

米国REIT個別銘柄の 決算状況（2022年4-6月期）

情報提供資料

- 2022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。
- FRB（米連邦準備制度理事会）が、インフレの高騰を抑制するために大幅な政策金利の引き上げを行い、米国住宅市場が変調の兆しを見せているものの、米国REITの不動産ファンダメンタルズはコロナ禍からの改善が続いており、市場予想を概ね上回る決算内容となりました。
- 米国経済の減速により先行き見通しに不透明感が強まる環境下でも、大半の米国REITは通期の業績予想の上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

- 通信铁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+5.0%となり、市場予想を上回る決算となりました。総収入は、欧州の通信インフラ企業のテルシウスや米国のデータセンターREITのコアサイトの買収などから同+16.3%の2桁増収が続きましたが、既存施設ベースでは、北米地域が同▲0.4%と減収となり、全体でも同+2.6%の伸びに留まりました。通期の業績見通しは、為替の米ドル高が減益要因になるとして前回予想から下方修正しました。また、データセンター事業の持ち分の2割程度をストーンピーク・パートナーズに譲渡すると発表しました。



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	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	
\$2.51	\$2.43	+ 5.0%	+ 13.2%	-	-	\$9.62-9.86

※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で+23.6%の増益となり市場予想を上回りました。賃貸住宅への需要増を背景に既存施設の稼働率は96.7%と高水準を維持したほか、賃貸料は同+13.0%と大幅な伸びとなりました。既存施設ベースのNOIは、経費の伸びが同+3.1%に抑制されたことで同+19.1%と大幅増益となりました。地域別では、ニューヨークおよびカリフォルニア南部がそれぞれ同+19.8%、同+17.0%の増収となり収益を牽引しました。住宅取得コストの増加や世帯形成数の増加トレンドを背景に賃貸住宅への堅調な需要が見込まれるとして通期の業績見通しを上方修正しました。



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	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	
\$0.89	\$0.86	+ 23.6%	+ 19.1%	96.7%(+0.6%)	+ 13.0%	\$3.48-3.58

※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▲10.2%と大幅な減益となりました。前年に特別利益を計上した特殊要因などを除くと同+1.4%となりました。賃貸料の伸びは、同▲0.8%とマイナスの伸びとなったものの、稼働率は同+2.1%と改善し、ポートフォリオのNOIの伸びは同+4.6%となりました。当四半期でのリース契約は1,300件余りに上り、全体で400万平方フィートと強い需要が続きました。決算説明会でデビッド・サイモン会長兼CEOは、インフレの高進という厳しい環境にもかかわらず、モールおよびアウトレットのテナントの1平方当たりの売上高が同26%の増加になり、引き続き、高所得者層の消費意欲が旺盛であるとコメントしました。



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
\$2.91	\$2.90	▲ 10.2%	+ 4.6%	93.9% (+2.1%)	▲ 0.8%	\$11.70-11.77

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+8.1%と市場予想を上回りました。総収入は同+9.6%と、為替の米ドル高のマイナス影響などがあったものの、買収による寄与などから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+8.7%、インターコネクション部門は同+9.5%の増収となりました。地域別では、米州地域が同+10.7%、欧州・中東・アフリカ地域は同+11.4%、アジア地域が同+4.8%の増収といずれの地域も好調でした。6月に報道された、著名な空売り投資家による同業界の収益性やバリュエーションに対する否定的なコメントに対して、決算説明会でチャールズ・メイヤーズCEOは、自社の好業績を背景に反論しました。



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
\$7.58	\$7.30	+ 8.1%	+ 7.0%	-	-	\$28.77-29.10

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、好調なファンダメンタルズを反映し市場予想を上回る前年同期比+9.9%と高い伸びとなりました。稼働率、賃貸料ともに上昇して既存施設NOIは同+8.2%となり、2022年通期の業績見通しも上方修正しました。巣ごもり需要の減退からアマゾン・ドット・コムが賃貸物件のサブリースを増加させる動きがありますが、サプライチェーンの混乱から在庫を積み増す動きが強まり物流施設に対する良好な需要が続きました。また、同業大手のデューク・リアルティの約260億米ドルの買収が合意され、カリフォルニア南部やニュージャージーなど戦略的市場を獲得することになりました。



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
\$1.11	\$1.11	+ 9.9%	+ 8.2%	97.6% (+1.6%)	+ 45.6%	\$5.14-5.18

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場合があります。

【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。