

- 2022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。
- 新型コロナウイルスの影響で収縮した経済活動の正常化に伴い、米国REITの不動産ファンダメンタルズの改善が続いているものの、一部のセクターでは利益成長の伸びが鈍化しました。
- また、インフレ抑制のために米連邦準備制度理事会（FRB）が大幅な政策金利の引き上げを行っており、住宅市場を始めとして米国の景気後退懸念が強まるなどマクロ環境の不透明感から一部の米国REITは通期の業績予想の下方修正を行いました。

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、為替のマイナスの影響などで前年同期比▲5.2%となり、市場予想も下回りました。総収入は、インドのボーダフォン・アイデア関連の引当金や米スプリントの解約などの影響があったものの、5G（次世代通信）向けのリース契約の活発化、南米及びアフリカ地域の収益増、データセンター事業などの新規ビジネスがけん引し同+8.8%の増収となりました。当期には114基の施設買収などの事業拡大やベライゾン社と5G向けのリース契約を締結しました。通期の業績見通しは引当金や為替のマイナスの影響を踏まえ下方修正しました。



INFRASTRUCTURE

| 1株あたり調整済FFO | 1株あたり調整済FFO | EBITDA | 稼働率 | 賃貸料の伸び率 | 2022年通年 |
|-------------|-------------|--------|------------|---------|-------------|
| 市場予想 | 成長率 | 成長率 | (前年同期比変動幅) | | FFO見通し |
| \$2.36 | \$2.40 | ▲5.2% | +5.8% | - | \$9.57-9.74 |

※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+19.5%と大幅増益となりましたが、前四半期よりもやや伸びが鈍化しました。富裕層からの需要が強く既存施設の稼働率は96.5%と高水準を維持し、賃貸料は同+12.3%と2桁の伸びとなり、既存施設ベースのNOIは同+16.2%と大幅増益となりました。都市別では、ニューヨークやシアトル、ボストンなどでNOIが大幅に伸びました。長期的には、住宅取得コストの増加や世帯形成数の増加トレンド、全米の慢性的な住宅不足を背景に賃貸住宅への堅調な需要が見込まれるとしたものの、通期の業績見通しを据え置きました。



RESIDENTIAL

| 1株あたり調整済FFO | 1株あたり調整済FFO | NOI | 稼働率 | 賃貸料の伸び率 | 2022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 | |
| \$0.92 | \$0.92 | +19.5% | +16.2% | 96.5%(▲0.1%) | +12.3% | \$3.52-3.54 |

※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。

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、市場予想を上回ったものの、前年同期比+1.7%となりました。賃貸料の伸びは同+1.7%、稼働率は同+1.7%と小幅ながら改善し、ポートフォリオのNOIの伸びは同+3.2%となりました。小売企業への投資事業（JCペニーやSPARCを利用した小売業への投資）では、高級ブランドは善戦したものの、バリュー系ブランドが苦戦するなどマイナスに寄与した一方、フランスの小売リートのクレピエールへの投資はプラスに寄与しました。10月には、日本の埼玉の花園プレミアム・アウトレットを開業したほか、不動産投資会社のジェームスタウンへの出資を発表するなど、マクロ環境に不透明感が強まるなかでも積極的な開発・買収を進めており、通期の業績見通しも上方修正しました。



| 1株あたりFFO | | 1株あたりFFO | NOI | 稼働率 | 賃貸料の伸び率 | 2022年通年 |
|----------|--------|----------|--------|--------------|---------|---------------|
| | 市場予想 | 成長率 | 成長率 | (前年同期比変動幅) | | FFO見通し |
| \$2.97 | \$2.92 | + 1.7% | + 3.2% | 94.5%(+1.7%) | +1.7% | \$11.83-11.88 |

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+11.4%と二桁の伸びとなり市場予想も上回りました。総収入は同+9.9%となり、為替のマイナス影響などがあるものの、買収効果により大幅な増収となりました。部門別では、主力のコロケーション部門が同+11.3%、インターコネクション部門は同+9.3%の増収となりました。地域別では、米州地域が同+10.9%、欧州・中東・アフリカ地域が同+8.5%、アジア地域が同+9.8%の増収といずれの地域も好調でした。受注状況も好調で当四半期は受注残の35%を占めました。また、フランスの無線通信事業者のオレンジと次世代クラウドサービスで業務提携を行いました。通期の業績見通しでは、総収入は下方修正したものの、FFOは上方修正しました。



| 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 | 2022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 |
| \$7.73 | \$7.24 | + 11.4% | + 10.1% | - | - | \$29.10-29.32 |

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、物流施設への旺盛な需要を背景に前年同期比+66.3%と高い伸びとなりました。高い成長要因はジョイント・ベンチャーからの収益ですが、これを除いても同+11.7%と高い伸びでした。稼働率は米国が97.9%、その他米州が98.4%、欧州が98.6%と前年同期から上昇し高水準を維持したほか、更新時賃料の伸びが60%近くになるなど足元の物流施設のファンダメンタルズが良好でした。しかし、マクロ環境の先行き不透明感から開発着工や資産売却の見通しを減額し通期の業績見通しを下方修正しました。また、10月初旬に同業大手のデューク・リアルティの買収が完了しました。



| 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 | 2022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 |
| \$1.73 | \$1.66 | + 66.3% | + 9.3% | 97.7% (+1.1%) | + 59.7% | \$5.12-5.14 |

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。