



Market Eyes No. 212

米国リート「1-3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	0.74ドル (- 2.6%)	0.72ドル	- 2.4%	95.9% (±0.0%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	2.09ドル (+ 6.1%)	2.16ドル	+ 2.7%	95.7% (+0.1%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.48ドル (- 9.2%)	1.50ドル	- 5.1%	90.4% (-0.6%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.57ドル (- 14.7%)	1.58ドル	- 17.1%	マンハッタン地区 95.7% (-0.8%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.74ドル (+ 4.2%)	2.77ドル	+ 0.7%	95.6% (±0.0%)

* 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~

- 2016年度の物件売却に伴う営業収益の減少が影響し、1-3月期の1株FFOは前年同期比マイナスとなったものの、入居率は95.9%と力強い集合住宅需要を示す決算結果となった。
- 南カリフォルニアなどの主要都市において、テナント入替へのペースやその契約賃料の伸びが予想以上に好調だったことが寄与し、同地域の稼働率が上昇した。

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~

- 1-3月期の1株FFOは\$2.09と前年同期比でプラス成長となった。平均賃料が前年同期比で大きく成長したことが同社業績を押し上げる要因となった。また入居率も前年同期比プラスとなっており、堅調な結果であったといえる。
- 経営陣の集合住宅需要の展望に対する強気姿勢は変わっておらず、55歳以下の層を中心とする賃金の上昇が今後も住宅市場を支えると経営陣は述べている。しかしながら住宅市場は均衡状態に近づきつつあることには注意が必要としている。

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~

- 2016年度の物件売却の影響などから、1-3月期の1株FFOは\$1.48と前年同期比でマイナス成長となった。しかし1-3月期における契約更新後の賃料は平均+13.1%と堅調な市場環境を伺うことができる。
- 経営陣は当決算発表を踏まえて、2017年度の1株FFO見通しを\$0.01上方修正し、\$6.19 (中央値)とした。4-6月期に予定されている物件の売却やオペレーションの改善などが上方修正の要因とされている。

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年度に行なった複数の大型物件売却が響き、1-3月期の1株FFOは前年同期比で2桁マイナスとなったものの、入居率は95.7%と依然高い水準となっている。また既存保有物件からの収益も+2.0%とプラス成長を維持している。
- 市場は同社決算をネガティブに捉えており、決算発表後リート価格は大きく下落している。一方の経営陣は、2017年度の数値目標に対する進捗は順調であると表明している。

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~

- 2017年1-3月期の1株FFOは前年比+4.2%とプラス成長を維持。依然として入居率が高水準であることや、最低賃料が前年同期比で+4.4%と上昇したことなどから、総収入もプラス成長となった。
- 経営陣は、「予想を超える好決算であった」と述べており、商業施設の需要の強さだけでなく、同社の価格競争力が好決算につながったとしている。

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、 3.24% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、 1.296% (税込) です。
信託財産留保額	料率の上限は、 0.5% 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)	料率の上限は、 年率2.5528% (税込) 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。