

# 米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2021年1-3月期)

情報提供資料

- 2021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。
- 新型コロナウイルスの感染再拡大などの影響で商業・小売REITや住居REITなどは、減益決算が続いているものの減益幅は徐々に改善しており経済の正常化に向けた動きが今後の業績に反映されると見られています。
- 一方、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は好調な業績が確認されましたが、引き続き高い業績の伸びを維持できるかが焦点になっています。

## 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+16.0%と市場予想を上回る決算となりました。全体の収入は同+8.3%の増収となったものの、賃貸収入の内部成長は、海外の成長鈍化もあり同+4.1%に留まりました。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行うため内部成長の鈍化が見込まれるものの、欧州通信大手のテレフォニカの通信鉄塔部門の買収を進めているほか、第4のキャリアとして参入するディッシュ・ネットワークと新たにリース契約を結ぶなど成長に向けた取り組みを進めています。



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
\$2.46	\$2.36	+ 16.0%	+ 13.3%	-	-	\$9.15-9.38

※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▲21.8%と大幅な減益となりました。既存物件ではニューヨーク、サンフランシスコ、ボストンなどの主要都市で稼働率、賃貸料ともに悪化しており、全賃貸料収入は同▲10.6%の減収となりました。また、稼働率を改善させるためにギフトカードなど様々な特典の提供による経費増で、既存施設NOIは同▲17.1%の大幅減益となりました。ただ、経済の正常化が進んでいる足元では、パンデミックで郊外に移住していた一部の住人が都市部に戻ってくる兆しもあり、ファンダメンタルズの改善を見込み、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
\$0.68	\$0.68	▲ 21.8%	▲ 17.1%	95.0%(▲1.4%)	▲ 9.3%	\$2.70-2.80

※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。

# 米国REIT個別銘柄の決算状況

## 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▲10.8%の減益に留まり、市場予想を上回りました。2020年第4四半期のFFO（同▲26.7%の減益）から減益幅が縮小しました。既存店のNOIの伸びは同▲8.4%（トーブマン・センターズの買収の影響を除く）と前四半期は同▲25.9%から改善しました。稼働率は5期連続で低下したものの、賃貸料はプラスを維持しました。同社は通期見通しを上方修正しましたが、前年比+7.0%程度の増益予想に留まっており市場参加者からは保守的と見られています。米英で移動規制の緩和が進んでいるものの、その他地域では改善が遅れており、収益の回復の伸びも遅れるとして慎重な姿勢を取っています。引き続き、旧トーブマンの物件などの再開発など成長戦略を模索しています。



1株あたりFFO		1株あたりFFO	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2021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
\$2.48	\$2.26	▲ 10.8%	+ 4.0%	90.8% (▲3.2%)	+0.6%	\$9.70-9.80

## 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+12.4%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+10.5%（通貨要因がなければ+7%）の増収となり、主力のインターコネクション（相互接続）の回線数は当四半期から6,700回線増加し、同部門では16%の増収（同13%）となりました。地域別にはベルカナダの事業買収による上乗せもあって北米事業が伸びたほか、アジアも堅調な伸びとなりました。旺盛な需要を背景に好調な受注活動が続いており、第1四半期は過去2番目の好成績となりました。良好な事業環境が続くと見て同社は通期の業績見通しを上方修正し調整済FFOで前年比+8~10%の成長を見込んでいます。



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	2021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
\$6.98	\$6.70	+ 12.4%	+ 13.6%	-	-	\$26.73-27.28

## 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、モガダムCEOが、需要は“自分のキャリアの中でかつてないほど強い”と述べるなど、eコマース需要の拡大による良好な事業環境を反映して前年同期比+16.9%となり市場予想を上回りました。稼働率の低下は見られるものの、更新時賃貸料の伸びが27%となり既存施設NOI成長率は同+4.5%となりました。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。通期の業績見通しも上方修正しており前年比+4~6%の成長を見込んでいます。引き続き、新規開発も積極的に進めるものの、物流施設の物件価格が上昇していることから物件売却額を当初から46%程度上積みする計画です。



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	2021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
\$0.97	\$0.94	+ 16.9%	+ 4.5%	95.4% (▲0.3%)	+ 27.0%	\$3.96-4.02

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。