情報提供資料
2011 年 8 月 9 日

Market eyes No.15

Daiwa Asset Management

米国 REIT 4-6 月期 業績動向

マクロ経済環境が不透明感を増すなか、REIT は積極的な戦略にシフト

主要な米国 REIT の 4-6 月期の業績

銘柄名	セクター	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		
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.58 ドル	±0.0%	＋11.7%	95.1% → 95.5%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.13 ドル	＋8.7%	＋10.9%（その他収入含む）	96.3% → 96.1%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.23 ドル	＋9.8%	＋14.1%	93.0% → 91.9%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.08 ドル	＋5.9%	＋24.5%	94.5% → 94.9%（マンハッタン地区）
サイモン・プロパティー・グループ	モール型商業施設	1.65 ドル	＋19.6%	＋12.9%	93.1% → 93.5%

（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

※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です。

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 REIT ～

- 一株当たり FFO が前年同期比変わらずとなった理由は同社が推進している保有物件の入替え戦略にあります。同社は築年数の古い物件を売却し、収益性の高い優良物件を取得する戦略を進めています。戦略的に売却を先行させているため、一時的に保有物件数が減少し、その分の賃料収入が減少しました。取引コストを含めて、物件入替えが FFO を希薄させました。売却は 9 月までに、取得は年内までに完了させる計画です。経営陣は『強力な収益基盤を確立するための戦略であり、近い将来にその結果が現われる』と自信を示しています。

アバロンベイ・コミュニティーズ　～全米第 2 位の集合住宅 REIT ～

- 平均入居率が低下したのは、契約更新時の強気の賃料引上げが、一部テナントの退去という結果につながったようです。
- 米国の全体的な雇用の回復は遅れていますが、同社の主な顧客層である 20-34 歳の雇用の増加率は全体よりも 4 倍近い伸びを見せており、入居の需要は旺盛のようです。

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 REIT ～

- 大都市のビジネス街中心部の高級ビルに特化している REIT で、現在建設中の 8 件を含めて計 152 件のビルを所有しています。マンハッタンの著名ビルのひとつであるゼネラル・モーター（GM）ビルをリーマン・ショック前の 2008 年 5 月に 28 億ドルで購入しました。その評価額は一時 20 億ドルまで下がりましたが、現在は 30 億ドルを越えるとの評価も出ています。
- 今年年間の一株当たり FFO 予想を 4.78 ～ 4.83 ドルに引き上げました（5 月時点では 4.45 ～ 4.55 ドルでした）。

ＳＬグリーン・リアルティ　～マンハッタンで最大規模のオフィスビルを保有する REIT ～

- 同社の保有物件の 90%以上がオフィス需要が旺盛なマンハッタンにあることが業績改善の追い風になっています。
- 同社も保有物件の入替えを進めており、それに伴う取引コストや、融資借換えコストの増加が一株当たり FFO の希薄化の要因となりました。

モール型商業施設セクター

サイモン・プロパティー・グループ　～全米に約 400 件のモールを保有する最大手の商業施設 REIT ～

- テナントの売上高が前年同期比＋9.4% 増加したことが、賃料収入の増加に繋がりました。
- 今年年間の一株当たり FFO 予想を 6.65 ～ 6.73 ドルに引き上げました（4 月時点では 6.55 ～ 6.65 ドルでした）。
- 同社の経営陣は『米国 REIT は質の高い物件を保有しており、事業が安定している』『経済の成長見通しや人口の伸びを考えれば、米国の不動産事業の将来は明るい』と述べています。

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。

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

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。）

※ 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、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受益者に帰属します。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。