



Market eyes No.2

Daiwa Asset Management

従来からご提供してまいりました「ブラジルコラム」「オセアニアコラム」「投信かわら版」を統合し、マーケットに関する情報の充実を目指し、「Market eyes」として生まれ変わりました。引き続きご愛読いただきますようよろしくお願いいたします。

米国REITの1-3月期の決算、出揃う

主要な米国REITの決算内容によると、不動産価格の回復が遅れる中で、2011年賃貸市場の見通しは良好です。

主要な米国REITの1-3月期の業績

銘柄名	セクター別	一株当たりFFO ※		賃料収入 (前年同期比)	平均入居率 2010年 → 2011年
			前年同期比		
ポストン・プロパティーズ	オフィス	1.12ドル	+ 4.7%	+11.4%	92.9% → 91.7%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.75ドル	+63.6%	+19.1%	94.0% → 94.9% (ニューヨーク・マンハッタン地区)
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.56ドル	+14.3%	+12.2%	94.6% → 95.0%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.08ドル	+12.5%	+9.3% (その他収入含む)	96.0% → 96.0%
サイモン・プロパティ・グループ	モール型商業施設	1.61ドル	+71.3%	+10.2% (その他収入含む)	92.2% → 92.9%

※ FFO(Funds From Operations): REIT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、REITの収益力を示す指標となり、配当金の原資になります。
(出所)ブルームバーグ、各決算発表データより大和投資信託作成

オフィス・セクター ～大都市圏のオフィス物件では、賃料、入居率が上昇～

全米最大のオフィスREITである**ポストン・プロパティーズ**の賃料収入は、賃料の上昇が寄与し**11.4%**増加しました。入居率は全体で**91.7%**、ニューヨーク・マンハッタンは**96.7%**、ワシントンDCは**96.3%**と大都市のオフィス需要は好調です。

マンハッタンで最大規模のオフィスビルを保有する**SLグリーン・リアルティ**は今年1月に「マンハッタンの賃料は2009年の底値から今後3年間で少なくとも**25%**上昇する」と予想しました。同社が受け取る平均賃料は2010年に約**5%**上昇し、2011年には**10%**の上昇が見込まれています。これは同社の予想を上回るペースであるとしています。マンハッタンの保有物件のうち**4.2%**が年内に契約が終了しますが、契約更新時に今の市場価格が適用されると**17.6%**の賃料引上げとなります。

集合住宅セクター ～持ち家需要が低迷する一方で、賃貸需要は好調～

全米最大の集合住宅REITである**エクイティ・レジデンシャル**は今年の入居率目標を**95%**としています。1-3月期ではこの目標を上回っており、通年でも達成できるとしています。1-3月期の基本賃料を前年比で**5.7%**上げましたが、4月に入ってからの上昇率は前年比**6.1%**に上昇しています。

全米第2位の規模を誇る**アバロンベイ・コミュニティーズ**は2011年通年の一株当たりFFOを**4.50～4.75米ドル**(前年同期4.00米ドル)と予想していますが、上限を上回る見通しも出ています。雇用の回復が賃貸住宅の需要を高めており、賃料の引上げにつながるとしています。

モール型商業施設セクター ～個人消費の回復が商業施設に追い風～

モール型商業施設で全米最大のREITである**サイモン・プロパティ・グループ**は1-3月期の契約更新で基本賃料を前年同期比**10.1%**上げました。さらにテナントの売上が前年同期比**8.2%**増加しており、売上看げに合わせた賃料も上昇しました。

当ページに記載している銘柄は、米国REITの代表銘柄であり、個別企業の推奨を目的とするものではありません。

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、3.15% (税込) です。
換金手数料	料率の上限は、1.26% (税込) です。
信託財産留保額	料率の上限は、0.3% 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、年2.121% (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。)

※ ファンドにより異なりますので、詳しくは販売会社にお問い合わせください。

※ 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（外貨建資産には為替リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。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。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。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、お申し込みにあたっては、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 社団法人 投資信託協会
社団法人 日本証券投資顧問業協会

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のうえ、ご自身でご判断ください。
- ◆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。