



「米国リート」4-6月期の業績動向 ～好決算が続く～

大和投資信託

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	0.78ドル (+ 9.9%)	0.77ドル	+ 5.7%	95.8% (+ 0.2%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.70ドル (+ 9.7%)	1.66ドル	+ 9.4%	96.0% (- 0.1%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.35ドル (+ 5.5%)	1.33ドル	+ 15.6%	93.0% (+ 0.9%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.62ドル (+ 27.6%)	1.43ドル	+ 9.4%	マンハッタン地区 94.9% (+ 0.7%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.16ドル (+ 2.4%)	2.13ドル	+ 8.9%	96.5% (+ 1.4%)

* 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～

- ▶ 決算発表の冒頭に社長から『同社の高級賃貸住宅に対する需要は極めて良好である。全てにおいて予想以上の業績を上げている。』との強気の報告がなされた。4-6月期のFFOは\$0.78/株と、市場予想\$0.77、前年同期\$0.71を共に上回った。
- ▶ 同社は今年通年のFFO予想を\$3.10/株に引き上げた。前年比+9%増は過去15年で最も高い伸び率になる。

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～

- ▶ 4-6月期のFFOは\$1.70/株と、市場予想\$1.66、前年同期\$1.55を共に上回った。企業求人数の伸びが加速している。特に、若年層の雇用増加は住宅需要へのインパクトが大きく、ビジネス機会の拡大が期待される。
- ▶ 同社は4-6月期に3つのプロジェクトを完成させた（総工費1億9千万ドル）。当初の収益率は7.3%と高い利回りを見込んでおり、今後も積極的な開発投資を進める計画である。

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～

- ▶ 4-6月期のFFOは\$1.35/株と、市場予想\$1.33、前年同期\$1.28、会社予想の\$1.32-1.34も上回った。入居率も向上しており、好調な決算が続いている。
- ▶ 同社は新規建設投資に積極的である。6月末現在で、13件のプロジェクト（総面積480万平方フィート＝13万5千坪＝東京ドーム約10個分に相当）のプロジェクトを建設中であり、将来の収益源として期待される。

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～

- ▶ 4-6月期のFFOは\$1.62/株と、市場予想\$1.43、前年同期\$1.27を共に上回った。
- ▶ 4-6月期に64件の契約を更新した。旧契約からの賃料上昇率は平均+10.5%と、強気の価格交渉であった。64件の契約のうち27件は過去1年以上空室であった物件で、オフィス需要の強さが伺える。

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～

- ▶ 決算発表の冒頭に会長から『4-6月期は同社の将来戦略にとって画期的な四半期になった』との報告がなされた。同社は大規模商業施設・アウトレットに集中し、利益率を高める戦略として、小規模商業施設98件を運営するグループ会社を分離独立させた。その結果、4-6月期の1株当りFFOは前年同期比+2.4%に留まったが、継続事業ベースでは+12.8%となり、予想を上回る力強い決算となった。
- ▶ オフィス需要は拡大傾向にあり、入居率は前年同期比+1.4%と大幅に向上させた。

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。