









# リート・ウィークリーレポート (2018/3/13)

## マーケットデータ (2018/3/9)

※リート平均配当利回りは2018年2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)	878.80	+3.6%					4.59
先進国 (除日本)	876.05	+4.1%					4.65
 日本	377.01	-1.0%				0.05	3.93
 米国	1128.57	+2.9%	米ドル	106.82	+1.0%	2.89	4.70
 カナダ	1008.46	+1.5%	カナダドル	83.39	+1.6%	2.27	5.64
 欧州 (除英国)	1168.10	+2.5%	ユーロ	131.46	+0.9%	0.65	4.20
 英国	86.10	+3.1%	英ポンド	147.92	+1.3%	1.49	3.61
 豪州	678.99	+1.1%	豪ドル	83.82	+2.2%	2.78	5.15
 シンガポール	601.77	+0.2%	シンガポールドル	81.15	+1.2%	2.43	5.20
 香港	768.63	-1.6%	香港ドル	13.77	+1.9%	2.09	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: 2017/12/8~2018/3/9】



【2004/3/31~2018/3/9】



※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。



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（2018/3/5～2018/3/9）

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。米国の輸入関税導入への懸念から、株式市場・リート市場ともに方向感の定まらない展開となりました。年初来続く活発な公募増資に対応した換金売りに伴う短期的な需給悪化も、悪材料になったと考えられます。なお、日銀は3月5日および9日にJ-REITを各12億円、買い入れています。

### 【米国】

米国リート市場は上昇しました。鉄鋼・アルミニウム関税の導入を巡って市場は一喜一憂する展開となりましたが、2月のISM非製造業総合景況指数が市場予想を上回るなど好調な景気を背景に、リート市場にも資金が流入しました。9日に発表された雇用統計では雇用者数の伸びが市場予想を上回る一方で、平均時給の上昇率が前月比で鈍化しインフレ懸念が後退したことも、株式およびリート市場の更なる押し上げにつながりました。

### 【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。ドイツで大連立政権の発足が決まり、イタリア総選挙も事前の予想範囲内の結果となるなど、政治面で不透明感が後退したことが好感されました。ECB（欧州中央銀行）は8日の理事会で現状の金融政策の維持を決定する一方、声明文における政策の先行き指針では緩和バイアスへの言及を削除しました。ただし、2020年までの消費者物価見通しは依然として目標水準である2%を下回っており、金融政策の正常化が加速するといった懸念は広がりませんでした。

### 【豪州】

豪州リート市場は上昇しました。米国の鉄鋼・アルミニウム関税導入の動きを受けて、貿易戦争激化の懸念が高まったものの、欧米株式およびリート市場の上昇や、好調な豪州の貿易統計発表、RBA（豪州準備銀行）による政策金利の据え置きなどを背景に、リート市場は強含みの展開となりました。

### 【アジア】

アジアリート市場はまちまちの動きとなりました。香港では、中国恒大集団が好調な2月の不動産販売実績を発表したことなどを好感し本土系不動産株は総じて上昇したものの、リート市場は軟調な動きとなりました。シンガポール市場は米国の輸入関税導入を巡る動きに神経質に反応する展開となりましたが、週を通じては小幅に上昇しました。

## トピックス

### ■ 中国海航集団が保有資産を売却（アジアほか）

中国の代表的なコングロマリット（複合企業）のひとつである海航集団（HNAグループ）が保有資産の売却を加速させています。海航集団は1993年に海南省で設立された海南航空を母体として事業を拡大し、近年は国内のみならず米国や豪州など、海外でも事業や不動産の買収を積極的に行っていました。買収・出資先には、米大手ホテルチェーンのヒルトンや、ドイツ銀行なども含まれます。しかし、昨年後半以降中国当局が海外投資規制の強化に乗り出したことから資金調達環境が悪化し、資金繰りのために資産の売却が必要になっているものとみられます。同社は2月に、ドイツ銀行の持ち分の一部である香港の旧啓徳空港跡地やニューヨーク・マンハッタンの高層ビル「245パーク・アベニュー」などの売却を相次いで発表しました。今月2日には、海航集団が約25%を保有するホテルリート、パークホテル&リゾートの持ち分の売却を検討していることが明らかになり、同リートの価格は一時大きく下落しました。

中国の海外投資規制強化により、海航集団以外の複数の中国企業も同様の対応を迫られています。大連万達集団（ワ ندا・グループ）は豪州や米国の不動産を売却する方針です。2014年に老舗高級ホテル「ウォルドルフ・アストリア」を買収し注目を集めた安邦保険集団も、中国当局の管理下で同ホテルの売却計画を進めています。大きな買い手だった中国企業の環境変化が不動産およびリート市場に与える影響を、注意深く見守る必要があります。

# リート・ウィークリーレポート

## 各国・地域別グラフ (2017/12/8~2018/3/9)

※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》

(ポイント)

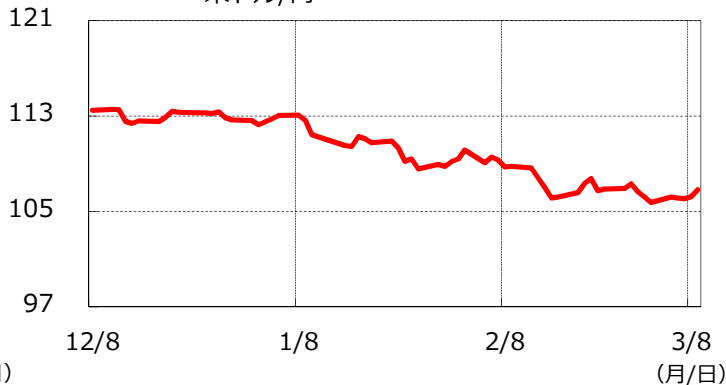


### 《米国》

(ポイント)

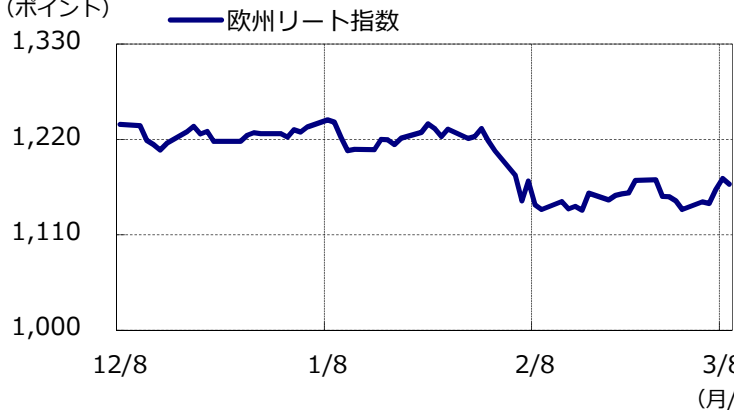


(円)

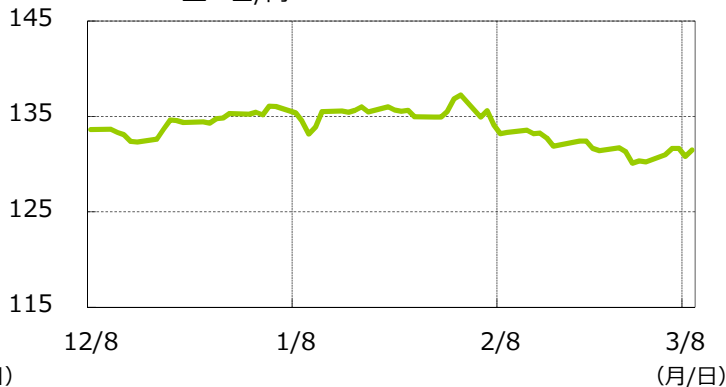


### 《欧州 (除く英国)》

(ポイント)



(円)

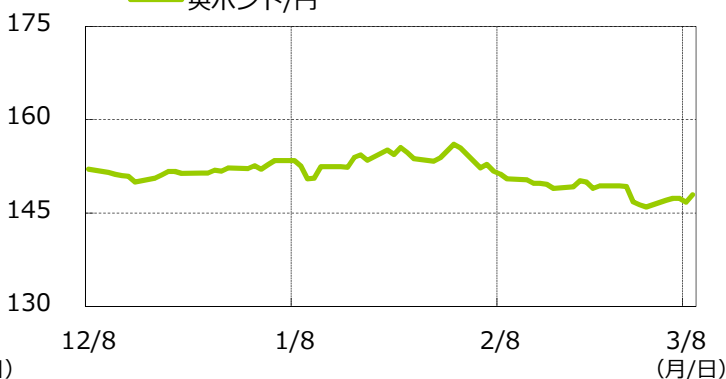


### 《英国》

(ポイント)



(円)

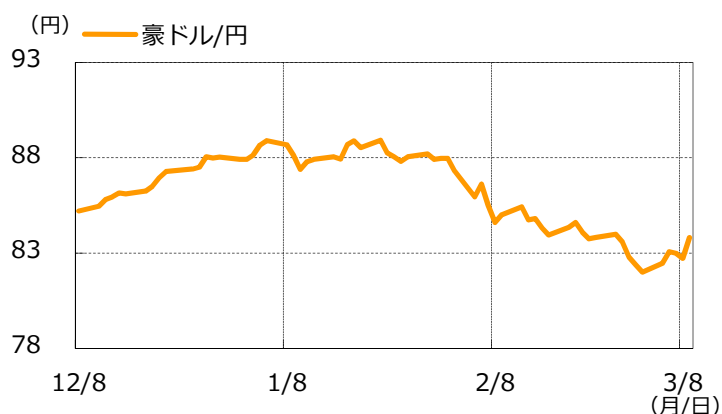
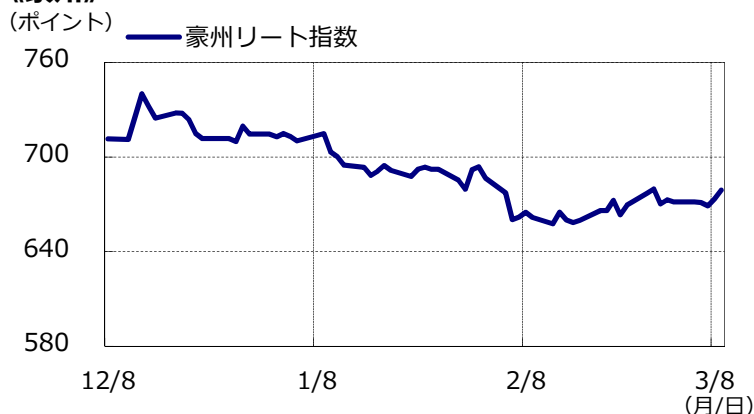


(出所: S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

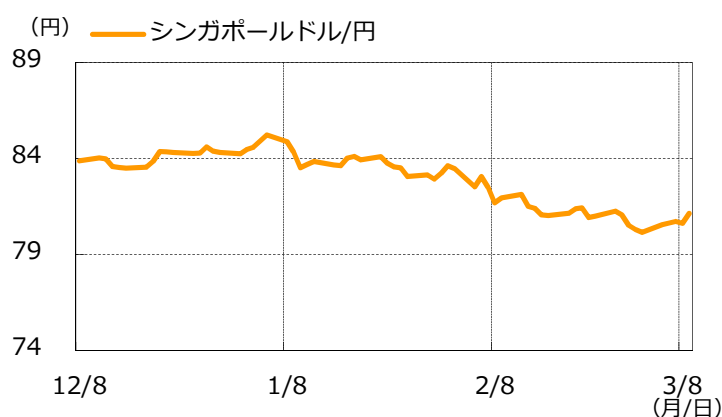
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

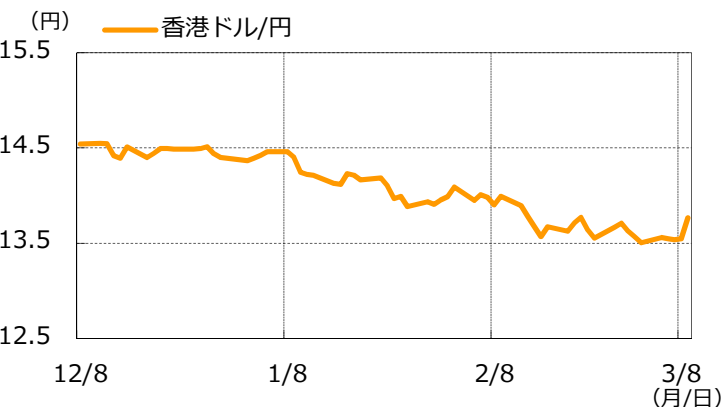
## 《豪州》



## 《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。