









リート・ウィークリーレポート (2018/8/14)

マーケットデータ (2018/8/10)

※リート平均配当利回りは2018年7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)	981.21	-1.8%				4.32
先進国 (除日本)	982.07	-1.8%				4.34
 日本	403.81	-1.1%			0.10	4.05
 米国	1260.60	-1.5%	米ドル	110.82 -0.4%	2.87	4.18
 カナダ	1084.88	-1.2%	カナダドル	84.33 -1.5%	2.30	5.40
 欧州 (除英国)	1212.50	-1.8%	ユーロ	126.54 -1.7%	0.32	4.88
 英国	90.83	-0.8%	英ポンド	141.67 -2.1%	1.24	3.83
 豪州	756.50	+1.3%	豪ドル	80.92 -1.7%	2.59	5.20
 シンガポール	612.76	+0.1%	シンガポールドル	80.68 -0.9%	2.41	5.61
 香港	864.18	+1.7%	香港ドル	14.07 -0.8%	2.25	3.65

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

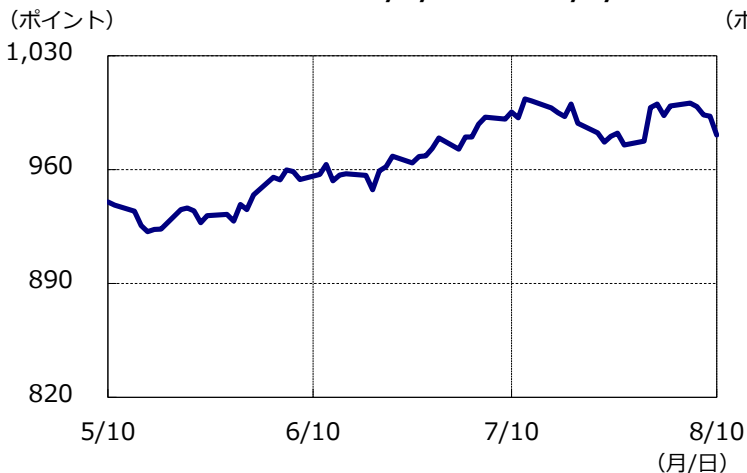
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/5/10～2018/8/10】



【2004/3/31～2018/8/10】



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（2018/8/6～2018/8/10）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。米中貿易摩擦、日米貿易協議などが不透明要因となり下落した国内株式市場に連れ安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7月の平均空室率は、前月比わずかに上昇して2.58%となりましたが、平均募集賃料は55カ月連続で上昇しており、堅調な市況が続いています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。米企業決算は好調な一方、米中貿易摩擦、トルコリラ下落に対する懸念などから株式市場は小幅安となりました。好決算などの材料に欠けたリート市場は下落幅が大きくなりました。大手ホテル運営会社が業績見通しを引き下げたことなどからホテルセクターの下落が目立ちました。

【欧州】

欧州リート市場は大陸欧州市場、英国市場とも下落しました。英国では欧州連合（EU）との合意なくEUを離脱する可能性が高まり、不透明感が強まりました。大陸欧州ではドイツの製造業受注が市場予想を大きく下回り、貿易摩擦の影響が懸念されたほか、週後半にかけてトルコ情勢が不安心理を強めました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。株式市場全体が好決算に支えられ上昇し、リート市場も堅調でした。個別銘柄では小売リートのビシニティ・センタースが上昇しました。シンガポールのケッペル・キャピタルと合同でファンドを設立し、ビシニティの非中核資産を処分する見通しとなったことなどが好感されました。

【アジア】

アジアリート市場は香港市場、シンガポール市場とも上昇しました。米中貿易摩擦が引き続き懸念材料ではある中で、中国のインフラ投資期待が強まったことなどから中国本土株式市場が反発し、アジアの株式市場およびリート市場も戻り基調となりました。

トピックス

■ 引き続き好調なスウェーデンの不動産市場（欧州）

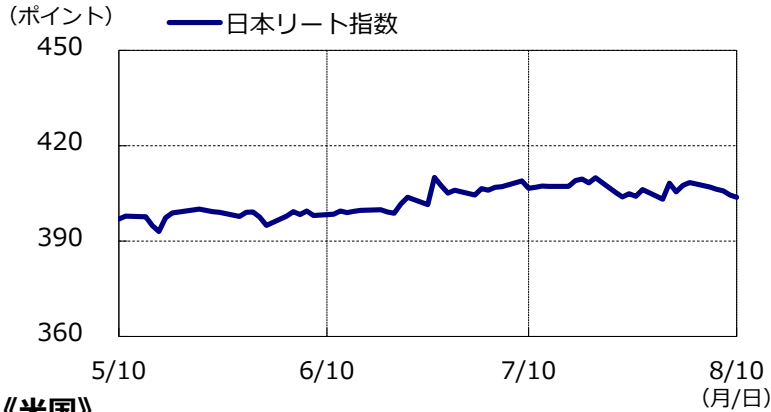
2018年4-6月期の決算発表が終わりに近づいていますが、欧州の不動産企業ではスウェーデンの銘柄の好調さが目立ちました。スウェーデンの代表的銘柄として、Castellum（カステルム）、Fabege（ファベゲ）があります。両社ともオフィスを中心に資産を保有しています。直近決算ではファベゲが既存物件の賃料収入が前年比+10%、カステルムが+5%となり、賃料改定が順調であることが示されました。スウェーデンの世界的企業としてはボルボ、H&M、エレクトロラックスなどがありますが、首都ストックホルムは一人あたりのテクノロジー企業の割合がサンフランシスコに次いで高いとの調査もあり、プログラマーが主要な職種となっています。スタートアップ企業の割合も高く、オフィスに対する需要は堅調です。一方、都市中心部で新規物件を供給する際には既存物件を建て直す必要があり、供給面は限られます。ストックホルムの郊外でオフィスビルの建設が計画されていますが、順調に賃貸契約が進んでいるようです。また、住宅価格の上昇を政府が注視していることもあり、住宅の建設許可が優先されやすく、オフィスの建築許可は時間がかかりやすいとも言われています。ただし、住宅価格は昨年後半に一旦ピークをつけたとみられており、堅調なオフィス市場の持続性が注目されます。

リート・ウィークリーレポート

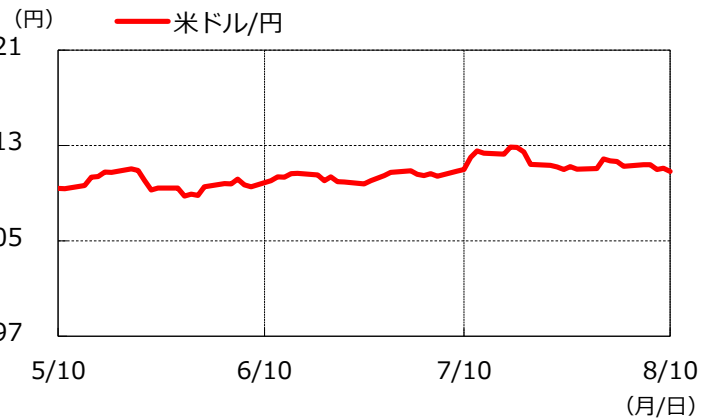
各国・地域別グラフ (2018/5/10~2018/8/10)

※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。

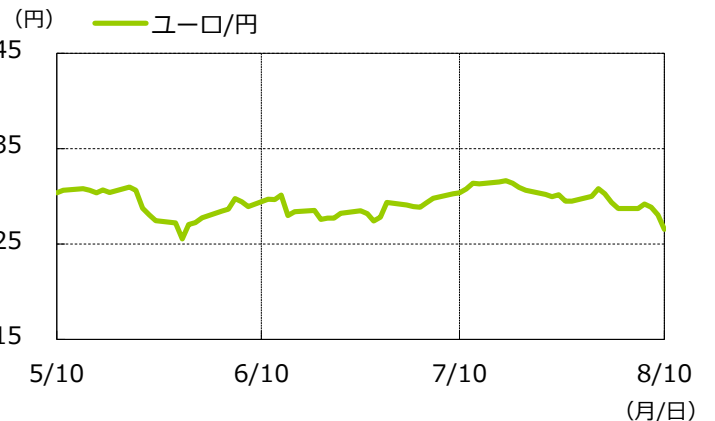
《日本》



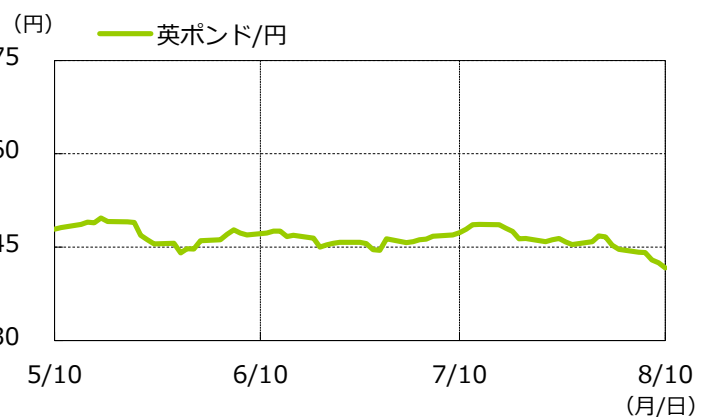
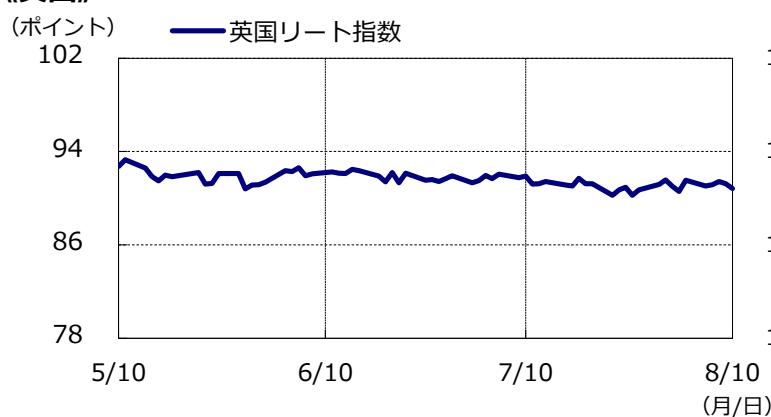
《米国》



《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。

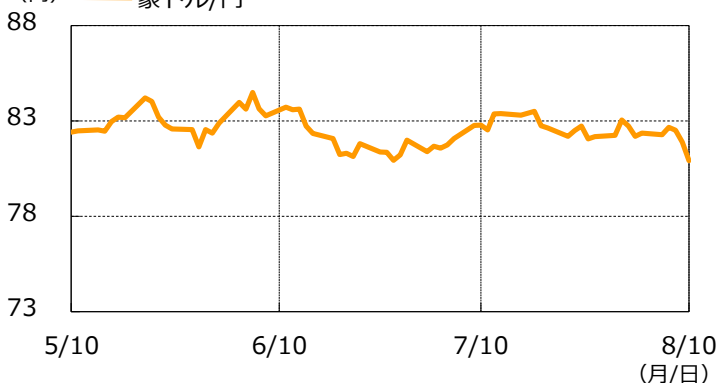
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)



(円)

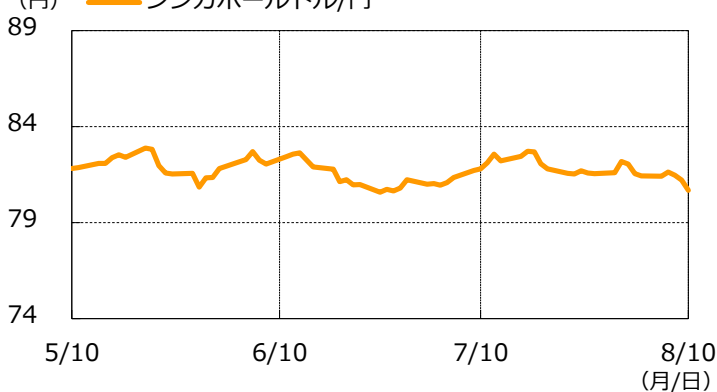


《シンガポール》

(ポイント)



(円)

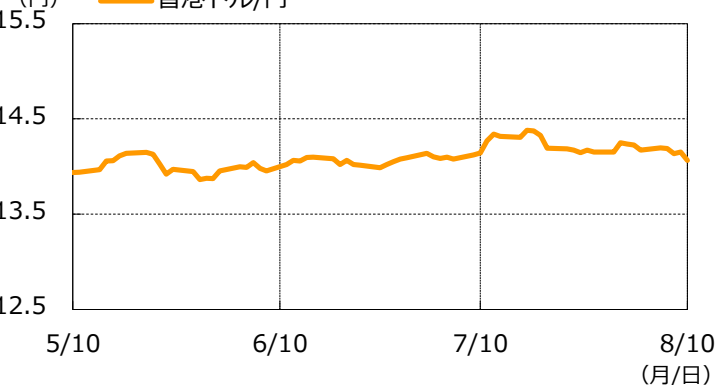


《香港》

(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。