









# リート・ウィークリーレポート (2018/9/19)

## マーケットデータ (2018/9/14)

※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)	1006.53	+1.1%					4.24
先進国 (除日本)	1009.17	+1.2%					4.26
 日本	406.71	+0.5%				0.12	4.06
 米国	1286.78	-0.0%	米ドル	112.06 +1.0%		3.00	4.08
 カナダ	1131.49	+1.9%	カナダドル	85.95 +1.9%		2.35	5.30
 欧州 (除英国)	1176.04	-0.0%	ユーロ	130.27 +1.6%		0.45	5.00
 英国	87.95	+0.5%	英ポンド	146.46 +2.1%		1.53	4.01
 豪州	774.04	+0.5%	豪ドル	80.15 +1.6%		2.60	4.99
 シンガポール	610.23	-0.4%	シンガポールドル	81.55 +1.4%		2.47	5.73
 香港	869.31	+1.2%	香港ドル	14.28 +0.9%		2.39	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：2018/6/14～2018/9/14】



【2004/3/31～2018/9/14】



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（2018/9/10～2018/9/14）

### 【日本】

J-REIT市場は上昇しました。欧米株式市場の上昇や、円安の進行を背景に国内株式市場が上昇し、リートもこれに追随しました。三鬼商事によると、8月の東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィスビル空室率は2.45%と、月次データが残る2001年1月以来の最低値を更新し、平均募集賃料も56カ月連続で上昇しました。

### 【米国】

米国リート市場は前週比ほぼ横ばいとなりました。共和党から新たな減税案が発表されるとの期待や、新型iPhoneの発表などを背景に上昇した株式市場に追随する局面もありましたが、トランプ大統領が中国からの輸入品に対する追加関税について、対象の更なる拡大検討を示唆するなど通商問題が重石となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。トルコの利上げ実施により新興国通貨への懸念が後退したことが押し上げ要因となる一方、米中の貿易摩擦が逆風となりました。13日のECB（欧州中央銀行）理事会では市場予想通り政策金利が据え置かれ、10月から債券購入を縮小し、年末に終了するとの見通しも改めて確認されました。また、BOE（イングランド銀行）も同日の金融政策委員会において、政策金利を据え置きました。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。欧米株式市場の上昇や、原油価格の反発が追い風となる一方、金融業界の不正をめぐる懸念などが上値を抑えました。物流リートのプロパティリンク・グループは、同業のセンチュリア・インダストリアル・リートに対し、買収提案を行っています。

### 【アジア】

アジアリート市場はまちまちの展開となりました。中国がWTO（世界貿易機関）に対して米国へ制裁を求めるなど、貿易摩擦の深刻化がマイナスに影響する一方、欧米株式市場の上昇は支援材料となりました。

## トピックス

### ■ 不動産市場に広がるESG重視の動き（米国）

株式市場などで認知度が高まってきたESGが、米国の不動産市場でも存在感を増しています。ESGとは、Environment（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治）の3つの言葉の頭文字をとったものです。かつては、不動産におけるESGとは物件の省エネの度合いをチェックする程度でしたが、最近ではオフィスであればエネルギー効率の高さのみならず、従業員が健康かつ快適に過ごせるか、という点にまで及ぶようになってきました。ESGへの取り組みが株式市場の評価対象となっていることに加え、従業員の健康維持や快適な環境の提供が、モチベーションの維持や業績向上に繋がるという認識が浸透してきたことが背景にあると考えられます。大都市を中心に、ESGへの意識が高い企業は入居するオフィスを選定するにあたっては、ビルの建築材料、リサイクルへの取り組み、屋内の空気や水の質から、それらをどのように計測しているかに至るまで、詳細な情報をビルオーナーに要求します。こうした質問に即座に答えられるよう準備し、また高いレベルで要求をクリアできるような物件を整備するためにはコストがかかります。しかし他社に先んじて対応することで優良なテナントを高い賃料で取り込めるチャンスも増えることから、大手リートはESGへ積極的に取り組む姿勢を示しています。

# リート・ウィークリーレポート

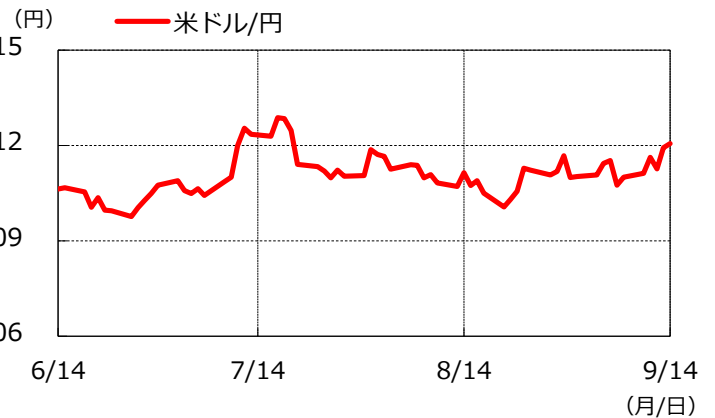
## 各国・地域別グラフ (2018/6/14~2018/9/14)

※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。

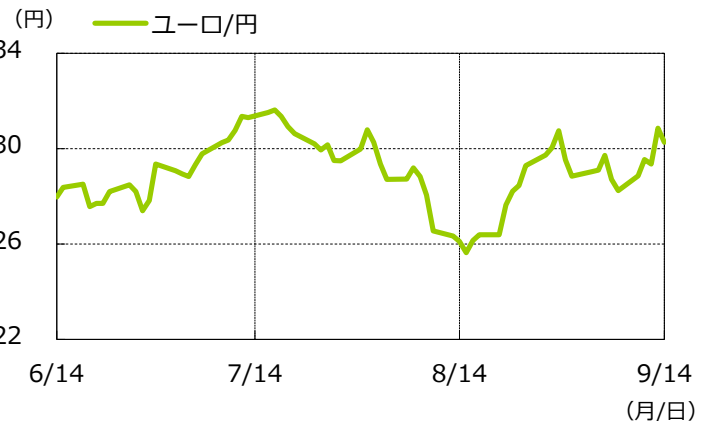
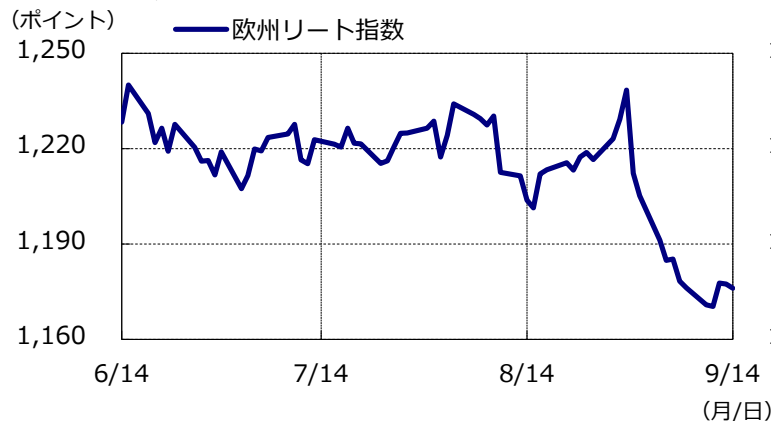
### 《日本》



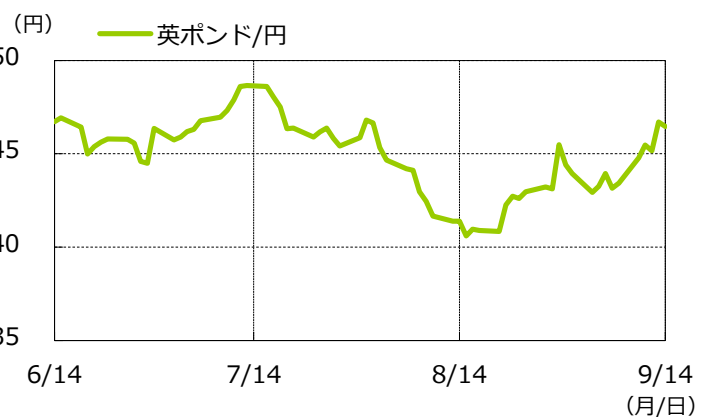
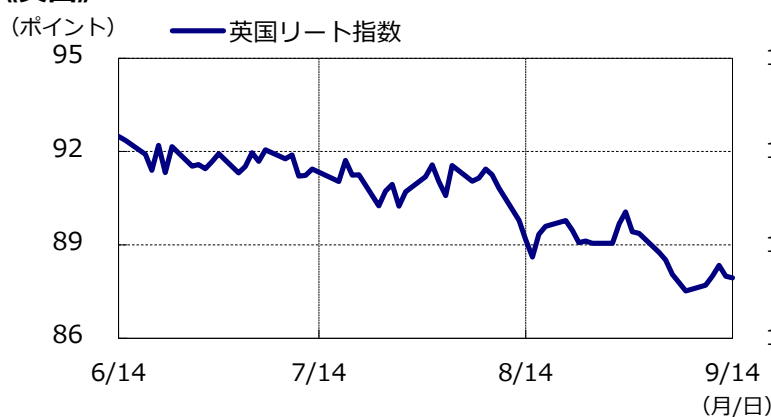
### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》



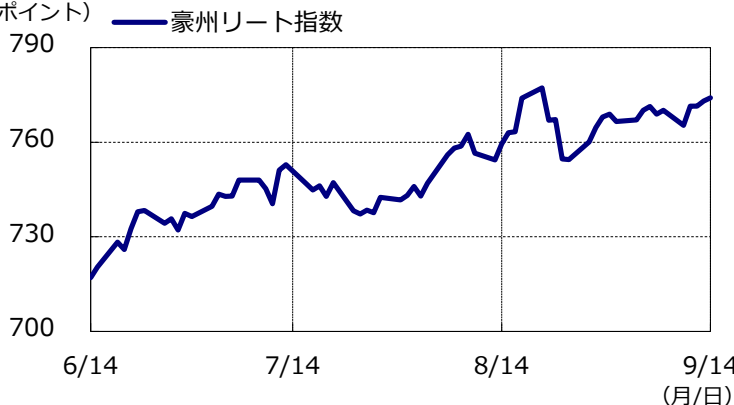
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

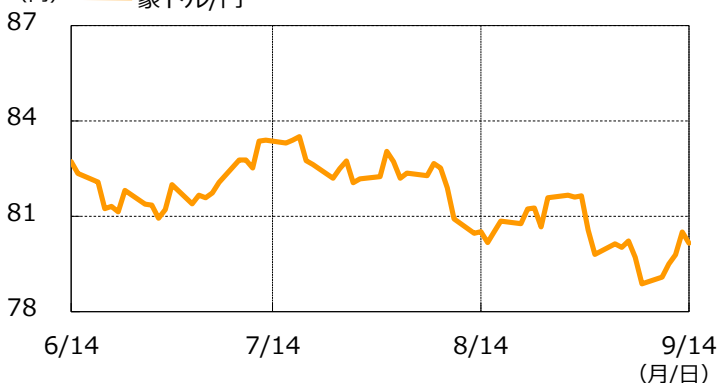
# リート・ウィークリーレポート

## 《豪州》

(ポイント)

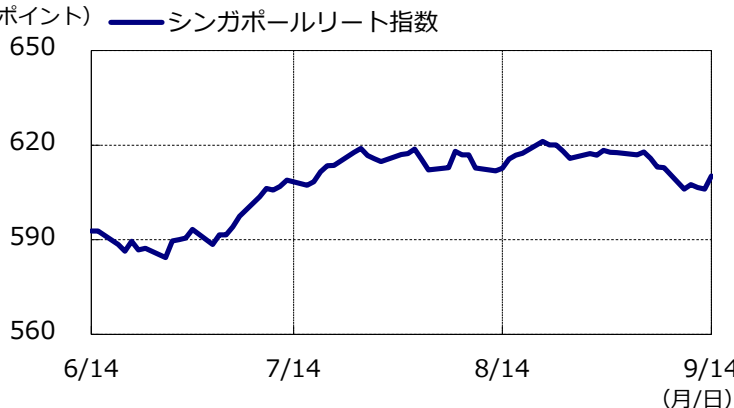


(円)

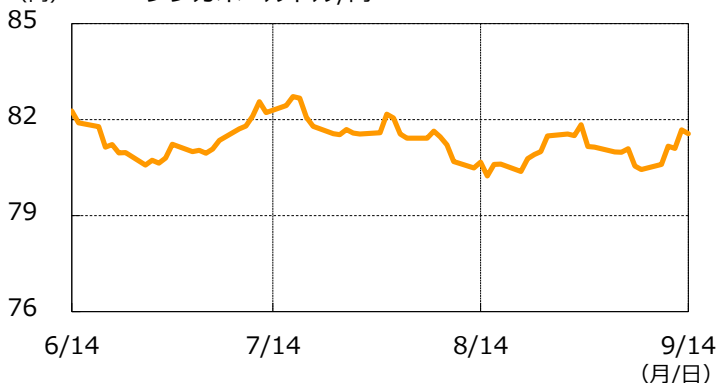


## 《シンガポール》

(ポイント)

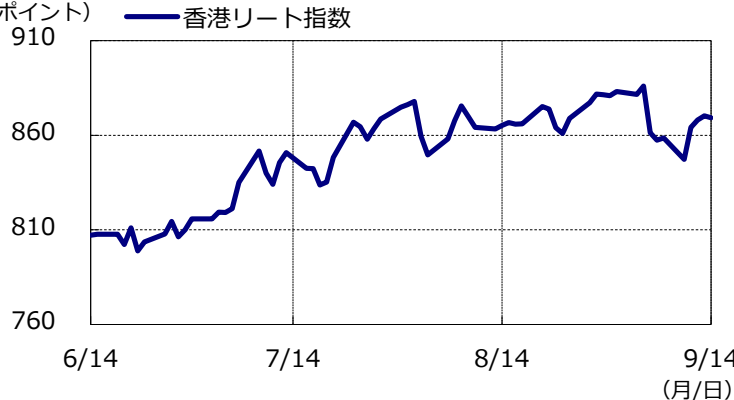


(円)

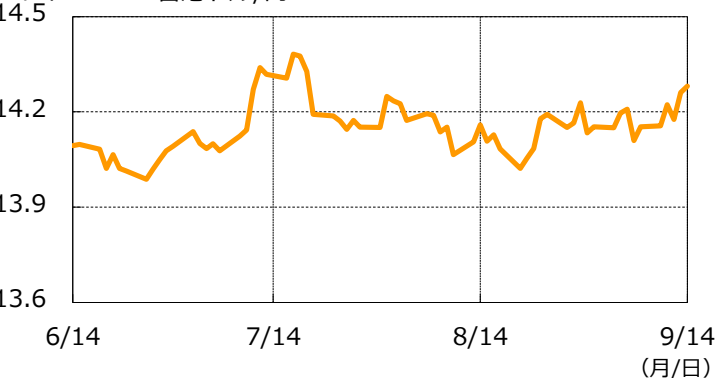


## 《香港》

(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。