

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2021年4-6月期)

情報提供資料

- 2021年4-6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ワクチン接種の広がりを受けて米国経済の正常化が進んだ結果、コロナ禍で業績が悪化した商業・小売REITなどは大幅な増益となりました。どのセクターでもファンダメンタルズの改善は進んでいるものの、改善の進み具合にはばらつきがある状況です。
- また、インフラストラクチャーREITやデータセンターREIT、産業施設REITは、好調な業績を維持しました。通期業績の上方修正を行うなど、各社の経営陣は今後の見通しに自信を示しています。

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+18.9%と市場予想を上回る決算となりました。総収入は同+20.2%で大幅な増収増益の決算となりました。欧州通信大手のテレフォニカの通信鉄塔部門の買収が一部進み、収益拡大に寄与しました。一方で、賃貸収入の内部成長は同+4.8%となりました。国内ではキャリア大手のTモバイルがスプリントとの重複設備の解消を進めているほかインドでも契約解消の動きが続いているものの、海外のエクスポージャーの拡大や5G（次世代通信網）の切り替えの通信鉄塔需要増が追い風となっています。



INFRASTRUCTURE

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	EBITDA 成長率	稼働率 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2021年通年 FFO見通し
\$2.39	\$2.29	+ 18.9%	+ 21.8%	-	-	\$9.16-9.38

※EBITDAとは、税金や金利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▲16.3%と減益決算が続きました。既存物件ではニューヨーク、サンフランシスコ、ボストン、シアトルなどの主要都市では、稼働率の下落に歯止めがかかり回復の動きが見られたものの、賃貸料の下落が続いており、既存施設NOIは同▲13.5%の減益となりました。ただ、ワクチン接種の広がりから都市部に回帰する動きが顕在化しており、フリーレントなどの特典なしでもリース契約が成立するなど、足元では稼働率などもパンデミック前の水準まで回復しており、同社は通期見通しを上方修正しました。



RESIDENTIAL

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 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2021年通年 FFO見通し
\$0.72	\$0.70	▲ 16.3%	▲ 13.5%	96.1%(+1.2%)	▲ 9.5%	\$2.85-2.95

※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、前年同期比+52.8%の大幅な増益となり、市場予想も上回りました。国内外のモールビジネスのNOIの伸びは同+32.5%となりましたが、トープマン・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+13.4%となりました。モールの稼働率は前年比で1.1%低下したものの、前四半期比+1.0%と改善傾向となりました。一方、比較的割安な賃貸料で大型店舗がオープンしたことなどで更新時賃貸料は前年同期比▲21.8%下落しました。また、同業の欧州企業への投資の繰延税金負債の取崩しや同社が積極的に投資した小売業の収益のプラス寄与も業績の上振れに寄与しました。足元のファンダメンタルズの改善や小売業の収益改善を見込み、通期見通しを上方修正しました。



RETAIL

1株あたりFFO		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
	市場予想	成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$3.24	\$2.38	+ 52.8%	+ 32.5%	91.8% (▲1.1%)	▲ 1.8%	\$10.70-10.80

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+10.4%と市場予想を上回る好決算となりました。収入全体は通貨要因が寄与したことで同+12.8%（通貨要因がなければ同+8%）の増収となりました。地域別では、米州事業が同+13%の増収と好調だったほか、欧州、アジアもそれぞれ同+10%、同+15%の増収と良好な事業環境が続きました。第2四半期も旺盛な需要を背景に好調な受注活動が続いており、3,200社の顧客から計4,600件の受注となりました。特に米州での受注が好調で、AWSやGoogle、マイクロソフトといった事業パートナーを通じた受注も35%に拡大しました。同社は通期の業績見通しを調整済FFOで同+9~11%の成長見込みと上方修正しました。



DATA CENTER

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 FFO見通し
	市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$7.01	\$6.75	+ 10.4%	+ 10.6%	-	-	\$26.92-27.36

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、前年の第2四半期に計上したJVからの収益の影響で前年同期比▲9.0%となったものの、市場予想を上回りました。このJVからの収益を除く本業ベースでは同+14.8%と良好な伸びとなりました。稼働率が改善し既存施設のNOIが同+5.8%となったほか、更新時賃貸料の伸びが31.5%となるなど、グローバルな回復を受けてサプライチェーン物流施設ビジネスに追い風となりました。物件開発も収益に貢献しており、2021年4-6月期に6.87億米ドルの開発が進められ6%程度の収益率が見込まれています。こうした要因を踏まえ、同社は通期の業績見通しを上方修正しました。



INDUSTRIAL

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 FFO見通し
	市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		
\$1.01	\$0.99	▲9.0%	+5.8%	96.0%(+0.6%)	+31.5%	\$4.04-4.08

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。