

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2019年7-9月期)

情報提供資料

2019年第3四半期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。セクター別では、商業・小売REITや医療施設REIT、貸倉庫REITなどでファンダメンタルズの悪化が見られた一方、産業施設REITやインフラストラクチャーREITなどが引き続き好調で、全体のFFO成長率の伸びが強まりました。低金利環境下で、債務の借り換えなどを行ってバランスシートの強化を行う一方、REIT価格の上昇を利用して積極的なM&A（合併・買収）を行うREITもみられました。

商業・小売REIT

サイモン・プロパティーズ・グループ

- 世界各地で大型ショッピングセンターやアウトレットを運営する同社のFFO成長率は、前年同期比で変わらずとなりました（会計基準変更の影響を除くと同+1.0%の増益）。米国のモール事業の稼働率は94.7%と前年同期比▲0.8%悪化した一方、更新時賃貸料は同+22.2%と上昇し、既存店のNOI成長率は同+1.6%となりました。また、優良なテナントへの入れ替えによって1平方フィートあたりのテナント売上高は680米ドルと同+4.5%の伸びとなりました。当四半期に35億米ドルの債務の借り換えを実施するなど財務体質の改善に努めています。



1株あたりFFO	1株あたり	NOI	稼働率	賃貸料	2019年（通期）
市場予想	FFO成長率	成長率	（括弧内、前年同期比変動幅）	伸び率	FFO見通し
\$3.05	±0.0%	+ 1.6%	94.7% (▲0.8%)	+ 22.2%	\$12.00-12.05

※1株あたり調整済FFO成長率、NOI成長率、稼働率、賃貸料伸び率の数値は全て前年同期比です。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最大手の同社のFFO成長率は、債務の早期償還費用がかさんだことで前年同期比で変わらずとなったものの、市場予想を上回りました。既存物件の稼働率が92.4%と僅かに改善したほか、開発物件の入居により全体の稼働率は上昇しました。既存の賃貸契約の更新賃料も伸びたことから、総収入が同+8.3%増加しました。2019年通期FFO見通しは債務の早期償還費用の計上で下方修正したものの、合わせて発表した2020年FFO成長率の見通しは、開発案件の収益化により前年比8.0%の増益を見込んでいます。



1株あたりFFO	1株あたり	NOI	稼働率	賃貸料	2019年（通期）
市場予想	FFO成長率	成長率	（括弧内、前年同期比変動幅）	伸び率	FFO見通し
\$1.64	±0.0%	+ 4.4%	92.4% (+0.3%)	+ 23.3%	\$6.98-7.00

※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。

産業施設REIT

プロロジス

●産業施設REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、ジョイントベンチャーによる収益の計上を反映して、前年同期比+34.7%の増益となり、市場予想を上回りました。稼働率は96.5%と同▲1.0%の悪化となったものの、更新時賃料が同+37.0%と大幅に上昇し収益が伸びました。2019年通期FFO見通しも、良好な事業環境を反映して上方修正しました。また同業のリバティ・プロパティ・トラストを、株式交換により約126億米ドル（債務を含む）で買収することを発表し、引き続き積極的な買収戦略を進めています。



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	2019年(通期) FFO見通し
市場予想					
\$0.97	+ 34.7%	+ 4.3%	96.5% (▲1.0%)	+ 37.0%	\$3.30-3.32

住居REIT

アバロンベイ・コミュニティーズ

●集合住宅REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+2.6%と市場予想に一致しました。既存物件の稼働率は95.9%と同▲0.2%悪化し、賃貸料の伸びも同+2.9%の上昇に留まり、賃貸収入全体では同+2.7%の伸びとなりました。人件費や修繕維持費などの営業費用が同+4.2%となり、NOI成長率は同+2.1%に留まりました。どの地域でも、賃貸料の伸びが2~3%台と伸び悩み、稼働率も低下したものの、2020年以降は開発物件の寄与が見込まれています。



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	2019年(通期) FFO見通し
市場予想					
\$2.34	+ 2.6%	+ 2.1%	95.9%(▲0.2%)	+ 2.9%	\$9.25-9.45

貸倉庫REIT

パブリック・ストレージ

●貸倉庫REIT大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+1.1%にとどまり、市場予想を下回りました。稼働率が94.2%と前年同期比で改善したものの賃貸料の伸びが同+1.1%に留まり、賃貸料収入は同+1.1%となりました。また、販売促進費など営業費用が増加したため、NOI成長率は同▲0.9%となりました。新規物件の供給増加でファンダメンタルズの悪化が続いたものの、2020年以降は需給環境が改善するとみられています。



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	2019年(通期) FFO見通し
市場予想					
\$2.73	+ 1.1%	▲ 0.9%	94.2% (+0.4%)	+ 1.1%	-

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 (2019年7-9月期)

情報提供資料

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最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+8.1%と、インドの携帯電話会社の通信鉄事業の統合要因を除くと同+11.1%となりました。地域別では、米国の既存施設の賃貸料収入が同+7.1%の増収となったほか、米国外ではインドの影響を除けば同+7.8%の増収となるなど、米国内外で通信鉄塔ビジネスが好調となりました。またテナントの5G投資が今後本格化すると見込み、2019年の業績見通しを上方修正しました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	EBITDA	稼働率	賃貸料	2019年(通期)
市場予想	FFO成長率	成長率	(括弧内、前年同期比変動幅)	伸び率	FFO見通し
\$2.00	\$1.78	+ 8.1%	+ 12.2%	-	\$7.83-7.91

※EBITDAとは、税金や金利の支払う前の本業が稼ぐ収益力を示します。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。

データセンターREIT

エクイニクス

●データセンターREIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+10.2%と市場予想を上回りました。インターコネクション部門が好調となり、収入は同+8.8%の増収となりました。地域別の調整済EBITDAは、アメリカ地域が+3.6%、欧州地域+18.2%、アジア地域が+13.8%と米国外で高い伸びとなりました。一方で同業他社が欧州の競合企業の買収を発表しており、欧州地域での競争激化も予想されま



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料	2019年(通期)
市場予想	FFO成長率	成長率	(括弧内、前年同期比変動幅)	伸び率	FFO見通し
\$5.52	\$5.48	+ 10.2%	+ 10.1%	-	\$22.56-22.68

医療施設REIT

ウェルタワー

●医療施設REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、市場予想を上回ったものの前年同期比+1.0%にとどまりました。部門別の既存施設NOI成長率は、高齢者向け住宅のオペレーティング事業が同+2.8%、高齢者向け住宅のトリプルネットリース事業が同+3.4%、外来施設が同+1.4%、長期介護施設が同+2.5%、全体で同+2.6%と前期からやや減速しました。当四半期に20億米ドルの資産売却を実施して資産売却にほぼ目途がついたことに加え、既存物件のNOIの改善を見込み、2019年通期FFO見通しを上方修正しました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料	2019年(通期)
市場予想	FFO成長率	成長率	(括弧内、前年同期比変動幅)	伸び率	FFO見通し
\$1.05	\$1.04	+ 1.0%	+ 2.6%	87.6% (▲0.4%) (注)	\$4.14-4.18

(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3.85% (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。

191118JS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