

# Market eyes No.48

Daiwa Asset Management

## 米国リート1-3月期業績動向 ～オフィス・リートの2社は決算内容が評価される～

銘柄名	セクター	一株当たりFFO		賃料総収入 (前年同期比)	1-3月期入居率 2011年 → 2012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	0.61ドル (+ 8.9%)	0.62ドル	+13.1%	94.9% → 94.9%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.28ドル (+ 18.5%)	1.24ドル	+10.5%	95.9% → 96.1%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.12ドル ( 0%)	1.13ドル	+ 7.2%	91.7% → 92.1%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.10ドル (-37.1%)	1.08ドル	+14.9%	* 93.1% → 93.4%
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	1.82ドル (+13.0%)	1.68ドル	+ 9.9%	93.0% → 93.6%

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。

\* マンハッタン地区

### 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『入居率を高めるよりも賃料の引上げを重視した戦略』をとっており、1-3月期の入居率は前年比変わらずであった。金融業界人からの需要は堅調であり、最近ではIT・メディア業界人からの需要が増加している。
- 1-3月期の契約更新時の値上げ幅は前年同期比+6.6%であったが、4月は+6.9%と更に強気のスタンスとなっている（同社は4-6月期のFFOを0.65～0.69ドルと予想している）。主要都市の平均月間賃料は、ニューヨーク：3,261ドル（前年同期比+6.7%）、ボストン：2,405ドル（+6.7%）、サンフランシスコ：1,910ドル（+11.4%）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～

- 同社CEOは『雇用市場は緩やかながら確実に回復しており、賃貸住宅需要は堅調である。一方、今年の全米の新規アパート供給量は12万戸と過去の平均より40%低い水準に留まっている。需給好転のサイクルはまだ初期段階である』と自信を示した。1-3月期の全米賃貸アパート空室率が前年同期の6.2%から4.9%に低下しており、2001年以來の低水準となった。

### 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～

- 一株当たりFFOは前年比変わらずであったが、今年の1-3月期には特別費用（経営幹部の退職金、土地開発費用の追加調整金）の約5セントが含まれている。この一時費用を除くと市場予想を上回るため、アナリストからは好決算との評価であった。同社は2012年通年のFFO予想を4.65～4.78ドルから4.83～4.93ドルに引き上げた。2011～2012年は契約更改が集中しているため、今年度の入居率目標は91～93%としている。その中で入居率を上昇させた。

#### 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～

- 一株当たりFFOが前年同期比で-37.1%となった要因は、前年同期には出資目的の債券を売却した特別利益（38.7百万ドル）があったことと、積極的な株式増資で発行株数が前年同期比で+10.4%増加したことが要因である。市場は決算内容を好感し、翌日の株価は+3.9%上昇となった。同社CEOは『株式公募によって財務基盤の強化に成功した。将来に向けて積極投資の基盤が整った。』としている。IT・メディア関連企業、法律・会計事務所などのビジネス・サービス企業からの需要が旺盛としている。

### 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～

- 入居店舗の好調な売上げが同社の賃料収入増加に貢献した。1-3月期の平方フィート当たりの売上げは546ドルと前年同期比+11.2%増加した。昨年の7-9月期+9.3%、10-12月期+10.7%から順調に売上げを伸ばしている。
- 同社は2012年通年FFO予想を7.20～7.30ドルから7.50～7.60ドルに上方修正した。そして、普通配当を前四半期の0.95ドルから1.00ドルに引き上げた。昨年7月発表の0.80ドルから三半期連続で引き上げたことになる。

# 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 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。