

Market eyes No.63

Daiwa Asset Management

米国リート 7～9月期の業績動向 ～好調な決算が続く～

銘柄名	セクター	一株当たりFFO		賃料収入 (前年同期比)	7-9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	0.73ドル (+17.7%)	0.72ドル	+12.7%	95.3% → 95.8%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	1.44ドル (+23.1%)	1.40ドル	+11.6%	95.8% → 96.3%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.16ドル (-9.4%)	1.16ドル	+4.6%	91.3% → 91.6%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.14ドル (+12.9%)	1.12ドル	+15.9%	* 93.5% → 93.3%
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	1.99ドル (+16.4%)	1.92ドル	+15.8%	93.8% → 94.6%

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～

- 賃料収入・入居率とも高い伸び率を記録した。同社経営陣から『集合住宅の新規建設の増加で供給量が増加しているが、今後、新たに発生する住宅需要を満たすレベルではない。8,000万人といわれる米国の第2次ベビーブーマー世代が住宅を必要とするサイクルに入るからだ。一戸建て住宅の販売が増加することも賃貸住宅市場にとって大きな問題にはならない。』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～

- 一株当たりFFO (1.44ドル) は同社の見通し (1.38～1.42ドル) を上回り、アナリスト予想 (1.40ドル) をも上回った。同社の今年度の目標は『一株当たりFFOの前年比+18%成長』であるが、7-9月期も+23.1%と目標を上回った。
- 既存物件の収益性に加えて、新たに竣工した物件が高収益に寄与している。同社CEOは『経済の不透明感にも拘わらず、賃貸需要は堅調である。2013年も好環境が持続するであろう。』と自信を示した。

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 (1.16ドル) は同社の見通し (1.13～1.15ドル) を上回り、期待の高かったアナリスト予想 (1.16ドル) と一致した。2012年は賃貸契約の更改が集中しているため、今年度の入居率計画は91～93%としている。
- 一株当たりFFOが前年同期比で低下したのは、一部債券を繰上償還したことに伴う一時費用の発生や発行済株式数が前年比で423万株 (約2.8%) 増加したことが要因となっている。

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～

- 同社CEOから『同社では、7～8月は1年で最も賃貸ビジネスが低迷する時期であるが、7-9月期の契約面積は年換算で200万平方フィートに相当し、同社の年間目標の150万平方フィートを大きく上回った。特に9月に入ってから成約状況には非常に満足している。賃貸需要の鈍化を懸念する声もあるが、それらは正確ではない。多くのデータがニューヨークの雇用は2013年以降も伸び続けることを示している。』との報告がなされた。

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～

- 賃料収入・入居率とも高い伸び率を記録した。同社のテナントの9月末の年間売上げは平方フィート当たり562ドルと、前年同期比+9.3%増加しており、賃料収入の増加に大きく寄与した。一株当たり1.05ドル→1.10ドルへの増配を発表した。これで5四半期連続の増配となる。
- 同社は今年3度目となる2012年FFO見通しの上方修正 (7.60～7.70ドル→7.80～7.85ドル) を行った。

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。
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
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。