

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2018年4-6月期)

情報提供資料

2018年第2四半期の主要な米国REIT各社の決算発表が出揃いました。一部のセクターでは新規供給物件の増加などにより減益決算となっているものの、多くのREITが市場予想を上回る好決算を発表しており、合わせて通期業績見通しの上方修正を行いました。

トランプ政権の減税効果によって足元の業績は好調な一方で、同政権が進めている通商政策で貿易摩擦問題が深刻化していくことを懸念するコメントも見られました。

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最大手の同社は、2018年4-6月期の調整済FFO成長率が前年同期比+5.3%となりました。ネット通販の拡大を受けたテナントの店舗閉鎖などの影響で稼働率は低下したものの、更新時の賃貸料の伸び率が2桁を維持したほか、1平方フィートあたりのテナント売上高が前年同期比+4.5%と第1四半期に続いて高い伸びとなったことがプラスに寄与しました。減税効果もあり小売業界を取り巻く環境が改善していることが追い風となっており、2018年の通期業績見通しも上方修正しました。



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	2018年(通期) 調整済FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$2.98	\$2.90	+ 5.3%	+ 2.3%	94.7% (▲0.5%)	+ 10.7%	\$12.05-12.13

※1株あたり調整済FFO成長率、NOI成長率、調整済EBITDA、賃貸料伸び率の数値は全て前年同期比です。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

- オフィスREIT最大手の同社は、FFO成長率が前年同期比▲5.4%と減益決算となりましたが、市場予想を上回る内容となりました。ニューヨークの物件が大手金融機関の退去による稼働率低下の影響で、営業利益のマイナス成長が続いているものの、ボストンなどの物件の稼働率上昇や更新時の賃貸料の伸びなどファンダメンタルズに改善が見られています。サンフランシスコのセールスフォース・タワーの入居も徐々に始まっており、今後の収益にプラス寄与すると見られます。



1株あたりFFO	1株あたり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	2018年(通期) FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$1.58	\$1.56	▲5.4%	▲ 4.8%	90.7% (▲0.2%)	+ 6.1%	\$6.36-6.41

※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。

産業施設REIT

プロロジス

●産業施設REIT最大手の同社は、前年同期に発生したファンド運用収益が減少したため、調整済FFO成長率が前年同期比▲15.5%となりましたが、これを除くと+7.6%の増益となり、同セクターの良好なファンダメンタルズが確認されました。2018年通期の業績見通しを再度上方修正しました。一方、同社CEOは、足元の貿易摩擦問題について保護主義の動きが長期化すればビジネス界全体に悪影響を及ぼす恐れがあるとコメントしています。



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	賃貸料伸び率	2018年(通期)調整済FFO見通し
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅		
\$0.71	▲15.5%	+7.0%	97.4% (+1.2%)	+20.6%	\$2.98-3.02

住居REIT

アバロンベイ・コミュニティーズ

●住居REIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+6.7%と市場予想を上回る好決算となりました。ニューヨーク都市部は小幅な増収に留まったものの、サンディエゴやロサンゼルスなどのカリフォルニア州南部が好調で全体の伸びを牽引しました。集合住宅の新規物件供給の増加が懸念されますが、西海岸地域を中心に強い需要が見られるとして2018年通期の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FFO成長率	NOI成長率	稼働率	賃貸料伸び率	2018年(通期)調整済FFO見通し
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅		
\$2.23	+6.7%	+2.9%	96.2%(+0.2%)	+2.3%	\$8.87-9.07

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+2.4%と市場予想を下回る決算となりました。稼働率が前四半期よりは回復したものの、新規物件の供給増加により前年比で低下が続いています。賃貸料についても既存店舗での更新賃貸料の引き上げを実施しているものの、販促活動の強化の結果、新規賃貸料が低下したため収益の伸びが鈍化しました。



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	賃貸料伸び率	2018年(通期)調整済FFO見通し
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅		
\$2.57	+2.4%	+1.2%	94.0% (▲0.6%)	+2.4%	-

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。

インフラストラクチャーREIT

アメリカン・タワー

●通信鉄塔の運営を手掛けるインフラストラクチャーREIT最大手の同社は、調整済FFO成長率は前年同期比+13.1%と市場予想を上回りました。地域別では、米国でスマートフォンのデータ無制限プランの急拡大を背景に+7.4%の増収（既存テナントベース）となりました。一方で、ブラジルなどで大幅な増収となったものの、インドの携帯電話会社統合の影響などにより、米国外は+2.9%増収に留まりました。米国では携帯電話の次世代規格へ早期移行に期待が高まっています。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率	調整済EBITDA成長率	稼働率	賃貸料伸び率	2018年（通期）調整済FFO見通し	
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅			
\$1.90	\$1.73	+ 13.1%	+ 6.2%	-	-	\$7.30

データセンターREIT

エクイニクス

●データセンター最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+17.0%と市場予想を上回る決算を発表しました。地域別の売上高は米国地域が前年同期比+16%、欧州地域が+19%、アジア・太平洋地域が+24%と各地域で大きく伸びました。今後はベライゾンのデータセンターの統合効果が薄れていくため売上成長の鈍化が見込まれており、通期の業績見通しは据え置きました。2022年にかけての売上高の伸びを年率8~10%を目標に置いています。



DATA CENTER

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	賃貸料伸び率	2018年（通期）調整済FFO見通し	
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅			
\$5.37	\$4.97	+ 17.0%	+ 14.9%	-	-	\$19.95-20.45

医療施設REIT

ウェルタワー

●医療施設REIT最大手の同社は、調整済FFO成長率が市場予想並みとなったものの、前年同期比▲5.7%と低調な決算となりました。事業別でみると、高齢者向け住宅事業では、新規物件の供給増により稼働率が低下したことや運営費用が増加したことなどで伸びが低調となりました。一方、同業のクオリティ・ケア・プロパティーズの買収効果を加味し、2018年通期の業績見通しを上方修正しました。



HEALTH CARE

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	賃貸料伸び率	2018年（通期）調整済FFO見通し	
市場予想			*括弧内、前年同期比変動幅			
\$1.00	\$1.00	▲ 5.7%	+ 1.4%	87.9%(▲1.1%)	-	\$3.99-4.06

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3.78% (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。

180824JS米国REIT個別銘柄決算

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。

4