



米国リート7-9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	0.82ドル (+12.3%)	0.80ドル	+11.5%	96.1% (+0.4%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.73ドル (+6.1%)	1.73ドル	+10.6%	95.7% (±0.0%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.46ドル (+13.2%)	1.37ドル	+8.3%	92.0% (-0.8%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.55ドル (+17.4%)	1.46ドル	+15.2%	マンハッタン地区 95.3% (+0.4%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.25ドル (+14.2%)	2.21ドル	+7.7%	96.9% (+1.4%)

* 一株当たりFFOは、前年との比較を正確にするために、一時的な特別損益を調整した。

* 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～

- 同社レポートによると『全米で、親と同居している18～31歳の人口は、金融危機前には3百万人程度であったが、現在は21百万人にまで増加している。彼らはいずれ親から独立することから、賃貸住宅の潜在需要が増大している。』『若年層は賃貸住宅を嗜好する傾向が強まっている。米国の持ち家比率は2004年のピーク69.0%から今年64.7%まで低下している。』

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～

- 決算発表の冒頭にCEOから『7-9月期の業績は期待通りの好決算であった。全米に広がる当社の全てのパートナー市場において、良好な需要が続いている。』との報告がなされた。
- 同社は7-9月期に8つの集合住宅施設（1,595戸）を完成させた。そして、新たに3つのプロジェクトの建設を開始した。積極的な開発投資を展開中である。

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～

- 7-9月期のFFOは\$1.46/株と、自社予想（\$1.36～1.38/株）と市場予想（\$1.37/株）を共に大きく上回った。
- 同社はグレードの高いオフィスビルにフォーカスしており、入居率を高めるよりも、家賃の価格帯を引上げることに重点をおいた戦略をとっている。そのため、入居率はやや低目になる傾向がある。92.0%の入居率は同社の計画通りとしている。

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～

- 7-9月期の契約更改では+17.2%の値上げを行った。前四半期（4-6月期）の+10.5%に比べて、値上げ幅が拡大しており、オフィス市場の好調さが伺える。同社は2014年通年FFOの見通しを\$5.90～5.96/株→\$6.06～6.09/株へ上方修正を行った。
- ニューヨーク市の雇用者数は4年連続で2%以上の増加率を記録している。今年も9月末までに85,000人の雇用が生まれており、堅調なオフィス需要に繋がっている。

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～

- 7-9月期の契約更改では+17.3%の値上げを行った。前年同期の+15.2%よりも値上げ率が上昇している。最低基本賃料は前年同期比+10.9%の上昇となっており、テナント需要の強さが伺える。
- 貸店舗の年間売り上げは前年比+5.9%の伸びとなった。前四半期（4-6月期）の+5.4%よりも売上の伸びが加速しており、賃料アップに繋がっている。入居率も前年比+1.4%増加となった。

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。