"大和投資信託"ツイッター
@DaiwaAM
情報提供資料
2015年8月3日
Market Eyes No. 167

米国ﾘｰﾄ『4-6月期』の業績動向
～好調な決算続く～

大和投資信託

銘柄名	セクター	一株FFO * (前年同期比)	市場予想	総収入 前年同期比	入居率（前年比）
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.85ﾄﾞﾙ（＋ 9.0%**）	0.86ﾄﾞﾙ	＋ 4.1%	96.1% （+0.3%）
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.87ﾄﾞﾙ（＋10.0%**）	1.84ﾄﾞﾙ	＋10.5%	95.6% （−0.3%）
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.36ﾄﾞﾙ（＋ 0.7%）	1.34ﾄﾞﾙ	＋ 4.8%	91.1% （−1.9%）
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.65ﾄﾞﾙ（＋ 7.1%**）	1.56ﾄﾞﾙ	＋ 7.5%	マンハッタン地区 97.0% （+2.1%）
サイモン・プロパティー・グループ	商業施設	2.41ﾄﾞﾙ（＋14.2%**）	2.34ﾄﾞﾙ	＋14.1%	96.1% （−0.4%）

* 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。
** 前年比較のため継続事業ﾍﾞｰｽに調整。

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CEOから『米国で起こっている「人口動態」「雇用増加」「ﾗｲﾌｽﾀｲﾙ」の大きな変化は賃貸住宅市場の強い追い風になっている。住宅需要の力強いﾄﾚﾝﾄﾞは今後も長期にわたり続くであろう。』との強気の報告があった。
- 毎年、全米で約400万人が新たに20歳を迎えており、将来の住宅の潜在需要になっている。若年層のﾗｲﾌｽﾀｲﾙの変化で賃貸住宅への志向が高まっている。

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～

- 賃貸住宅の需要が想定以上に加速しており、同社は2015年のFFO成長率目標を当初の+8.4%から+11.1%に引上げた。
- 米国の1-3月の雇用増加数は月平均195,000人であったが、4-6月は220,000人に増加した。米企業の求人数は前年比+16%の540万人に拡大している。賃貸住宅志向の強い若年層(20-34歳)の雇用の伸びが加速しており、賃貸住宅の需要増加に寄与している。

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月のFFO$1.36は会社予想($1.32-$1.34)・市場予想($1.34)ともに上回った。同社は新規開発・建設に積極的であり、将来の収入源として期待されている。米国のｵﾌｨｽ・ﾋﾞﾙ建設の新規供給量は既存面積の2.1%に留まっており、長期平均の1.9%と比較して供給過剰感はない。
- 米国のｵﾌｨｽ・ﾋﾞﾙの不動産価格は過去最高を更新しているが、賃料はまだﾘｰﾏﾝ・ｼｮｯｸ前の水準を下回っており、ｵﾌｨｽ賃料はまだ上昇余地があるとしている。

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～

- 同社ﾏﾝﾊｯﾀﾝの4-6月の契約面積は840,000平方ﾌｨｰﾄとなり、過去4四半期の平均499,000平方ﾌｨｰﾄを大きく上回った。入居率は97.0%と高い稼働率になっている。4-6月に契約更新した新たな賃料は平均で+11.3%の値上げとなっており、活発なｵﾌｨｽ需要が伺える。
- ﾆｭｰﾖｰｸ市では昨年1-6月には54,000人、通年で104,000人の新たな雇用が生まれた。今年1-6月は62,000人に増加しており、ﾐｯﾄﾞﾀｳﾝのｵﾌｨｽ需要は年間+8.9%のﾍﾟｰｽで増加している。

商業施設セクター

サイモン・プロパティー・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～

- 同社会長から株主に『今期の業績は素晴しいものであった。2015年後半も期待してほしい。』との報告があった。配当金を前年同期の$1.30から$1.55への、+19.2%の増配を発表した。
- 4-6月に契約更新した新たな賃料は平均で+18.4%の値上げとなっており、値上げが着実に浸透している。同社は4月に2015年FFO目標を$9.65-$9.75に引上げたが、今回、再度$10.02-$10.07に引上げた。

当ﾍﾟｰｼﾞに記載している銘柄は、米国ﾘｰﾄの代表銘柄であり、個別企業の推奨を目的とするものではありません。
（出所）ﾌﾞﾙｰﾑﾊﾞｰｸﾞ、各決算発表データより大和投資信託作成

※次ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧下さい。

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、3.24%（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。

お取引にあたっての手数料等およびリスクについて

手数料等およびリスクについて

- 株式等の売買等にあたっては、「ダイワ・コンサルティング」コースの店舗（支店担当者）経由で国内委託取引を行う場合、約定代金に対して最大 1.24200%（但し、最低 2,700 円）の委託手数料(税込)が必要となります。また、外国株式等の外国取引にあたっては、現地諸費用等を別途いただくことがあります。

- 株式等の売買等にあたっては、価格等の変動による損失が生じるおそれがあります。また、外国株式等の売買等にあたっては価格変動のほかに為替相場の変動等による損失が生じるおそれがあります。

- 信用取引を行うにあたっては、売買代金の 30%以上で、かつ 30 万円以上の委託保証金が事前に必要です。信用取引は、少額の委託保証金で多額の取引を行うことができることから、損失の額が差し入れた委託保証金の額を上回るおそれがあります。

- 債券を募集・売出し等により、又は当社との相対取引により売買する場合は、その対価（購入対価・売却対価）のみを受払いいただきます。円貨建て債券は、金利水準の変動等により価格が上下し、損失を生じるおそれがあります。外貨建て債券は、金利水準の変動に加え、為替相場の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、債券の発行者または元利金の支払いを保証する者の財務状況等の変化、およびそれらに関する外部評価の変化等により、損失を生じるおそれがあります。

- 投資信託をお取引していただく際に、銘柄ごとに設定された販売手数料および信託報酬等の諸経費、等をご負担いただきます。また、各商品等には価格の変動等による損失を生じるおそれがあります。

ご投資にあたっての留意点

- 取引コースや商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、上場有価証券等書面、契約締結前交付書面、目論見書、等をよくお読みください。

- 外国株式、外国債券の銘柄には、我が国の金融商品取引法に基づく企業内容の開示が行われていないものもあります。

商号等　：大和証券株式会社　金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第108号

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会