



# Market Eyes No. 206

## 米国リート「10-12月期」の業績動向

大和投資信託

銘柄名	セクター	1株FFO*		総収入 (前年同期比)	入居率 (前年比)
		(前年同期比)	市場予想		
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.79ドル (-15.1%)	0.80ドル	-13.9%	96.0% (-0.1%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	2.12ドル (+6.5%)	2.11ドル	+7.8%	95.5% (+0.1%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.54ドル (+20.3%)	1.50ドル	+1.9%	90.2% (-1.2%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.45ドル (-10.5%)	1.45ドル	-12.0%	マンハッタン地区 97.1% (-0.1%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.91ドル (+6.6%)	2.90ドル	+3.3%	96.8% (+0.7%)

\* FFOとは、リートが賃料からどれだけの現金収入を得ているかを示す数値で、リートの収益力を示す指標。前年との比較のため継続事業ベースに調整。

### 集合住宅セクター

#### エクイティ・レジデンシャル ～全米最大の集合住宅リート～

- 非中核物件の売却に伴う営業収益の減少から10-12月期の1株FFOは前年比で2桁のマイナスとなった一方で、入居率は96.0%と集合住宅需要の強さを示す決算結果となった。
- ニューヨークなど一部都市での供給増加が同社の収益成長を下押しするものの、経営陣からは『雇用環境の改善や賃貸を選好する世代の拡大を背景とした集合住宅市場への力強い需要が中長期的な成長を支えている』と伝えられた。

#### アバロンベイ・コミュニティーズ ～全米第2位の集合住宅リート～

- 2016年通年のFFO成長率は+8.5%と良好な結果となった。2017年は、供給増を背景に賃料上昇などによる内部成長が鈍化するものの、新規投資による外部成長が前年比+10%弱となり、通年のFFO成長率は5%を超える見通しとなっている。
- 経営陣は集合住宅需要の展望に対して強気だ。集合住宅市場のターゲット層である若者の人口が今後5年以上にわたり増加することに加え、彼らの雇用環境は全米平均と比べ改善が進んでおり、集合住宅需要を後押しするとみているためである。

### オフィス・セクター

#### ボストン・プロパティーズ ～全米最大手のオフィス・リート～

- 10-12月期の1株FFOは\$1.54と、会社予想のレンジ(\$1.49-\$1.51)の上限を超える力強い結果となった。背景には同社の良好な賃貸取引があり、10-12月期における契約更新後の賃料は平均+25.2%となっている。
- 経営陣は『2016年に経験したオフィス市場の好調なファンダメンタルズは、2017年も変わらない』と決算説明会で伝えており、2017年通年の1株FFOは8%近くの力強い成長をすとの見通しが発表された。

#### SLグリーン・リアルティ ～マンハッタン最大手のオフィス・リート～

- 2016年に行なった複数の大型物件売却の影響で、10-12月期の1株FFOは前年比で2桁のマイナスとなったものの、入居率は97.1%と高水準を維持し既存保有物件からの収益も+5.5%となっている。
- 先の12月5日に開催された投資家カンファレンスでは、経営陣より2017年の見通しが伝えられた。1株FFO見通しは2017年通年で\$6.45(中央値)となり、物件売却の影響を除けば前年比+10%超の成長となる見込みだ。

### 商業施設セクター

#### サイモン・プロパティーズ・グループ ～全米最大の商業施設(ショッピング・モール、アウトレット)リート～

- 2016年通年の1株FFOは前年比+9.0%と同社の想定を上回る良好な結果となった。また、10-12月期の配当金について1株当たり\$1.75と前年比+9.4%の増配が発表された。
- 決算説明会では経営陣から『同社の保有するショッピング・モールやアウトレットへの力強い需要が継続している』と伝えられた。過去1年間の契約更新時における賃料の伸びは平均で+12.7%と2桁成長を維持しており、稼働率は96.8%と前年比で0.7%改善している。

# 投資信託の留意点

以下の記載は、金融商品取引法第 37 条により表示が義務付けられている事項です。お客さまが実際にご購入される個々のファンドに適用される費用やリスクとは内容が異なる場合がありますのでご注意ください。ファンドにかかる費用の項目や料率等は販売会社や個々のファンドによって異なるため、費用の料率は大和投資信託が運用する一般的なファンドのうち、徴収するそれぞれの費用における最高料率を表示しております。また、特定ファンドの取得をご希望の場合には、当該ファンドの「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いたしますので必ずご覧いただき、投資に関する最終決定はお客さまご自身の判断でなさるようお願いいたします。

## お客さまにご負担いただく費用

ファンドのご購入時や運用期間中には以下の費用がかかります。

### 直接的にご負担いただく費用

購入時手数料	料率の上限は、 <b>3.24% (税込)</b> です。
換金手数料	料率の上限は、 <b>1.296% (税込)</b> です。
信託財産留保額	料率の上限は、 <b>0.5%</b> です。

### 保有期間中に間接的にご負担いただく費用

運用管理費用 (信託報酬)	費用の料率の上限は、 <b>年率2.1816% (税込)</b> です。
その他の費用・手数料	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。(その他の費用・手数料については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。)

※ 手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。

※ ファンドにより異なりますので、くわしくは販売会社にお問合わせください。

※ 詳細につきましては、「投資信託説明書 (交付目論見書)」をご覧ください。

## ファンドのリスクについて

ファンドは値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。また、新興国には先進国とは異なる新興国市場のリスクなどがあります。リスクの要因については、ファンドが投資する有価証券等により異なりますので、お申込みにあたっては、ファンドの「投資信託説明書 (交付目論見書)」をご覧ください。

## 大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和証券投資信託委託株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352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

### 当資料のお取扱いにおけるご注意

- ◆当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和証券投資信託委託株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書 (交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- ◆当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。