









リート・ウィークリーレポート (2018/8/28)

マーケットデータ (2018/8/24)

※リート平均配当利回りは2018年7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)	1003.96	+0.3%					4.32
先進国 (除日本)	1006.47	+0.2%					4.34
 日本	406.19	+0.9%				0.10	4.05
 米国	1292.95	-0.7%	米ドル	111.23 +0.7%		2.81	4.18
 カナダ	1107.23	-0.8%	カナダドル	85.35 +0.9%		2.26	5.40
 欧州 (除英国)	1216.60	+0.3%	ユーロ	129.28 +2.3%		0.35	4.88
 英国	89.05	-0.6%	英ポンド	142.96 +1.5%		1.28	3.83
 豪州	754.53	-2.5%	豪ドル	81.58 +0.9%		2.54	5.20
 シンガポール	615.75	-0.3%	シンガポールドル	81.48 +1.1%		2.37	5.61
 香港	868.82	+0.3%	香港ドル	14.19 +0.8%		2.20	3.65

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

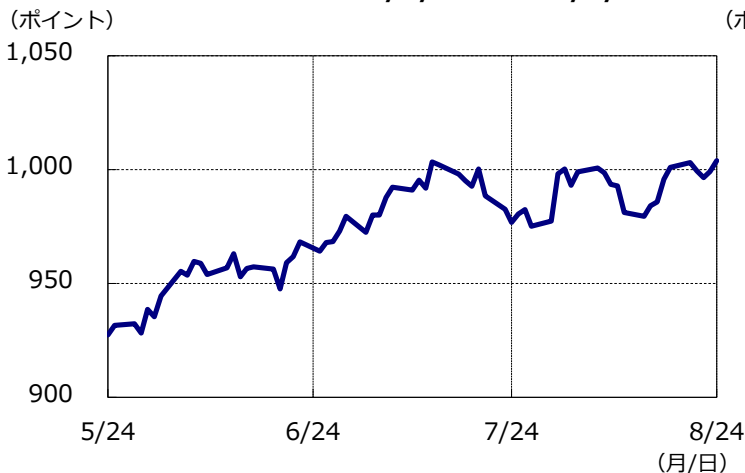
※騰落率については、原則先々週末（営業日ベース）の値を基に算出し小数点第2位を四捨五入して表示。

※【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：2018/5/24～2018/8/24】



【2004/3/31～2018/8/24】



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（2018/8/20～2018/8/24）

【日本】

J-REIT市場は上昇しました。米中の貿易摩擦が過熱するなかでディフェンシブセクターに資金が集まりJ-REIT市場は上昇しました。日銀はJ-REITの買い入れを見送りました。20日にMCUBS MidCity投資法人が決算と同時に大型の資産入替を発表、活況な不動産売買市場を売却の好機と捉えて、収益性の低下していた物件を大きな売却益を出して売却したことが好感されて大幅に上昇しました。

【米国】

米国リート市場は下落しました。米中両国が160億米ドル規模の輸入品に25%の追加関税を発動したことなどで、週半ばにかけて投資家のリスク回避の動きが強まりましたが、米国長期金利の低下が下支えとなり週末にやや反発しました。なお、発表された住宅関連指標は、7月の中古住宅販売および新築住宅販売ともにさえない内容となりました。

【欧州】

欧州リート市場はまちまちの展開となりました。米中の貿易摩擦に対する懸念が高まるなかディフェンシブセクターである大陸欧州リート市場は上昇しました。一方で、EU（欧州連合）離脱が円滑に進まない懸念が浮上したことなどで英国リート市場は軟調な動きとなりました。

【豪州】

豪州リート市場は下落しました。米中の貿易摩擦による中国経済の鈍化の懸念や、豪州与党の党首選挙を巡る政局不安から豪州株式市場および豪州リート市場は軟調に推移しました。複合施設を保有するチャーター・ホール・グループは、保育施設REITフォークストーン・エデュケーション・トラストの実質親会社であるフォークストーンリミテッドの買収を発表しました。

【アジア】

アジアリート市場は小動きの展開となりました。米中両国が23日に追加関税措置を発動するのを控え、リスク回避の動きからシンガポールリート市場はやや軟調な地合いとなりました。一方、香港リート市場は米ドル高が一服していることなどでやや落ち着きがみられました。なお、シンガポール市場は22日は休場でした。

トピックス

■ カリフォルニア州の住民投票（米国）

米国リーートの第2四半期の決算発表が8月半ばにほぼ出揃いました。決算説明のコメントで集合住宅などを管理するリーートの多くが、今年11月に実施されるカリフォルニア州の住民投票について懸念を表明しました。コスタ・ホーキンスと呼ばれるカリフォルニア州の法律を廃止して市町村がレントコントロール（家賃規制）をできるようにするかどうかを問う住民投票です。家賃の上昇に対して上限を設けてしまうと、新たに住宅に投資しようという意欲が失われ、安定した住宅供給が損なわれるため、コスタ・ホーキンス法では95年以降に新築された集合住宅や戸建て住宅などの賃貸物件の家賃に対して市町村が規制をしてはならないなどとしています。しかしながら、住民側からすれば、年々高騰していく家賃に対して不満が広がっており、今回の住民投票ではコスタ・ホーキンス法の廃止を指示する声が高まってきました。これに対して、住居リートなどの不動産オーナーは撤廃反対の立場から多額の資金を寄付するなど投票活動が活発化してきています。住民投票で廃止が可決されたとしても直ぐにレントコントロールが行われるわけではありませんが、カリフォルニア州に多く物件を保有するエセックス・プロパティーズの株価は競合他社と比べるとさえない動きとなっています。不動産業界では、11月の米議会の中選挙と並び、このカリフォルニア州住民投票も注目すべき話題のひとつとなっています。

リート・ウィークリーレポート

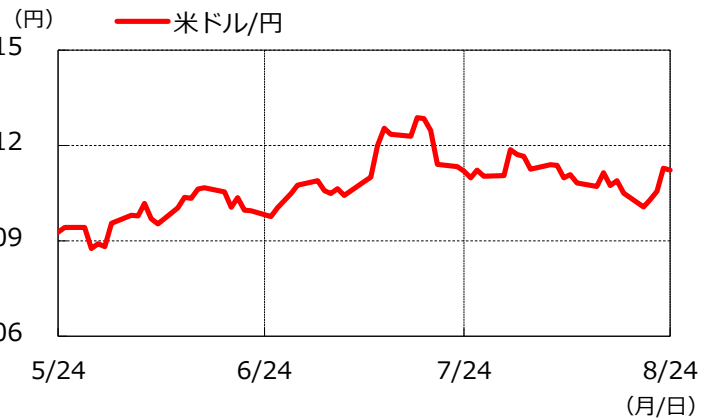
各国・地域別グラフ (2018/5/24~2018/8/24)

※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。

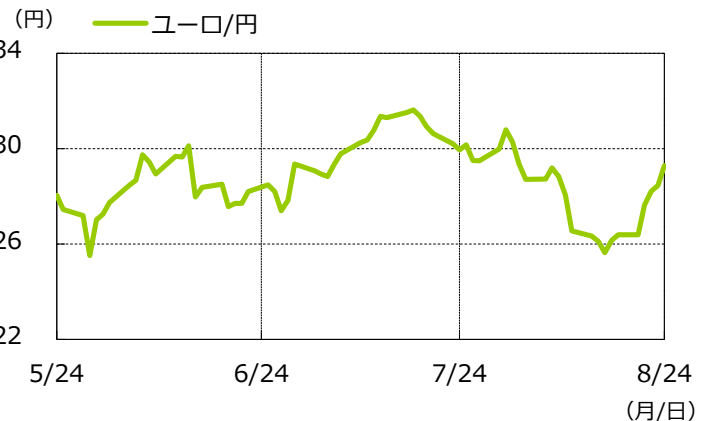
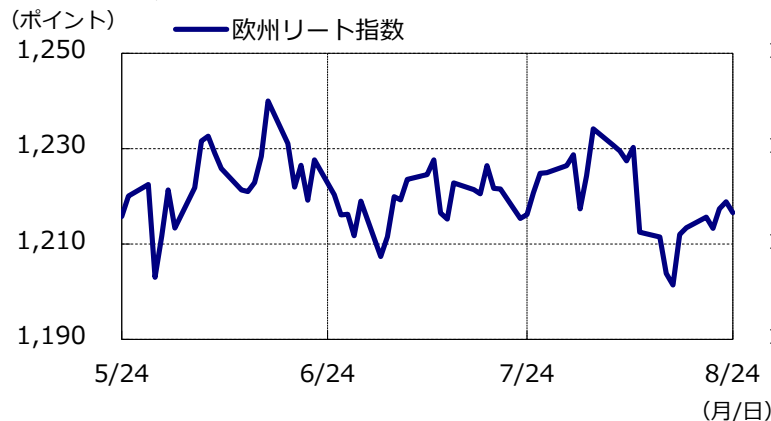
《日本》



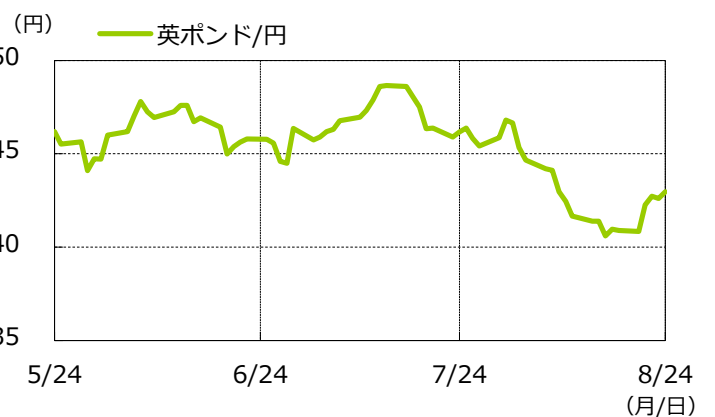
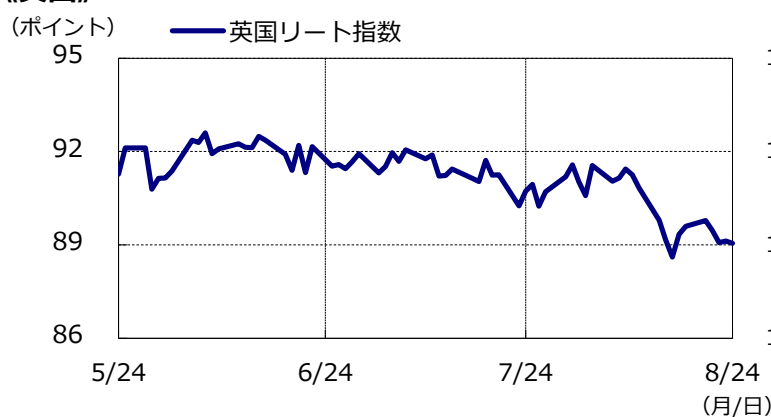
《米国》



《欧州 (除く英国)》



《英国》



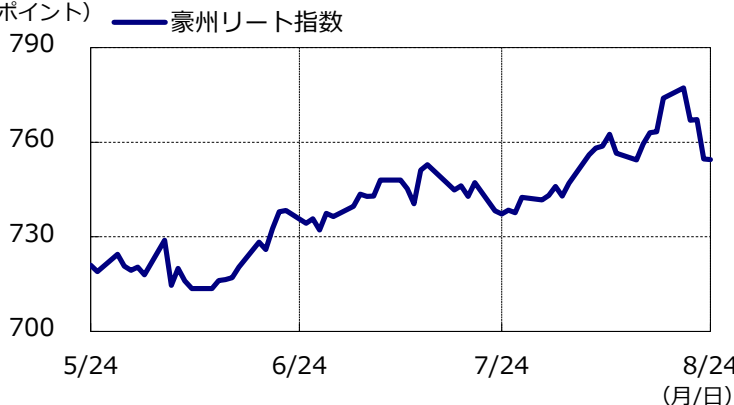
出所：S&P、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

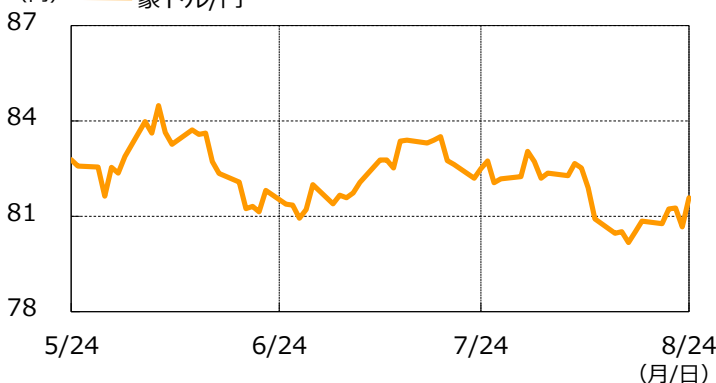
リート・ウィークリーレポート

《豪州》

(ポイント)

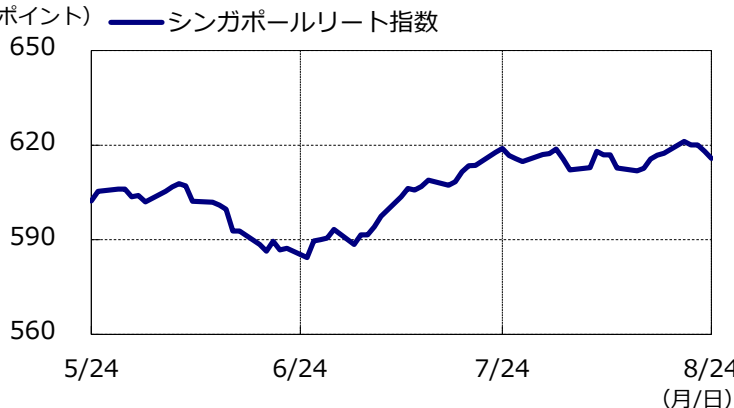


(円)

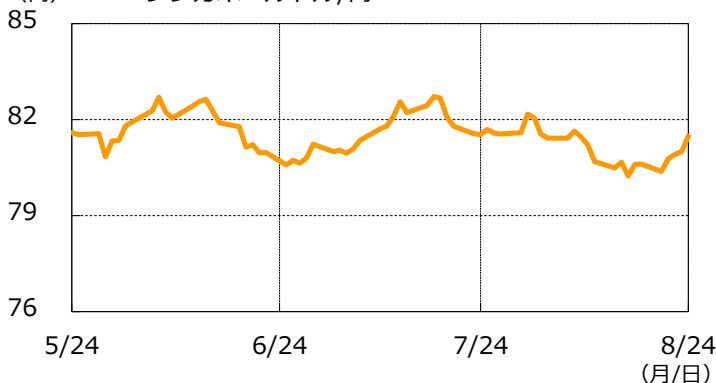


《シンガポール》

(ポイント)



(円)

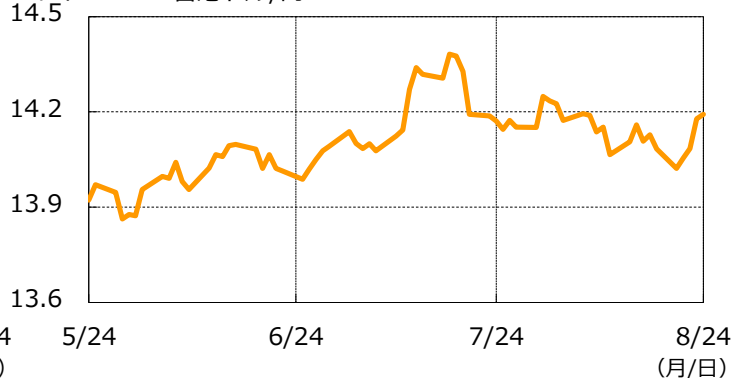


《香港》

(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

【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。