









リート・ウィークリーレポート (2018/6/12)

マーケットデータ (2018/6/8)

※リート平均配当利回りは2018年5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)	953.87	+1.0%					4.47
先進国 (除日本)	953.45	+1.0%					4.52
 日本	398.07	+0.8%				0.05	3.98
 米国	1223.18	+1.2%	米ドル	109.55 +0.0%		2.95	4.35
 カナダ	1061.25	+0.4%	カナダドル	84.73 +0.2%		2.32	5.51
 欧州 (除英国)	1225.81	+1.0%	ユーロ	128.93 +0.9%		0.45	5.49
 英国	92.09	+0.8%	英ポンド	146.86 +0.5%		1.39	3.73
 豪州	713.57	-0.6%	豪ドル	83.26 +0.4%		2.78	4.95
 シンガポール	602.23	+0.0%	シンガポールドル	82.01 +0.2%		2.58	5.92
 香港	823.97	+3.1%	香港ドル	13.96 +0.0%		2.37	3.86

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

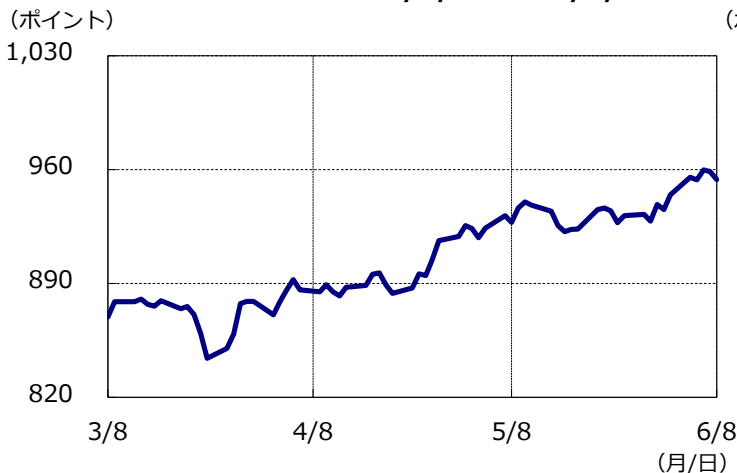
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/3/8～2018/6/8】



【2004/3/31～2018/6/8】



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（2018/6/4～2018/6/8）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。国内外の株式市場の上昇に追随する展開となりました。三鬼商事が発表した東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の5月末時点の平均空室率は、竣工予定ビルへの移転に伴う大型の空室の影響などで2.68%と5カ月ぶりに上昇しました。しかし、平均賃料は53カ月連続上昇して2009年7月以来の2万円台となるなど、堅調な市況が続いています。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。貿易摩擦への懸念や債券利回りの上昇を嫌気し、上値が重くなる局面もあったものの、前週末に発表された好調な雇用統計を受けた株式市場の上昇が続くなかで、リートもこれに追随し、週を通してみると上昇基調となりました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。イタリアとスペインの政局混乱が落ち着きつつあることを背景に、投資家のリスクオフ姿勢が和らいだことが追い風となりました。14日のECB（欧州中央銀行）会合では量的緩和策の打ち切りに向けた協議が開始されるとみられるなか、要人発言に注目が集まりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。銀行不正問題に関連するネガティブなニュースが相次いで報じられたものの、予想を上回る1-3月期のGDP（国内総生産）の発表や、米国株式の上昇を背景に、株式市場は上昇しました。しかし、債券利回りの上昇が重しとなったリートは鈍い値動きとなりました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。米国株式市場の上昇や、欧州の政治的不透明感の後退により、リスク回避姿勢が和らぎました。中国が市中銀行向けの貸し出しについて、差し入れ可能な担保の範囲を拡大し、流動性供給効果を高めたことも好感されました。香港では、好調な決算を発表したリンク・リートが上昇のけん引役となりました。

トピックス

■ 学生用住居リートの非上場化報道（米国）

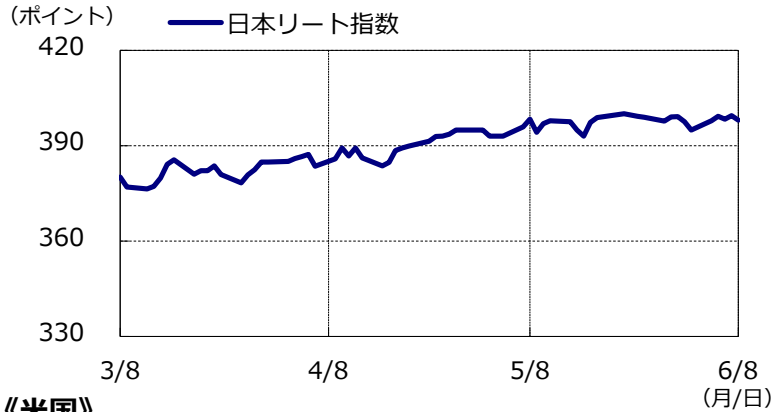
学生用住居を所有・運営するリートであるエデュケーション・リアルティ・トラストの価格が6月に入り大きく上昇しています。同リートが非上場化に向けプライベート・エクイティ会社と協議を行っている、と一部で報じられたためです。学生用住居はその性質から収益が景気に左右されにくく、実際にこれまでも安定した収入を稼いできました。概して物件自体の質はオフィスビルやホテルといった大規模物件に比べ見劣りするにもかかわらず、安定性ゆえに学生用住居リートには相対的に他のセクターよりも高いバリュエーションが付与されてきました。ただし、報道前の同リートの価格は推定される純資産価値をやや下回っており、順調な業績拡大などに鑑みれば、割安感があるとプライベート・エクイティ会社が判断した可能性があります。同リートから公式なコメントは出ておらず、報じられているような非上場化が実現するかはまだ不透明ですが、学生用住居リートでも資本再編がバリュエーション見直しのきっかけとなっていくかが注目されます。

リート・ウィークリーレポート

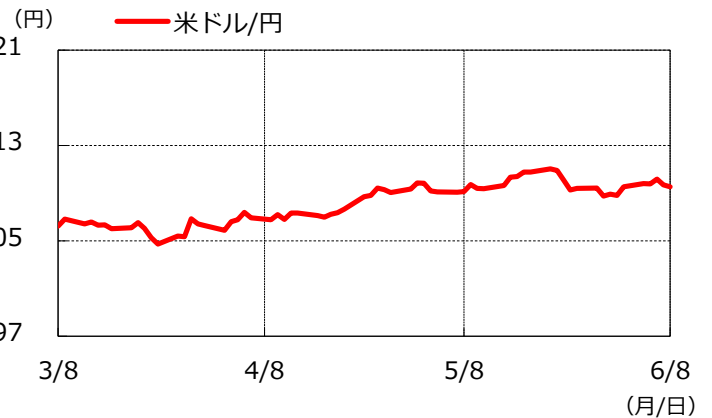
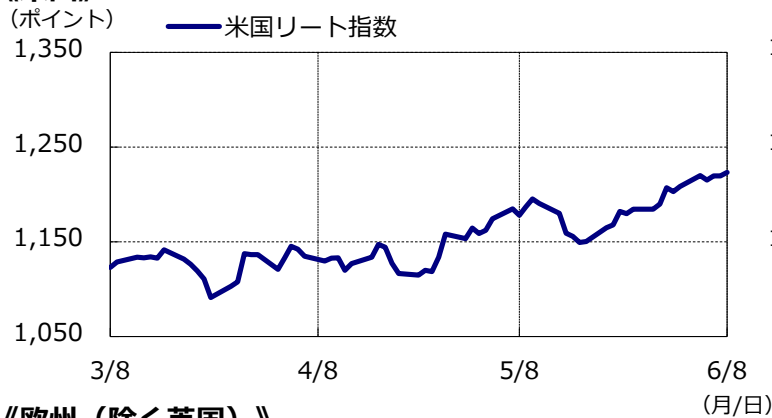
各国・地域別グラフ (2018/3/8~2018/6/8)

※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。

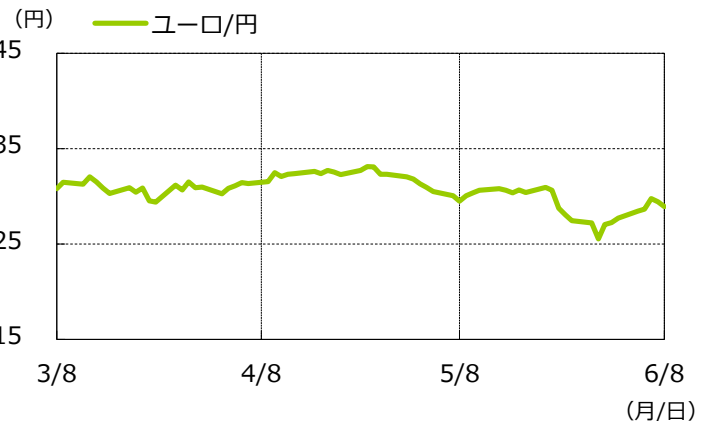
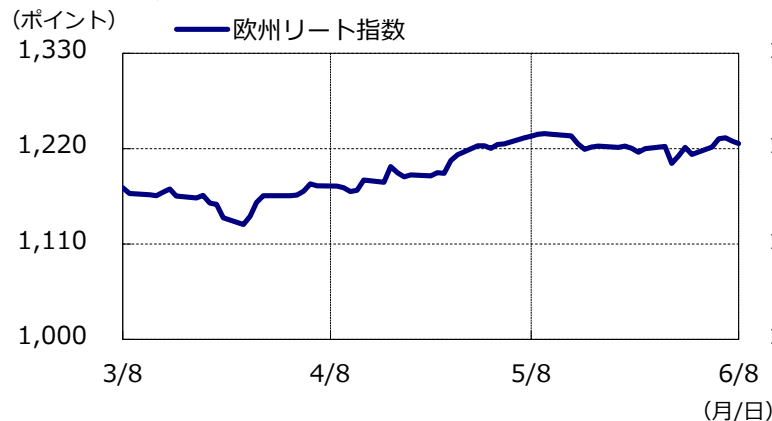
《日本》



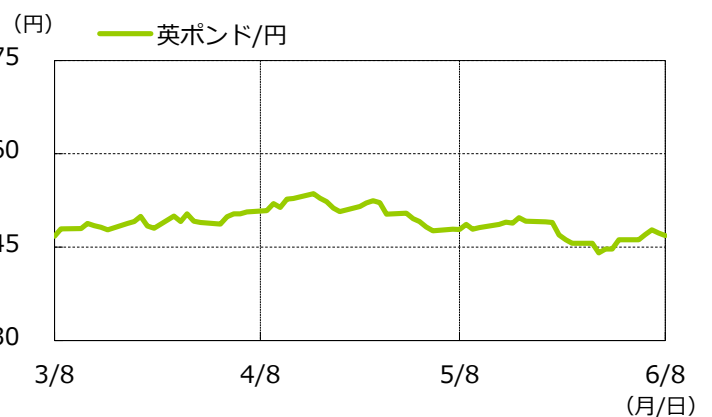
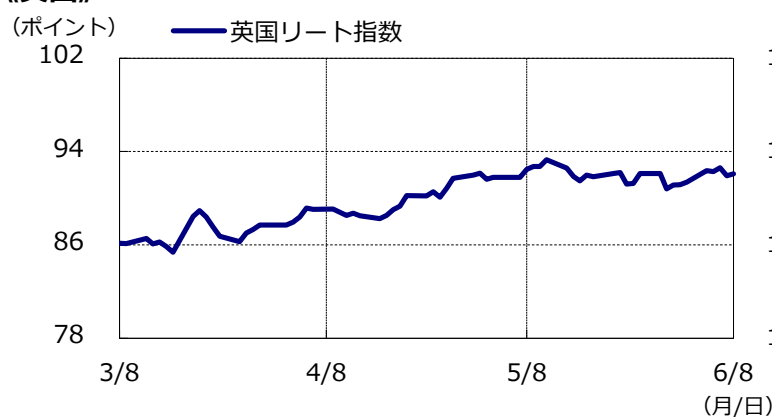
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

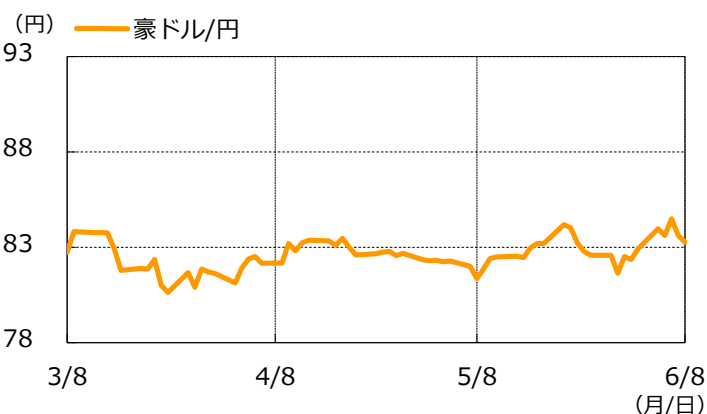
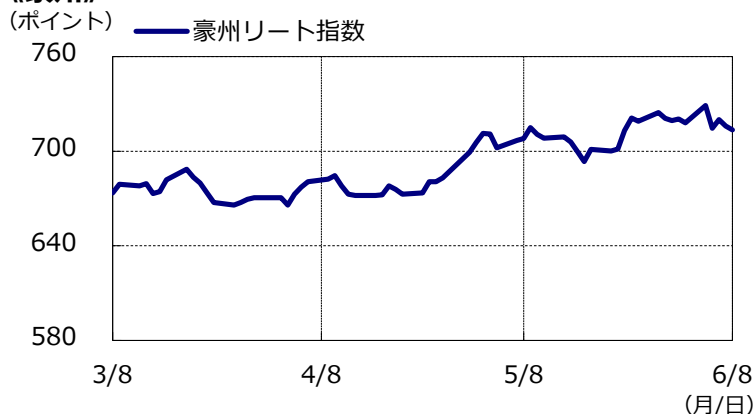


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

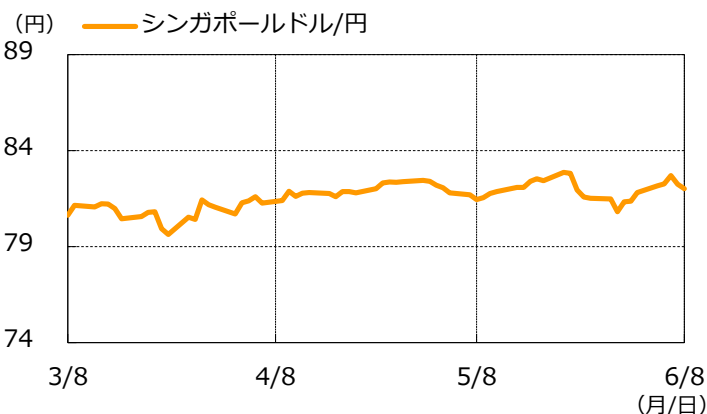
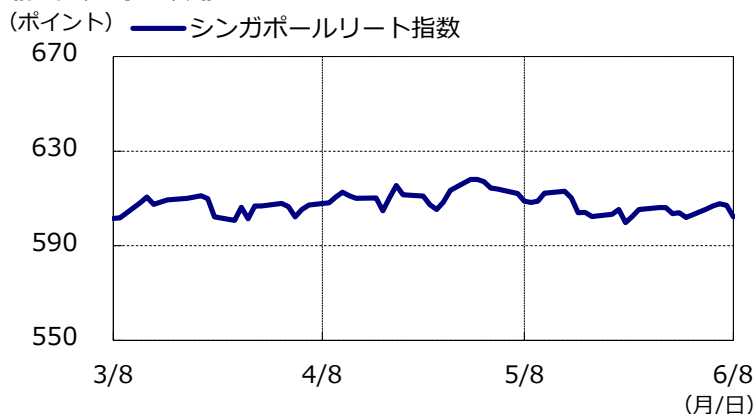
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

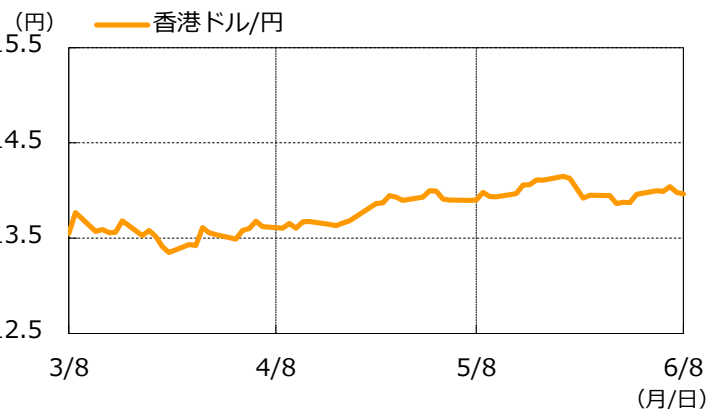
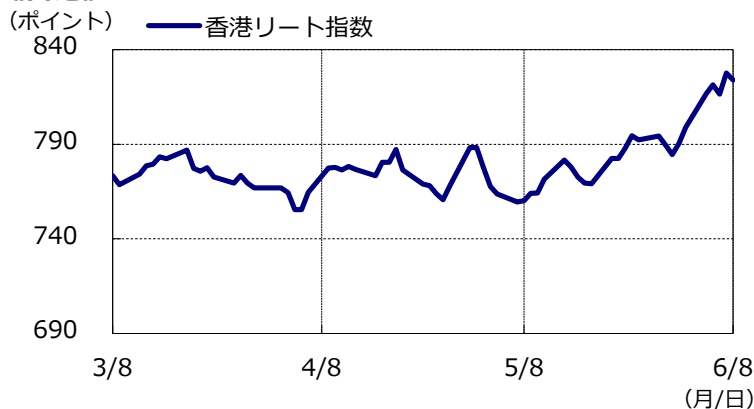
《豪州》



《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。