









# リート・ウィークリーレポート (2018/2/14)

## マーケットデータ (2018/2/9)

※リート平均配当利回りは2018年1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)	872.52	-5.7%				4.27
先進国 (除日本)	869.31	-5.8%				4.30
 日本	376.45	-4.2%			0.07	3.87
 米国	1104.92	-3.8%	米ドル	108.80 -1.2%	2.85	4.32
 カナダ	968.96	-1.7%	カナダドル	86.48 -2.4%	2.35	5.30
 欧州 (除英国)	1139.22	-5.6%	ユーロ	133.30 -2.9%	0.75	3.85
 英国	83.67	-3.7%	英ポンド	150.49 -3.2%	1.57	3.31
 豪州	661.81	-3.6%	豪ドル	85.01 -2.6%	2.86	4.73
 シンガポール	595.34	-4.5%	シンガポールドル	81.93 -1.8%	2.24	5.28
 香港	740.83	-4.6%	香港ドル	13.99 -0.7%	2.08	3.83

(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: 2017/11/9~2018/2/9】



【2004/3/31~2018/2/9】



※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（2018/2/5～2018/2/9）

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。米国の金利上昇および株式市場の下落が波及し、J-REIT市場は株式市場とともに大きく売り込まれました。三鬼商事が発表した東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の1月時点の平均空室率は3.07%と3カ月ぶりに低下し、平均賃料は49カ月連続で上昇しました。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。前週末に発表された雇用統計における賃金上昇率の高まりや減税、拡張的な財政政策による財政赤字の拡大観測などを背景に金利の上昇圧力が強まり、リート市場は株式市場とともに大きく下落しました。週半ばには一時下げ止まる局面もあったものの、FRB（米連邦準備制度理事会）高官から相次いで利上げ方針維持の姿勢が示されると、再度下落基調となりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は下落しました。金利上昇が金融市場および不動産を含む実体経済のファンダメンタルズ（経済の基礎的条件）に与える影響について急速に懸念が高まり、リート市場は株式市場とともに売り込まれました。BOE（英中央銀行）が8日の政策決定会合で国内の経済成長見通しを引き上げるとともに当初の見込みよりも早期に一段の利上げが必要との認識を示したことも、金利上昇に対する警戒感を一層高めました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。米国の雇用統計などに端を発した金利の上昇が豪州市場にも波及し、リート市場および株式市場の重石となりました。12月の小売売上高は前月比0.5%減少し、事前の市場予想を下回りました。

### 【アジア】

アジアリート市場は下落しました。世界的な金利上昇圧力の高まりがリートを含むリスク資産からの資金流出につながったことに加え、中国人民銀行が連日公開市場操作を通じた資金供給を見送るなど、引き締め姿勢を維持したことも嫌気されたとみられます。

## トピックス

### ■ 2017年のリート市場の振り返りと今後の見通し（カナダ）

BOC（カナダ銀行；中央銀行）は、2015年の利下げ以降初となる利上げを2017年7月中旬に実施しました。同年9月初旬に2度目の利上げに踏み切り、政策金利は1.0%に引き上げられました。カナダの実質GDP（国内総生産）成長率は2017年4-6月期には市場予想を上回る前年比4.5%に達し、過去6年間で最も高い伸び率となりました。家計債務は依然として高水準ですが、好調な経済は賃金の上昇を背景とする個人消費の増加にけん引されています。2017年前半はエネルギー価格の低迷がアルバータ州をはじめとするエネルギー産業への依存度が高い地域の経済の足かせとなったものの、年後半はエネルギー価格が回復し、同産業向けの投資が底を打ったため景気回復は全国的なものとなりました。失業率が改善する中、トロントおよびバンクーバーのオフィス需要は堅調を維持しました。

カナダ経済は堅調な国内消費、エネルギー価格の安定、サービス産業の成長、輸出回復の恩恵を受けています。BOCは2018年も政策金利を引き上げるとみられますが、高水準の家計債務やNAFTA（北米自由貿易協定）を巡る交渉の先行き不透明感を背景に、利上げペースは緩やかなものに留まる公算が高いと思われます。カナダリートのバリュエーションは最も質の高いリートでもNAV（時価ベース純資産価値）並みの評価で割高感はなく、緩やかな収益成長と追加利上げの可能性を考慮するとおおむね妥当水準と考えています。

# リート・ウィークリーレポート

## 各国・地域別グラフ (2017/11/9~2018/2/9)

※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。

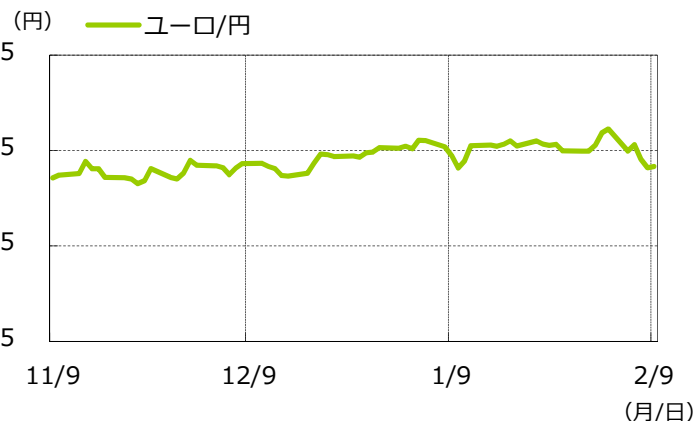
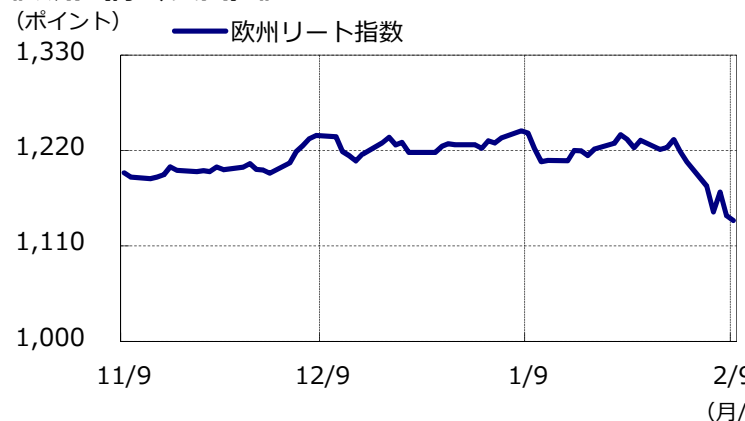
### 《日本》



### 《米国》



### 《欧州 (除く英国)》



### 《英国》

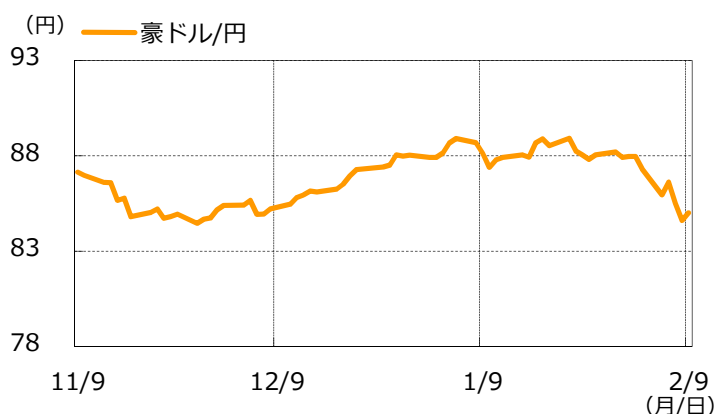
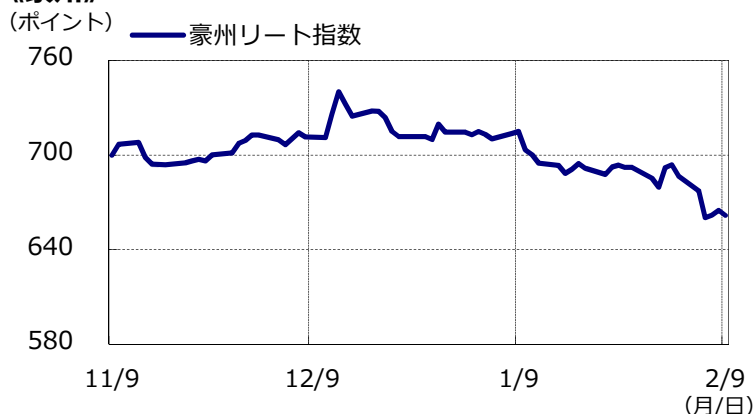


(出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

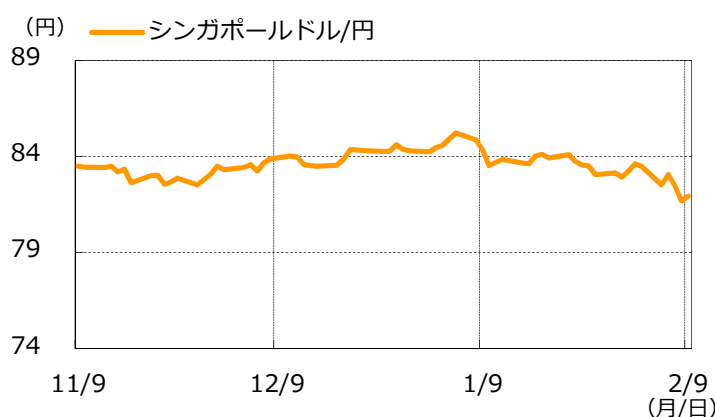
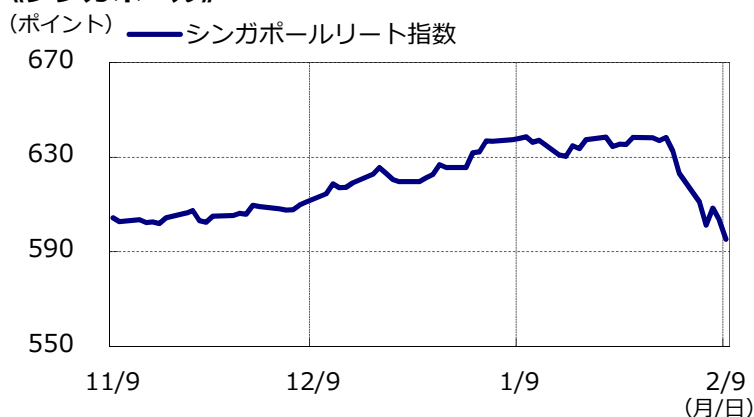
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

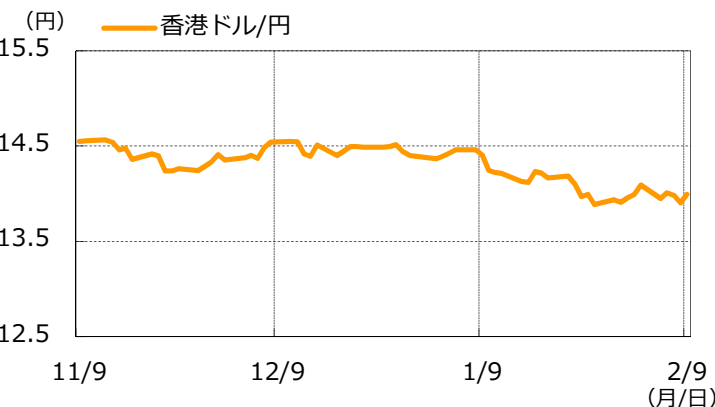
## 《豪州》



## 《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。