









# リート・ウィークリーレポート (2018/10/10)

## マーケットデータ (2018/10/5)

※リート平均配当利回りは2018年9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)	978.23	-2.9%					4.38
先進国 (除日本)	978.00	-3.0%					4.41
 日本	407.07	-1.5%				0.16	4.07
 米国	1230.02	-3.0%	米ドル	113.71 +0.0%		3.23	4.23
 カナダ	1074.47	-2.6%	カナダドル	87.89 -0.2%		2.60	5.27
 欧州 (除英国)	1121.64	-3.7%	ユーロ	130.93 -0.7%		0.57	5.15
 英国	84.96	-2.1%	英ポンド	149.22 +0.7%		1.72	4.20
 豪州	744.20	-1.4%	豪ドル	80.19 -2.3%		2.71	5.08
 シンガポール	603.44	-2.3%	シンガポールドル	82.25 -1.1%		2.59	6.05
 香港	810.12	-6.8%	香港ドル	14.52 -0.1%		2.49	3.70

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

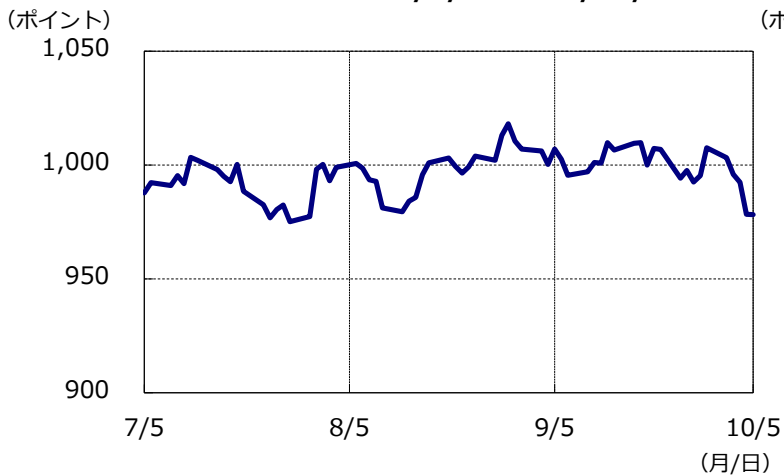
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値をもとに算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/7/5～2018/10/5】



【2004/3/31～2018/10/5】



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。

## マーケット動向（2018/10/1～2018/10/5）

### 【日本】

J-REIT市場は下落しました。米長期金利（10年国債利回り）の上昇により米国リート市場が下落したことなどを背景に軟調に推移しました。9月の日銀短観が発表され、金融機関の貸出態度DI（不動産業）は、全規模で16ポイントと、18年6月時点の17ポイントから1ポイント下落しました。

### 【米国】

米国リート市場は下落しました。米国とカナダの北米自由貿易協定（NAFTA）再交渉の合意や、米国の好調な経済指標を受けて米長期金利が3.2%を上回ったことがリート市場では嫌気されました。一部百貨店の業績動向や空室率の上昇が懸念されたショッピングモールセクターなどの下落率が大きくなりました。

### 【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。米長期金利の上昇、イタリアの予算協議や英国のEU（欧州連合）離脱をめぐる不透明感を背景に欧州各国の長期金利が上昇したことなどが嫌気されました。投資会社のブルックフィールドが英国の商業リート、イントゥ・プロパティーズの買収を検討していることが報じられ、同銘柄は急上昇しました。

### 【豪州】

豪州リート市場は下落しました。原油価格の上昇などを受けて株式市場の中ではエネルギー株や一部素材株は堅調でした。一方、米長期金利の上昇の影響を受けて豪州長期金利も上昇したことなどからリート市場は軟調でした。ビシニティ・センターズ（小売リート）が、物件ポートフォリオの再構築の一環として、ノンコア11物件の売却を発表しました。この内10物件は、同じ小売リートのショッピングセンターズ・オーストラレーシア・プロパティ・グループが取得することを発表しています。なお、直近鑑定価格をやや下回る値段での取引となりました。

### 【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。米中貿易摩擦が引き続き懸念されたことから、香港株式市場が下落し、香港リート市場も影響を受けました。

## トピックス

### ■ロンドンオフィス賃貸市場の動向（英国）

2019年3月末に予定される英国のEU離脱まで残り半年を切りましたが、メイ英首相がまとめたEUとの離脱協議案について与党保守党の議員から支持が得られず、EU側も否定的なことから、未だ離脱の条件が決まっていません。このまま合意なき離脱となれば、交通や物流などのインフラ機能が停滞する可能性があり、その場合の経済的損失は大きいと予想されています。年初来で英国リート市場は主要市場の中で下位のパフォーマンスとなっていますが、不透明な政治状況が影響していることは否めません。一方でEU離脱の影響を受けやすいと考えられるロンドンのオフィス市場を見ると意外に好調な面も見えてきます。調査会社によると、建物完成前の大規模賃貸契約（50,000平方フィート以上、1平方フィート＝約0.09平方メートル）の件数、合計面積が今年は9月までで過去10年で最高となっています。この中にはフェイスブック、三井住友フィナンシャルグループ、ソニーピクチャーズなどが含まれます。建物完成前の賃貸契約はテナントの建物に対する要望が通りやすい反面、通常は長期間の契約となるため、テナントにとってリスクもあります。その上で契約が好調ということはグローバル企業にとってロンドンおよび英国が今後も変わらず重要と認識されていると言えます。もっとも離脱が近づくに連れて不透明感が増す可能性があり、今後も注視する必要があります。

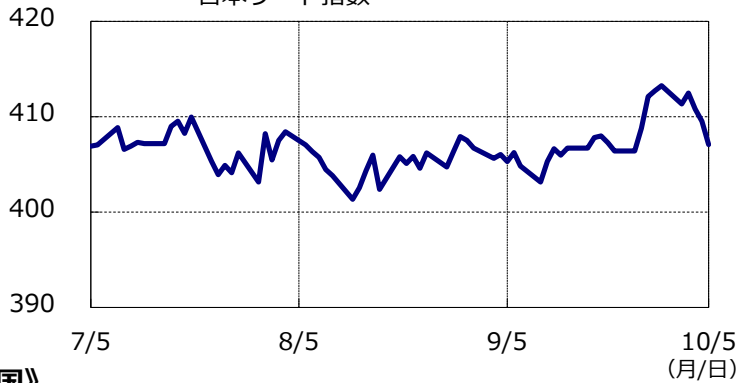
# リート・ウィークリーレポート

## 各国・地域別グラフ (2018/7/5~2018/10/5)

※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。

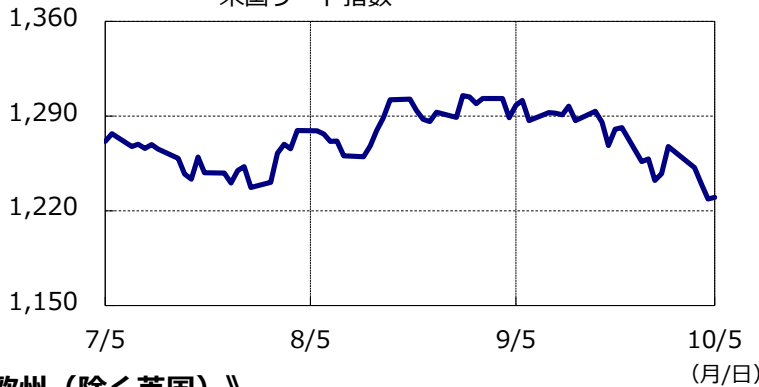
### 《日本》

(ポイント)

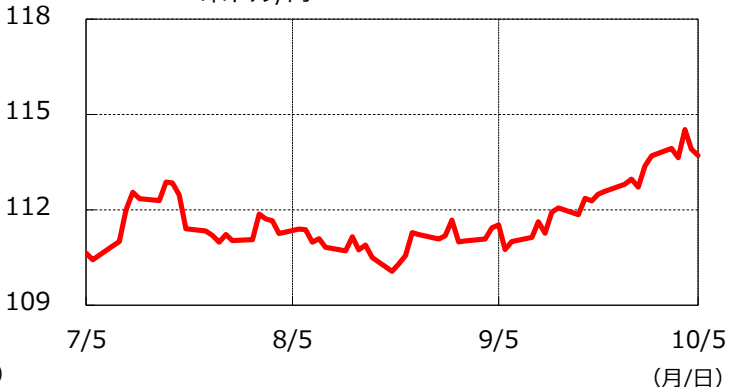


### 《米国》

(ポイント)

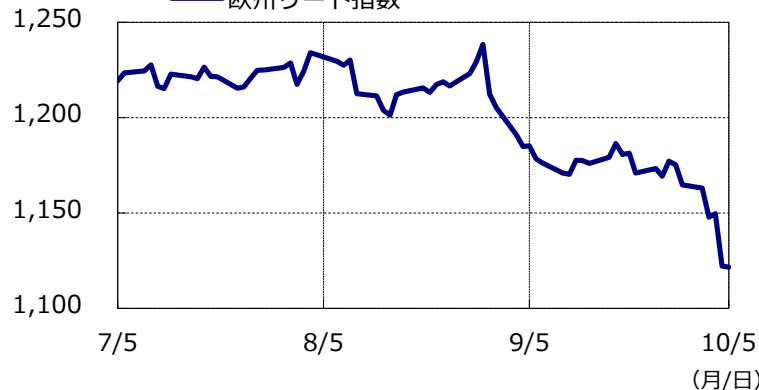


(円)

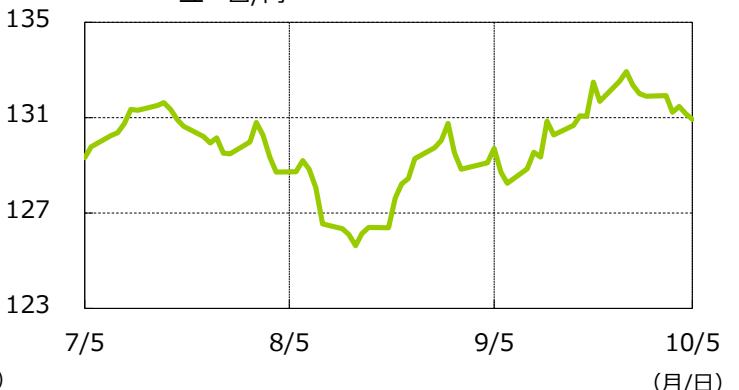


### 《欧州 (除く英国)》

(ポイント)

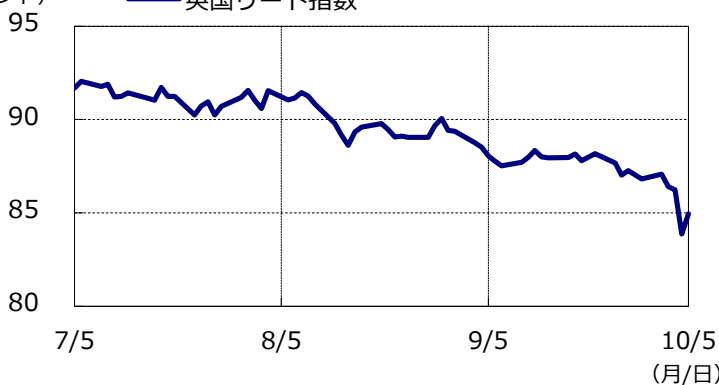


(円)



### 《英国》

(ポイント)



(円)

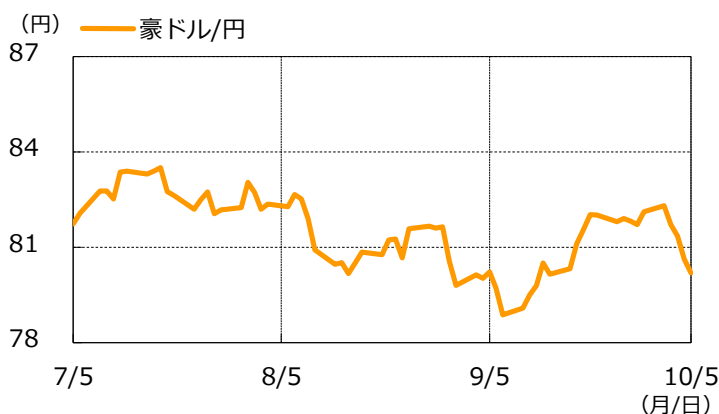
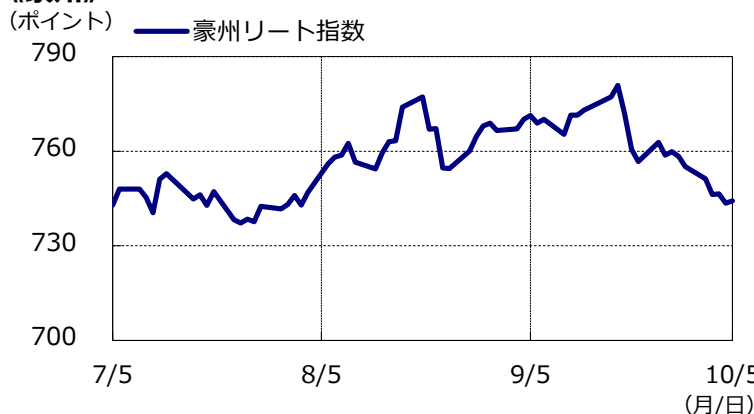


出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

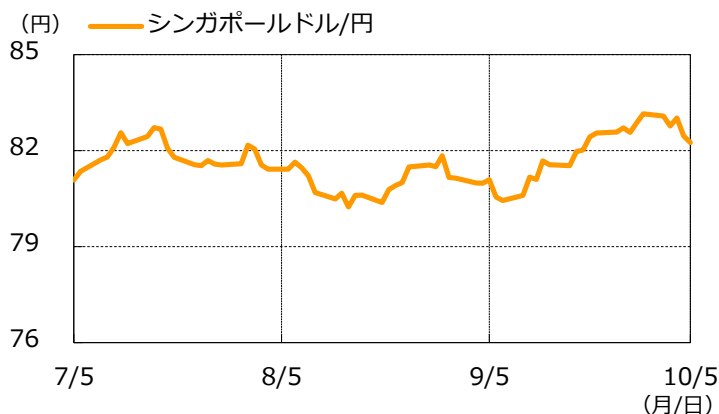
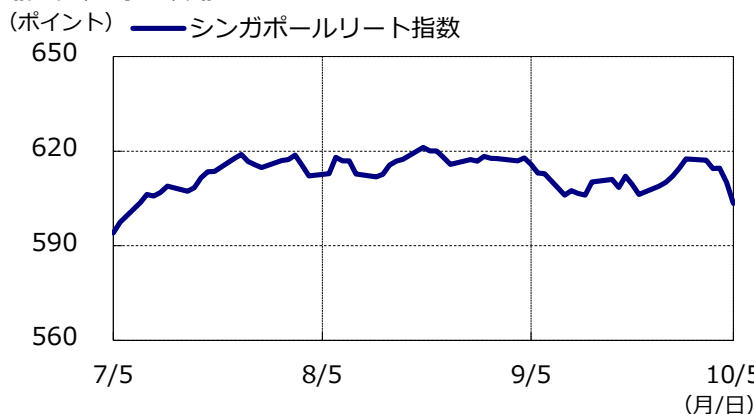
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。  
 ※上記は過去の実績であり、将来の市場動向を示唆、保証するものではありません。

# リート・ウィークリーレポート

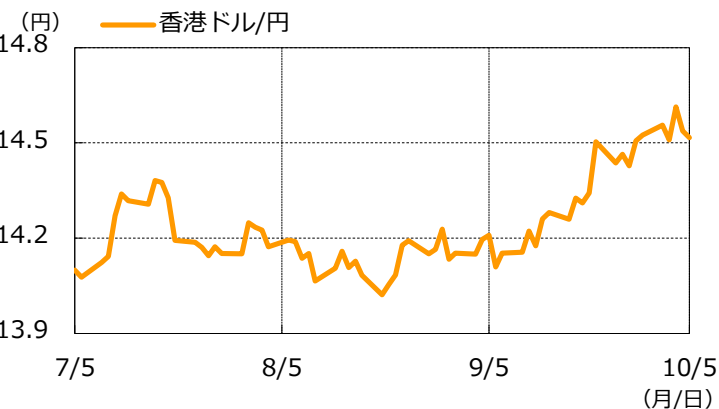
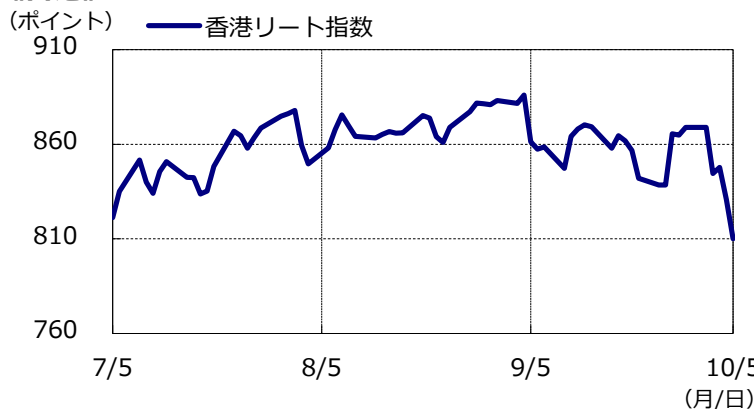
## 《豪州》



## 《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】

■ 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。