

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2021年7-9月期)

情報提供資料

- 2021年7-9月期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。
- 米国経済の正常化が進み、新型コロナウイルスによるロックダウンの影響を受けた商業・小売REITなどが大きく収益を回復させました。住居REITでは緩やかな改善が続いており、このようなトレンドは今後も続く見通しです。
- また、好調が続く産業施設REITは経営陣が今後も強気の見通しを示しているものの、データセンターREITやインフラストラクチャーREITでは高成長にやや陰りが見え始めています。

インフラストラクチャーREIT

アメリカン・タワー

- 通信鉄塔を運営するインフラストラクチャーREIT最大手のアメリカン・タワーの調整済FFO成長率は、前年同期比+11.7%と市場予想を上回る決算となりました。総収入は欧州の通信鉄塔買収の効果などもあり同+21.9%と大幅な増収となりましたが、既存施設のテナント収入は、アフリカなど国際部門が好調だったものの、北米が同+4.3%に留まり全体では同+4.9%となりました。今後は、5Gの普及に伴うテナント需要が成長ドライバーとなると見られていますが、スプリントの重複施設の解消による契約解除が本格化するため第4四半期以降の業績への影響に注目が集まっています。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	EBITDA	稼働率	賃貸料の伸び率	2021年通年
市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$2.49	+11.7%	+19.5%	-	-	\$9.27-9.40

※EBITDAとは、税金や金利、減価償却費などを控除する前の利益で、本業での収益力を示しています。国による税法や金利、会計基準などの違いを取り除くことで、企業の利益を国際比較することが可能となります。

※1株あたり（または調整済）FFO成長率、NOI成長率、稼働率、賃貸料伸び率の数値はすべて前年同期比です。調整済みFFOを発表していないREITについては、調整前のFFOを記載しています。また、賃貸料の伸び率は契約更新時の賃貸料または基礎賃貸料の伸び率になります。（以下同じ。）

住居REIT

エクイティ・レジデンシャル

- 集合住宅REIT最大手のエクイティ・レジデンシャルの調整済FFO成長率は、前年同期比変わらずとなり、前四半期の減益決算から改善しました。サンフランシスコ、シアトルなどでは平均賃貸料の下落が続いたものの主要都市すべてで稼働率は改善したことで既存施設NOIは同▲4.8%の減益となりました。地域間で回復度合いに差が出ており、特にカルフォルニア南部の都市では既存施設NOIは同+7.4%となりました。経済活動の正常化に伴い、大都市部への回帰の動きが見られており、2021年の通期見通しを上方修正するなど、今後も業績の改善が期待されます。



RESIDENTIAL

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2021年通年
市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$0.77	0.0%	▲4.8%	96.6%(+1.9%)	▲4.4%	\$2.95-2.97

※FFO (Funds From Operations) とは、不動産売却などの影響を除いた賃貸事業からどれだけのキャッシュフローが生み出されているかを測る指標です。（FFO=REITの純利益+減価償却費-不動産売却益+不動産売却損）

※各表中の「1株あたり（または調整済）FFOの市場予想」は、ブルームバーグのデータを使用します。それ以外は各社決算レポートをもとに作成しています。

※NOI (Net Operating Income) とは、賃貸料収入などの収益から管理費や固定資産税など諸経費を控除した純営業収益のことで、物件の収益力を測る指標です。（NOI=不動産賃貸収入-不動産賃貸費用+減価償却費）

出所：REIT各社決算レポート、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

米国REIT個別銘柄の決算状況

商業・小売REIT

サイモン・プロパティーズ・グループ

- 商業・小売REIT最大手のサイモン・プロパティーズ・グループのFFO成長率は、前年同期比+52.7%と前四半期に続き大幅な増益となりました。国内外のモールビジネスのNOIの伸びは同+34.3%、トーブマン・センターズの買収の影響を除いた国内モールのNOIの伸びも同+24.5%となり、稼働率が同+1.4%とプラスに転換するなどテナント需要の改善が見られました。一方、更新時賃貸料は前年同期比▲4.0%下落しました。経営陣からは、「基本賃貸料ベースに歩合賃貸料を加えれば実際は上昇しており、モールビジネスの事業環境は大幅に改善している」との見方が示されました。また、SPARCを通じた小売企業への投資も収益にプラスに寄与しました。このようなファンダメンタルズの改善が続くとの見方から、再度、通期見通しを上方修正しました。



1株あたりFFO	市場予想	1株あたりFFO	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2021年通年 FFO見通し
		成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$3.13	\$2.53	+ 52.7%	+ 34.3%	92.8%(+1.4%)	▲4.0%	\$11.55-11.65

データセンターREIT

エクイニクス

- データセンターREIT最大手のエクイニクスの調整済FFO成長率は、前年同期比+7.1%と市場予想を上回ったものの、増益率はやや前四半期を下回りました。総収入全体は為替要因が寄与したことで同+10.2%（為替要因等がなければ同+8%）の増収となりました。部門別では、主力のコロケーション部門が同+7.9%、成長著しいインターコネクション部門は、+11.6%の増収となりました。地域別では、米州地域が同+13.5%の増収で、コロケーション部門が+12.2%の増収になり大きく寄与しました。欧州とアジアはそれぞれ同+5.2%、同+11%の増収となりました。通期見通しは、為替要因を考慮して総収入の見通しを引き下げたものの、好調な受注状況も踏まえて調整済みFFOの中央値の数値は維持しました。



1株あたり調整済FFO	市場予想	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2021年通年 FFO見通し
		FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$6.94	\$6.69	+7.1%	+8.8%	-	-	\$27.03-27.25

産業施設REIT

プロロジス

- 産業施設REIT最大手のプロロジスの調整済FFO成長率は、市場予想を上回る+15.6%と高い伸びとなりました。稼働率が改善し既存施設NOIが同+6.7%となったほか、更新時賃貸料の伸びが20%台後半となるなど好調なビジネス環境が続いています。オンラインショッピングの拡大に加えて、グローバルなサプライチェーンの混乱から企業が在庫を積み増す動きが物流倉庫の需要を押し上げている状況です。このような旺盛な需要を背景に積極的に物件開発を進めており、来年に渡って収益拡大が見込まれます。好調なファンダメンタルズを背景に通期の業績見通しを再度、上方修正しました。



1株あたり調整済FFO	市場予想	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2021年通年 FFO見通し
		FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$1.04	\$1.03	+15.6%	+6.7%	96.6%(+1.3%)	+27.9%	\$4.11-4.13

出所：REIT各社決算レポート、ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は個別銘柄に関する推奨や投資判断等を示すものではありません。
 ※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替変動リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.09%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。
- 当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。
- 当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。
- 当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。
- 投資信託は、
 1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
 2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
 3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。