









リート・ウィークリーレポート (2018/9/26)

マーケットデータ (2018/9/21)

※リート平均配当利回りは2018年8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)	1006.90	+0.0%					4.24
先進国 (除日本)	1009.65	+0.0%					4.26
 日本	406.39	-0.1%				0.13	4.06
 米国	1281.58	-0.4%	米ドル	112.59 +0.5%		3.06	4.08
 カナダ	1123.25	-0.7%	カナダドル	87.16 +1.4%		2.43	5.30
 欧州 (除英国)	1171.03	-0.4%	ユーロ	132.29 +1.5%		0.46	5.00
 英国	88.17	+0.3%	英ポンド	147.22 +0.5%		1.55	4.01
 豪州	756.75	-2.2%	豪ドル	82.09 +2.4%		2.70	4.99
 シンガポール	606.28	-0.6%	シンガポールドル	82.53 +1.2%		2.55	5.73
 香港	842.04	-3.1%	香港ドル	14.42 +0.9%		2.47	3.64

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

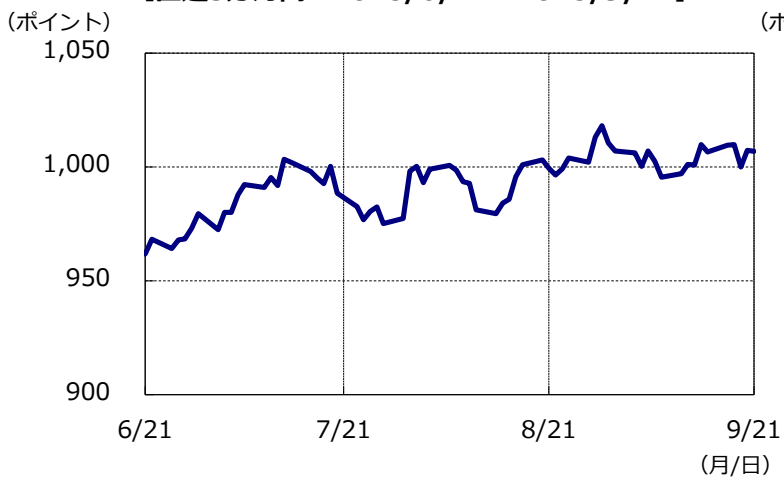
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/6/21～2018/9/21】



【2004/3/31～2018/9/21】



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（2018/9/17～2018/9/21）

【日本】

J-REIT市場は前週末比でほぼ変わらずとなりました。米中の貿易摩擦懸念が後退し日本株式市場が上昇したものの、ディフェンシブセクターのJ-REIT市場は小幅な値動きに留まりました。日銀はJ-REITの買い入れを見送りました。国土交通省が発表した7月1日時点の基準地価は、訪日客増加の影響などもあり1991年以来の上昇に転じました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。トランプ政権が中国の輸入品2,000億米ドルに追加関税を課すことを発表したものの、市場では予想よりも緩やかな措置と受け取られました。リスク選好の動きが強まったことや米国長期金利が大きく上昇したことなどから米国リート市場は軟調に推移しました。8月の米住宅着工件数は市場予想を上回ったものの、許可件数が大きく落ち込みました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの動きとなりました。米国長期金利の上昇を受けて欧州長期金利も連れ高すると欧州大陸リート市場は軟調に推移しました。一方、EU（欧州連合）離脱交渉が難航したことで英ポンドが急落すると輸出関連企業中心に英国株式市場が大きく上昇したため、英国リート市場も小幅に上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。米国長期金利上昇の上昇を受けて豪州長期金利も連れ高すると豪州リート市場は下落基調となりました。第2四半期の豪州住宅価格は前期比0.7%の下落となりました。特に、シドニーやメルボルンなどの主要都市での下落率が大きくなりました。なお個別銘柄では、プロパティリンク・グループが非上場のESRリアルエステート・オーストラリアから買収提案を受けたことから、大きく上昇しました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。米国の対中追加関税措置が予想よりも緩やかであったことから投資家の懸念が後退しディフェンシブセクターの香港およびシンガポールリート市場ともに軟調な動きとなりました。シンガポール都市再開発庁が発表した8月の民間住宅販売件数は当局の規制強化を受けて前月比64%減と大幅に減少しました。

トピックス

■ポルトガルリートの誕生の背景（欧州）

欧州でリートが取引されている国は10カ国以上に上りますが、来年にはポルトガルが加わる見通しです。ポルトガルの不動産市場は過熱気味で、首都リスボンなどの住宅価格は庶民の手の届かない高値で取引されており、国民の不満が溜まっています。そこで、ポルトガル政府は、リートを導入して賃貸住宅を増やすことで事態の打開を図っているようです。

欧州危機の時には、ポルトガルは欧州で財政悪化が特に懸念された国のひとつとして、経済危機の中心となりましたが、2012年に「ゴールデン・ビザ」を導入して外国資金を取り込み、いち早く経済回復を遂げました。ゴールデン・ビザは、ポルトガル企業または不動産に一定額以上投資すれば、10年間の在留許可が得られるというものです。ポルトガルは気候が温暖で「欧州のフロリダ」と呼ばれることから、年金受給者などに人気があるほか、海外からの居住者に対して海外所得の非課税措置という恩恵があるため、海外富裕層からタックスヘブンとして注目を集めています。そのため、今年も30億ユーロの資金が不動産市場に流入するとの見方から、不動産価格が高騰しています。連立与党からは、ゴールデン・ビザの撤廃や投機抑制のための課税等を導入すべきとの声もあり、今回のリート導入は政治的な圧力も要因にあったと思われます。

リート・ウィークリーレポート

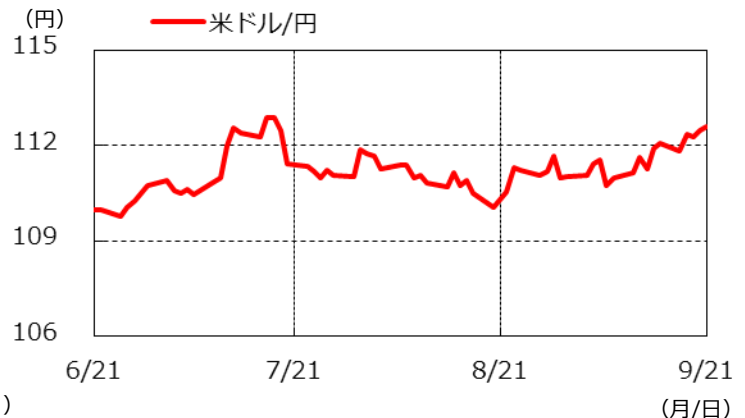
各国・地域別グラフ (2018/6/21~2018/9/21)

※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。

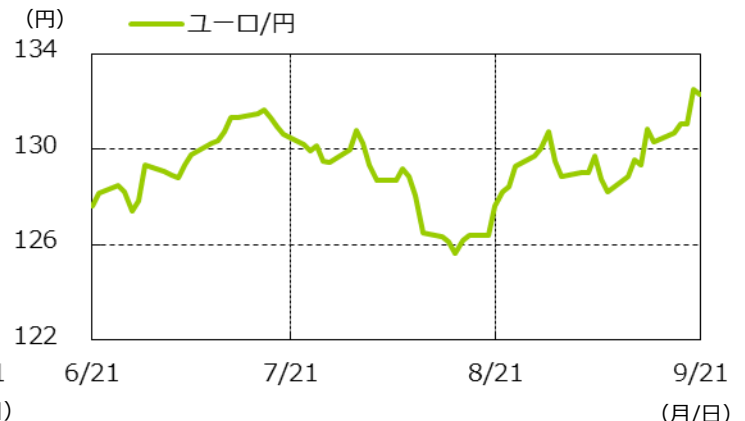
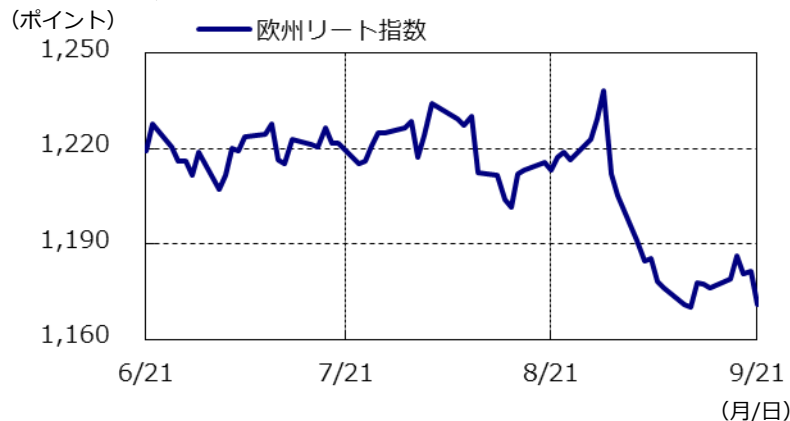
《日本》



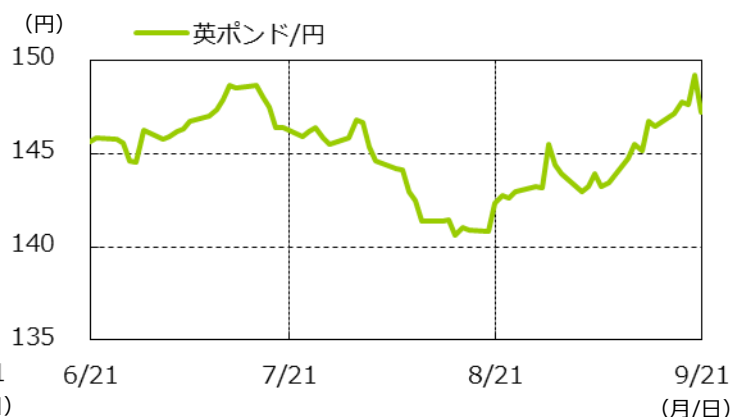
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

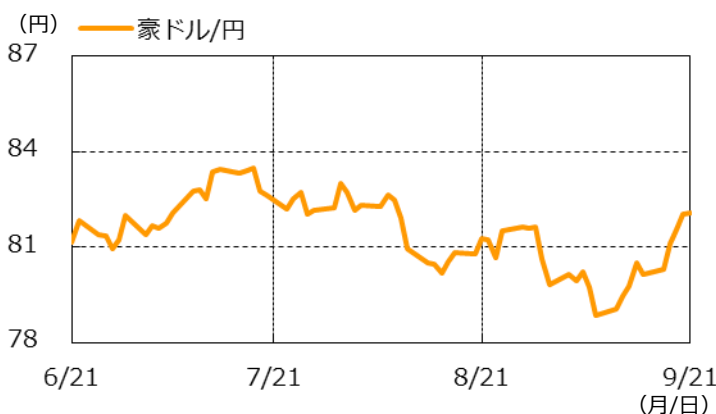


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

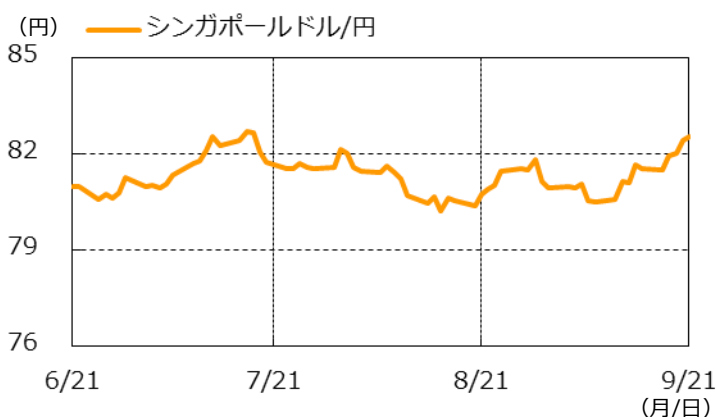
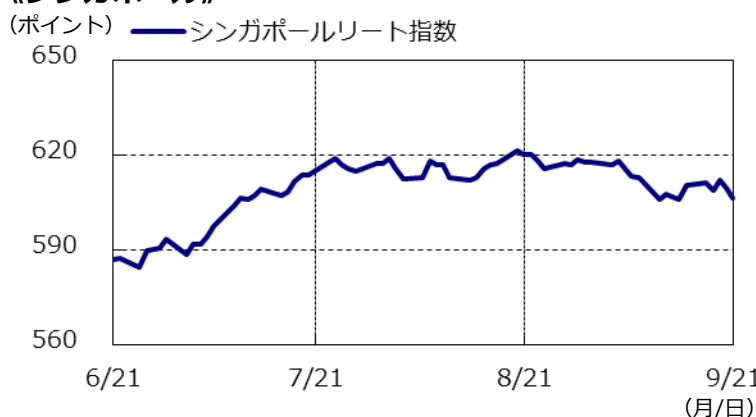
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

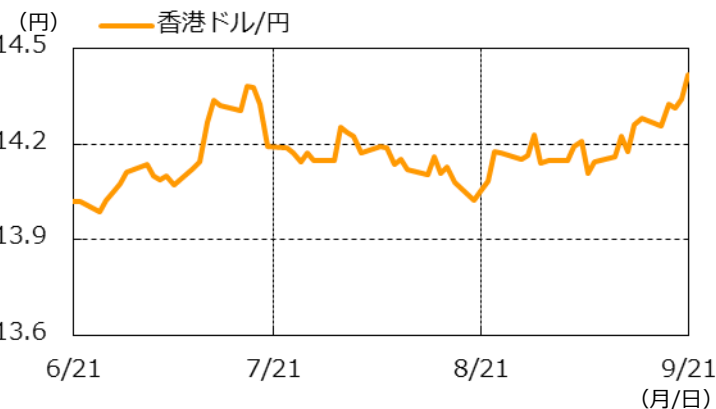
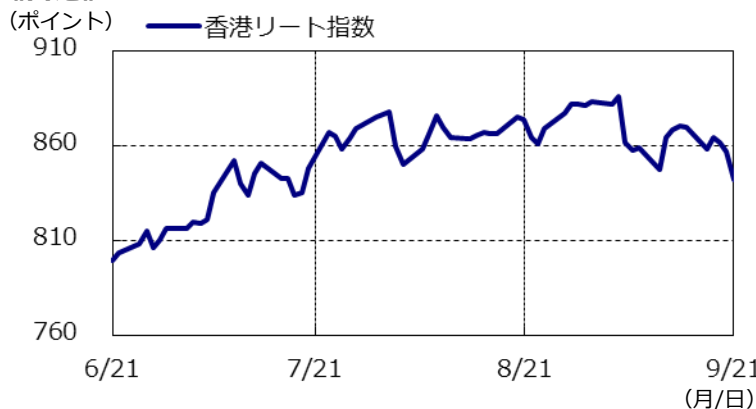
《豪州》



《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。