









リート・ウィークリーレポート (2018/9/4)

マーケットデータ (2018/8/31)

※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)	1007.00	+0.3%				4.32
先進国 (除日本)	1009.68	+0.3%				4.34
 日本	406.70	+0.1%			0.11	4.05
 米国	1303.02	+0.8%	米ドル	111.02 -0.2%	2.86	4.18
 カナダ	1106.82	-0.0%	カナダドル	85.15 -0.2%	2.23	5.40
 欧州 (除英国)	1205.18	-0.9%	ユーロ	128.84 -0.3%	0.33	4.88
 英国	89.37	+0.4%	英ポンド	143.95 +0.7%	1.43	3.83
 豪州	766.53	+1.6%	豪ドル	79.80 -2.2%	2.52	5.20
 シンガポール	617.68	+0.3%	シンガポールドル	81.13 -0.4%	2.37	5.61
 香港	883.06	+1.6%	香港ドル	14.15 -0.3%	2.23	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

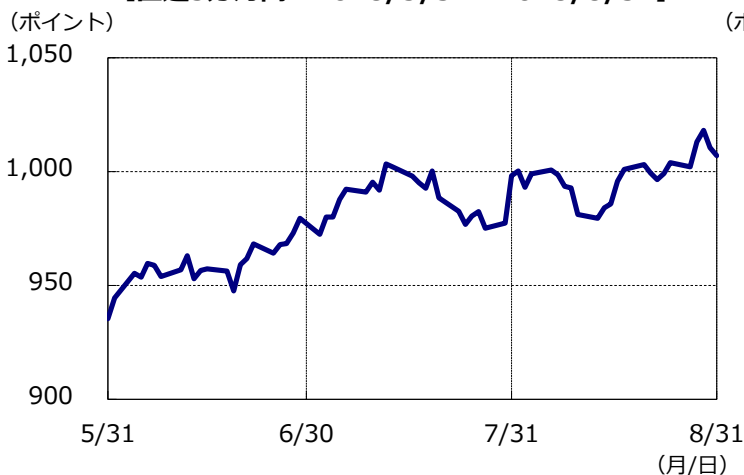
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/5/31～2018/8/31】



【2004/3/31～2018/8/31】



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（2018/8/27～2018/8/31）

【日本】

J-REIT市場はほぼ横ばいでした。米国とメキシコが北米自由貿易協定（NAFTA）の再交渉で合意し、貿易摩擦に対する懸念が和らいだことや円安が進んだことなどから週半ばまで株式市場は堅調でしたが、週末にかけては米国による中国への追加関税が発動される見込みとなったことなどが懸念され、下落しました。リート市場は週を通じて小動きでした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。株式市場はメキシコとのNAFTA再交渉で合意したことなどが好感され週前半は上昇したものの、週後半には中国、カナダとの貿易摩擦懸念が強まり下落する中で、リート市場はディフェンシブな値動きとなりました。28日、大手商業施設リークのGGPは買収により上場廃止となり、ブルックフィールド・プロパティ・リートとして再び上場しました。

【欧州】

欧州リート市場は大陸欧州市場は下落、英国市場は上昇しました。大陸欧州市場では29日、ドイツの不動産会社アラウンドタウンが好決算を発表するとセクター全体として上昇しましたが、30日に欧州最大のリートであるユニベル・ロダムコ・ウエストフィールドが決算を発表し、米国で保有する物件の空室率上昇が明らかとなり、セクター全般が反落しました。英国市場では欧州連合（EU）離脱交渉の進展などが好感されました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。銀行など主導で株式市場全体が上昇し、リート市場も堅調に推移しました。四大銀行の一つ、ウエストバック銀行が調達金利の上昇等を要因に住宅ローン金利の引き上げを決定しました。

【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。週前半は米国とメキシコのNAFTAの再交渉合意が好感され、特に香港市場は大きく上昇しましたが、中国への追加関税の可能性が強まると次第に騰勢が弱まりました。

トピックス

■ オランダの税制改正によるリートへの影響（欧州）

オランダでは、昨年10月に発足した4党による連立政権が財政規律重視から成長重視の政策を進めています。企業の競争力向上、海外からの投資呼び込みを目的として、税制改正においては法人税率の25%から21%への引き下げに加えて、配当に対する源泉徴収税15%を廃止する方針が示されています。一方でこれまで配当に課税されることにより、法人税が免除されていた不動産への投資スキームが認められない可能性が強まりました。リートはそのような投資スキームの代表的な例であり、オランダのリート制度が大幅に見直されようとしています。オランダのリートにはNSI（オフィス）、バストネッド・リテール（商業施設）、ユーロコマーシャル・プロパティーズ（商業施設）などがあります。このうち、ユーロコマーシャルはオランダ以外の国に不動産を保有しているため、オランダの税制変更による影響は小さいと考えられる一方、NSIおよびバストネッドは保有資産に占めるオランダの比率が高くなっています。9月に政府が詳細を明らかにすることから、足もと両社のリート価格の値動きが大きくなっています。そもそも海外投資家を呼び込むための政策として整合性があるのか議論の余地があり、両社は新しい形のリート制度導入について政府に対して働きかけています。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/5/31~2018/8/31)

※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。

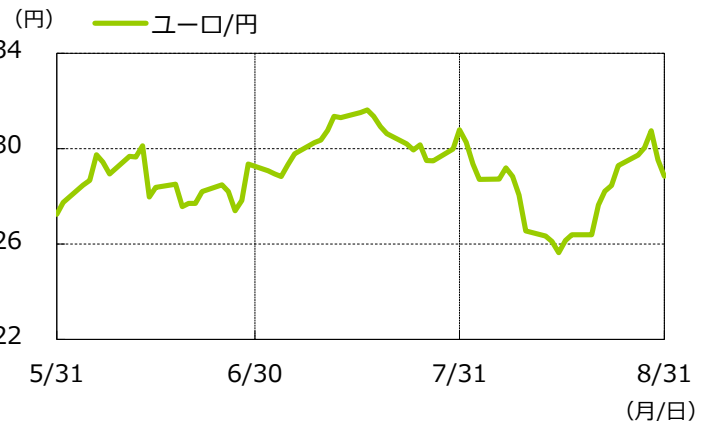
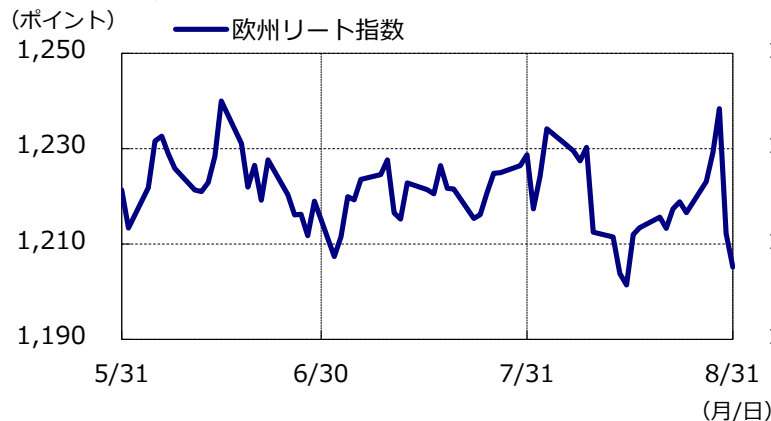
《日本》



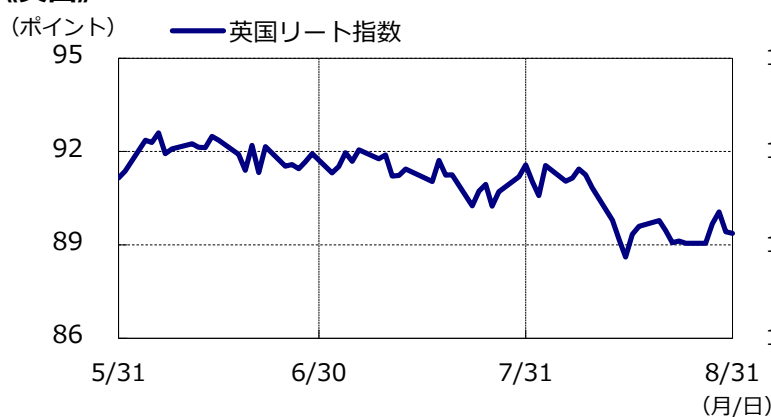
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

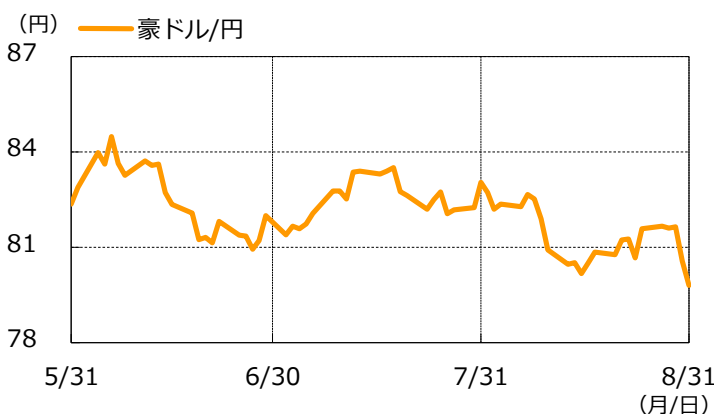


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

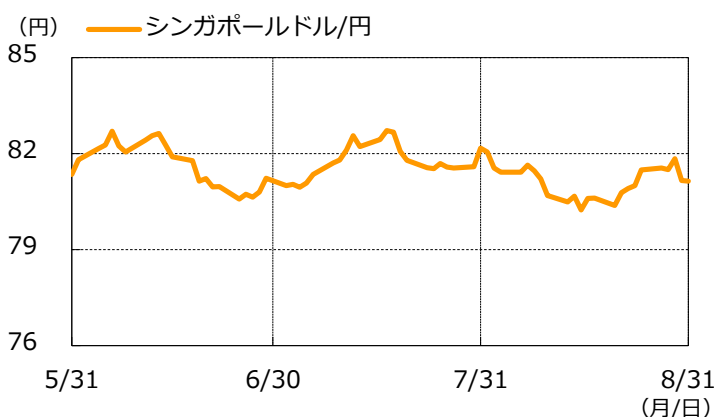
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

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。