









リート・ウィークリーレポート (2017/12/26)

マーケットデータ (2017/12/22)

※リート平均配当利回りは2017年11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)	977.42	-1.0%					4.16
先進国 (除日本)	984.66	-1.0%					4.17
 日本	372.90	-1.0%				0.05	4.05
 米国	1220.46	-2.4%	米ドル	113.29 +0.6%		2.48	4.07
 カナダ	999.03	-0.9%	カナダドル	88.99 +1.7%		2.03	5.55
 欧州 (除英国)	1217.80	+0.2%	ユーロ	134.36 +1.6%		0.42	4.05
 英国	88.99	+0.6%	英ポンド	151.39 +0.9%		1.24	3.76
 豪州	711.78	-1.8%	豪ドル	87.31 +1.4%		2.71	4.66
 シンガポール	619.61	+0.1%	シンガポールドル	84.31 +1.0%		2.02	5.38
 香港	802.69	+2.1%	香港ドル	14.49 -0.2%		1.93	3.81

(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)

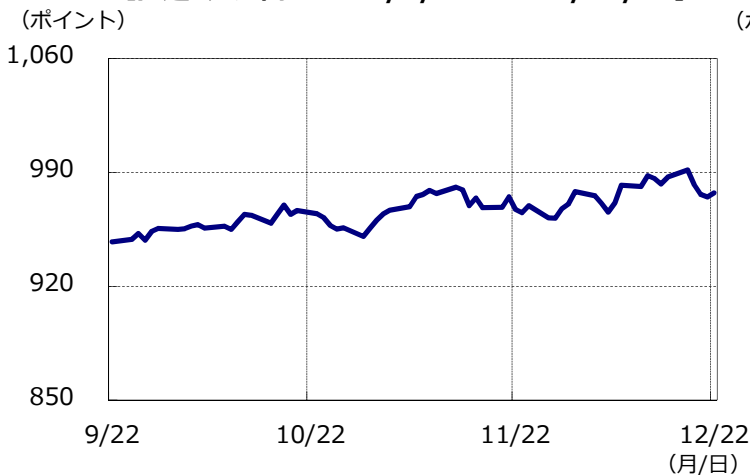
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2017/9/22～2017/12/22】



【2004/3/31～2017/12/22】



※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（2017/12/18～2017/12/22）

【日本】

J-REIT市場は下落しました。年末休暇を控え売買代金が細る中で、公募投信からの継続的な資金流出もあり下落しました。個別銘柄では、大型の物件入替が好感された大和証券オフィス投資法人は大きく上昇しましたが、同様に大型の物件入替を発表したものの市場評価が分かれた日本ビルファンド投資法人は一進一退の動きに留まりました。なお、日銀は12月18-20日にJ-REITを各12億円、買い入れています。

【米国】

米国リート市場は下落しました。税制改革法案が上院・下院で可決され、成立が確実な情勢になったことを受けて週半ばに金利が大きく上昇し、リートをはじめとする高利回り資産は売り圧力にさらされました。11月の住宅着工件数、中古住宅販売件数、新築住宅販売件数など住宅関連指標はいずれも事前の市場予想を上回る良好な結果を示しました。

【欧州】

欧州リート市場は小幅に上昇しました。米国の税制改革法案が成立に向け大きく前進したことを背景とする世界的な金利上昇に押される局面もありましたが、相次ぐM&A（企業の合併・買収）が市場を支えました。ドイツでは、第2党であるドイツ社会民主党が与党との連立協議に応じることで合意したことも好感されたとみられます。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。米国の長期金利の上昇が豪州にも波及し、リートや公益株など高利回り資産は軟調な展開となりました。公表された12月のRBA（豪州準備銀行）会合議事録では、政策メンバーが経済や労働市場の先行きについて比較的楽観視していることが明らかになりました。また、年末を控えて各社による物件売上の公表が相次ぐ中、更なるキャップレート（還元利回り）の低下が確認されました。

【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。香港市場は、株式市場の上昇に追随する形で上昇しましたが、米国の金利上昇がアジアにも波及する中で、シンガポール市場は利益確定売りにも押され横ばい圏の推移となりました。シンガポールの11月の輸出額（石油除く）は前年比で9.1%増と好調を維持しました。

トピックス

■ 財務の再構築に取り組む商業リート（米国）

商業リート分野では相次ぐ大型買収などが市場を賑わせていますが、12月14日にショッピングセンターを運営する大手リーターのDDR（小売）が、保有する一部の物件のスピンオフ（分離・独立）を発表しました。DDRは米国の都市部にある優良物件を中心とする236の物件については引き続き保有し、郊外やプエルトリコにある50の物件を新たに設立するリートである、リテール・バリュー・トラストに分離する方針です。DDRの株主にはリテール・バリュー・トラストの株式が割り当てられます。

インターネット通販との競争により、郊外など競争力の劣る物件の収益性は低下しています。今回の再編により、経営陣はDDRに残る人口密集地にある優良物件については賃料の引き上げなどによる一層の収益拡大に注力することができ、リテール・バリュー・トラストに分離する物件についてはなるべく高い価格での売却に集中的に取り組むことが可能になると考えられます。リテール・バリュー・トラストに移行する物件が市場実勢に近い価格で売却できるのであれば、株価には割安感があるとの見方などから本件発表後にDDRの株価は大きく上昇しています。

リート・ウィークリーレポート

各国・地域別グラフ (2017/9/22~2017/12/22)

※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。

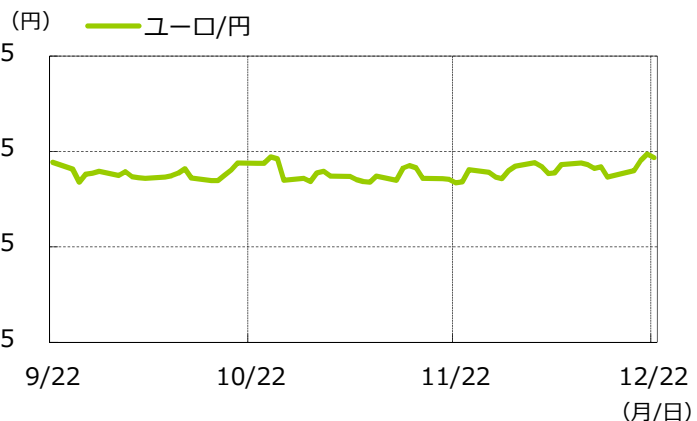
《日本》



《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

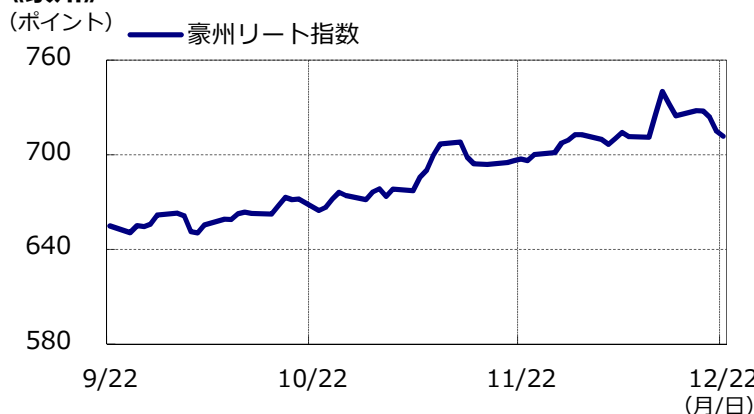


(出所: S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

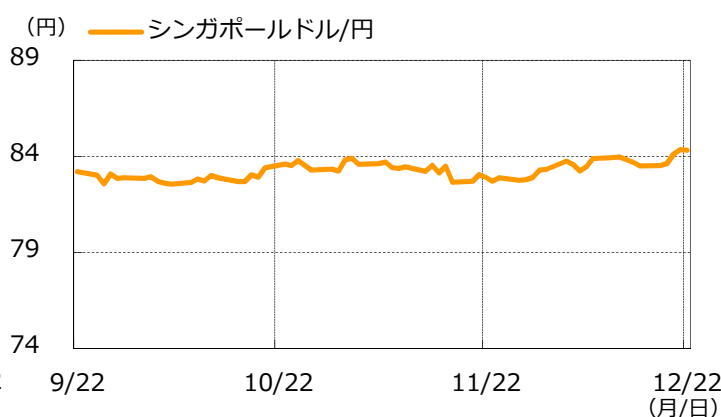
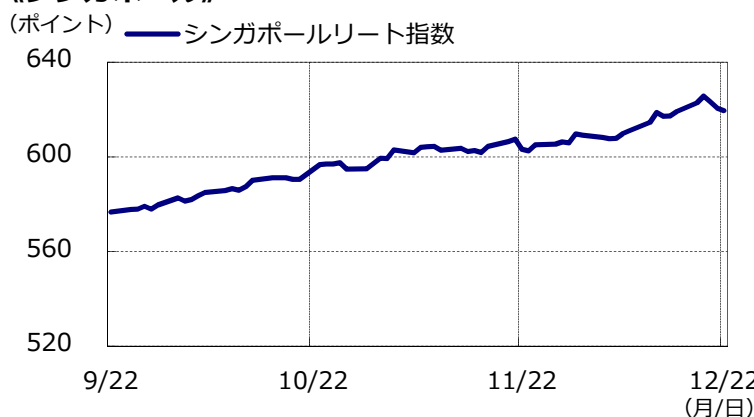
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

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・アンド・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。