

# Market eyes No.82

Daiwa Asset Management

## 米国リート 1-3月期の業績動向 ～賃貸不動産市場 堅調な需給が続く～

銘柄名	セクター	一株当たりFFO *2		賃料収入 (前年同期比)	1-3月期入居率 2012年 → 2013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 0.64ドル (+ 4.9%)	0.63ドル	+20.8%	94.7% → 95.0%
アバロンベイ・コミュニティーズ	集合住宅	*1 1.36ドル (+ 6.3%)	—	+ 4.8%	96.0% → 96.2%
ボストン・プロパティーズ	オフィス	*1 1.20ドル (+ 7.1%)	1.21ドル	+ 8.7%	91.4% → 91.7%
SLグリーン・リアルティ	オフィス	*1 1.22ドル (+10.9%)	1.21ドル	+ 3.0%	マンハッタン地区 94.0% → 94.3%
サイモン・プロパティーズ・グループ	商業施設	2.05ドル (+12.6%)	2.01ドル	+11.4%	93.6% → 94.7%

\*1 特別損益修正後

\*2 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。

### 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『1-3月期は同社にとって歴史的な四半期であった』との報告があった。都市部に強い集合住宅リート会社『アーチストーン社』をアバロンベイと共同で買収したことの説明があった。90億ドルで22,000件の高級アパートを獲得、一方で非中核物件のアパート18,000件を30億ドルで売却した。高品質物件へのシフトで収益力を高める戦略を進めている。

#### 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～

- ▶ 決算報告会の冒頭、CEOから『アーチストーン社』買収に関わる特別損失、及び資金調達による希薄化を修正した一株当たりFFOは\$1.50となり、前年同期比+17.1%増益の高収益であったことが報告された。買収資金として公募増資、債券発行、資産売却で46億ドルを調達した。買収によって、64件の集合住宅施設と6件の建設中の施設を獲得したことになり、将来の収益源として期待される。

### 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～

- ▶ 新CEO移籍の付帯費用と保有土地の評価替えの特別費用を除いた一株当たりFFO\$1.20はほぼ市場の予想通りとなった。オフィス賃貸市場の需給は引き続き良好としている。3月末の入居率は前年比+0.3%上昇し91.7%となった。2013年の入居率は上昇傾向にあり、通年で92～93%程度になる見込みである。2013年のFFOの見通しを\$5.16から\$5.26に引き上げた。

#### 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～

- ▶ 1-3月期の契約状況は極めて良好であった。4月以降も好調が続いており、新規契約更改も順調である。新規テナントからの申し込みが旺盛で新築物件の空室も順調に埋まっている。大手金融機関の人員削減は他業界からの需要増がカバーしており、入居率は前年比+0.3%上昇し94.3%となった。同社は賃料収入以外に不動産関連の債券・優先証券などの高利回り商品への投資を増やしており、投資収益は前年同期比2倍に拡大した。

### 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～

- ▶ 1-3月期の入居率は前年同期比+1.1%上昇し94.7%、基本賃料は同+3.0%上昇、テナントの売上高も同+5.3%増と好調な業績を発表した。2013年通年のFFO予想を\$8.40～\$8.50から\$8.50～\$8.60へ引き上げた。1-3月期に契約更改した賃料は更改前に比べて+13.4%の値上げとなっており、前年同期の+9.7%に比べて強気の値上げが浸透している。

# 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 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くださいのうえ、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。