









リート・ウィークリーレポート (2018/7/24)

マーケットデータ (2018/7/20)

※リート平均配当利回りは2018年6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)	988.39	-1.4%				4.39
先進国 (除日本)	988.53	-1.6%				4.43
 日本	409.97	+0.7%			0.04	4.01
 米国	1248.09	-1.4%	米ドル	111.41 -0.8%	2.89	4.19
 カナダ	1072.43	-0.6%	カナダドル	84.75 -0.7%	2.18	5.52
 欧州 (除英国)	1221.55	-0.1%	ユーロ	130.63 -0.5%	0.37	5.78
 英国	91.25	-0.2%	英ポンド	146.39 -1.5%	1.23	3.76
 豪州	747.21	-0.7%	豪ドル	82.63 -0.9%	2.62	5.29
 シンガポール	613.54	+0.8%	シンガポールドル	81.79 -0.5%	2.42	6.09
 香港	848.26	-0.3%	香港ドル	14.19 -0.9%	2.16	3.91

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

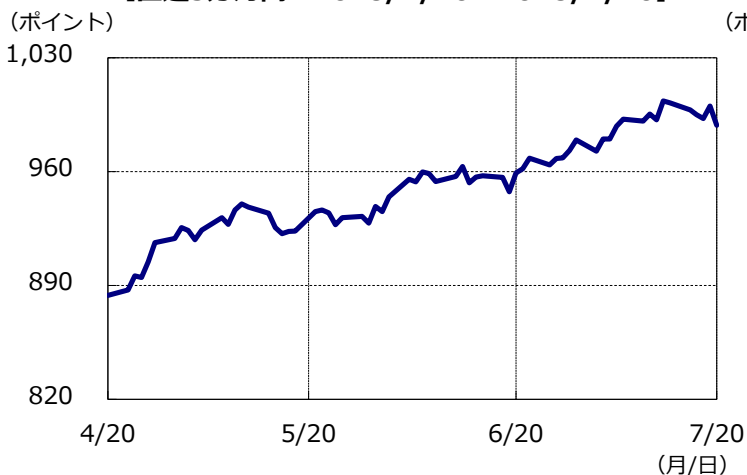
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/4/20～2018/7/20】



【2004/3/31～2018/7/20】



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（2018/7/16～2018/7/20）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。貿易摩擦の深刻化が引き続き重石となったことから、直近の傾向と同じく、相対的にディフェンシブな位置づけのJ-REIT市場は底堅い展開となりました。また、REIT各社の決算発表がなされる中で、オフィス保有REITを中心に堅調な内部成長を示したことも買い安心感を誘ったものと考えられます。なお、先週は日銀によるJ-REITの買い入れは実施されませんでした。16日の日本市場は休場となっています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。貿易摩擦への懸念と、パウエルFRB（米連邦準備制度理事会）議長の議会証言などを背景とした景気への楽観的な見方が交錯し、株式市場はほぼ横ばいとなりました。一方で、住宅着工件数と先行指標である建設許可件数がともに9カ月ぶりの低水準になるなど、不動産関連統計が全般に低調だったことを嫌気し、リート市場は軟調な展開となりました。

【欧州】

欧州リート市場は小幅に下落しました。EU（欧州連合）離脱を巡り英国与党内での対立が深まっていることや、貿易摩擦への懸念が市場心理を冷やしました。英国の6月小売売上高は前月比0.5%減少し、事前の市場予想を下回っています。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。貿易摩擦への懸念に加え、一部の国がイラン産原油の購入を継続すると報じられたこと等を受けて原油市況が急落したことも、資源国である豪州経済への期待を後退させたとみられます。6月の雇用統計では、失業率こそ前月から横ばいだったものの、雇用者数は大幅に増加しました。

【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。NEC（米国家経済会議）のクドロー委員長が、米中貿易問題に関し習近平主席を批判し貿易摩擦解消への期待が後退したことに加え、6月の鉱工業生産をはじめ中国の経済指標が総じて低調だったことを嫌気し、香港リート市場は下落しました。一方で、シンガポールリート市場ではKEPPEL REITが市場初の事例となる自社株買いの可能性に言及したことなどから、買い戻しの動きが続きました。

トピックス

■ 初のリート上場が近づくインド（アジア）

インド初となるリートの上場が近づいている模様です。第一号と目されているのは、世界的な投資会社ブラックストーングループと、バンガロールを拠点とするデベロッパーであるエンバシー・グループが合併で設立した、エンバシー・オフィス・パークです。インド当局は2014年にリート設立を認める制度を導入しましたが、分配金への二重課税や、開発中の物件の組入れに関するルールなどに問題が残り、リートの組成は進んでいませんでした。不動産業界の要請を受けて、当局が制度の改善を過去2年にわたり進めたことで、リート上場の条件が整いつつあります。リート市場の拡大により、不動産業界は資金調達機会が増え、物件オーナーや投資家は現金化が容易になり、個人投資家は質の高い物件への投資が可能になります。バンガロール、ハイデラバードといった都市のハイグレードオフィスの賃料は毎年二ケタの上昇を記録しており、空室率も10%を切るなど環境は良好です。エンバシー・オフィス・パークが上場すれば、一定の需要を集めることが予想されますが、懸念材料もあります。インド準備銀行は6月に、政策金利を約4年半ぶりに引き上げました。金利の上昇圧力がこのまま高まると、相対的な利回りの魅力低下から、投資家の意欲が低下することも考えられます。

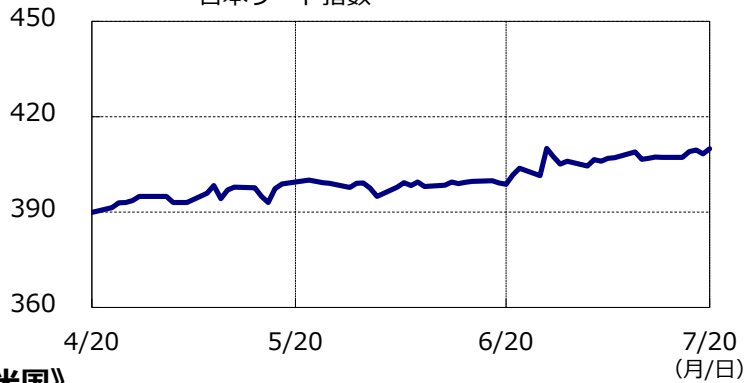
リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/4/20~2018/7/20)

※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》

(ポイント)

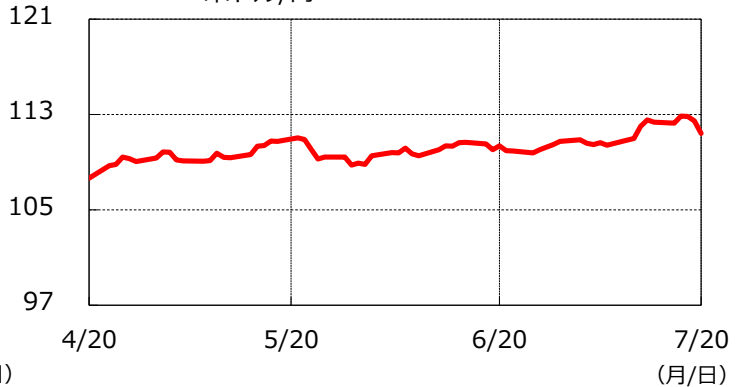


《米国》

(ポイント)

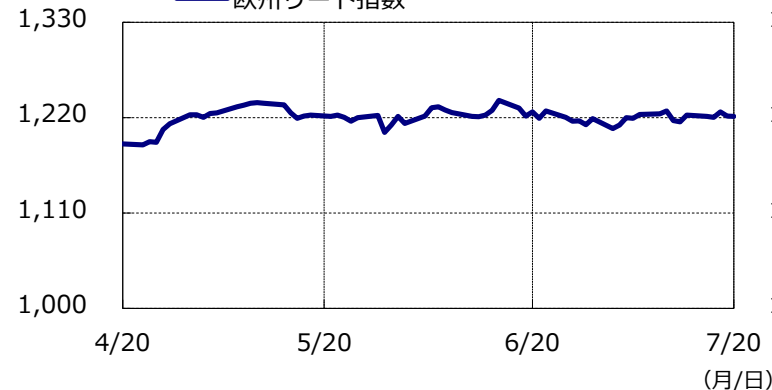


(円)

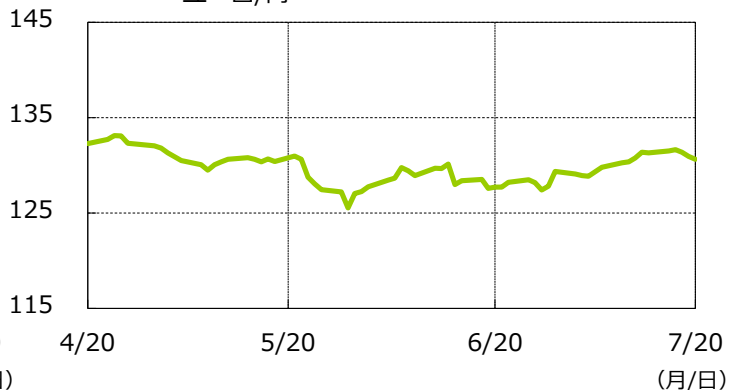


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

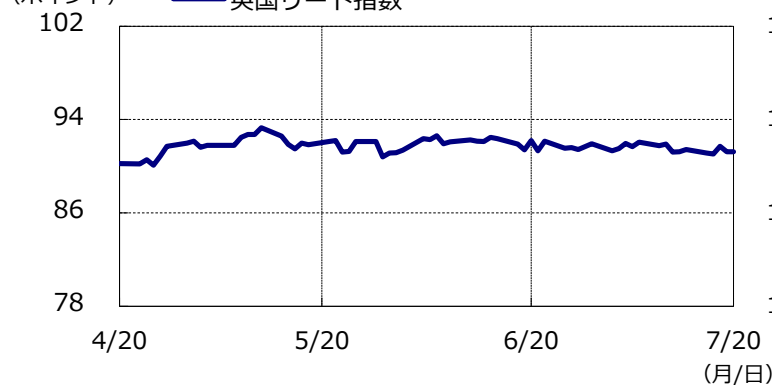


(円)



《英国》

(ポイント)



(円)



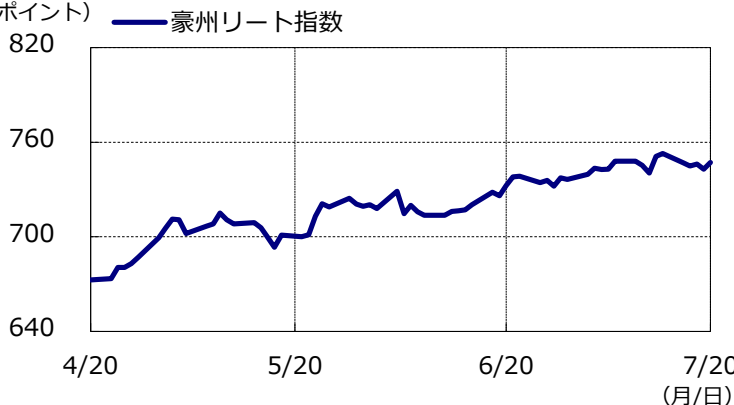
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

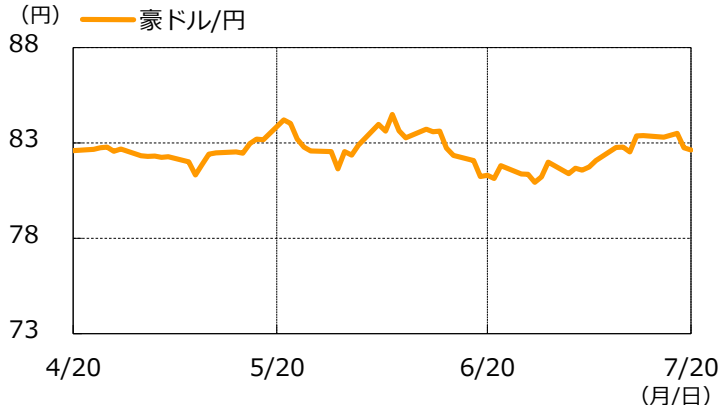
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

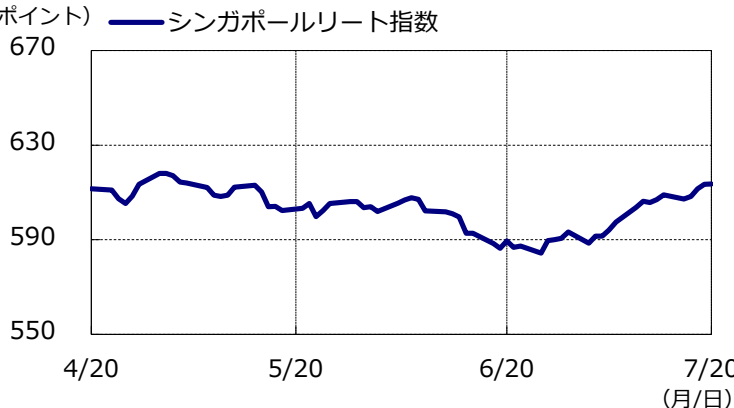


(円)

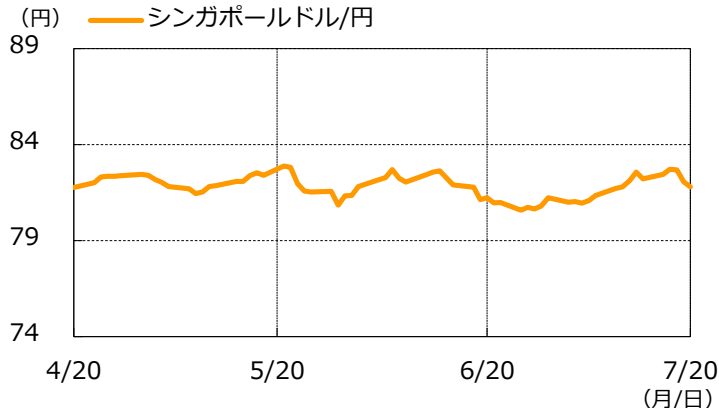


《シンガポール》

(ポイント)

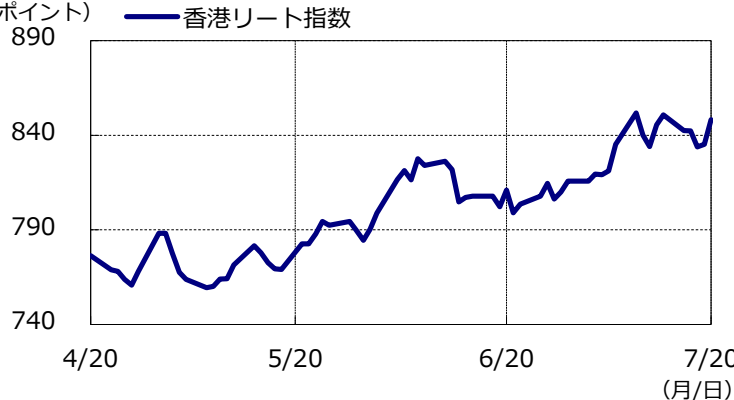


(円)

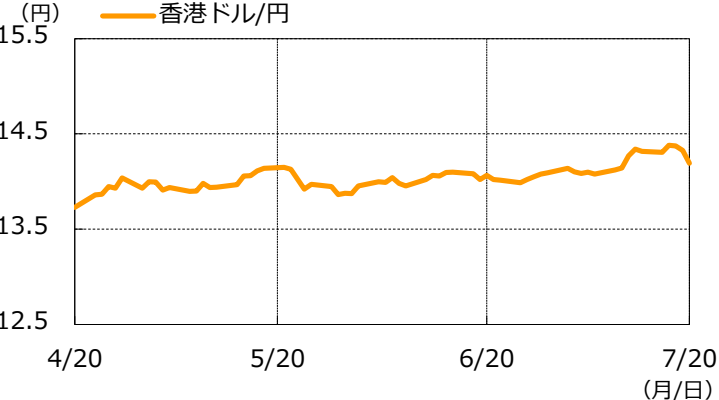


《香港》

(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。