

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2018年7-9月期)

情報提供資料

2018年第3四半期の主要な米国REIT各社の決算発表が出揃いました。一部のREITでは新規供給物件の増加やテナントの退出、資産売却の影響などにより減益決算となったものの、多くのREITが市場予想を上回る好決算を発表しており、通期業績見通しの上方修正を行いました。貿易摩擦問題などを懸念する声も上がるなか、REIT各社は、これまでのところ、大きな影響は見られないとコメントしています。

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最大手の同社は、2018年7-9月期の調整済FFO成長率が前年同期比+5.5%となりました。eコマースなどの影響でテナント企業の経営破綻や店舗閉鎖などが続いているものの、優良物件を保有する同社は新規テナントの確保により稼働率は改善し、更新時の賃貸料の伸び率も2桁を維持しています。またテナントの売上高も引き続き堅調であり、2018年通期の業績見通しを再度、上方修正しました。9月には千葉の酒々井プレミアム・アウトレットの増設など、積極的な開発も目立ちました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率		NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$3.05	\$3.00	+ 5.5%	+ 2.4%	95.5% (+0.2%)	+ 13.9%	\$12.09-12.13

※1株あたり調整済FFO成長率、NOI成長率、調整済EBITDA、賃貸料伸び率の数値は全て前年同期比です。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、賃貸料伸び率は契約更新時の賃貸料または基礎賃料の伸び率になります。(以下同じ。)

オフィスREIT

ボストン・プロパティーズ

- オフィスREIT最大手の同社は、FFO成長率が市場予想を上回る内容となり、前年同期比+4.5%となりました。都市別で見ると、ボストンおよびロサンゼルスではライフサイエンスやテクノロジー企業などの需要から、稼働率の改善や改定賃貸料の上昇がプラスに寄与しているものの、ニューヨークでは1年前に主要テナントの退去によって低下した稼働率が改善しませんでした。こうしたなか、2018年通期の業績見通しを上方修正したほか、新規開発案件が業績に寄与するとして2019年についても市場予想を上回る見通しを発表しました。



1株あたりFFO	1株あたりFFO成長率		NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2018年(通期) FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$1.64	\$1.63	+ 4.5%	+ 2.7%	91.0% (+0.8%)	+ 5.4%	\$6.39-6.41

※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基に作成しています。

※NOI (Net Operating Income) 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。

産業施設REIT

プロロジス

- 産業施設REIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+7.5%となりました。米国の稼働率が高水準を維持しているほか、欧州では稼働率が98%に上昇し、賃料上昇も加速するなどファンダメンタルズが良好で、2019年以降もこのトレンドは続くとしています。足元で貿易摩擦問題の影響はほとんどないとしながらも、2018年通期の業績見通しは据え置きました。8月には同業のDCTインダストリアル・トラストの買収を完了しており、今後シナジー効果が期待されます。



1株あたり調整済FFO	市場予想	1株あたり調整済FFO成長率	NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し

住居REIT

アバロンベイ・コミュニティーズ

- 住居REIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+4.1%となりました。地域別のNOIの伸びを見ると、前期に続きニューイングランド地域が好調だったほか、ニューヨーク都市部が経費減により改善した一方、カリフォルニア南部は経費増からやや減速感が見られました。2018年通期の業績見通しについては、再度上方修正しました。また、2019年にニューヨークの商業施設を6億米ドルかけて再開発し、上層部分に一户当たり平均価格340万米ドルのコンドミニアムを立てる計画も発表しました。



1株あたり調整済FFO	市場予想	1株あたり調整済FFO成長率	NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し

貸倉庫REIT

パブリック・ストレージ

- 貸倉庫REIT大手の同社は、調整済FFO成長率が市場予想を上回る内容となり、前年同期比+3.4%となりました。しかし、稼働率の低下が続いたことから収入の伸びは鈍化し、不動産税や販売促進費の増加などの経費増も足枷となり、NOIの伸びは+0.6%に留まりました。ほぼすべての都市で稼働率が低下しているものの、ウェスト・パーム・ビーチやオーランド、マイアミなどのNOIはプラスとなるなど、都市別で明暗が分かれました。



1株あたり調整済FFO	市場予想	1株あたり調整済FFO成長率	NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し

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。

インフラストラクチャーREIT

アメリカン・タワー

- 通信鉄塔の運営を手掛けるインフラストラクチャーREIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+6.9%と市場予想を上回りました。地域別では、主要市場である米国が、データ通信量の増加から4G向けの新規契約がプラスに寄与し+7.4%の増収となりました。米国外では、南米が好調を維持したものの、インドの携帯電話会社の統合の影響でアジア地域が不振となり、全体で+2.0%増収に留まりました。今後もインドでは統合の影響が続くものの、長期的な成長性は高く有望な市場と位置付けています。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率	調整済EBITDA成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$1.85	\$1.82	+ 6.9%	+ 5.3%	-	-	\$7.81-7.88

データセンターREIT

エクイニクス

- データセンター最大手の同社は、買収による統合コストがかさみ、調整済FFO成長率が前年同期比+0.8%と前期から減速したものの、市場予想を上回りました。売上は米州が前年同期比+4.9%と減速したものの、欧州・中東・アフリカやアジア・太平洋地域がそれぞれ前年同期比+17.1%、+20.3%伸びたことで全体で+11.5%の増収となりました。しかし、昨年を買収したベライゾンのデータセンターの寄与が薄れてくるため、増収の伸びは鈍化が見込まれています。



DATA CENTER

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率	NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$5.01	\$4.89	+ 0.8%	+ 9.1%	-	-	\$20.19-20.44

医療施設REIT

ウェルタワー

- 医療施設REIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が市場予想を上回ったものの、前年同期比▲3.7%となりました。高度看護施設REITのクオリティ・ケア・プロパティーズの買収で増収となったものの、稼働率低下などで高齢者向け住宅事業などの不振が続いていることや、経費増加などで、NOIの伸びも+1.6%に留まりました。第4四半期以降は買収効果がフルに寄与することや、資産売却の縮小による効果などから通期見通しを上昇修正しました。



HEALTH CARE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率	NOI成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2018年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$1.04	\$1.02	▲ 3.7%	+ 1.6%	88.3% (▲0.1%) (注)	-	\$4.02-4.07

(注) 稼働率は高齢者向け住宅事業の資産の稼働率

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リスクもあります。）に投資をします。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3.78% (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2.6824% (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。

181121JS米国REIT個別銘柄決算

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。

4