

リート・ウィークリーレポート (2018/4/24)

マーケットデータ (2018/4/20)

※リート平均配当利回りは2018年3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)	883.92	-0.4%					4.51
先進国 (除日本)	878.77	-0.6%					4.57
 日本	389.86	+1.0%				0.06	3.95
 米国	1116.66	-0.9%	米ドル	107.67 +0.3%		2.96	4.55
 カナダ	1018.97	+0.5%	カナダドル	84.32 -0.9%		2.34	5.57
 欧州 (除英国)	1189.60	+0.5%	ユーロ	132.28 -0.1%		0.59	4.42
 英国	90.23	+1.9%	英ポンド	150.73 -1.4%		1.48	3.56
 豪州	672.68	+0.1%	豪ドル	82.59 -0.9%		2.81	5.25
 シンガポール	611.54	+0.2%	シンガポールドル	81.76 +0.1%		2.47	5.12
 香港	776.46	-0.0%	香港ドル	13.73 +0.4%		2.17	3.97

(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)

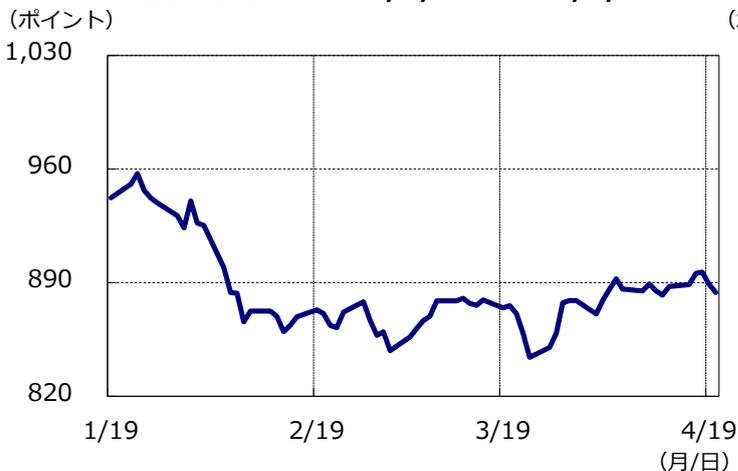
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/1/19～2018/4/20】



【2004/3/31～2018/4/20】



(出所：S&PのデータをもとにアセットマネジメントOne作成)

※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）

※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。



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（2018/4/16～2018/4/20）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。円安ドル高の進行などを背景に企業業績への懸念が後退し、株式およびリート市場には幅広く資金が流入しました。3月の首都圏マンション販売戸数は前年同月比+6.1%と、2カ月連続で伸び率が鈍化しました。物件価格の上昇が伸び率鈍化の背景にあるとみられます。なお、今週は日銀によるJ-REITの買い入れは行われませんでした。

【米国】

米国リート市場は下落しました。前週末に米英仏3カ国によるシリア攻撃が行われたものの、軍事行動は緊迫化しないとの見方が広がりました。こうした中、市場の注目は良好な企業決算へと移り、テクノロジーや景気敏感株などを中心に週前半のリート市場は上昇しました。しかし、週後半にかけては、債券利回りの上昇や大手ハイテク株の業績不安などに押され、下落しました。ホテルリートのペブルブルック・ホテル・トラストは16日に、同業のラサール・ホテル・プロパティーズへ提示していた買収価格を引き上げることが発表しています。

【欧州】

欧州リート市場は上昇しました。米国株式市場が上昇したことや、企業の決算発表が好調な滑り出しを見せたことを受けて市場心理が改善し、リート市場にも資金が流入しました。長期金利は上昇しましたが、リート市場への影響は限定的でした。英国の4月の住宅価格は、前月から上昇率が鈍化しました。

【豪州】

豪州リート市場は小幅に上昇しました。債券利回りの上昇や、大手金融機関の不正問題など悪材料もありましたが、欧米株式市場の上昇が市場を支えました。中東情勢の緊迫化や米国のガソリン在庫減少などを背景にエネルギーおよび資源価格が上昇したことも、資源国である豪州経済への期待を高めたものとみられます。

【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。米中の貿易摩擦拡大への懸念は残りましたが、中国の1-3月期GDPがおおむね事前予想通りの結果となり、3月小売売上高が予想以上の伸びを記録したことで、中国および域内景気の減速懸念が後退しました。

トピックス

■ ホテルリートに再編の動き（米国）

ホテルリートのペブルブルック・ホテル・トラストは16日、同業のラサール・ホテル・プロパティーズに提示していた買収価格を引き上げることが明らかにしました。ペブルブルックは3月28日にラサールへ買収提案を行いました。条件が不十分としてラサールは受け入れに難色を示していました。仮に買収が成立すれば、両リートを合わせた所有ホテル数は国内最多となり、時価総額でもホスト・ホテル・リゾートに次ぐ規模になります。規模拡大によって、改修等により所有物件の一部で一時的な稼働率の低下があった場合にも、業績への影響を抑えやすくなります。こうした効果が期待できることに加え、マリオットやヒルトンをはじめ、ホテルチェーンが大型化していることもホテルリート再編の背景にあると考えられます。ホテルチェーンはエクスペディアやブッキング・ドット・コムといった予約サイトへ支払う高額の手数料を抑えるため、買収によって規模を拡大し価格交渉力を強化するとともに、ホテルへ直接予約をしてくれる会員の囲い込みを進めています。ホテルリートも大型化しなければ、テナントであるホテルチェーンに対する価格交渉力を維持できなくなるリスクが高まるということです。こうした要因や、ペブルブルックとラサールの物件が立地面で相互補完性が高いとみられていることから、市場はおおむねこの買収提案を好意的にとらえている模様です。新たな買収条件をラサールが受け入れるかが注目されます。

リート・ウィークリーレポート

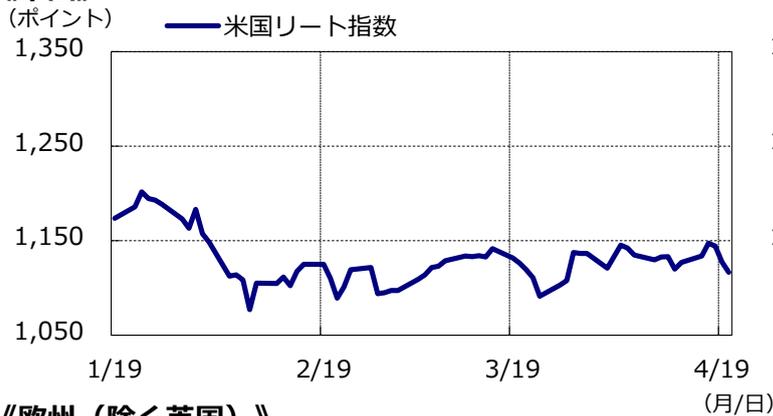
各国・地域別グラフ (2018/1/19~2018/4/20)

※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。

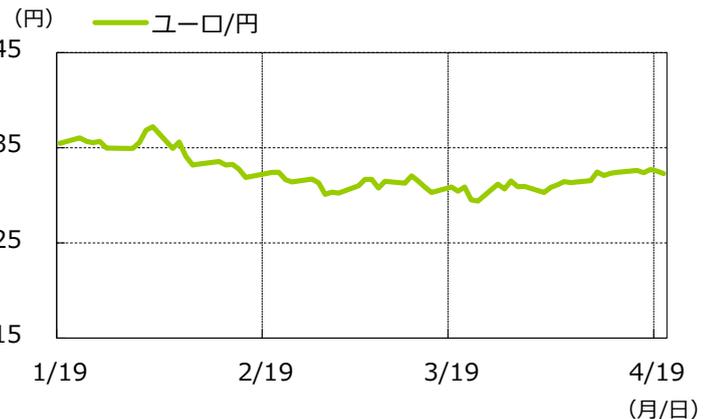
《日本》



《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)

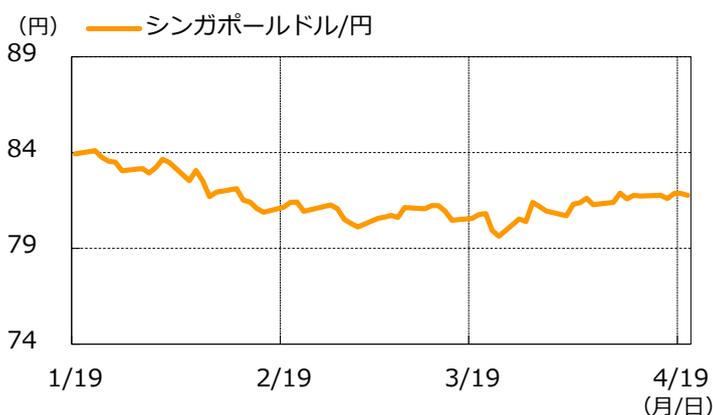
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

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】

■ 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またはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。

※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ことがあります。

【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。