

# Market eyes No.72

Daiwa Asset Management

## 米国リート 10-12月期の業績動向 ～増配発表が相次ぐ～

銘柄名	セクター	一株当たりFFO *3		賃料収入 (前年同期比)	10-12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	*1 0.75ドル (+15.4%)	0.74ドル	+11.3%	95.0% → 95.4%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	*2 1.39ドル (+16.8%)	1.39ドル	+11.8%	96.0% → 96.3%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	1.27ドル (+5.0%)	1.24ドル	+8.2%	91.3% → 91.4%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	1.16ドル (+11.5%)	1.15ドル	+5.8%	マンハッタン地区 93.0% → 93.8%
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.29ドル (+19.9%)	2.17ドル	+15.4%	94.6% → 95.3%

\*1 特別利益を除く。 \*2 特別損失を除く。 \*3 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。

### 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CEO(最高経営責任者)から『2013年も事業環境は好調さを持続する』との報告がなされた。同社は収益性の高いハイグレード物件にシフトする戦略をとっており、2012年には9施設1,896戸を約9億ドルで新規に購入し、35施設9,012戸を約10億ドルで売却するなど、保有物件を積極的に入れ替えている。また、同社は10-12月期決算にM&A関連の8,000万ドルの収入を特別利益として計上した。配当金の発表は3月4日に予定されている。

#### 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～

➤ 同社は10-12月期に都市部に強い集合住宅リート会社の買収を発表した。買収物件は今後の収益に大きく寄与するとしているが、買収絡みで発生した費用を特別損失として計上した。

➤ 四半期配当を0.97ドルから1.07ドルへ引き上げた。同社CEOは2013年の集合住宅市場の展望に自信を示したが、2013年の雇用の伸びが昨年よりもやや鈍化するとの想定から、2013年の既存物件・営業純収益(=賃料収入-運営経費)の伸び率+4.0~5.5%増(前年は+7.6%増)と保守的な見通しを発表した。

### 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～

➤ 2013年通年の一株当たりFFOの見通しを5.00~5.15ドルから5.06~5.18ドルへ引き上げた。四半期配当を0.55ドルから0.65ドルへ引き上げた。

➤ 2013年償還予定の同社債券6億ドルの平均金利は6%を超える水準であるが、現在、新たに債券を発行すると10年債で3.5%程度であり、資金コスト低減が図れるとしている。

#### 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～

➤ 10-12月期の契約更改の新規賃料は平均+4.2%の引き上げとなった。2012年の契約締結面積は約400万平方フィートと、同社の過去最高を記録した。

➤ 今年に入ってからも予想を上回る成約状況が続いている。2013年の契約更改の新規賃料は+5.0%程度の引き上げを目指している。四半期配当を0.25ドルから0.33ドルへ引き上げた。

### 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～

➤ 10-12月期の入居率は前年同期比+0.7%、基本賃料が+3.4%、テナントの売上げが+6.6%と内部成長は堅調であった。外部成長である物件取得・新規開発・海外事業に積極的に取り組んだ結果、賃料収入は+15.4%増となった。2012年通年の一株当たりFFOは7.98ドルと前年比+15.8%の伸びとなった。6四半期連続となる増配(1.10→1.15ドル)を発表した。

# 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>3.675% (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 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。