

リート・ウィークリーレポート (2018/7/10)

マーケットデータ (2018/7/6)

※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)	992.23	+1.3%				4.39
先進国 (除日本)	993.42	+1.4%				4.43
 日本	407.05	+0.3%			0.03	4.01
 米国	1276.95	+1.8%	米ドル	110.43 -0.3%	2.82	4.19
 カナダ	1081.51	+1.3%	カナダドル	84.41 +0.1%	2.13	5.52
 欧州 (除英国)	1223.55	+0.4%	ユーロ	129.78 +0.3%	0.29	5.78
 英国	92.05	+0.1%	英ポンド	146.77 +0.3%	1.27	3.76
 豪州	747.98	+1.6%	豪ドル	82.07 +0.1%	2.62	5.29
 シンガポール	597.50	+0.7%	シンガポールドル	81.35 +0.2%	2.40	6.09
 香港	835.13	+2.4%	香港ドル	14.08 -0.1%	2.19	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：2018/4/6～2018/7/6】



【2004/3/31～2018/7/6】



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（2018/7/2～2018/7/6）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米中貿易摩擦への警戒から市場のリスクオフ姿勢が強まり、ディフェンシブとみなされたリートへ資金が流れました。国税庁が2日に発表した2018年1月1日時点の路線価は、東京をはじめ三大都市圏で高い上昇率となりました。なお、日銀は7月4日にJ-REITを12億円買い入れています。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。6日の対中関税発動を前にリスクを積極的に取る動きが限られる中、ディフェンシブ性への選好からリートに資金が向かいました。6月の雇用統計では、雇用者数の伸びが事前予想を上回る一方、平均時給の伸びは抑えられたことで利上げペース加速への警戒感が後退し、市場を更に押し上げました。なお、4日の米国市場は休場となっています。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米中貿易摩擦の深刻化から積極的な売買は控えられましたが、債券利回りの緩やかな低下を受けてリート市場も小幅ながら上昇しました。欧州中央銀行（ECB）の一部メンバーが、2019年末まで利上げが行われないとの市場コンセンサスに、懐疑的な見方を示したと報じられています。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。豪州準備銀行（RBA）がインフレ率と賃金の伸びの鈍さを理由に、政策金利を過去最低の1.50%に据え置くことを決定したことや、5月の小売売上高が事前予想を上回ったことなどが、追い風となりました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。6日の米国の対中関税発動を前に、米中貿易摩擦への懸念が高まり株式市場は大きく下落しました。リスクオフの動きが強まる中、リートへ資金が流入しました。シンガポールでは、政府が住宅市場沈静化のため、印紙税の引き上げや融資基準の厳格化などの引き締め策を打ち出しています。なお、2日の香港市場は休場となっています。

トピックス

■ ヘルスケアリートの上昇（米国）

ヘルスケアリートの価格上昇がここ数週間、目立っています。米国のヘルスケアリートは高度看護施設、高齢者向け住宅、メディカル・オフィスビル（医大や研究施設の付近にあることの多い、小規模クリニックなどが多数入居するビル）の各サブセクターに大別できますが、このうち高度看護施設リートは、過当競争やオバマケアの見直しによる報酬削減を主因に、業況が全体として低迷しています。クオリティ・ケア・プロパティーズ（QCP）の主要テナントで、施設運営では業界2位のHCRメイナーケアは破綻に追い込まれました。また、高齢者向け住宅リートも、供給過剰による空室率の高止まりや賃料の伸び悩みに直面しています。外来患者数の増加を追い風に、主要サブセクターではメディカル・オフィスビル・リートが唯一、堅調な推移となりました。低調なファンダメンタルズにより、前半はヘルスケアリートの価格も他セクターに劣後していましたが、4月末以降ではホテルや小売りといったセクターを抑え、ベストパフォーマーとなっています。反発の要因としては、ファンダメンタルズの変化よりも、株式市場動向の変化が大きいのと考えられます。すなわち、米中貿易摩擦の深刻化などにより投資家のリスクオフ傾向が強まり、債券利回りも低下する中で、配当利回りが高い、つまりバリュエーションの安いヘルスケアリートへ消去法的に資金が流れているものと思われます。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/4/6~2018/7/6)

※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。

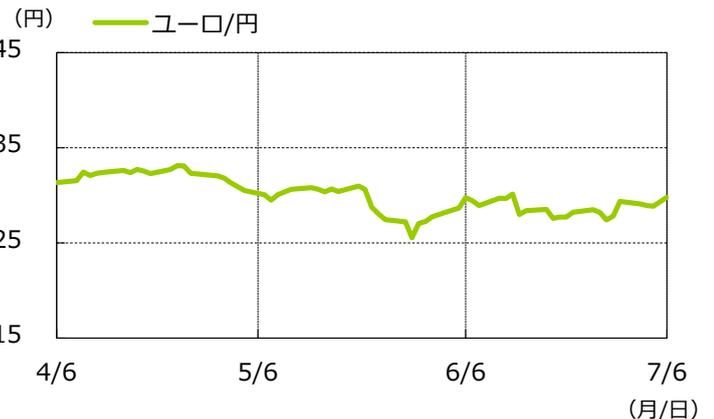
《日本》



《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

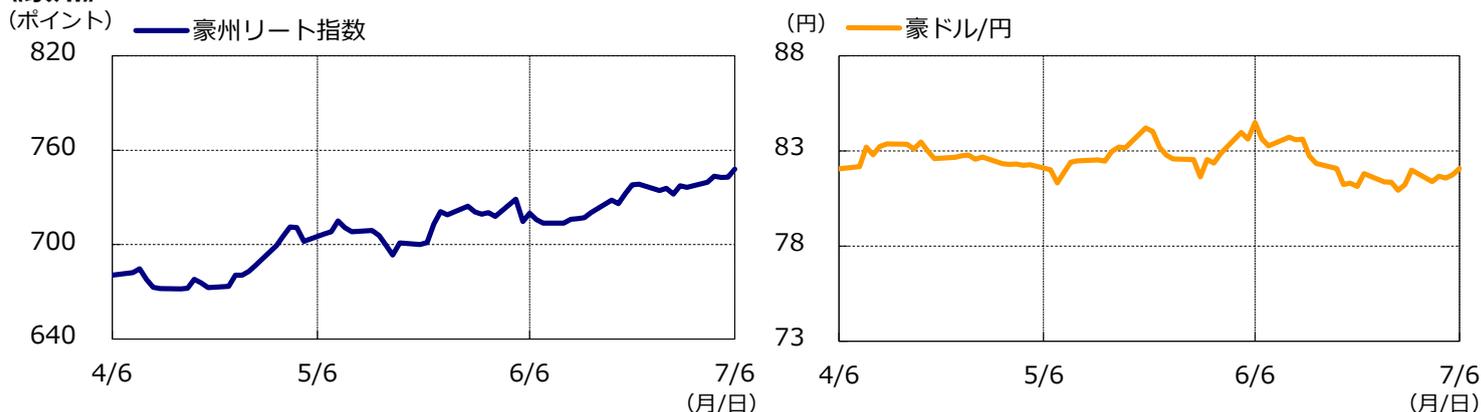


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

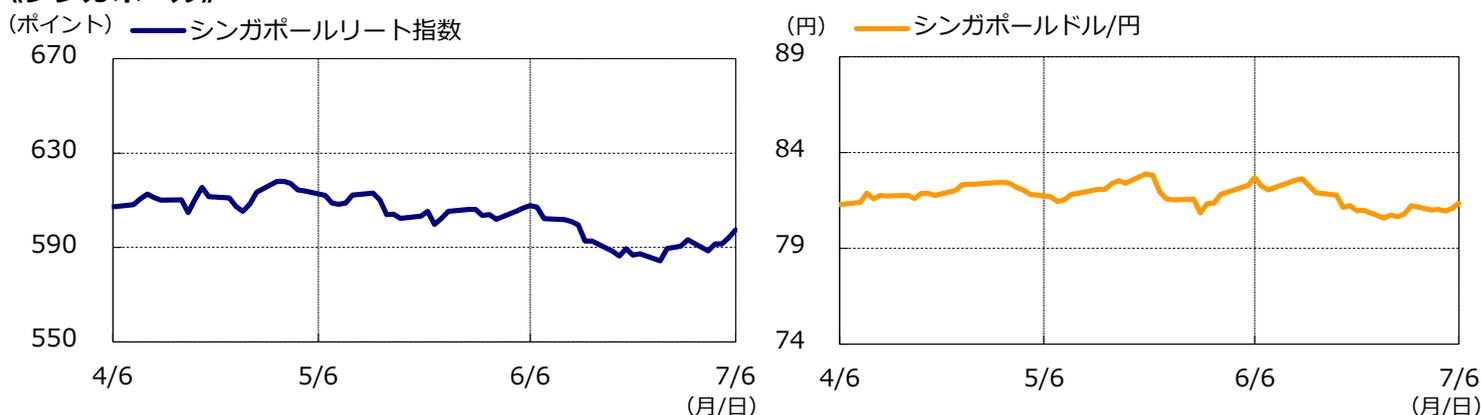
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

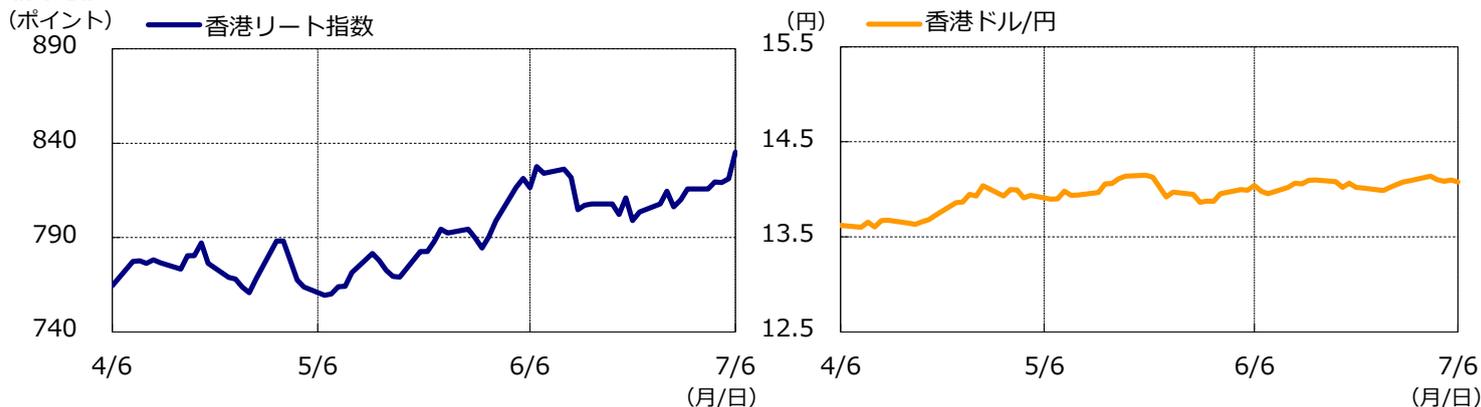
《豪州》



《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。