

# 米国REIT個別銘柄の 決算状況（2020年7-9月期）

情報提供資料

- 2020年7-9月期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。
- ロックダウン（都市封鎖）の解除により経済活動の再開が徐々に進んだものの、商業・小売REITや医療施設REITなどのサブセクターのREITは前年比で大幅に収益が悪化しました。
- 一方、インフラストラクチャーREITやデータセンターREITは、新型コロナウイルス感染拡大に伴い在宅勤務が普及したことによる恩恵などから収益が拡大しました。

## 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+15.5%と市場予想を大きく上回る決算となりました。パンデミックの流行が続く中、テナントが次世代通信技術の5Gの導入によりネットワークの高密度化が進んだことから通信鉄塔への需要が強まりました。地域別賃貸料収入では、アフリカ、南米地域が全体の増収の牽引役となりました。為替の影響はあったものの、金利費用やメンテナンスコストなどの低減により調整済みFFOの伸びが加速しました。



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	2020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	
\$1.87	\$1.96	+15.5%	+5.6%	-	-	\$8.34-8.45

※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▲15.4%となり市場予想を大きく下回りました。既存物件の稼働率が同▲1.7%で94.8%になったほか、賃貸料は同▲3.2%となり、住居部門の既存施設NOIは▲8.4%となりました。郊外地域は比較的安定しているものの、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は、パンデミックの影響で稼働率、賃貸料ともに低下しており、今後数四半期に渡って厳しい環境が続くと見えています。



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	2020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	
\$0.77	\$0.82	▲15.4%	▲8.4%	94.8%(▲1.7%)	▲3.2%	引き続き発表見送り

※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、ロックダウンによる店舗閉鎖期間中の賃貸料の一部免除などで24.1%の減収となり、コスト削減の実施も追いつかず、前年同期比▲32.8%と大幅な減益となりました。第3四半期中は、新型コロナウイルスの感染再拡大によりカリフォルニア州の7つの施設が一時的に閉鎖されたものの、11月上旬現在では、全店舗が営業している状況です。賃貸料の回収率も第2四半期分は72%、第3四半期分は85%と、徐々に戻りつつある状況です。一方、稼働率は91.4%に低下し、既存店NOIの伸びは▲24.4%となるなど、事業環境の悪化が続いています。今四半期には、ブルック・フィールドと共同で経営破綻した百貨店大手のJCペニーの買収に名乗りを上げています。



1株あたりFFO	1株あたりFFO	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2020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
\$2.05	\$2.28	▲ 32.8%	▲ 24.4%	91.4%(▲3.3%)	+2.9%
					引き続き発表見送り

## 医療施設REIT

### ウェルタワーズ

- 医療施設REIT最大手のウェルタワーズの調整済FFO成長率は、前年同期比▲20.0%と前四半期に続いて大幅減益となったものの、市場予想は上回りました。パンデミックによって高齢者向け住宅の稼働率が大きく低下し、同事業のNOIが同▲27.3%となったほか、他の各事業のNOIも小幅の伸びに留まったことなどから、既存施設のNOI成長率は同▲12.1%と鈍化しました。10月初旬に最高経営責任者（CEO）のトーマス・デローサ氏が突如退任し、最高財務責任者（CIO）のシャンク・ミトラ氏がCEOに昇格しました。



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	2020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
\$0.84	\$0.81	▲20.0%	▲12.1%	79.3%(▲6.8%)*	-
					引き続き発表見送り

\*稼働率は高齢者向け住宅事業の資産の稼働率

## 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、前年同期比▲7.2%となったものの、市場予想を上回りました。稼働率は95.6%に低下したものの、賃貸料の伸び率が+25.9%となったことなどが下支えとなり、既存施設NOI成長率は同+2.2%となりました。eコマースの需要が強くなり、第3四半期中も新規リース契約の動きが活発化し、特に欧州や日本での需要が旺盛なことから前回に続いて通期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	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2020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
\$0.90	\$0.88	▲7.2%	+2.2%	95.6%(▲0.9%)	+25.9%
					\$3.76-3.78

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。

## オフィスREIT

### アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ

- アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズは、主にライフサイエンスやテクノロジー企業向けにオフィス・研究施設を提供するオフィスREIT大手です。調整済みFFO成長率は前年同期比+4.6%と、市場予想とほぼ一致しました。前四半期と同様に買収物件の空室による影響で稼働率が前年同月比▲1.7%となったものの、前四半期比からは改善が見られています。既存施設NOIの伸びも+2.9%となりました。クレジットリスクの少ない優良なテナントを背景に、リース活動は引き続き堅調で、更新時賃貸料は+39.9%となりました。賃貸料回収率も非常に高い水準を維持しています。他の主要都市のオフィスREITとは異なり、在宅勤務によるオフィス離れの影響がほとんどなく、このコロナ禍でも安定した業績を上げています。



OFFICE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2020年通年 FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$1.83	\$1.83	+4.6%	+2.9%	94.9%(▲1.7%)	+39.9%	\$7.29-7.31

## 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+17.4%と市場予想を大きく上回る内容となりました。主力のインターコネクション（相互接続）の回線数を前四半期から8,500回線増やすなど、主力ビジネスが好調でした。また、8月にインド市場への参入を発表したことや、10月にはカナダのデータセンターの買収の一部が完了するなど、グローバルな成長市場での地固めを行いました。通期業績見通しも買収寄与なども含め、前年比10%程度の増益となる上方修正を行いました。



DATA CENTER

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2020年通年 FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$6.48	\$6.05	+17.4%	+9.4%	-	-	\$24.38-24.61

## 貸倉庫REIT

### パブリック・ストレージ

- 貸倉庫REIT最大手のパブリック・ストレージの調整済FFO成長率は、前年同期比▲3.7%となりましたが、市場予想を上回る決算となりました。貸倉庫のファンダメンタルズが改善しており、稼働率が前年比で+1.4%と95.5%に改善しました。賃貸料の伸びが同▲1.4%と下落しているものの、NOIの伸びが同▲3.7%となり、前四半期から改善しました。都市別のNOIの伸びでは、アトランタが2桁の減益となったほか、オーランドやヒューストン、タンパなど南部の都市が大きな減益となった一方、サンフランシスコやロサンゼルスなどの西海岸の都市はほぼ変わらずとなりました。



SELF STORAGE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2020年通年 FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$2.63	\$2.59	▲3.7%	▲3.7%	95.5%(+1.4%)	▲1.4%	-

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。