

リート・ウィークリーレポート (2017/11/14)

マーケットデータ (2017/11/10)

※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)	976.90	+1.1%				4.25
先進国 (除日本)	987.16	+1.3%				4.25
 日本	359.11	-1.6%			0.04	4.19
 米国	1244.69	+2.2%	米ドル	113.53 -0.5%	2.40	4.15
 カナダ	995.45	+1.6%	カナダドル	89.52 +0.2%	1.97	5.62
 欧州 (除英国)	1189.27	+0.2%	ユーロ	132.39 -0.0%	0.41	4.17
 英国	83.01	-1.5%	英ポンド	149.79 +0.4%	1.34	3.66
 豪州	706.91	+4.2%	豪ドル	86.97 -0.3%	2.61	4.86
 シンガポール	602.79	-0.0%	シンガポールドル	83.45 -0.2%	2.15	5.25
 香港	769.10	+4.3%	香港ドル	14.56 -0.4%	1.81	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：2017/8/10～2017/11/10】



【2004/3/31～2017/11/10】



※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。



アセットマネジメントOne

商号等 / アセットマネジメントOne株式会社
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
 加入協会 / 一般社団法人投資信託協会
 一般社団法人日本投資顧問業協会

マーケット動向（2017/11/6～2017/11/10）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。好調な企業業績などを背景に、日経平均株価がバブル崩壊後の高値を上回るなど株式市場は好調に推移したものの、投資信託などを通じた資金流出が重石となり、J-REITは軟調な展開となりました。なお、今週は日銀によるJ-REITの買い入れはありませんでした。

【米国】

米国リート市場は上昇しました。週半ばまで長期金利の上昇が一服していたことが支援材料になったことに加え、GGP（小売）をカナダの資産運用会社を買収するとの観測や、アクティビストファンドがメイスリッチ（同）の大株主になったとの報道が続いたことで、小売リート中心に見直しの動きが広がりました。

【欧州】

欧州リート市場は小幅に上昇しました。ECB（欧州中央銀行）高官から大規模な金融緩和策が依然必要との発言があったことなどを受けて、長期金利が低下したことを背景にリートは底堅く推移していましたが、週末にかけては長期金利の反発に押され下落しました。英国の10月住宅価格は前月比で0.2%上昇しました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。米國小売リートの一連の買収観測などによる大幅上昇に対して、米国に多くの資産を持つウェストフィールド（小売）をはじめとした小売系リートが強い展開となりました。また、ウェストフィールドやグッドマン・グループ（産業）などの大型銘柄が四半期業績報告を発表し、堅調な状況が示されたことも支えになったと考えられます。

【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。香港市場は主要銘柄の堅調な決算や、中国本土市場の上昇による市場心理の改善を背景に上昇しました。一方で、シンガポール市場は狭いレンジでの上値の重い展開となり、週を通じてはほぼ横ばいとなりました。

トピックス

■ 動き出す大型買収（米国）

11月7日の米国市場で小売系リートのGGPが急騰しました。カナダの資産運用会社ブルックフィールド・アセット・マネジメントが、GGPの買収に向けた予備的な協議に入ったとの報道が伝わったためです。GGP、ブルックフィールドともに本件についてのコメントは控えています。報道ではブルックフィールドは持ち株比率を現在の34%から更に高め、GGPを非公開化することを検討しているとされています。GGPは商業モールでサイモン・プロパティーズ・グループに次ぐ大手であり、競争力のある好立地物件を多く保有することで知られています。しかし、アマゾン・ドット・コムをはじめとするインターネット通販の浸透によるテナントの収益悪化などから完全には逃れられず、足元の収益は底堅いながらも成長率がやや鈍化していました。市場はこれに鋭く反応し、GGPの価格はNAV（時価ベース純資産価値）を大きく下回る水準まで下落していました。今回の報道が事実とすれば、ブルックフィールドはGGPが十分に割安になったと判断したものと考えられます。11月9日には、アクティビストファンドとして知られるサード・ポイントが、小売系リート大手のメイスリッチを5%取得したことが明らかになり、メイスリッチは急騰しました。保有する物件ごとに競争力は大きく異なるにもかかわらず、インターネット通販への懸念からほとんどの小売系リートは大きく売り込まれてきましたが、今回のような動きはセクター内での選別を強めるきっかけになるかもしれません。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/8/10~2017/11/10)

※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》

(ポイント)



《米国》

(ポイント)



(円)

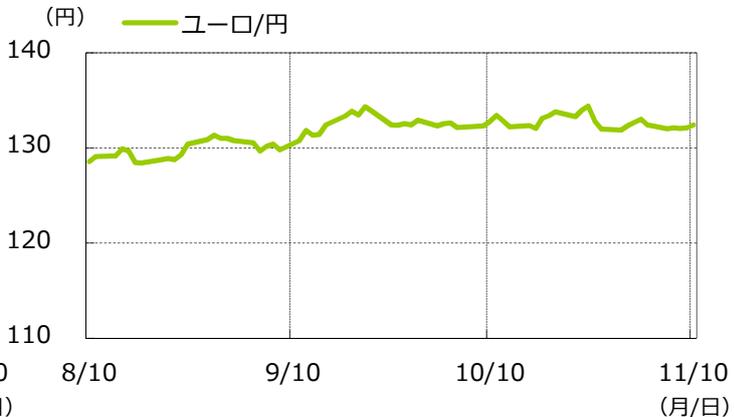


《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

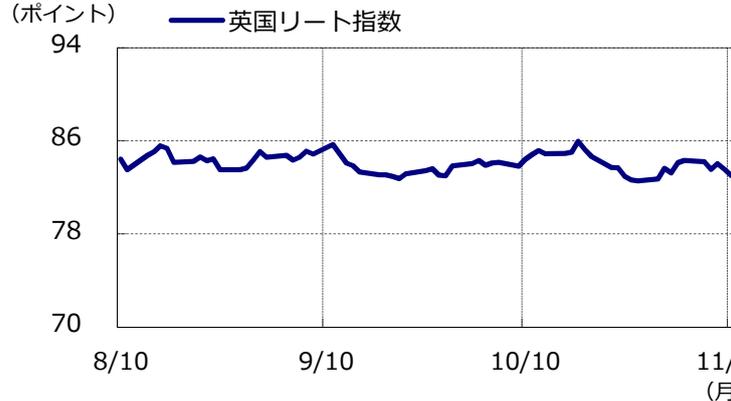


(円)

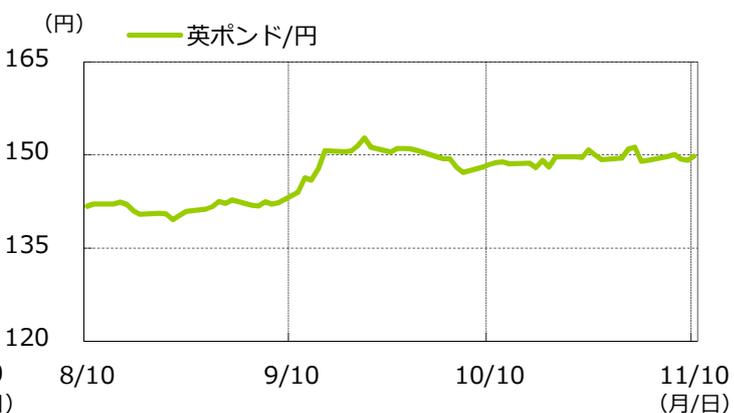


《英国》

(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》

(ポイント) 豪州リート指数



(円) 豪ドル/円

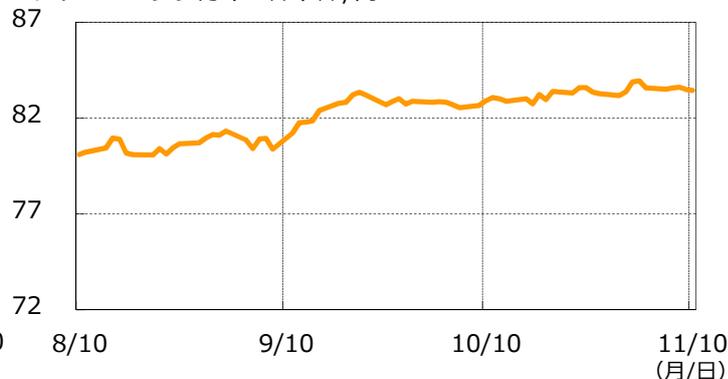


《シンガポール》

(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

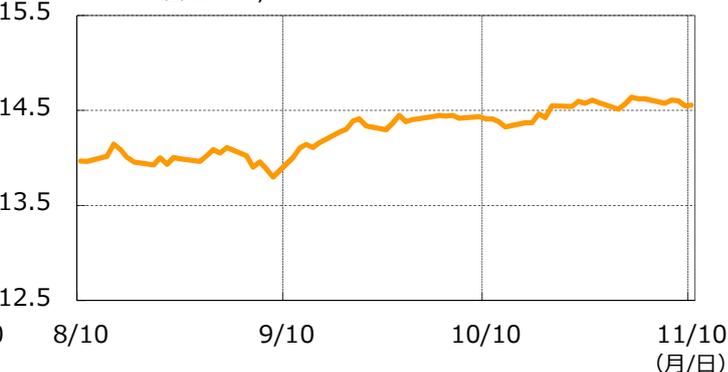


《香港》

(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】

■ 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。