

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2022年1-3月期)

情報提供資料

- 2022年1-3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）の金融引き締めやウクライナ情勢の緊迫化、中国のロックダウンなど不透明要因が強まる中で、不動産ファンダメンタルズの改善は続いており、ホテル・レジャーREITや商業・小売REITなどの業績が大きく改善しました。
- 一方、産業施設REITや貸倉庫REITなども2桁成長を遂げているもののピークアウトの見方も広がっているほか、データセンターREITやインフラストラクチャーREITでは利益成長の減速感が強まる結果となりました。

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、前年同期比+3.7%にとどまったものの、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データセンターREITのコアサイトの買収などから同+23.2%の大幅増収となりましたが、既存施設ベースでは、北米地域が同+0.6%に減速し、全体で同+3.0%の伸びに留まりました。旧プリント向け施設の契約解除が今後数年にかけてマイナスに影響するものの、年後半にかけて5G向け設備投資やM&A効果が期待できるとして業績見通しを上方修正しました。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済 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	2022年通年 FFO見通し
\$2.55	\$2.46	+ 3.7%	+ 12.8%	-	-	\$9.94-10.18

※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+13.2%の増益となったものの、市場予想を下回りました。良好な不動産ファンダメンタルズを反映し、既存施設の賃貸料の上昇が+6.2%、稼働率は96.4%と同+1.4%改善し、同+7.8%の増収となりました。特に、ニューヨークでは賃貸料および稼働率ともに大きく改善しました。また、フリーレントなどの費用が抑制されたことで既存施設のNOIは+10.7%と2桁の増益となりました。ニューヨークのマンハッタンでは更新時賃貸料が20%以上の上昇を見せていましたが、契約率が落ち込んでおり、2022年の通期見通しは据え置きました。



RESIDENTIAL

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済 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	2022年通年 FFO見通し
\$0.77	\$0.80	+ 13.2%	+ 10.7%	96.4%(+1.4%)	+ 6.2%	\$3.40-3.50

※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+12.1%と市場予想を上回り、2桁増益率を維持しました。更新時賃貸料は、引き続き、同▲3.4%の下落となったものの、リース活動は活発で稼働率が同+2.5%と改善したことに加えて、テナントである小売業者の売上高の増加も寄与しポートフォリオNOIの伸びは同+8.8%となりました。2022年の業績見通しを上方修正したほか、新たに自社株買いプログラムも発表しました。同社は、米百貨店大手コールズに買収提案したと報じられました。過去にも、経営破綻したファストファッションのフォーエバー21や紳士服ブランド大手のブルックス・ブラザーズ、百貨店大手JCペニーなどを買収しており、今回の買収についても再建手腕に期待が集まります。



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
\$2.78	\$2.76	+ 12.1%	+ 8.8%	93.3% (+2.5%)	▲ 3.4%	\$11.60-11.75

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+2.6%となりました。総収入は同+8.7%の増収と、非経常的収入の減収や為替のマイナス寄与などが要因となり市場予想を下回ったものの、為替要因等を除けば10%近い増収となりました。部門別では、主力のコロケーション部門が同+7.9%、インターコネクション部門は+10.6%の増収となりました。地域別では、米州地域が+10.3%、アジア地域が+9.1%の増収と好調だった一方、欧州・中東・アフリカ地域は+6.1%と伸びが鈍化しました。データセンター需要は旺盛で、受注状況、解約率、リース料ともに良好な四半期となりました。このような環境下、2022年通期見通しを引き上げました。

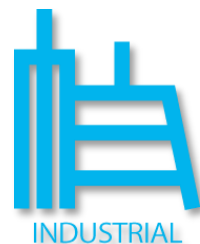


1株あたり調整済FFO		1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2022年通年
	市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$7.16	\$7.14	+ 2.6%	+ 3.9%	-	-	\$28.93-29.26

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+12.4%と高い伸びとなりました。稼働率および賃貸料が改善し既存施設NOIは同+8.7%となり、2022年の業績見通しも上方修正しました。混乱するサプライチェーンを背景に物流施設に対するニーズが底堅く良好な需給環境が続いています。一方で、アマゾン・ドット・コム決算では、経済活動の正常化に伴う巣ごもり需要の減退が示され今後の動向には警戒感が広がっています。同社は、同業大手のデューク・リアルティに対して買収提案を発表しており、今後、業界再編が進む見込みです。



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
\$1.09	\$1.07	+ 12.4%	+ 8.7%	97.4% (+2.0%)	+ 37.0%	\$5.10-5.16

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。