

Market eyes No.129

Daiwa Asset Management

「米国リート」1-3月期の業績動向

銘柄名	セクター	一株当たりFFO*		総収入 前年同期比	入居率（前年同期比）
		（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	0.71ドル（+10.9%）	0.71ドル	+25.5%	95.1%（+0.1%）
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.63ドル（+7.9%）	1.63ドル	+9.6%	96.1%（-0.1%）
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.20ドル（+13.2%）	1.23ドル	+20.3%	92.2%（+0.6%）
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.52ドル（+31.0%）	1.37ドル	+5.9%	マンハッタン地区 95.6%（+0.8%）
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.38ドル（+16.1%）	2.24ドル	+8.2%	95.5%（+0.8%）

* 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。

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～

- 1-3月期の米国の持ち家率が64.8%と、ほぼ19年ぶりの低水準となった。同社のセル会長は『米国の若い世代は結婚を遅らせる傾向にある。その背景は経済要因というよりもライフスタイルの変化である。長期的には55%程度まで低下するであろう。彼らの多くは賃貸集合住宅を選好しており、当社のビジネス環境に追い風となっている。』と語った。

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～

- 昨年後半、ニューヨークのマンション販売が過去25年間で最高の売れ行きを記録した。販売住宅の在庫が記録的な水準にまで低下しており、賃貸住宅市場の需要を後押ししている。
- 米国経済は緩やかながら成長を加速させており、賃貸住宅市場には追い風となっている。同社は今年5,000戸の賃貸住宅物件を新たに完成させる予定である。

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～

- 1-3月期のFFOは\$1.20/株と、前年同期比+13.2%の伸びを記録したが、同社の目標\$1.21～\$1.23/株には若干の未達となった。未達の原因は同社の中心商圏である北東部の異常寒波に対する対策費が急増したためである。それらは一時的な費用としており、2014年通年予想は\$5.25～\$5.33/株と上限を維持しながら、下限を\$0.05引き上げている。

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～

- 1-3月期に更新した契約の賃料は平均+15.1%の値上げとなっており、強気の契約更改を進めている。同社は2014年通年のFFO予想を\$5.62～\$5.72/株→\$5.90～\$5.96/株に引き上げた。
- 郊外のオフィスでも需要の拡大が現れている。1-3月期に契約した郊外物件15.9万平方フィートの内、7.1万平方フィート（約45%）が過去1年以上空室になっていたスペースであった。郊外物件の入居率は前年同期比+2.3%改善し、81.2%まで回復している。

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～

- 同社は2014年通年のFFO予想を\$9.50～\$9.60/株→\$9.60～\$9.70/株に引き上げた。配当を\$1.25→\$1.30に引き上げた。3四半期連続の増配で、前年同期比では+13%増となった。
- 1-3月期に更新した契約の賃料は平均+19.5%の値上げとなっており、前年同期の+13.4%よりも価格決定力が増している。商業施設の新規供給が減少しており、入居率は+0.8%改善した。

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ください、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)	費用の料率の上限は、 年率2.1816% (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 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。投資信託のお申し込みにあたっては、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。