









リート・ウィークリーレポート (2018/11/13)

マーケットデータ (2018/11/9)

※リート平均配当利回りは2018年10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)	1004.66	+3.6%					4.53
先進国 (除日本)	1006.01	+3.9%					4.56
 日本	411.43	+0.5%				0.12	4.15
 米国	1273.52	+3.9%	米ドル	113.80 +0.5%		3.18	4.34
 カナダ	1110.15	+3.5%	カナダドル	86.15 -0.2%		2.51	5.47
 欧州 (除英国)	1126.24	+1.4%	ユーロ	129.04 +0.1%		0.41	5.59
 英国	88.42	+1.6%	英ポンド	147.64 +0.5%		1.49	4.32
 豪州	744.33	+3.5%	豪ドル	82.24 +0.9%		2.76	5.31
 シンガポール	597.47	+0.1%	シンガポールドル	82.75 +0.5%		2.50	6.23
 香港	813.92	-0.4%	香港ドル	14.53 +0.4%		2.48	4.09

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）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

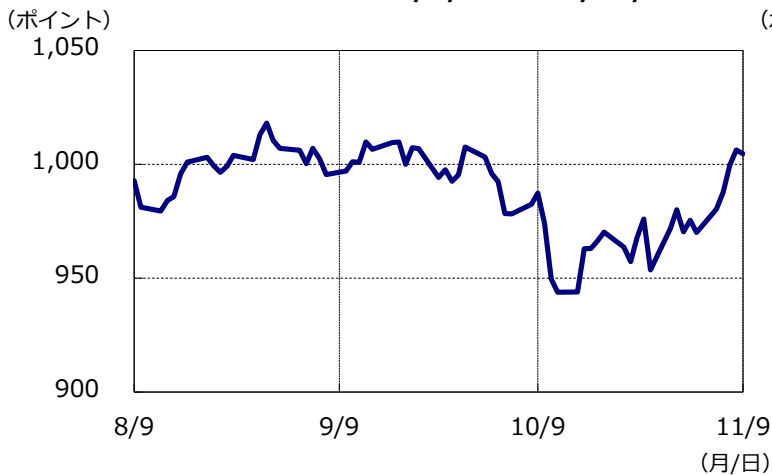
※【リート指数】・【リート平均配当利回り】先進国（含日本）・先進国（除日本）、日本・米国・カナダ・欧州（除英国）・英国・豪州・シンガポール・香港：S&P 先進国 REIT インデックス（円換算ベース、配当込み、為替ヘッジなし）、S&P 各国・地域 REIT インデックス（現地通貨ベース、配当込み、為替ヘッジなし）の値および平均配当利回り。

※【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：2018/8/9～2018/11/9】

【2004/3/31～2018/11/9】



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（2018/11/5～2018/11/9）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米国の中間選挙の結果を受けた世界的な株価上昇や、リスク回避姿勢の緩和による円安進行を好感し、週半ばにかけて上昇しましたが、週末にかけては上げ幅を縮小しました。三鬼商事の発表によると、10月の都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィスビル空室率は2.20%と前月比0.13%低下し、平均募集賃料は同0.78%上昇しました。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。6日に行われた中間選挙では、上院では共和党が過半数を維持し、下院では民主党が過半数を奪還しました。大方の事前予想に沿った結果となったことで不透明感が後退し、株式市場とともにリート市場も上昇しました。FOMC（米連邦公開市場委員会）の定例会合では、金利誘導目標が予想通り据え置かれるとともに、12月の追加利上げ姿勢も維持されました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米国の中間選挙が事前予想通りの結果に終わったことや、英国のEU（欧州連合）離脱交渉進展への期待から、上昇基調となりました。前週末に発表されたストレステストの結果で、欧州銀行のマクロ経済ショックへの耐性が強くなっていると評価されたことも、買い安心感につながったとみられます。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。米国中間選挙の結果を受けた、世界的な株式市場の上昇が追い風となりました。RBA（豪州準備銀行）は9日に発表した四半期金融政策報告で、経済成長率とインフレ率の見通しを引き上げたものの、目先に金利を変更する強い根拠はないと表明しています。

【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。クドロー米国家経済会議委員長が早期の米中合意に否定的見解を示す一方、中国の王岐山副主席が米国との交渉に前向きな姿勢を示すなど、通商協議を巡るニュースに週前半は一喜一憂する展開となりました。米国中間選挙の結果を受け週半ばには一時上昇しましたが、週末にかけては勢いを失い、前週末比で香港市場は小幅下落、シンガポール市場はほぼ横ばいで終わりました。

トピックス

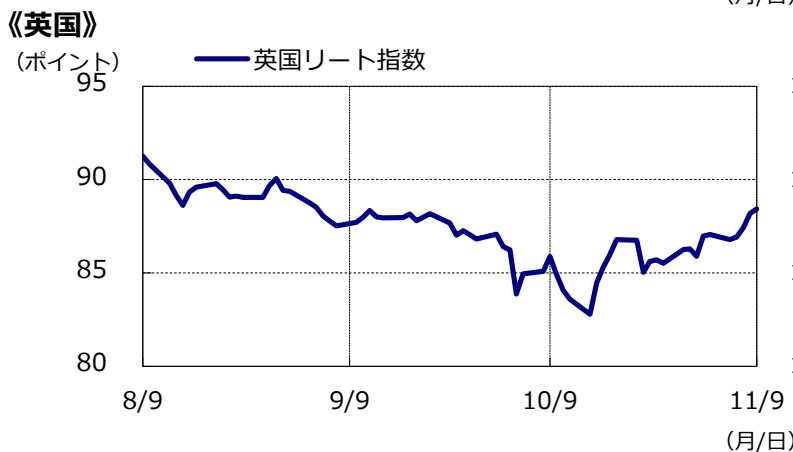
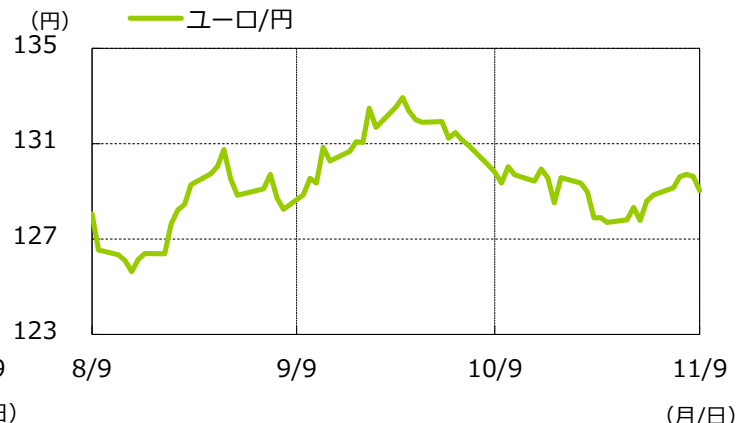
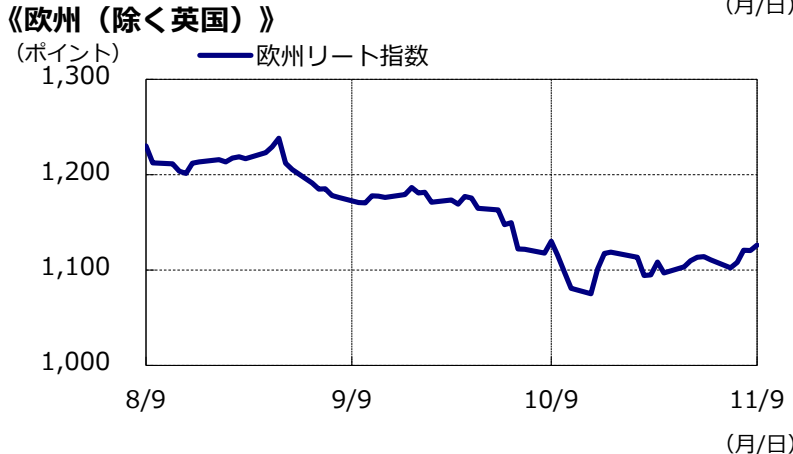
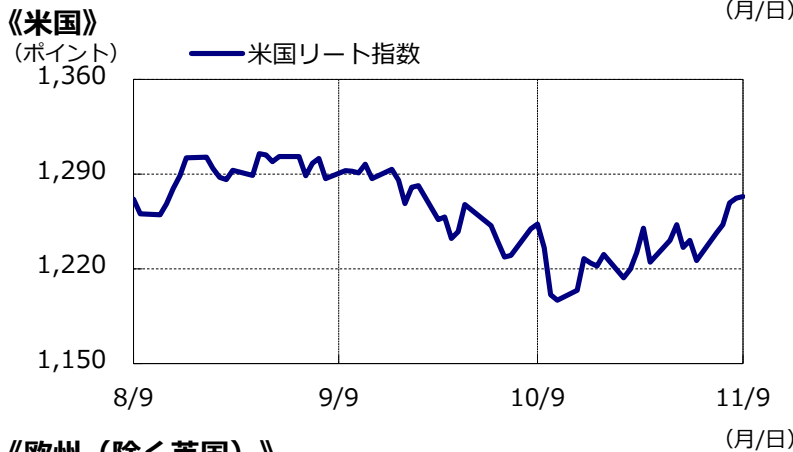
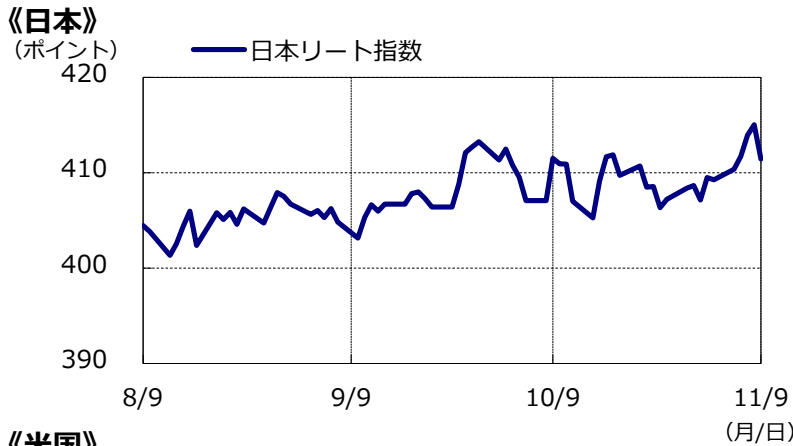
■増加するM&A（米国など）

リートターゲットとした企業のM&A（合併・買収）が依然として活発です。リーマン危機後はほぼ一貫して業界のM&A総額は増加基調となっており、2018年はすでに直近のピークだった2015年を320億米ドル以上も上回る規模のM&Aが、成立しないしは成立に向けて交渉中となっています。市場での物件の取引相場と、リート価格から推計されるリート所有物件の評価額に乖離があり、後者が割安なケースが多くみられるためです。こうしたケースにおいて、リートを買収のうえ非上場化し、所有物件を相場並みの価格で狙い通り売却できれば、差分の利益を得ることができます。リート市場全体の上昇によって、一時に比べると収益機会は減少しているとみられるものの、残った魅力的な案件を求めて、アクティビスト・ファンドなどを含む大小の投資会社が日々調査を続けています。なかでもカナダ系投資会社のブルックフィールド社は今年度のM&A市場の拡大をけん引しています。同社による小売リート大手・GGPの買収金額は約150億米ドルにのぼりました。同社は今年、米国の複合リート、フォレスト・シティ・リアルティ・トラストも約68億米ドルで買収しており、積極的な姿勢が際立っています。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2018/8/9~2018/11/9)

※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。



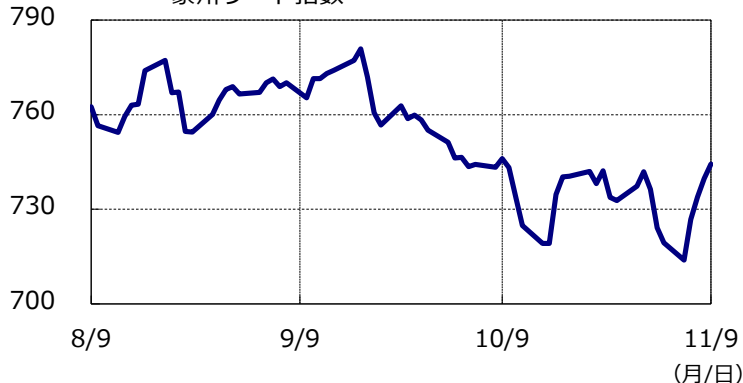
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

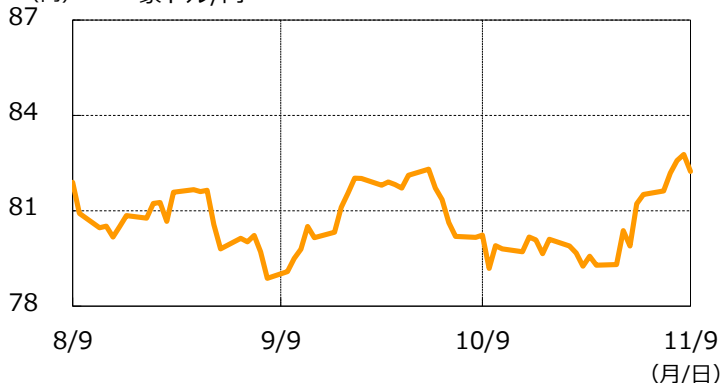
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント) 豪州リート指数



(円) 豪ドル/円

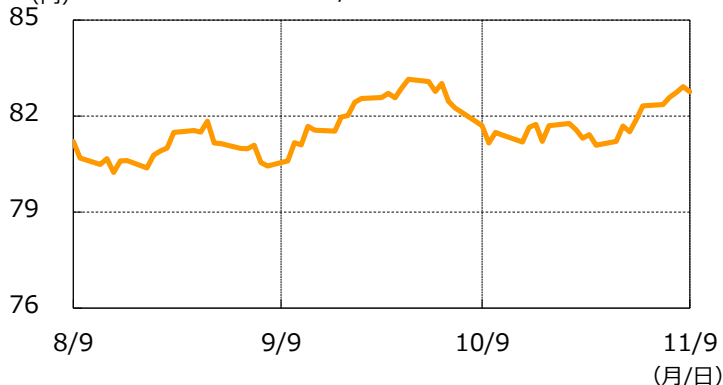


《シンガポール》

(ポイント) シンガポールリート指数

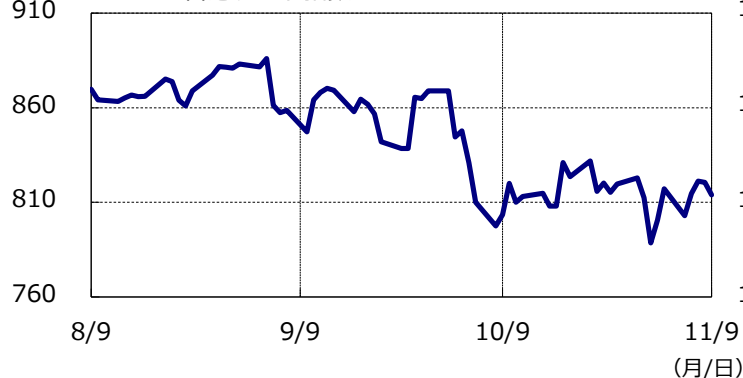


(円) シンガポールドル/円

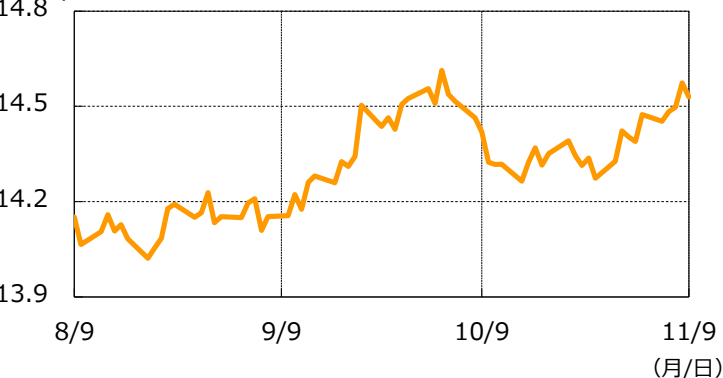


《香港》

(ポイント) 香港リート指数



(円) 香港ドル/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場合があります。

【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。