









リート・ウィークリーレポート (2017/11/7)

マーケットデータ (2017/11/3)

※リート平均配当利回りは2017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)	966.67	+1.1%					4.25
先進国 (除日本)	974.66	+1.2%					4.25
 日本	365.12	-0.1%			0.06		4.19
 米国	1217.34	+0.7%	米ドル	114.07 +0.4%	2.33		4.15
 カナダ	980.11	+0.3%	カナダドル	89.37 +0.7%	1.96		5.62
 欧州 (除英国)	1186.52	+1.6%	ユーロ	132.42 +0.3%	0.36		4.17
 英国	84.30	+2.1%	英ポンド	149.17 -0.0%	1.26		3.66
 豪州	678.31	+0.6%	豪ドル	87.27 -0.0%	2.57		4.86
 シンガポール	602.88	+1.4%	シンガポールドル	83.58 +0.4%	2.14		5.25
 香港	737.04	-1.4%	香港ドル	14.62 +0.3%	1.79		3.90

(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)

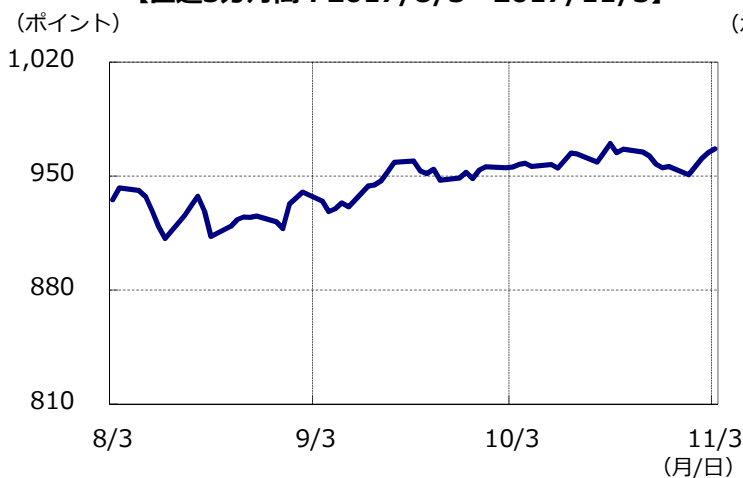
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/8/3～2017/11/3】



【2004/3/31～2017/11/3】



※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）

※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（2017/10/30～2017/11/3）

【日本】

J-REIT市場は前週比でほぼ変わらずとなりました。公募投信からの資金流出は継続しているものの、週後半は国内機関投資家からとみられるETFへの資金流入もあり、おおむね横ばい圏内の展開となりました。なお、日銀は10月30日にJ-REITを13億円を買い付けました。3日の日本市場は休場でした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。米国企業の決算が良好だったことに加え、次期FRB（米連邦準備制度理事会）議長にハト派のジェローム・パウエル氏が有力との見方が広がり、長期金利が安定して推移したことから、米国リート市場は底堅い動きとなりました。結局、トランプ大統領は次期FRB議長にパウエル氏を指名しました。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。前週に続き、好調な米国株式市場などを背景に続伸する展開となりました。7-9月期のユーロ圏GDP（域内総生産）は前期比+0.6%、前年比+2.5%と市場予想を上回りました。英国の10月ネーションワイド住宅価格は前年比+2.5%となりました。また、BOE（英中央銀行）は政策金利を0.25%引き上げ、0.5%としました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。世界的な株高を背景に投資家のリスク選好が強まったことから豪州株式市場にも資金が流入し、豪州リート市場も堅調な展開となりました。コアロジック社が発表した10月豪州住宅価格は前年比で+7.0%（前月比では変わらず）となりました。

【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。シンガポールリート市場は世界的な株高を受けて堅調な動きとなったものの、香港リート市場は中国の長期金利が3年ぶりの高値水準に上昇したことなどが嫌気され、軟調な展開となりました。

トピックス

■ カタルーニャ独立問題（スペイン）

10月に入りスペイン北東部に位置するカタルーニャ州の独立問題が注目を浴びています。同州の独立問題には政治的な問題に加え、民族や文化の違いなどを反映していますが、経済的に豊かな同州の税収が補助金という形で他の貧困な州に流れていることへの不満が高まった面もあります。仮に、独立が実現すると同州に拠点を置く企業はEU（欧州連合）へのアクセスが制限され、経済活動に支障が生じます。そのため、大手企業を中心に本社をカタルーニャ州外に移転する動きがみられ、同州に不動産を保有する欧州のリートにも大きな影を落としています。カタルーニャ州に最もエクスポージャーがあるリートはマーリン・プロパティーズSOCIMI（複合）です。同社は、スペイン第2の都市でカタルーニャ州の州都でもあるバルセロナに130、同州全体で160超の物件を保有しています。同社の保有する不動産全体に占める同州のエクスポージャーは15%程度にも上ります。次いでエクスポージャーの大きいインモビリアリア・コロニアル（不動産運営会社）が保有する物件は17件にとどまりますが、オフィスが中心であることが嫌気されたこともあり、両社の株価は共に9月末から一時10%近く下落する場面もありました。

10月27日に同州政府は独立宣言を行ったものの、スペインが同州の独立を認めず、同州の自治権を停止したことで収束に向かう見込みですが、独立問題の根本的な解決に至らない場合は、今後の稼働率や賃貸料の交渉にも影響が出る可能性があります。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/8/3~2017/11/3)

※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)

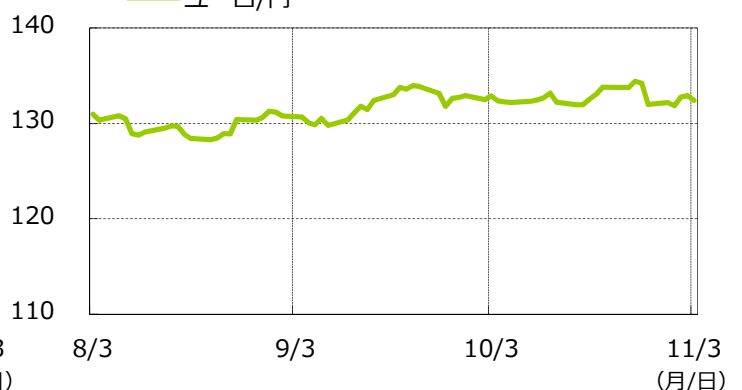


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)



《英国》

(ポイント)



(円)

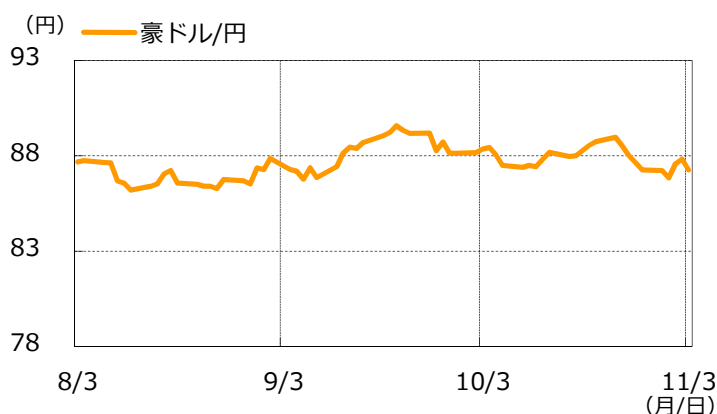
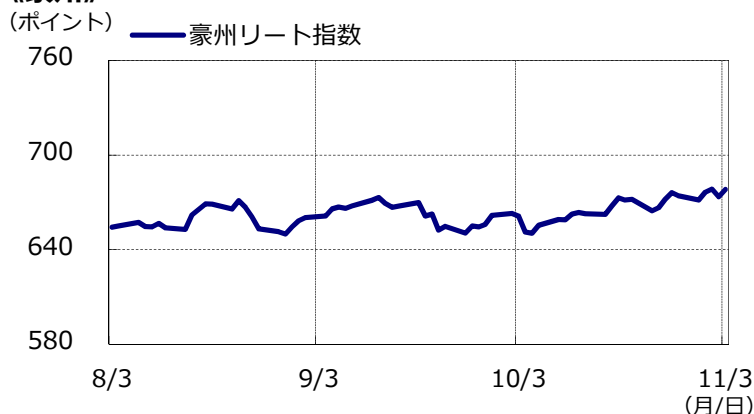


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

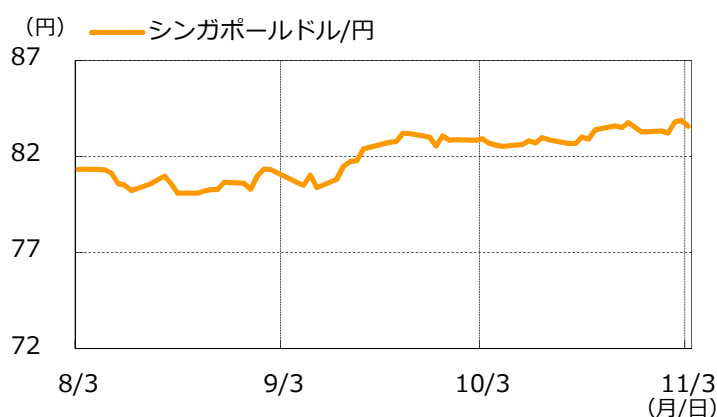
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

《豪州》



《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】

■ Standard & Poor's®並びにS&P®は、スタンダード・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC (以下「S&P」) の登録商標です。Dow Jones®は、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLC (以下「ダウ・ジョーンズ」) の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLCに対して使用許諾が与えられており、アセットマネジメントOne株式会社に対しては特定の目的のために使用するサブライセンスが与えられています。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が所有しており、アセットマネジメントOne株式会社に対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ、S&Pおよびその関連会社は、アセットマネジメントOne株式会社の商品をサポート、推奨、販売、販売促進するものではなく、また投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

※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。