

# Market eyes No.37

Daiwa Asset Management

## 米国リート10-12月期業績動向 ～増配相次ぐ～

銘柄名	セクター	一株当たりFFO			賃料総収入 (前年同期比)	10-12月期入居率 2010年 → 2011年
		(前年同期比)	市場予想	前年同期		
エクイティ・レジデンシャル	集合住宅	0.64 <sup>ドル</sup> (+6.7%)	0.65 <sup>ドル</sup>	* 0.60 <sup>ドル</sup>	+12.3%	94.6% → 95.0%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.19 <sup>ドル</sup> (+17.8%)	1.22 <sup>ドル</sup>	1.01 <sup>ドル</sup>	+6.2%	95.6% → 96.0%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.21 <sup>ドル</sup> (+6.1%)	1.19 <sup>ドル</sup>	** 1.14 <sup>ドル</sup>	+15.3%	93.2% → 91.3%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.02 <sup>ドル</sup> (+5.2%)	1.00 <sup>ドル</sup>	0.97 <sup>ドル</sup>	+25.9%	*** 94.6% → 95.4%
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	1.91 <sup>ドル</sup> (+6.1%)	1.90 <sup>ドル</sup>	1.80 <sup>ドル</sup>	+5.7%	94.5% → 94.8%

FFO(Funds From Operations)とは:リートが賃料からどれだけ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。

\*\*\* マンハッタン地区

\* 前年同期は修正一株当たりFFOを使用(所有不動産の特別減損0.15<sup>ドル</sup>/株の一時損失を調整した。)

\*\* 前年同期は修正一株当たりFFOを使用(前年同期の債券繰上げ償還による0.50<sup>ドル</sup>/株の一時損失を調整した。)

### 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～

- 同社は全米に427施設・約12万戸の賃貸住宅を保有する。同社CEO(経営最高責任者)は『集合賃貸住宅市場には減速の兆候は全く見られない。旺盛な需要と限定的な新規供給を背景に賃料の上昇基調は続くであろう』と強気の見通しを示した。12月に四半期配当を0.3375ドルから0.5675ドルに68%の増配を発表した。
- 10-12月期の平均月間賃料は1,550ドル(前年同期比+5.4%)、地域別ではニューヨークが最も高く平均3,070ドル(前年同期比+6.1%)、次いでボストンの2,300ドル(前年同期比+5.0%)となっている。

#### 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～

- 決算発表と同時に、金融危機以降約3年間据え置いてきた四半期配当を一株0.97ドルと+8.7%の増配を発表した。同社CEOは『10-12月期の一株当たりFFOは金融危機前の過去最高水準に肩を並べる業績となった。賃貸住宅市場の好需給は2012年も続くであろう。同社の今年度目標であるFFO+18%増、配当金+9%増は達成可能』と自信を示した。
- 雇用市場の改善を受けて、新卒者の就職機会が増加している。賃貸住宅の最大の顧客層である若年層の雇用環境は良好である。そして彼らは住むところ“賃貸住宅”を必要としている。

### 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～

- 同社は大都市の中心エリアに焦点を絞る戦略をとっている。同社は『大都市中心エリアの高級ビルは景気が弱い時でも安定したニーズがあり、高い収益をもたらす』としている。
- 賃料収入は前年同期比+15.3%増加した。発行株数が5.4%増加したことで一株当たりFFOが希薄化した。市場予想を上回った。昨年12月に2年半据え置いてきた四半期配当を一株0.50ドルから0.55ドルへ10%引き上げた。
- 入居率は7-9月期と変わらずの91.3%であった。同社は2011～2012年に契約更改が集中しているため想定入居率を91～93%としている。前年同期比では1.9ポイント低下したが、地域別ではニューヨークの入居率は96.9%から97.8%に上昇した。金融機関の人員削減の動きは他業種の需要の高まりで影響は表れていない。

#### 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～

- 同社が10-12月期に締結した賃貸契約面積は2011年の中で最大となった。また、2011年通年の平均賃料上昇率は前年比+7.3%、そして10-12月期の上昇率は前年同期比+11.7%と上昇ペースが加速している。昨年12月に2年半据え置いてきた四半期配当を一株0.10ドルから0.25ドルへ150%引き上げた。
- 同社は『メディア、ハイテク企業に加え、法律事務所や広告代理店のビジネス・サービス企業の需要が好調で、今年はマンハッタンで年間2.4万人の新たなスペースが必要になるだろう』『低金利の長期化は低コストの資金調達が可能になり、リート業界にとって追い風となる』としている。

### 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～

- 同社の保有物件は高級なショッピング・モール、アウトレットが中心である。12月の同一面積の平均売上高(過去12ヶ月累計)は前年同期比+10.7%と、9月の+9.3%から更に増加率を伸ばした。
- 小売業全般の中でも、ショッピング・モール、アウトレットの業態は好調な売上げを記録している。10-12月期の実績と今年の見通しを考慮して、四半期(普通)配当を0.90ドルから0.95ドルへの増配を発表した。同社は2011年通年で38ヶ所の商業施設をオープンした。

# 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、 <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 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。