

リート・ウィークリーレポート (2018/12/26)

マーケットデータ (2018/12/21)

※リート平均配当利回りは2018年11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)	932.13	-6.7%				4.38
先進国 (除日本)	926.37	-7.1%				4.41
 日本	411.20	-3.3%			0.05	4.00
 米国	1192.56	-6.4%	米ドル	111.21 -1.9%	2.79	4.15
 カナダ	1056.22	-4.0%	カナダドル	81.74 -3.5%	2.03	5.44
 欧州 (除英国)	1016.01	-4.0%	ユーロ	126.52 -1.3%	0.25	5.67
 英国	79.95	-1.7%	英ポンド	140.38 -1.6%	1.32	4.58
 豪州	764.96	-0.0%	豪ドル	78.25 -3.8%	2.39	5.14
 シンガポール	611.52	-0.5%	シンガポールドル	81.04 -1.7%	2.12	5.90
 香港	883.19	-1.3%	香港ドル	14.16 -2.2%	2.09	3.92

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）の値をもとに算出し小数点第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：2018/9/21～2018/12/21】



【2004/3/31～2018/12/21】



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（2018/12/17～2018/12/21）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。世界景気の減速懸念を背景とした世界同時株安や、ソフトバンクの公募価格大幅割れを背景に株式市場は大きく下落し、リート市場もこれに引きずられる展開となりました。ただし、一定のディフェンシブ性は発揮され、下落幅は株式市場よりは抑制されました。なお、日銀は12月18日から21日にわたりJ-REITを各12億円、買い入れています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。ニューヨーク連銀製造業景況指数やフィラデルフィア連銀製造業景況指数などの主要マクロ指標に加え、NAHB住宅市場指数をはじめ不動産関連指標も弱含み、投資家心理を冷やしました。また、19日に米金融当局は追加利上げを実施する一方、2019年に予想する利上げ回数を2回に減らしましたが、声明を含め事前に一部で期待されていたほどハト派的な内容ではなかったことも、市場の下落に拍車をかけました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。世界景気の減速懸念や、合意なき英国のEU（欧州連合）離脱リスクの高まりを背景に、リスク回避の動きが強まりました。英国のオンライン衣料販売大手のエイソスが、クリスマス商戦の不振により業績見通しを大幅に引き下げたことも、小売リートに対する市場心理を一段と悪化させました。

【豪州】

豪州リート市場はほぼ横ばいとなりました。RBA（豪州準備銀行）が18日に公表した12月理事会の議事録では、次の金利変更は下向きよりも上向きの可能性が高いとしつつも、家計所得の伸び悩みや住宅価格の下落など複数の下振れリスクが強調されました。豪州も含め世界的に株式市場は下落したものの、低金利環境は当面続くとの見方がリート市場の下支えになったとみられます。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。金利の低下は一定のサポート材料となりましたが、世界的な株価下落、鉱工業生産や小売売上高など中国の主要経済指標の下振れ、「改革開放40周年式典」で習主席から景気対策への深い言及がなかったこと等、悪材料に押されました。

トピックス

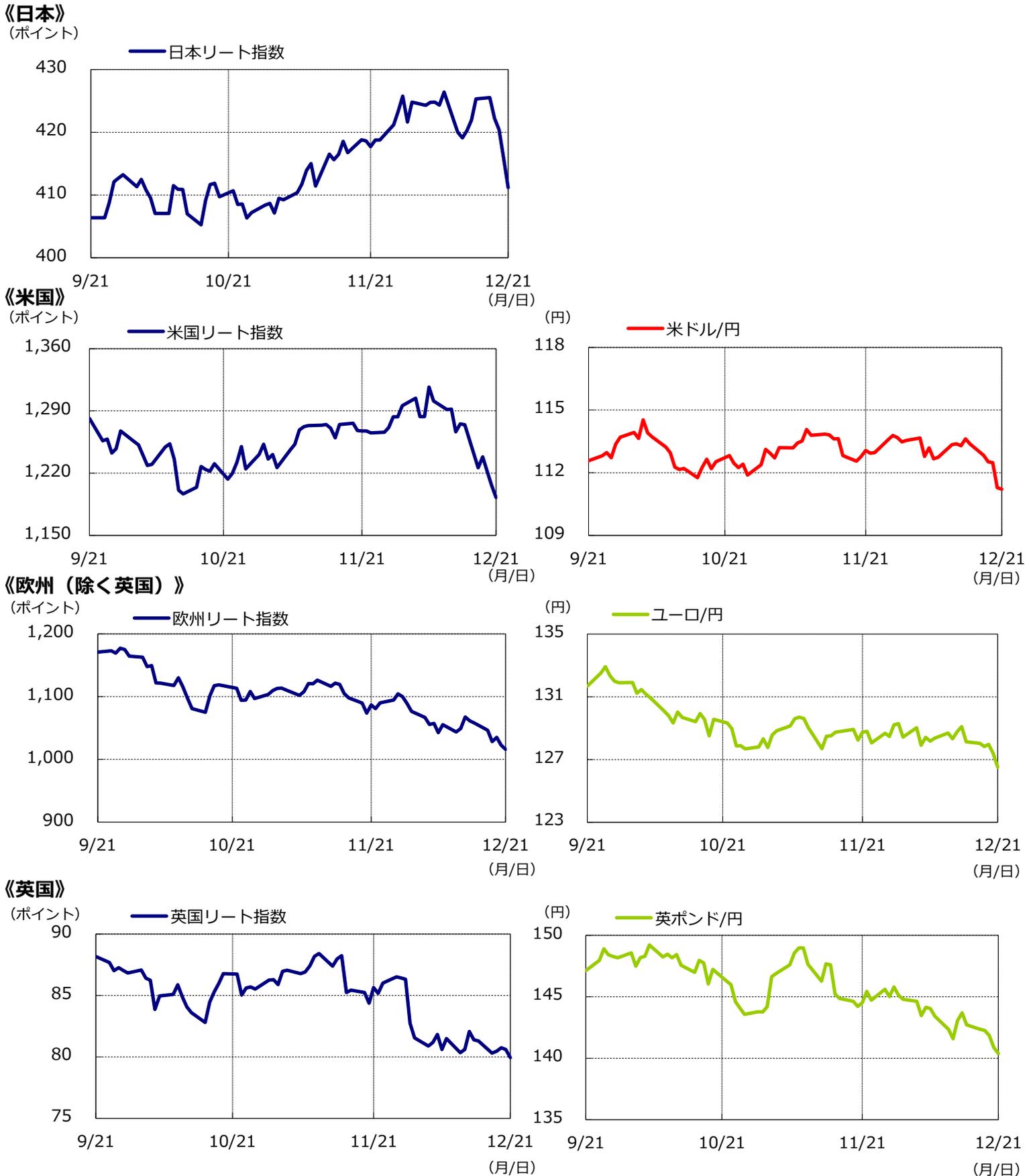
■メイスリッチに買収の噂（米国）

前週末にかけて、ショッピングセンターリート大手のメイスリッチを最大手のサイモン・プロパティ・グループ（以下サイモン）が買収するとの噂が市場に広がり、メイスリッチが一時大きく上昇する場面がありました。eコマースの普及を背景に主要テナントの年末商戦での苦戦が伝わる中、メイスリッチの株価は12月に入ってから下げ足を早めており、年初来下落率は3割以上に広がっていました。サイモンは2015年にメイスリッチに対し買収提案を行いました。メイスリッチがこれを拒絶し不成立となった経緯があります。当時の買収提案株価は最終的に95.5米ドルまで引き上げられ、現在の価格約43米ドルに多少のプレミアムを上乗せしたとしても、半値程度での買収が可能となることから、今回の憶測につながったものとみられます。2015年当時は、優良物件の拡充と、大型化によりテナントに対する交渉力を高めることがサイモンが買収を行う目的とされていました。業界を取り巻く環境は更に厳しさを増しており、状況は当時と同じではないものの、優良物件の相対的な競争力はむしろ高まっています。今回、サイモンはメディアを通じ即座にメイスリッチ買収への関心を否定しており、そのためメイスリッチの価格上昇もごく短時間で収束しました。しかし優良物件を擁するメイスリッチへの興味を完全に失っているとは考えにくく、今後の動向が注目されます。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/9/21~2018/12/21)

※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。



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。