

Market eyes No.29

Daiwa Asset Management

米国リート 7-9月期 業績 堅調さを持続

銘柄名	セクター別	一株当たりFFO		賃料収入 (前年同期比)	7-9月期入居率 2010年 → 2011年
		(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	0.63ドル (+14.5%)	0.61ドル	+12.7%	94.9% → 95.4%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.17ドル (+19.4%)	1.18ドル	+5.8%	95.8% → 95.7%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.28ドル (+19.6%)	1.24ドル	+17.3%	93.2% → 91.3%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.00ドル (-1.0%)*	0.99ドル	+25.0%	94.4% → 95.1% (マンハッタン地区)
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	1.71ドル (+19.6%)**	1.67ドル	+10.0%	93.8% → 93.9%

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、リートの収益力を示す指標。

* 前年同期は修正一株当たりFFOを使用 (前年の債券売却による0.81ドル/株の特別利益を修正した。)

** 前年同期は修正一株当たりFFOを使用 (前年の債券繰上償還による0.53ドル/株の特別損失を修正した。)

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～

- 同社は9月末現在で全米に119,011戸の住宅を保有している。7-9月期の平均基本賃料は1-3月期から+9.1%、4-6月期から+5.8%上昇している。
- 同社経営陣は『米経済の景気減速の影響は集合住宅賃貸市場には全く現れていない。来年も好業績の環境は続くであろう』との強気の見通しを示した。

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～

- 全米の集合住宅の空室率が5.6%と過去5年で最低水準にあり、賃料交渉は貸し手市場になっている。同社経営陣は2012年の業績も好調なものになるとの見通しを示した。
- 集合住宅の最大の顧客層である20～34歳の若年層の雇用環境は引き続き良好である。
- 一株当たりFFOが市場予想に0.01ドル届かなかったが、8月に590万株の公募増資をしたことで、一株当たりFFOが希薄化したと考えられる。

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～

- 7-9月期の入居率は契約満期が集中したため、一時的に低下した。同社は2011～2012年の平均入居率を91.0～93.0%と想定しており、予想の範囲内である。
- 経営陣は『リート業界は低金利の恩恵を受けている。長引く低金利政策は不動産市場にとっては回復の追い風であり、企業にとっても低コストの資金調達が可能になる。』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～

- 賃貸コストの上昇や発行株数の増加が一株当たりFFOの希薄化に繋がったが、市場予想を上回った。
- 7-9月期で60件、62.5万平方フィートのリース契約を締結、平均契約期間は8.9年と長めの契約期間になっている。1-9月で今年1年の契約目標を達成した。テナント需要は広範囲の業種から旺盛だったが、金融機関からの需要は平均的な水準となっている。

商業施設セクター



サイモン・プロパティーズ・グループ ～全米に約400件のモールを保有する最大手の商業施設リート～

- 7-9月期の配当金を4-6月期の0.80ドルから『0.90ドル+特別配当0.20ドル=計1.10ドル』への増配を発表した。そして年間1株当たりFFO予想を3四半期連続で引き上げた。(6.80～6.85ドル)
- テナントの店舗売上げ増加が賃料収入増加に繋がっている。面積当たりの売上げは前年同期比+9.3%上昇している。特に高級アウトレットの売上げが好調である。

(出所)ブルームバーグ、各決算発表データより大和投資信託作成

当ページ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。

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。
換金手数料	料率の上限は、 1.26% (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2.121% (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受益者に帰属します。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 社団法人 投資信託協会
社団法人 日本証券投資顧問業協会

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。