

Market eyes No.120

Daiwa Asset Management

『米国リート』 10-12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	0.77ドル (+ 2.7%)	0.75ドル	+41.3% *2	95.4% (± 0%)
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.51ドル (+ 18.9%)	1.46ドル	+50.7% *2	96.0% (-0.3%)
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.29ドル (+ 1.6%)	1.25ドル	+21.9%	93.4% (+2.0%)
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.42ドル (+ 22.4%)	1.36ドル	+ 8.1%	マンハッタン地区 95.1% (+0.5%)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.47ドル (+ 7.9%)	2.43ドル	+ 5.3%	96.1% (+0.8%)

*1 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。

*2 大型買収効果により前年同期比で増大。

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~

- ▶ 今四半期の特別損益を除いた調整後FFOは\$0.77/株と市場予想(\$0.75)を上回った。会社予想では、2014年のFFO伸び率は+8%、配当の伸び率も+8%と、安定した業績を見込んでいる。
- ▶ 同社は昨年、既存物件を29,180戸売却し、新たに22,103戸を取得した。その結果、2013年末の保有物件数は全米で109,855戸となった。保有物件の『人気エリアへのシフト』と『高級化』の推進により、1戸当たりの平均賃料は2012年末の\$1,737から2013年末には\$2,110と+21.5%の上昇となった。

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~

- ▶ FFOは\$1.51/株と市場予想(\$1.46)を上回った。四半期配当は前期の\$1.07/株から市場で期待されていた\$1.10を上回り、\$1.16/株へ引き上げた。決算報告の席上で同社会長から『増配は2013年の好業績の結果であり、2014年も好業績の持続が期待できる』との強気の報告がなされた。

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~

- ▶ FFOは\$1.29/株と市場予想(\$1.25)と同社計画(\$1.23~1.25)を共に上回った。同社は入居率を高めるよりも、賃料水準の引上げに重点を置いており、入居率はやや低めの計画となっている。2013年の入居率目標92~93%に対し12月末時点で93.4%と前年比で+2.0%増の大幅な改善を示した。

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~

- ▶ 特別費用を除いた調整後FFOは\$1.42/株と市場予想(\$1.36)を上回った。年間配当を\$2.00/株に引上げ、前年の\$1.32/株から+51.5%の増配を発表した。
- ▶ 『入居率の改善』と『賃料の上昇』は都市部で顕著であったが、郊外でも需要拡大が広がりつつあるとの報告がなされた。商業施設や集合住宅の不動産需要も旺盛であり、投資のチャンスがあると、同分野への進出計画を明らかにした。

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~

- ▶ FFOは\$2.47/株と市場予想(\$2.43)を上回った。配当を前四半期の\$1.20から\$1.25に引き上げた。2四半期連続の増配となり、前年比で+8.7%の増配となった。
- ▶ 今四半期に新たに契約した賃料は、旧契約の賃料より+16.8%の値上げとなった。1年前の値上げ幅+10.8%に比べ、強気の契約更新になっている。同社会長から『同社は上場来20年間で、株主に1,915%のリターンを提供した』との報告があった。

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、 3.15%* (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 3.24% となります。
換金手数料	料率の上限は、 1.26%* (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 1.296% となります。
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2.121%* (税込) です。 ※ 消費税率が8%となる平成26年4月1日以降は、 年率2.1816% となります。
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。