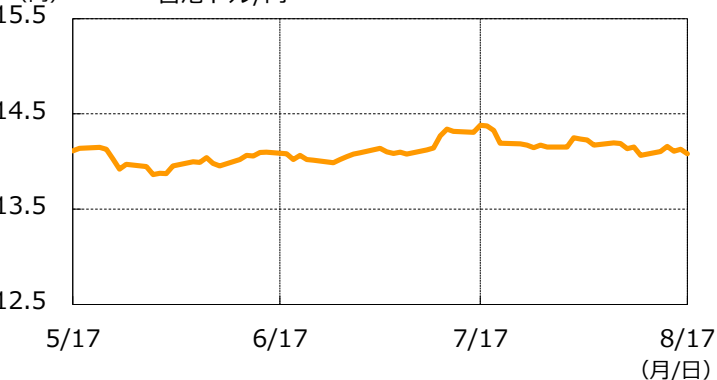


《香港》

(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。