

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2017年4-6月期)

情報提供資料

商業・小売REIT

サイモン・プロパティーズ・グループ

●eコマース（電子商取引）市場の拡大により、ブリック&モルタル（実店舗）の苦境が伝えられるなか、リージョナル・モールREIT大手の同社は、2017年4-6月期の調整済FFO成長率が前年比+7.6%と市場予想を上回る良好な決算を発表しました。稼働率はテナントの破綻などにより前年同期の水準をやや下回ったものの、賃料が上昇するなど良好なファンダメンタルズを維持しました。2017年の通年の業績見通しも上方修正し、増配も発表しました。



リアルティ・インカム

●シングル・テナントと呼ばれる独立店舗を保有する同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+7.1%と高い伸びを見せました。稼働率が過去10年で最高水準に達したことや、期中での物件の取得が優位に進められたことが良好な決算に繋がりました。また、通期の業績見通しも上方修正しました。リースの借り換えや契約変更も順調に進み、同社を取り巻く環境は良好であることが示されました。

銘柄名	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	2017年（通期） FFO見通し
		市場予想					
サイモン・プロパティーズ・グループ	\$2.83	\$2.80	+ 7.6%	+ 4.4%	95.2% (▲0.7%)	+ 12.9%	\$11.14-11.22
リアルティ・インカム	\$0.75	\$0.76	+ 7.1%	-	98.5% (+0.5%)	+ 0.4%	\$3.03-3.07

※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

●クラスAと呼ばれる高クオリティのオフィスをCBD（セントラル・ビジネス地区）に保有しているオフィスREIT大手の同社は、調整前FFO成長率が前年同期比+16.8%となる良好な決算を発表しました。近年低下傾向であった稼働率に下げ止まりの兆しが見られ、ボストンやニューヨーク、サンフランシスコなどの主要都市の新規契約および更新賃料の大幅な上昇が寄与しました。サンフランシスコで、同社が開発しているセールスフォース・タワーは82%がリース契約済みとなるなど需要が堅調であり、新規開発による成長も見込まれ通期の業績見通しを上方修正しました。



銘柄名	1株あたり調整前FFO		1株あたり調整前 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	2017年（通期） FFO見通し
		市場予想					
ボストン・プロパティーズ	\$1.67	\$1.61	+ 16.8%	+ 4.6%	91.0% (+0.1%)	+ 17.7%	\$6.20-6.25

※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基に作成しています。

※NOI (Net Operating Income) 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 (2017年4-6月期)

情報提供資料

産業施設REIT

プロロジス

●産業施設REIT大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+40%と大幅な伸びとなるなど市場予想を上回る決算を発表しました。引き続き、eコマース企業中心に需要が強く、立地の良い施設に対しては高い賃料の伸びが見られました。また、新規供給も増加しているものの、稼働率は96.2%と高水準を維持しています。世界的に同社を取り巻く環境は良好ですが、特に米国でのビジネスがけん引しており、今後も高い稼働率と賃料の伸びが期待できることから通期の業績見通しを再度上方修正しました。



銘柄名	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	2017年(通期) FFO見通し
	市場予想						
プロロジス	\$0.84	\$0.78	+ 40.0%	+ 4.6%	96.2% (+0.1%)	+ 24.0%	\$2.78-2.82

住居REIT

アバロンベイ・コミュニティーズ

●住居REIT大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+3.0%に留まり、市場予想を下回る決算を発表しました。主要都市で賃貸集合住宅の供給増が続いているため賃貸料の増加に減速感が出ました。カリフォルニア北部では雇用環境の影響を受け需要が低迷するなど同業他社と比べても冴えない結果となりました。建設コストが上昇し、開発案件の進捗が遅れていることなどから通期の業績見通しを下方修正しました。



銘柄名	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	2017年(通期) FFO見通し
	市場予想						
アバロンベイ・コミュニティーズ	\$2.09	\$2.10	+ 3.0%	+ 2.1%	95.4%(0.0%)	+ 2.5%	\$8.50-8.70

貸倉庫REIT

パブリック・ストレージ

●貸倉庫REIT大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+4.6%と市場予想を下回る決算となりました。貸倉庫に対する需要が鈍化する中で新規供給の増加により稼働率が低下しました。売上を維持するために広告宣伝費を積み増したほか、ヒューストンなどの一部の地域で賃貸料の引き下げに動くなど稼働率の維持のために苦戦している状況です。今後、2018年にかけて新規供給が20%程度増加すると見られ、厳しい環境が続くものと見られています。



銘柄名	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	2017年(通期) FFO見通し
	市場予想						
パブリック・ストレージ	\$2.51	\$2.54	+ 4.6%	+ 2.6%	94.5% (▲0.9%)	+ 3.4%	-

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3.78% (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2.6824% (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。