

# 米国REIT個別銘柄の 決算状況（2021年10-12月期）

情報提供資料

- 2021年10-12月期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。
- 米国経済の正常化が進み、ホテル・レジャーREITが黒字転換したほか、商業・小売REITなど高い収益の伸びを見せました。住居REITも改善傾向が続いており、新型コロナウイルスで打撃を受けたREITの2022年の業績見通しも良好です。
- また、構造変化を背景に成長が続いている産業施設REITや貸倉庫REITなどは良好なファンダメンタルズが続いているものの、データセンターREITやインフラストラクチャーREITでは一時的な成長の踊り場を迎えています。

## 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+1.4%となり、市場予想を下回る決算となりました。総収入は引き続き、M&Aの効果などから同+15.2%と2桁の増収となりました。但し、既存施設のテナント収入は、アフリカや南米など国際部門が好調だったものの、北米が同+2.9%に減速し、全体で同+3.8%の伸びとなりました。2022年の業績は、テナントの通信会社Tモバイルとスプリントの重複施設の解消による契約解除により既存施設のテナント収入が3%程度の伸びに留まるものの、昨年末に買収したデータセンターREITの寄与が見込まれています。



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	2022年通年 FFO見通し
\$2.10	\$2.18	+ 1.4%	+ 10.2%	-	-	\$9.92-10.16

※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+7.9%の増益となり、市場予想を上回る決算となりました。既存施設のNOIの伸びはニューヨークで稼働率の大幅な改善、カリフォルニア州南部やデンバーなどで賃貸料の上昇により、前年同期比で2桁の増益となった一方、サンフランシスコは賃貸料の下落などで減益になるなど、都市間で改善度合いに格差があるものの、全般にファンダメンタルズの改善が見られました。2022年についても都市部及び郊外において高クオリティの物件に対する強い需要が続くとの見通しから2桁の収益の伸びが予想されています。



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	2022年通年 FFO見通し
\$0.82	\$0.80	+ 7.9%	+ 5.6%	96.6%(+2.4%)	+ 1.6%	\$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+42.4%と前四半期からやや鈍化したものの大幅な増益決算となりました。更新時賃貸料は同▲3.4%の下落となったものの、稼働率が同+2.1%と改善したほか、テナントである小売業者の売上高の増加などの寄与で、トープマン・センターズの買収の影響を除いた国内モールのNOIの伸びは同+22.4%と高い伸びとなりました。その他に、小売業者への投資がプラスに寄与したことから1株当たりのFFOの伸びが大きくなりました。好調な結果だったものの、2022年の業績見通しは市場見通しを下回る減益予想となりました。以前よりも小売業者の売上高に対する影響度が強まっており、海外旅行客の回復が見通せない中で慎重な姿勢を取ったものと見られています。



1株あたりFFO	1株あたりFFO 市場予想	1株あたり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
\$3.09	\$2.90	+ 42.4%	+ 33.6%	93.4% (+2.1%)	▲ 3.4%	\$11.5-11.70

## 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+8.0%となったものの、市場予想を下回りました。総収入は同+9.1%の増収となりました。部門別では、主力のコロケーション部門が同+9.5%、インターコネクション部門は+11.9%の増収となりました。地域別では、米州地域はインターコネクション部門が好調で、同+9.7%と引き続き高い成長率を示しました。欧州やアジア地域もそれぞれ+9.0%、+9.2%の増収と好調な内容となりました。2022年の業績見通しは、+9%程度の増収を見込むものの、シンガポールでのエネルギーコスト増によるマイナスの影響などを反映してEBITDAマージンが46%程度と低めに設定され、調整済FFOも+7.1%の増益に留めました。



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 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2022年通年 FFO見通し
\$6.22	\$6.25	+ 8.0%	-	-	\$28.87-29.20

## 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、市場予想を上回る+17.9%と高い伸びを維持しました。稼働率がさらに改善して既存施設NOIは同+7.5%となったほか、更新時賃貸料の伸びが33.0%と需給環境がひっ迫して好調なビジネス環境が続いています。オンラインショッピングなどの旺盛な需要がファンダメンタルズを押し上げています。2022年の業績見通しも、稼働率が96.5~97.5%、NOIは+6~7%の増益、調整済FFOで+21.7%の増益を見込んでいます。同社CEOは「需要に減速の兆しはなく、我々が顧客の不動産ニーズに応える理想的なポジションにいる」と自信をのぞかせました。



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 (前年同期比変動幅)	賃貸料の伸び率	2022年通年 FFO見通し
\$1.12	\$1.10	+ 17.9%	97.4% (+1.6%)	+ 33.0%	\$5.00-5.10

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。