



# Market Eyes No. 185

## 米国リート「10-12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	1株FFO*		総収入 (前年同期比)	入居率 (前年比)
		(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	0.93ドル (+ 8.1%)	0.92ドル	+ 5.8%	96.0% (+0.0%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.99ドル (+ 14.4%)	1.99ドル	+ 9.1%	95.5% (-0.4%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.41**ドル (+ 11.9%)	1.40**ドル	+ 1.9%	91.4% (-0.3%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.62ドル (+ 11.7%)	1.61ドル	+ 10.0%	マンハッタン地区 97.1% (+1.4%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.73**ドル (+ 10.5%)	2.72**ドル	+ 6.4%	96.1% (-1.0%)

\* 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。  
\*\* 負債の早期返済による一時費用を調整した継続事業ベース。

### 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～

- 賃料の伸びに支えられ、2015年通年の1株FFOは+9.1%と非常に良好な業績となった。経営陣から『2016年も集合住宅市場は堅調である。賃料の成長率は過去平均を上回るだろう。』と伝えられた。
- 入居率は96.0%と、集合住宅需要の強さから95%超の高い稼働率を継続している。若者の世帯形成の増加が需要を支え、入居率は高水準を継続する見込みである。

#### 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～

- 新規投資による『外部成長』と賃料上昇による『内部成長』の効果で、1株FFOは前年同期比+14.4%と過去2年で最も高い伸びを記録した。1株配当は\$1.25→\$1.35と8%の増配が発表された。
- 同社によると、2016年の個人所得の伸びは2015年の4%台から6%弱に加速する。『個人所得の伸び』と『若年層の拡大』が力強い集合住宅需要を生み出している。

### 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～

- 1株FFOは銀行借入れの繰上げ返済による一時費用を調整した継続事業ベースでは、前年同期比+11.9%と高い伸びを記録し、市場予想(+11.1%)を上回った。
- 経営陣から『米国のオフィス市況は安定している。』『当社のようなハイバルの不動産物件を保有するリート会社は、安定した収入と高い配当利回りから、債券との比較においても魅力的な投資資産であり得る。』と伝えられた。同社は1月に普通配当(65セント)に加えて、特別配当\$1.25を支払った。

#### 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～

- 10-12月期に契約した新たな賃料は平均+20.5%の値上げとなった。前年同期の+13.0%、前四半期の+15.6%から値上げ率を加速させている。
- 同社は12月に1株配当を60セント→72セントに20%引き上げを発表、通年ベースで5年連続の増配となった。ニューヨーク市のオフィスワーカー数は、2015年に135万人と過去最高を更新し、同社の入居率も97.1%と高い水準を記録した。2016年も1.2万～1.6万人の増加が見込まれている。

### 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～

- 2015年通年の1株FFOは\$9.86と当初の利益見通し(\$9.60～\$9.70)の上限を大きく上回った。2016年の利益見通しは\$10.70～\$10.80と9%～10%の成長を見込んでいる。
- 稼働率は前四半期変わらずの96.1%となった。ショッピングモールやアウトレットへの小売業者の力強い需要を背景に、2015年に契約した新たな賃料は+18.0%と前年の+16.6%から値上げ率が拡大した。オンライン業者も店舗を開設することで、オンラインでの売り上げが伸びる傾向があらわれており、オンライン業者からのテナント需要も増加している。

# 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、 <b>3.24% (税込)</b> です。
換金手数料	料率の上限は、 <b>1.296% (税込)</b> です。
信託財産留保額	料率の上限は、 <b>0.5%</b> 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、 <b>年率2.1816% (税込)</b> 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、くわ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