リート・ウィークリーレポート（2018/10/23）

情報提供資料

マーケットデータ（2018/10/19）

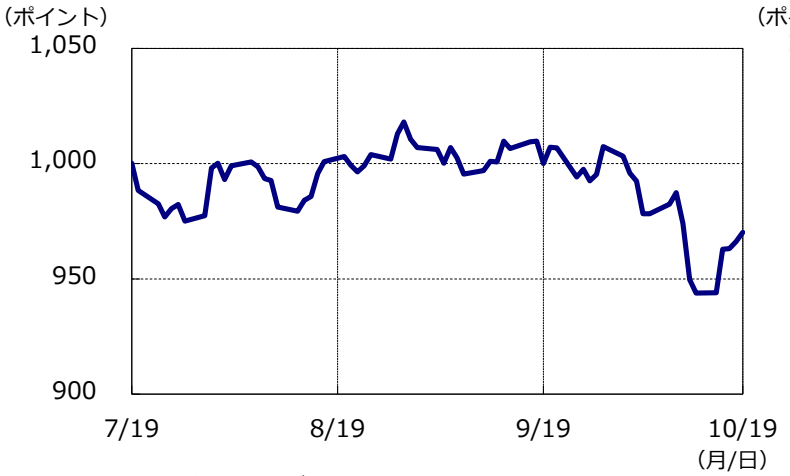
※リート平均配当利回りは2018年9月末時点

	リート指数 終値	リート指数 騰落率	為替（対円）	為替（対円） 終値	為替（対円） 騰落率	金利（%）	リート平均配当利回り（%）
先進国（含日本）	970.27	+2.8%					4.38
先進国（除日本）	968.62	+3.0%					4.41
日本	409.73	+0.7%				0.15	4.07
米国	1230.63	+2.8%	米ドル	112.53	+0.3%	3.19	4.23
カナダ	1079.68	+1.9%	カナダドル	85.87	-0.3%	2.50	5.27
欧州（除英国）	1117.36	+3.4%	ユーロ	129.57	-0.1%	0.46	5.15
英国	86.78	+3.8%	英ポンド	147.23	-0.2%	1.58	4.20
豪州	740.52	+2.2%	豪ドル	80.10	+0.4%	2.68	5.08
シンガポール	598.04	+1.2%	シンガポールドル	81.69	+0.3%	2.57	6.05
香港	823.67	+1.3%	香港ドル	14.35	+0.2%	2.50	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：2018/7/19～2018/10/19】



【2004/3/31～2018/10/19】

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。

Asset Management One　アセットマネジメントOne

商 号 等 ：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

マーケット動向（2018/10/15～2018/10/19）

【日本】
J-REIT市場は上昇しました。サウジアラビアをめぐる地政学問題の浮上や中国経済の鈍化懸念から日本株式市場が下落するなかで、ディフェンシブセクターのJ-REITは堅調な展開となりました。なお、大手商業リートの日本リテールファンド投資法人は、ポートフォリオの戦略的入替で郊外型商業施設の割合をより減少させる方針を示したことが好感されました。日銀はJ-REITの買い入れを19日に12億円実施しました。

【米国】
米国リート市場は大きく上昇しました。前々週の急落から落ち着きを取り戻し大きく反発する展開となりました。米長期金利に大きな動きが無かったことも市場の安心感を誘いました。9月の米住宅着工件数は市場予想を下回り、米国住宅市場の鈍化傾向が続いています。

【欧州】
欧州リート市場は大きく上昇しました。イタリアの予算案がEU（欧州連合）に提出されたことによる安心感などから欧州株式市場が上昇したことに連れて大陸欧州リート市場および英国リート市場ともに大きく反発しました。一方、英政府統計局によると8月の全英の住宅価格は過去5年で最も低い伸びに留まりました。

【豪州】
豪州リート市場は上昇しました。中東の地政学リスクの浮上や中国の景気鈍化懸念などの不透明要因を受けてディフェンシブセクターの豪州リートは堅調な動きとなりました。9月の豪雇用統計で失業率が大きく改善し豪州長期金利が一時上昇したものの、週末にかけて低下したことが支援材料になりました。

【アジア】
アジアリート市場は上昇しました。中国の第3四半期の実質経済成長率が6.5%と2期連続で減速したことなどから中国経済に対する警戒感が広がり、香港およびシンガポールともに株式市場は軟調な展開となったものの、ディフェンシブセクターのリート市場はともに上昇しました。

トピックス

■シアーズの破産申請（米国）

米百貨店「シアーズ」やディスカウントストアの「Kマート」を傘下に持つシアーズ・ホールディングスが10月15日に連邦破産法第11条（日本の民事再生法に相当）の適用を申請しました。同日に返済期限を迎える債務交渉で債権団と折り合いがつきませんでした。

シアーズが主要テナントであるセリテージ・グロース・プロパティーズの株価は急落した一方、他の商業・小売REITについては収益に与える影響が比較的小さかったため、あまり影響はなかったとみられます。

高クオリティ物件（好立地や集客力のある物件）の商業・小売REITのサイモン・プロパティー・グループやメイスリッチ、トーブマン・センターズなどは稼働率が90%以上と高水準を維持しており、シアーズをテナントとする物件は保有するものの、各REITの賃料収入に与える影響は１%未満と限定的です。むしろ、シアーズのような低収益で大規模テナントの退出による空きスペースを再開発し、成長性の高いテナントを誘致することで収益性を高める機会だとしてポジティブに評価する専門家もいます。一方、集客力の弱いCBL＆アソシエイツやワシントン・プライム・グループなどは、比較的稼働率が低いうえに更に空きスペースが増えることで収益性が悪化する懸念は拭えず、再び二極化が進む展開が予想されます。

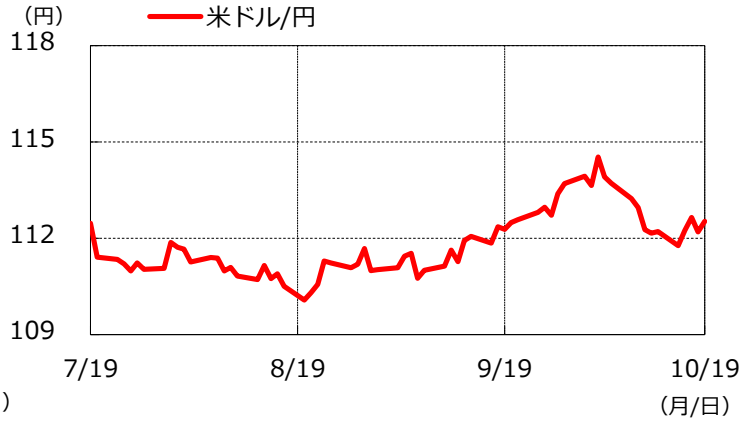
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

各国・地域別グラフ（2018/7/19～2018/10/19）

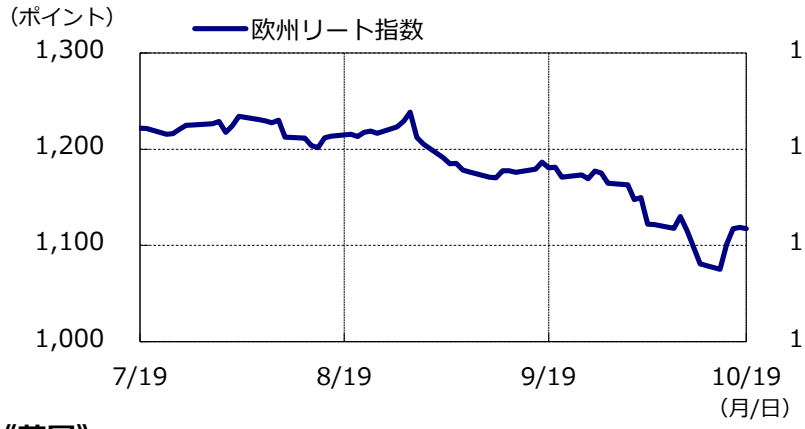
※各国および地域のリート指数、為替の使用データについては、P.1「マーケットデータ」の注記をご参照ください。

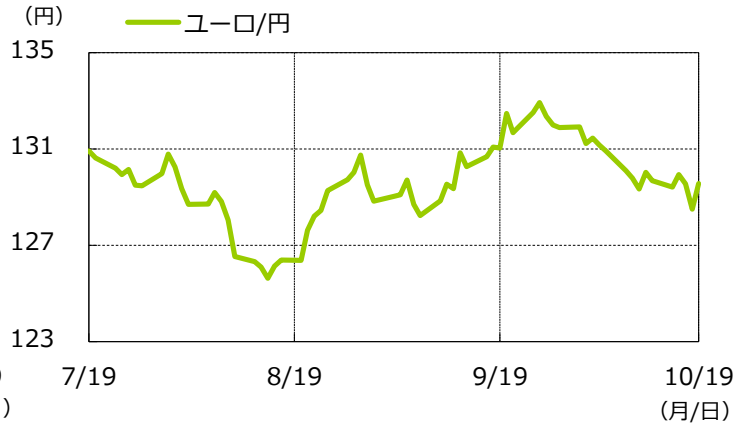
《日本》

《米国》

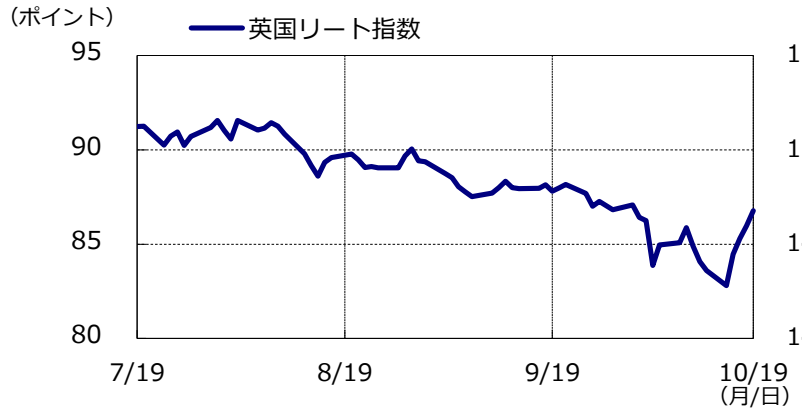


《欧州（除く英国）》





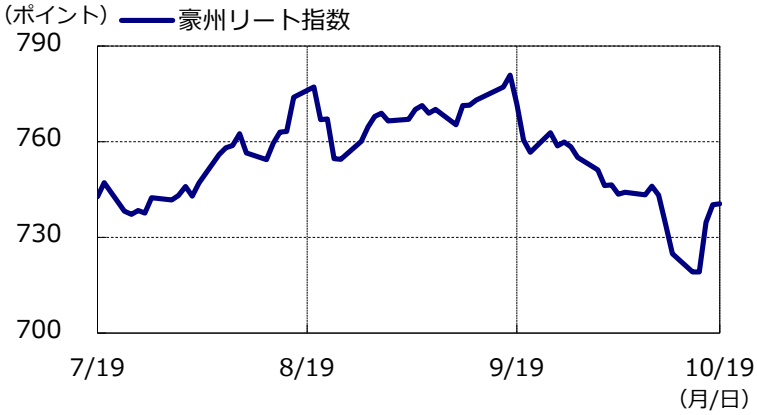
《英国》



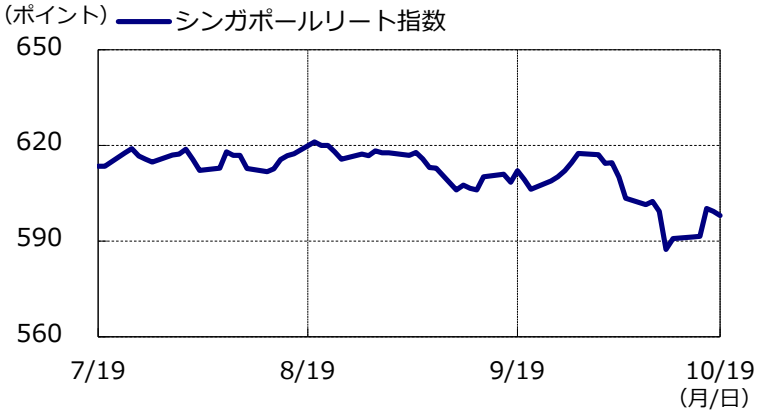
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

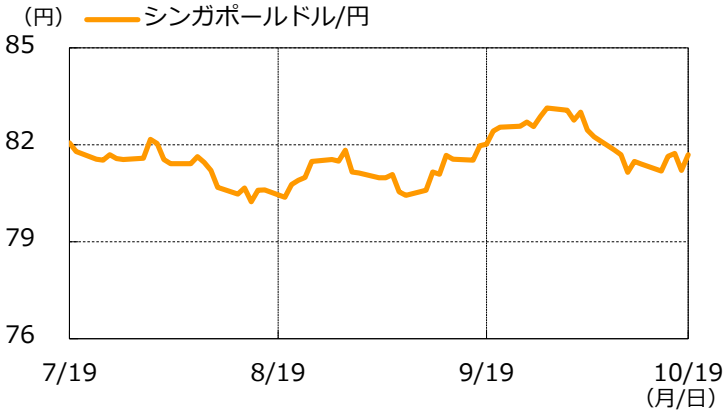
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

《豪州》

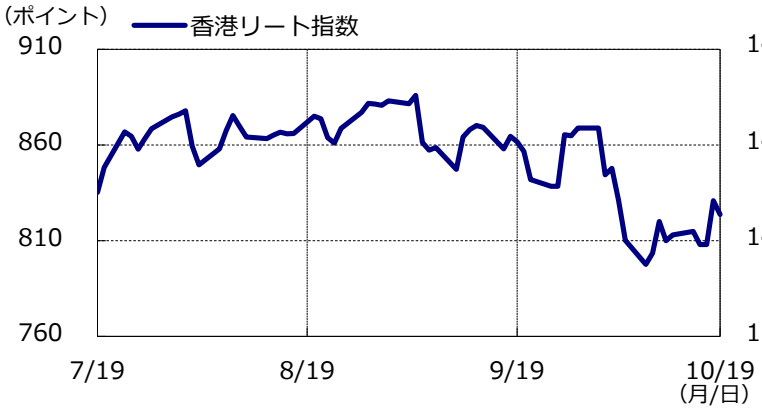


《シンガポール》





《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・ホールディングズ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。

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るため、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。