



# Market Eyes No. 216

## 米国リート「4-6月期」の業績動向

大和投資信託

銘柄名	セクター	1株FFO* (前年同期比)	総収入 (前年同期比)	入居率 (前年同期比)
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.77ドル (+ 1.3%)	+ 2.9%	95.8% (-0.4%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	2.09ドル (+ 3.0%)	+ 5.6%	95.4% (±0.0%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.67ドル (+ 16.8%)	+ 5.4%	90.8% (±0.0%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.59ドル (- 5.9%)	-35.5%	マンハッタン地区 94.9% (-1.5%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.83ドル (+ 7.6%)	+ 3.5%	95.2% (-0.7%)

\* 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。前年との比較のため継続事業ベースに調整。

### 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～

- 4-6月期の1株FFOは前年同期比<sup>°</sup>アップとなった。既存保有物件からの収益増加だけでなく、契約更新後の賃料の上昇や同社の一般管理費の減少などが<sup>°</sup>アップ成長の要因となった。
- 今回の好調な決算結果を受け、経営陣は2017年度通年の総収入見通しを上方修正した。また雇用環境の改善もさらなる成長を後押しすると述べている。

#### 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～

- 4-6月期の1株FFOは\$2.09と前年同期比で<sup>°</sup>アップ成長となった。平均賃料が同+2.5%と上昇したことや高水準の入居率が賃貸収入を押し上げたことなどが要因となった。
- 同社は2017年度の1株FFO見通しを引き下げ、\$8.50-\$8.70とした。第1四半期に米国西海岸を襲った暴風雨の影響で修繕費などの費用が高むことなどを要因としている。

### 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月期の1株FFOは\$1.67と前年同期比+16.8%と、同社の想定を上回る結果となった。中でも既存保有物件からの収益が想定以上に拡大したことなどが要因となった。
- 経営陣は今後の見通しにも自信を表明しており、2017年度の1株FFO見通しを従来の会社予想レンジ（\$6.15-\$6.23）から引き上げて、\$6.20-\$6.25とした。

#### 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～

- 4-6月期の1株FFOは前年同期比で-5.9%のマイナス成長となり、総収入も同-35.5%と大幅マイナスとなった。またテナトの入替えにより既存保有物件からの収益も前年同期比マイナスとなった。
- 今回の決算は低調な結果となったものの、経営陣は、『2017年度の経営目標の大半は達成される見通しだ』と述べている。また同社は自社株買いを発表している。

### 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～

- 4-6月期の1株FFOは\$2.83と前年同期比で+7.6%と大幅な<sup>°</sup>アップ成長となった。強いテナト需要を反映して平均賃料が同+3.3%と上昇したことなどが<sup>°</sup>アップ成長に寄与した。
- 同社は2017年度の1株FFOの見通しを\$0.04（中央値）引き上げた。また配当を1株あたり\$1.80（前期は\$1.75）に引き上げている。

# ❗ 投資信託のご購入に際し、お客さまにご理解いただきたいこと

お客さまが投資信託をご購入する際には、以下の2つの注意点を十分ご理解いただいた上で、当該投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」を必ずご覧いただき、ご自身の判断で投資に関する最終決定をなさるようお願いいたします。

## 注意点① お客さまにご負担いただく費用について

	種類	料率 (税込)	費用の内容	ご負担いただく費用金額のイメージ (金額は左記の料率の上限で計算しています)
直接的に ご負担 いただく 費用	購入時手数料	0~3.24%	購入時の商品説明または商品情報の提供、投資情報の提供、取引執行等の対価です。	基準価額10,000円の時に100万口を購入される場合、 <b>最大32,400円</b> をご負担いただけます。
	信託財産留保額	0~0.5%	換金に伴い必要となる費用等を賄うため、換金代金から控除され、信託財産に繰入れられます。	基準価額10,000円の時に100万口を換金される場合、 <b>最大5,000円</b> をご負担いただけます。
信託財産で 間接的に ご負担 いただく 費用	運用管理費用 (信託報酬)	年率 0~2.5528%	投資信託の運用・管理費用として、販売会社、委託会社、受託会社の三者が、信託財産の中から受け取る報酬です。	基準価額10,000円の時に100万口を保有される場合、 <b>最大1日あたり約70円</b> をご負担いただけます。
	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けます。(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)	

※費用の種類や料率等は販売会社や個々の投資信託によって異なります。上記費用の料率は弊社が運用する一般的な投資信託の料率を表示しております。投資信託によっては換金手数料をご負担いただく場合があります。※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。※投資信託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。また、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。

## 注意点② 投資信託のリスクについて

投資信託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。投資信託が投資する有価証券等によりリスクの要因は異なりますので、お申込みにあたっては、投資信託の「投資信託説明書（交付目論見書）」をご覧ください。

## 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。

## 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