

## 米国リート 7-9月期の業績動向

銘柄名	セクター	一株当たりFFO *1		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	0.73ドル (+ 0%)	0.73ドル	+39.4%	95.7% (-0.2%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	*2 1.63ドル (+ 15.6%)	1.63ドル	+50.4%	95.8% (-0.5%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.29ドル (+ 12.2%)	1.28ドル	+23.0%	92.8% (+1.2%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.34ドル (+ 19.6%)	1.28ドル	+ 1.9%	マンハッタン地区 94.4% (+0.5%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.21ドル (+ 11.1%)	2.16ドル	+ 6.0%	95.5% (+0.9%)

\*2 特別損失修正後

\*1 FFO (Funds From Operations) 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~

- ▶ 業界第2位のアバロンベイと共同で大手住宅リート会社の『アーチストーン社』を買収、今期の総収入は前年同期比+39.4%増加した。平均賃料は前年同期比+4.2%の上昇と、計画を達成した。
- ▶ 入居率は95.7%と前年同期比0.2%低下したが、同社の当初計画よりも0.1%高い水準であり、10月に入ってからには更に0.1%の上昇を見せているとの報告がなされた。

#### 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~

- ▶ 大手住宅リート会社の『アーチストーン社』を買収、保有物件数の拡大により、今期の総収入は前年同期比+50.4%増加した。平均賃料は前年同期比+4.4%の上昇となった。
- ▶ 同社は『米国の新規住宅建設は現在、年間100万戸を下回る低水準であり、好需給が続く。優良物件の獲得は将来の利益成長に大きく寄与する。』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~

- ▶ 今期の1株当たりFFOは\$1.29と市場予想を若干上回った。既存物件ベースのNOI(純営業収入)は前年比+8%と好調な伸びとなった。
- ▶ 総収入は前年同期比で+23.0%、前期比で+12.0%の伸びを記録した。2013年の入居率を92~93%にまで引き上げるという当初計画を達成した。

#### 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~

- ▶ 今期の平均賃料は前年同期比+16.5%の上昇となった。同社は2013年のFFO予想(中央値)を\$4.95/株→\$5.14/株に上方修正、四半期配当を\$0.33/株→\$0.50/株に引き上げた。
- ▶ 同社CEOから『ニューヨークの労働人口は減少するとの予想があるが、その予想は間違っている。当社の好業績は来年も、再来年も持続するであろう。』との強気の発言がなされた。

### 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~

- ▶ 同社は2013年FFO予想(中央値)を\$8.75/株と、2月の当初計画から\$0.30/株の上方修正を行った。更に、配当を\$1.15/株→\$1.20/株への引き上げを発表、過去9四半期において、7度で50%の増配を達成したことになる。
- ▶ 8月に米国のセントルイス、カナダのトロント、韓国の釜山の3都市でアウトレットをオープン、入居率はほぼ100%であった。世界的に高級アイテムをディスカウントで販売するプレミアム・アウトレットの人気が高まっている。

# 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>3.15% (税込)</b> です。
換金手数料	料率の上限は、 <b>1.26% (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2.121% (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、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。