

リート・ウィークリーレポート (2018/10/30)

マーケットデータ (2018/10/26)

※リート平均配当利回りは2018年9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)	953.62	-1.7%				4.38
先進国 (除日本)	950.94	-1.8%				4.41
 日本	407.21	-0.6%			0.11	4.07
 米国	1224.96	-0.5%	米ドル	111.89 -0.6%	3.08	4.23
 カナダ	1081.39	+0.2%	カナダドル	85.41 -0.5%	2.39	5.27
 欧州 (除英国)	1097.06	-1.8%	ユーロ	127.69 -1.5%	0.35	5.15
 英国	85.52	-1.5%	英ポンド	143.57 -2.5%	1.38	4.20
 豪州	732.81	-1.0%	豪ドル	79.29 -1.0%	2.60	5.08
 シンガポール	596.27	-0.3%	シンガポールドル	81.09 -0.7%	2.50	6.05
 香港	819.70	-0.5%	香港ドル	14.27 -0.5%	2.42	3.70

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

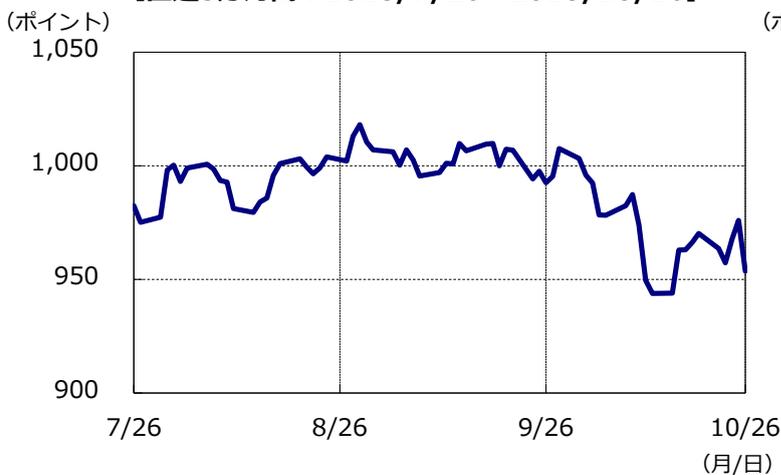
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/7/26～2018/10/26】



【2004/3/31～2018/10/26】



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（2018/10/22～2018/10/26）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。世界的な株安が波及したことや、リスク回避姿勢が強まり安全資産とみなされた円が買われ、円高が進行したことなどが影響し、株式市場は大幅に下落しました。こうした中、リート市場も調整を余儀なくされましたが、債券利回りの低下や、ディフェンシブ資産への逃避が下支えとなり、下落は比較的小幅なものにとどまりました。なお、今週は日銀によるJ-REITの買入れは行われませんでした。

【米国】

米国リート市場は下落しました。金融引き締め、貿易摩擦、サウジアラビア問題といった様々なリスク要因への懸念から株式市場は世界的に大きく下落しました。エネルギーや資本財といった景気敏感セクターや、決算が失望を誘ったインターネット関連銘柄などが売り込まれる一方、リートを含むディフェンシブセクターには逃避資金も流入し、下落率は相対的には抑制されました。9月の新築住宅販売件数は予想を下回り、金利上昇などによる住宅市場減速への懸念が一層強まりました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。貿易摩擦や、サウジアラビアの記者殺害疑惑などを受けて株式市場は再度底を探る展開となりました。EU（欧州連合）がイタリアの予算案を承認せず、修正案の提出を求めたことや、英国のEU離脱交渉の停滞も重石となりました。リート市場も下落しましたが、一定のディフェンシブ性を発揮し、下落幅は株式市場との比較では抑制されました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。世界的な株式市場の調整拡大や、原油市場下落を受けたエネルギー株の下落を背景に株式市場は大きく下落しました。リート市場も連れ安となりましたが、ディフェンシブ性への選好から一定の資金流入もみられ、下落幅は抑制されました。

【アジア】

アジアリート市場は下落しました。欧米株式市場が下落したことや、先週末に発表された7-9月期GDP（国内総生産）が2四半期連続の減速となったことを受けて中国の景気減速懸念が一層強まったことなどを背景に、株式市場は大きく下落しました。リスク回避の姿勢が強まる中、ディフェンシブ資産とみなされたリートの下落は相対的には小さくなりました。

トピックス

■業績好調が続く物流リート（米国）

物流リートの好調な業績が続いています。当分野で最大手のプロロジスが10月16日に発表した7-9月期の決算では、賃料収入の伸びや低い空室率が寄与し、保有不動産がどれだけキャッシュフローを生み出しているかを示す1株あたりコアFFOは、前年同期の0.67米ドルから0.72米ドルへと増加しました。今回の決算では、とりわけ欧州地域での賃料上昇が顕著であることが強調されました。好調な業績を後押ししているのは、米国景気の拡大と、eコマースの世界的な浸透です。eコマースを展開するには、通常商品の仕分けや配送準備のためのセンターが必要になりますが、良好な立地に多数の拠点を持つ大手物流リートは、こうした需要の高まりを最大限に享受できる立場にあります。プロロジスのCEOは決算発表で、好立地の物流施設への顧客ニーズが高まっているものの、人手不足と好立地の希少性により新規の建設が抑制されているため、賃料の引き上げは容易である、と発言しています。また、貿易摩擦によるネガティブな影響は現在のところほとんどみられない、とも述べています。プロロジスのCEOは、7月に行われた4-6月期の決算発表で、貿易摩擦が同社や米国内外の企業に与える影響について警戒的な見方を示し、これに対し株価は一時下落しました。今回のやや強気な発言はこうした経緯も意識したものとみられます。

リート・ウィークリーレポート

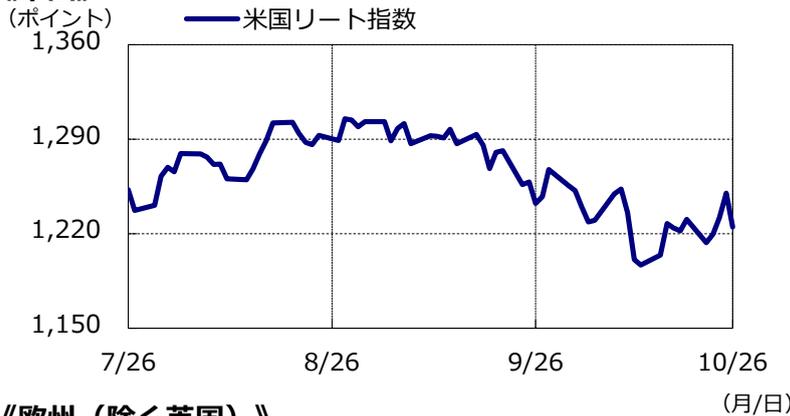
各国・地域別グラフ (2018/7/26~2018/10/26)

※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。

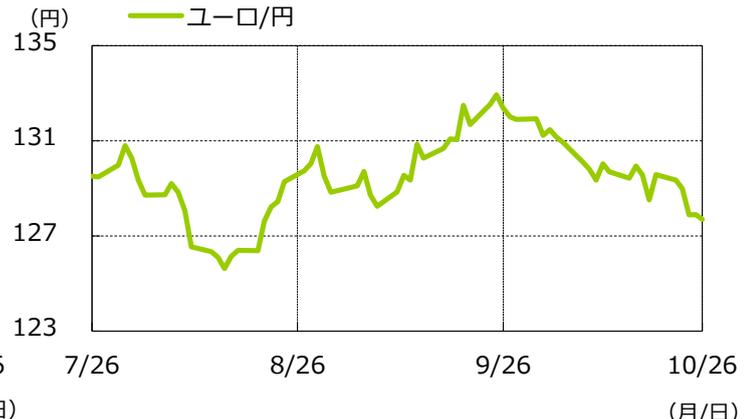
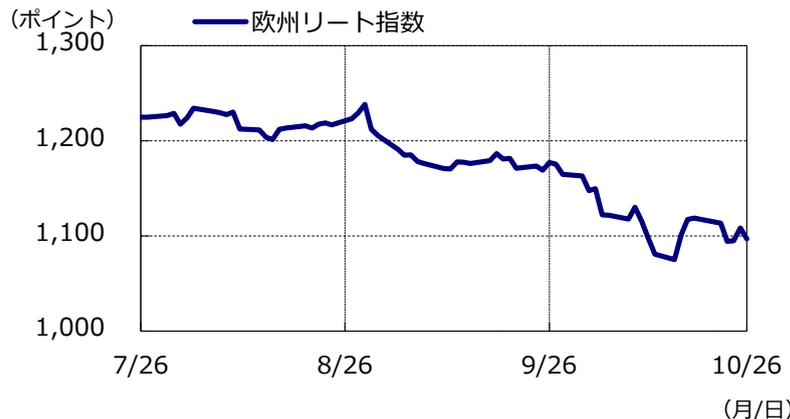
《日本》



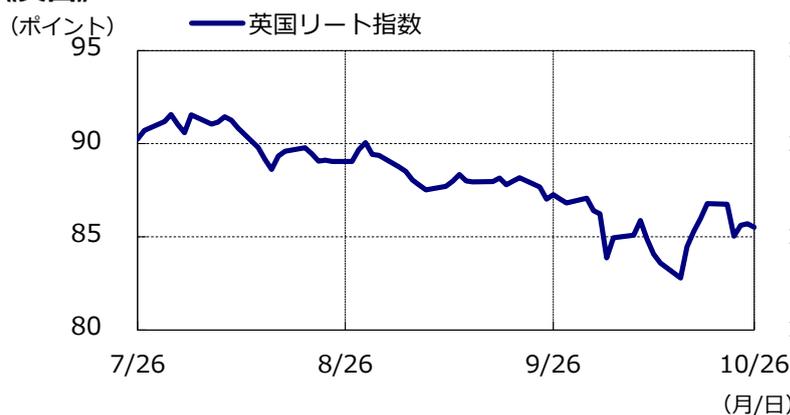
《米国》



《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。

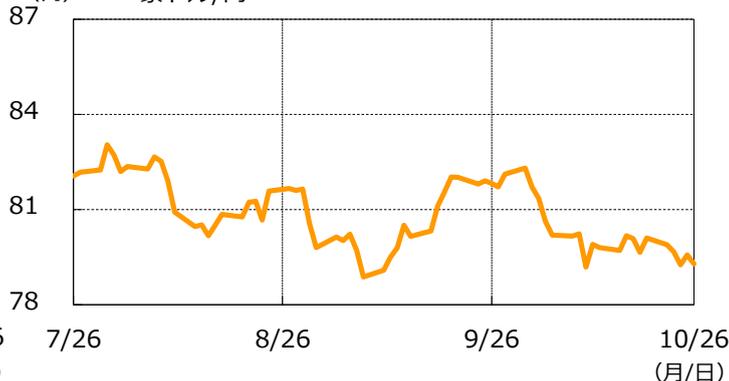
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント) 豪州リート指数



(円) 豪ドル/円



《シンガポール》

(ポイント) シンガポールリート指数

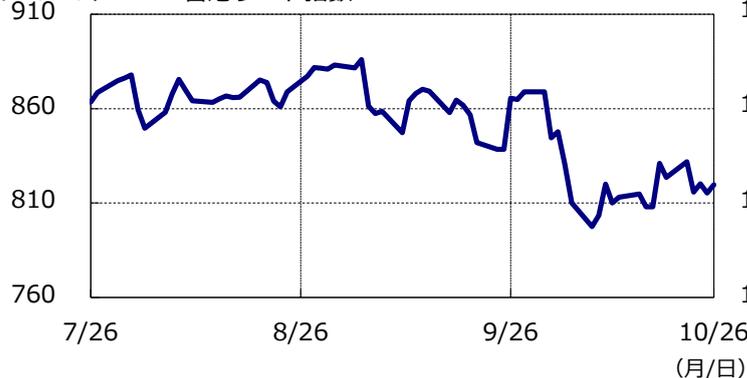


(円) シンガポールドル/円

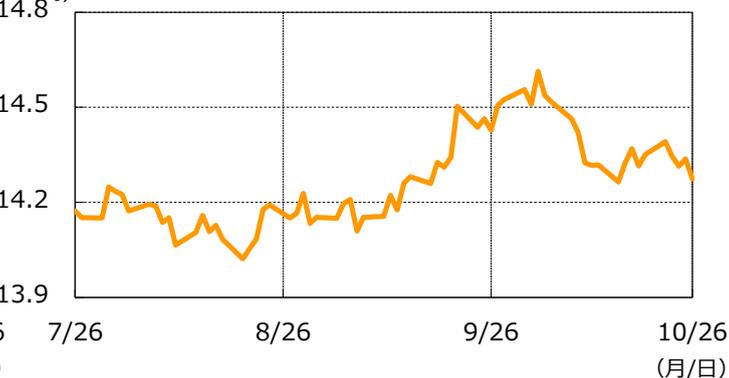


《香港》

(ポイント) 香港リート指数



(円) 香港ドル/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。