









リート・ウィークリーレポート (2018/5/22)

マーケットデータ (2018/5/18)

※リート平均配当利回りは2018年4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)	923.47	-1.6%					4.49
先進国 (除日本)	920.00	-1.7%					4.54
 日本	398.84	+0.2%				0.06	4.01
 米国	1150.47	-3.4%	米ドル	110.78 +1.3%		3.06	4.52
 カナダ	1045.53	-0.6%	カナダドル	85.98 +0.6%		2.49	5.58
 欧州 (除英国)	1223.07	-1.1%	ユーロ	130.39 -0.2%		0.58	4.34
 英国	91.86	-1.5%	英ポンド	149.18 +0.7%		1.50	3.48
 豪州	701.09	-1.0%	豪ドル	83.19 +0.8%		2.90	5.11
 シンガポール	602.41	-1.6%	シンガポールドル	82.43 +0.7%		2.66	5.53
 香港	769.07	-0.3%	香港ドル	14.11 +1.3%		2.41	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

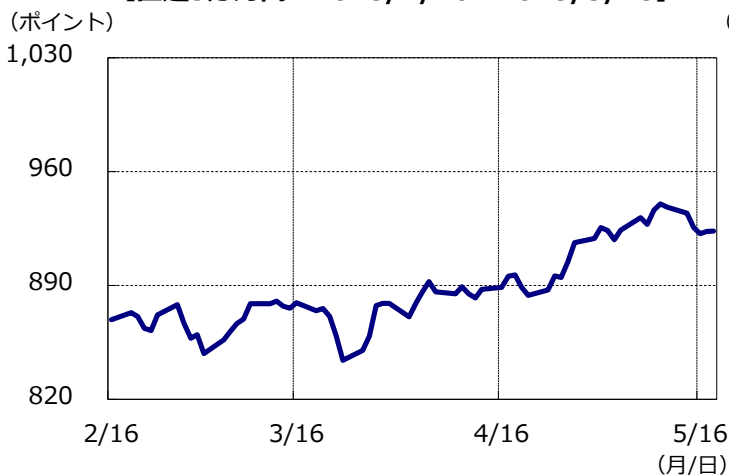
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/2/16～2018/5/18】



【2004/3/31～2018/5/18】



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

リート・ウィークリーレポート

マーケット動向（2018/5/14～2018/5/18）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。週前半は軟調でしたが、後半に切り返しました。公募投信経由の資金流出が続いている一方、ETF経由で資金が流入しました。なお、日銀は15日および16日にJ-REITを各12億円、買入れました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。好調な経済指標を背景に10年国債利回りが3.1%に達したことなどが嫌気されました。オフィスセクター、住宅セクターの下落が目立った一方、ホテルセクターは相対的に底堅い値動きでした。

【欧州】

欧州リート市場は大陸欧州市場、英国市場ともに下落しました。米国の影響を受けて欧州の長期国債利回りが上昇したことや、イタリアの政治的不透明感などが嫌気されました。英国を代表する銘柄であるブリティッシュ・ランドは好調な決算を発表して株価が上昇した一方、ランド・セキュリティーズの決算は一部の失望を招き、株価が下落しました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。エネルギー価格や資源価格の上昇を背景に株式市場は比較的堅調でしたが、リート市場は米国と同様に豪州の長期金利が上昇したことなどが嫌気されました。4月の雇用者数は22,600人増加し、市場予想を上回りました。

【アジア】

アジアリート市場は香港市場、シンガポール市場ともに下落しました。前週は株式市場全体が上昇しましたが、利益確定などから売り圧力に押されました。シンガポールの工業リートであるESRリートは同業のビバ・インダストリアル・トラストと合併することを発表しました。

トピックス

■ ショッピングモール・リーートの決算（米国）

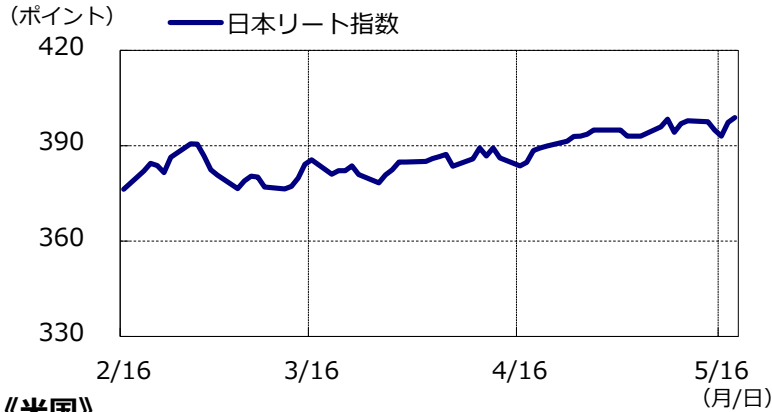
1-3月期の米国ショッピングモール・リーートの決算は、銘柄によってまちまちの結果となりました。立地が良く、集客力の高い物件をAクラスのショッピングモールなどと呼びますが、Aクラスの物件を持つ銘柄の決算は好調だった一方、それらに劣るBクラスの物件を中心に持つ銘柄は悪化が目立ちました。Aクラスの代表格であり、業界最大手のサイモン・プロパティー・グループは市場予想を上回る決算を発表し、2018年通期の業績見通しも上方修正しました。契約更新時の賃料が上昇しており、撤退したテナントよりも高い賃料でリースの契約を結ぶことができていると言えます。また、同じくAクラス物件を持つトーブマン・センターズも、既存店NOI（純営業収益）成長率が前四半期から加速しました。一方、Bクラス物件を多く保有するCBL・アンド・アソシエーツは、更新時の賃料が悪化し、ファンダメンタルズの悪化が続いていることが明らかになりました。また、同様の物件を持つペンシルバニア・リートなども減益決算を発表しました。なお、ショッピングモールの主要テナントである百貨店の決算では、メーシーズは市場予想を上回る決算を発表した一方、JCペニー、ノードストロームの決算は市場予想を下回っており、こちらもまちまちとなっています。ショッピングモール・リートでは、クオリティの高い物件を保有しているリートと低い物件を保有しているリートで業績が二極化していることが鮮明となっています。テナントの破綻や店舗の縮小の悪影響は少なからずあるものの、クオリティの高い物件を保有するリートについては市場で懸念されてる程環境は悪くないと言えます。

リート・ウィークリーレポート

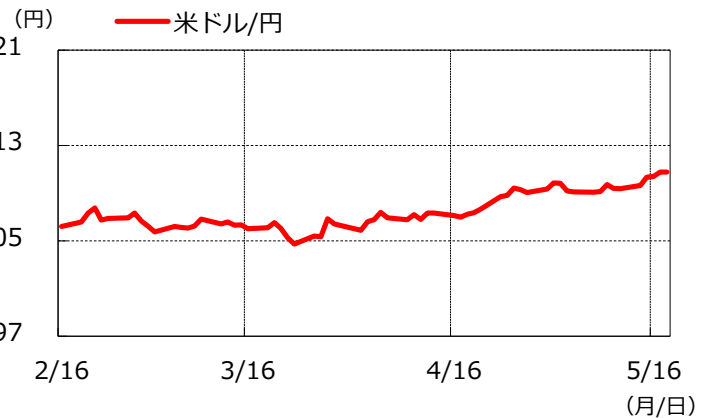
各国・地域別グラフ (2018/2/16~2018/5/18)

※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。

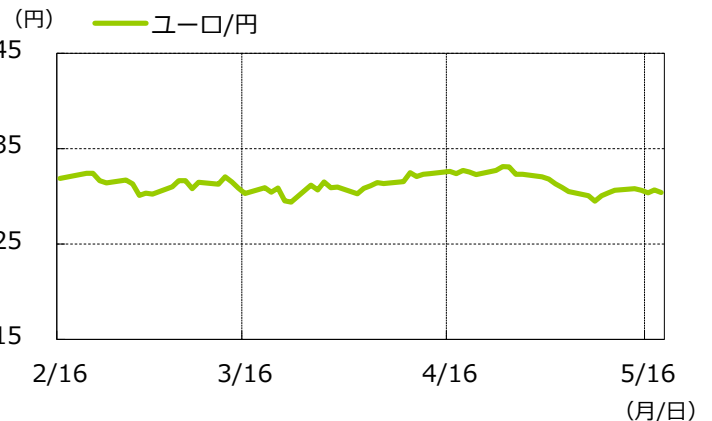
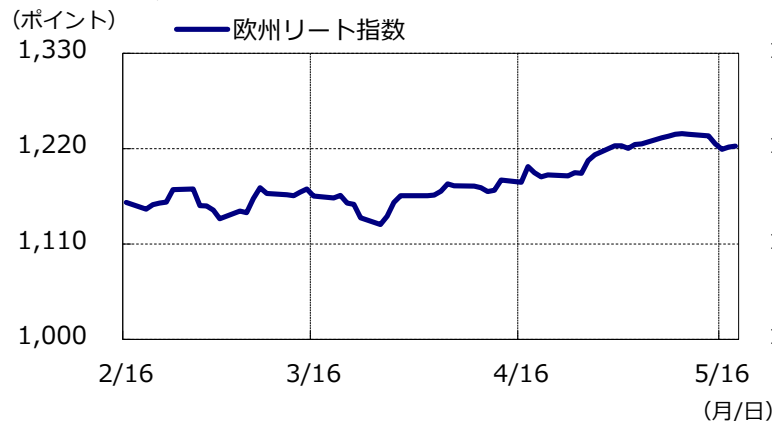
《日本》



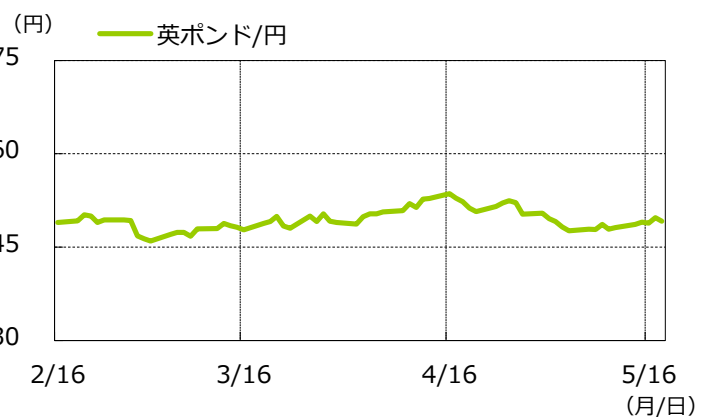
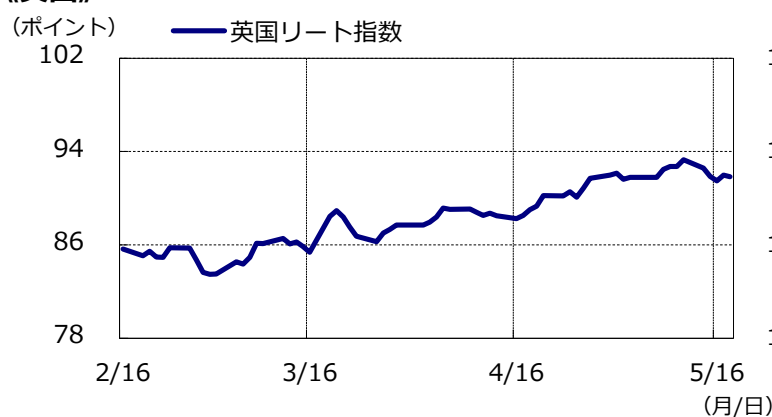
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》

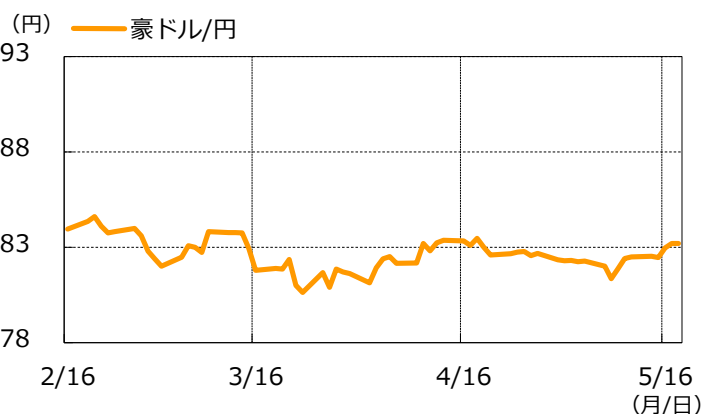
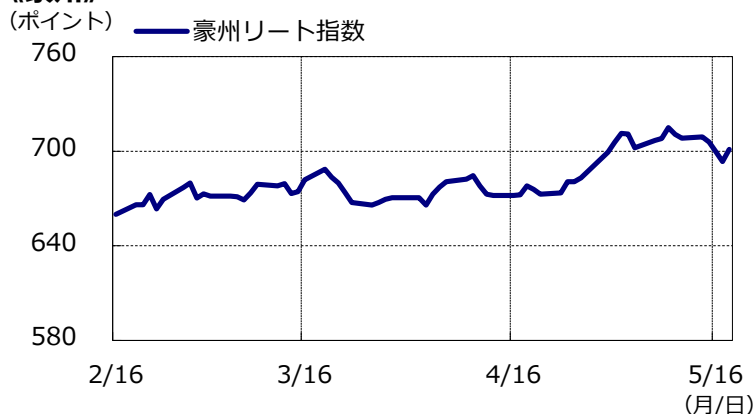


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

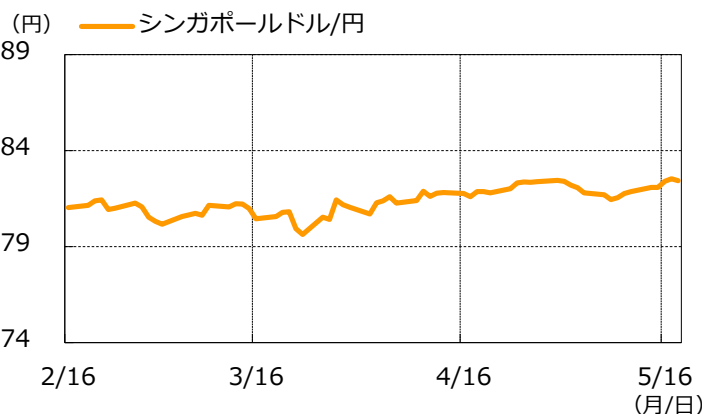
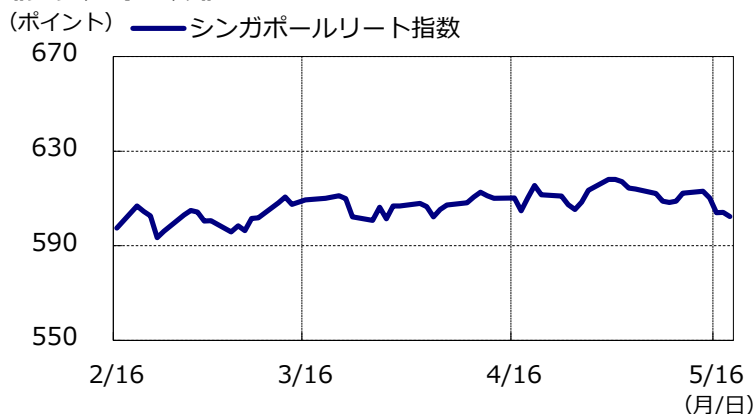
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

リート・ウィークリーレポート

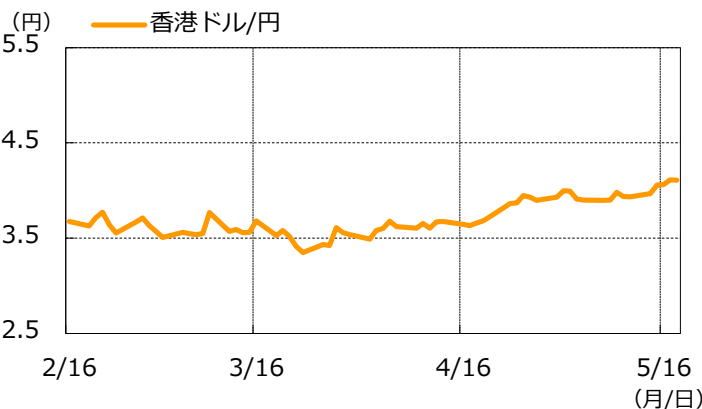
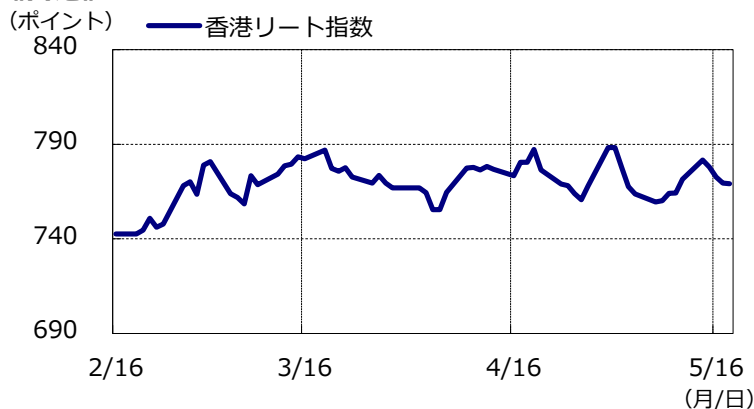
《豪州》



《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。