









リート・ウィークリーレポート (2017/12/5)

マーケットデータ (2017/12/1)

※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)	978.09	+0.9%					4.25
先進国 (除日本)	984.94	+1.0%					4.25
 日本	374.93	-0.4%			0.04		4.19
 米国	1241.92	-0.4%	米ドル	112.17 +0.6%	2.36		4.15
 カナダ	996.04	-0.5%	カナダドル	88.43 +0.8%	1.91		5.62
 欧州 (除英国)	1193.24	-0.4%	ユーロ	133.46 +0.3%	0.31		4.17
 英国	83.15	-0.3%	英ポンド	151.08 +1.5%	1.23		3.66
 豪州	712.67	+1.8%	豪ドル	85.40 +0.5%	2.53		4.86
 シンガポール	609.17	+0.7%	シンガポールドル	83.31 +0.5%	2.12		5.25
 香港	791.53	+0.2%	香港ドル	14.36 +0.6%	1.89		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: 2017/9/1~2017/12/1】



【2004/3/31~2017/12/1】



※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（2017/11/27～2017/12/1）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。J-REIT市場は前週に割安感などから大きく上昇していましたが、今週は公募投資信託からの資金流出が続くなか利益確定の動きが先行して軟調な展開となりました。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】

米国リート市場は下落しました。米国の税制改革法案が上院で可決されるとの期待から株式市場は上昇したものの、法人税減税の恩恵が小さいリートの支援材料とならず、イエレンFRB（米連邦準備制度理事會）議長の議会証言などを受けて長期金利が上昇したことが嫌気され、軟調な展開となりました。週末にはロシア疑惑捜査による政権への不透明感で急落する場面もみられました。

【欧州】

欧州リート市場は下落しました。英国とEU（欧州連合）が、EU離脱時の清算金について大筋で合意したとの報道で英国を中心に欧州の長期金利が週半ばに上昇したため、欧州リート価格の重石となりました。週末も、米政権に対する不透明感などが嫌気されました。英国のネーションワイドが発表した11月住宅価格は前月比+0.1%、前年比+2.5%となりました。

【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。世界的な株高や資源価格の上昇などを背景に投資家のリスク選好が強まったことから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11月の豪州住宅価格指数（3カ月平均）は前年比+5.5%となったものの、前月比-0.1%となり、住宅価格の上昇が抑制されていることが確認されました。

【アジア】

アジアリート市場は上昇しました。シンガポールリート市場は世界的な株高を背景に上昇しましたが、香港リート市場は大手のリンク・リート（小売）がショッピング・モールを高額で売却すると発表したことなど好材料があったものの、短期金利の上昇などが嫌気され上昇幅は限定的でした。

トピックス

■ 学生寮（米国）

米国の学生たちは9月に新学期を迎えます。新生活に必要なものを買うため、小売業界ではクリスマス商戦に次ぐ稼ぎ時であることから「バック・トゥ・スクール（Back to School）セール」が開催され、盛り上がります。この時期、学生寮を運営するリートは、今後1年間入居する学生たちをどれだけ確保できたかを発表しています。現在学生寮を運営している上場リートは、アメリカン・キャンパス・コミュニティーズ（住宅）とエデュケーション・リアルティ・トラスト（同）の2社です。

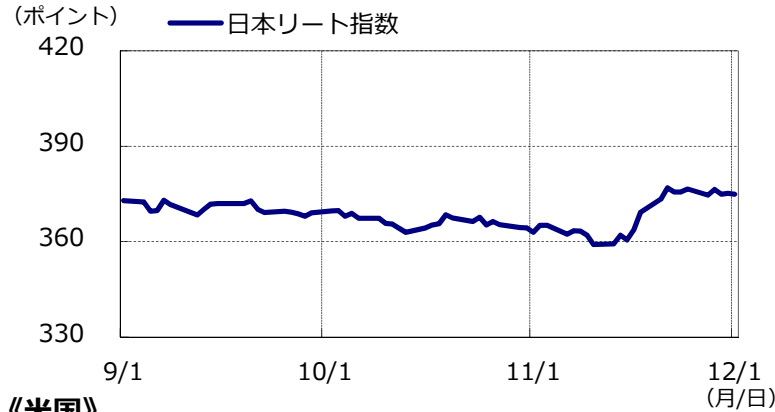
大学の学生寮は、親元から離れて大学周辺に暮らす学生に加え、海外からの留学生の需要があるため景気の変動にあまり左右されず、近年では学生寮リートの稼働率は97～98%程度の高水準で推移していました。しかし、2017-18年の契約期間では学生寮リートの稼働率が0.6～1.2%程度低下し、市場関係者を驚かせました。高いニーズを見込んで民間の開発業者が大学周辺に相次いで集合住宅を建設したことや、一部の大学周辺では賃料の値引きやギフトカードなど、その他特典の提供が積極的に行われ、顧客獲得サービス競争の激化により学生寮リートの潜在顧客が奪われたためとみられます。学生寮リートも外部から人材を採用するなど2018-19年の契約に向けて対策を打ち出していますが、どのように差別化して価格競争を回避するのか注目されます。

リート・ウィークリーレポート

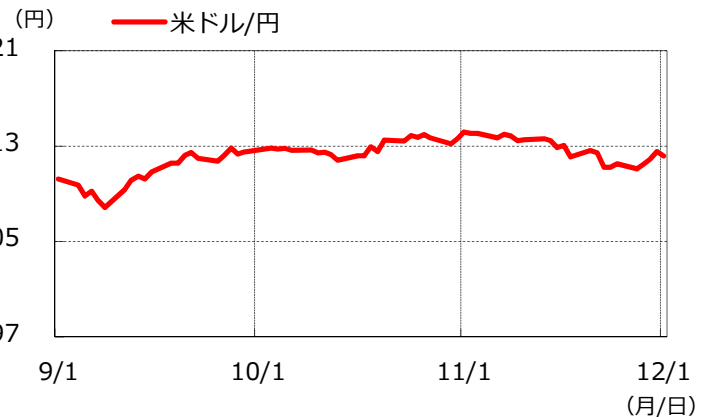
各国・地域別グラフ (2017/9/1~2017/12/1)

※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。

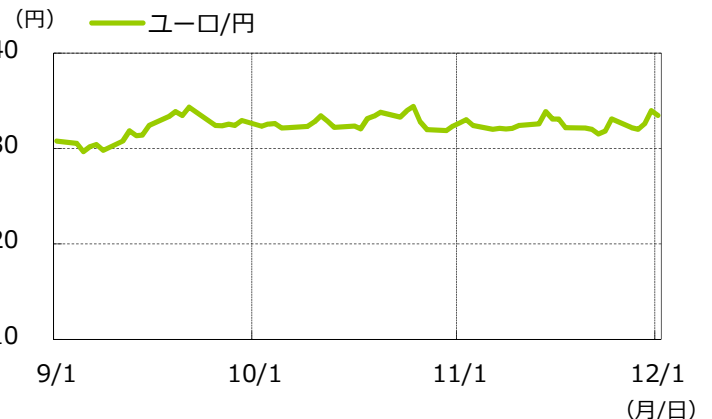
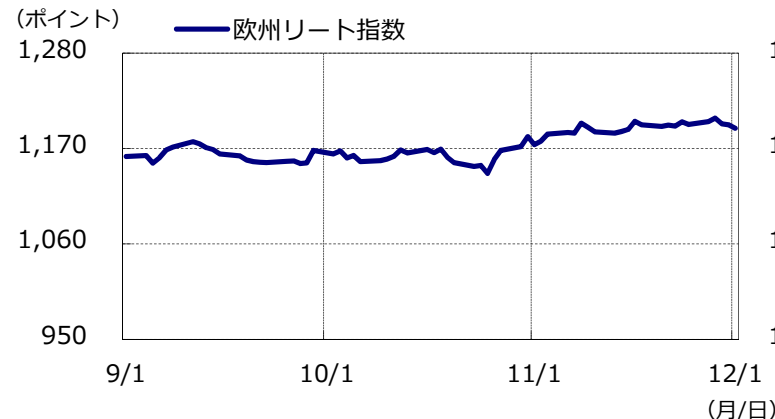
《日本》



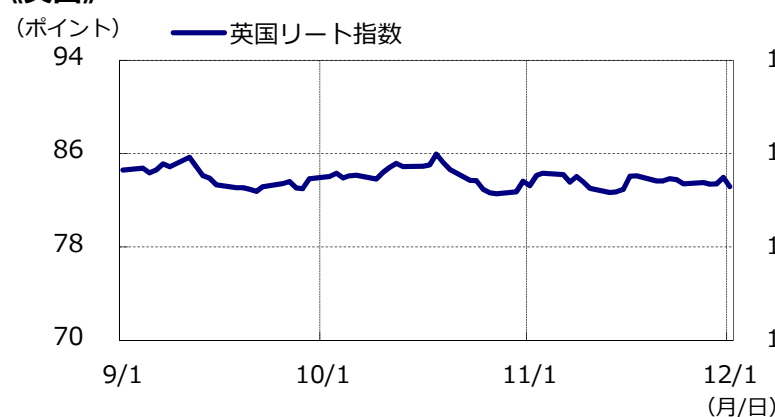
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

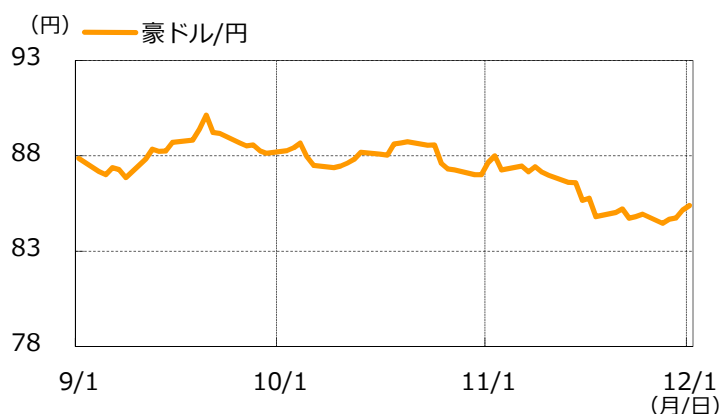


(出所: S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

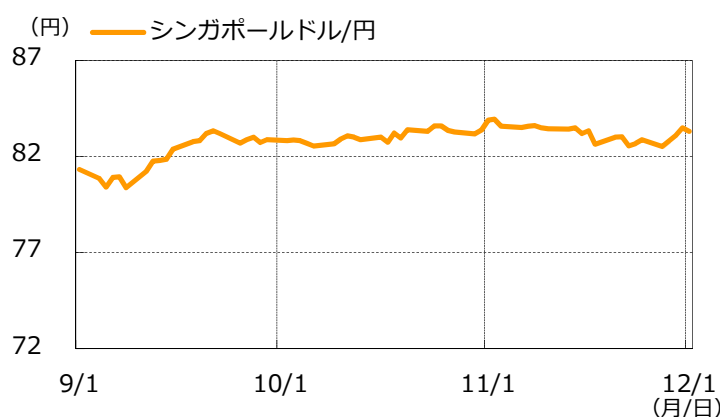
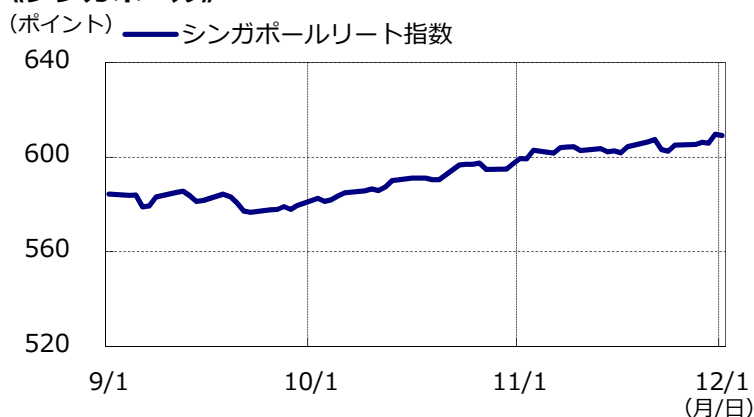
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

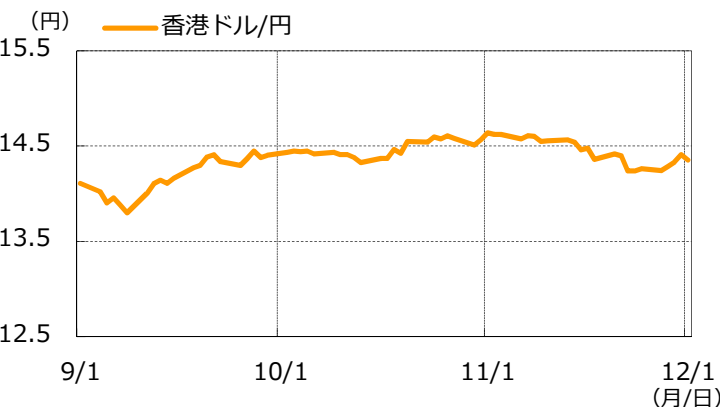
《豪州》



《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】

■ 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。