

# 米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2019年1-3月期)

情報提供資料

2019年第1四半期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。新規供給物件の増加やテナントの経営難などファンダメンタルズの悪化が懸念されたものの、良好な資金調達環境を利用した成長戦略や高くオリティの資産にフォーカスしたポートフォリオ戦略を進めたことで、主要な米国REIT各社の決算は概ね市場予想と変わりなく安定的な増益となりました。2019年の通期業績見通しは多くのREITが据え置くなど慎重な姿勢が目立ちましたが、今後は良好なファンダメンタルズを反映し上方修正が期待されます。

## 商業・小売REIT

### サイモン・プロパティーズ・グループ

- 世界各地で大型ショッピングセンターやアウトレットを運営する同社のFFO成長率は、前年同期比+5.9%の増益となり概ね市場予想通りとなりました。会計基準変更の影響を除くと、同+7.0%の増益となりました。稼働率は95.1%と改善したほか、更新時の賃貸料も同+27.3%上昇したものの、既存店ベースのNOI成長率は同+1.6%にとどまりました。第1四半期は例年弱い伸びとなるほか、テナントの経営破綻や店舗閉鎖の影響があるとみられます。通期の業績見通しは変更せず据え置きとなりました。



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	2019年(通期) FFO見通し
市場予想						
\$3.04	\$3.05	+ 5.9%	+ 1.6%	95.1% (+0.5%)	+ 27.3%	\$12.30-12.40

※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

- オフィスREIT最大手の同社のFFO成長率は、前年同期比+15.4%となり市場予想を上回りました。稼働率はロサンゼルスが99.3%と大きく改善し、全体でも93.2%と改善しました。更新時の賃貸料がボストンやサンフランシスコで伸びたため全体で同+9.4%となり、NOI成長率は同+9.2%と好調だった前四半期の流れが続きました。Googleやバンク・オブ・アメリカと新たな賃貸契約を結ぶなどの良好な事業環境が継続しており、2019年の業績見通しを再び上方修正しました。



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	2019年(通期) FFO見通し
市場予想						
\$1.72	\$1.66	+ 15.4%	+ 9.2%	93.2% (+2.4%)	+ 9.4%	\$6.95-7.02

※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基に作成しています。

※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。

## 産業施設REIT

### プロロジス

- 産業施設REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、ジョイントベンチャーで立ち上げた物流施設を運営するファンドの運用収益の減少により、前年同期比▲8.8%と減益決算となりましたが、この影響を除くと同+2.8%の増益となり市場予想を上回りました。稼働率も96.8%と前年同期と変わらず高水準を維持しました。更新時の賃貸料は米国が牽引し、同+25.1%上昇するなど良好な事業環境が続きました。テナント需要は旺盛で、特に中小型の施設の引き合いが堅調でした。2019年通期の業績についても、ファンド収益が伸びるとみて上方修正しました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2019年(通期) 調整済FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$0.73	\$0.72	▲ 8.8%	+ 5.5%	96.8% (±0.0%)	+ 25.1%	\$3.20-3.26

## 住居REIT

### アバロンベイ・コミュニティーズ

- 集合住宅REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+5.5%と市場予想を上回りました。稼働率は96.0%とやや低下した一方、賃貸料が同+3.5%上昇し、賃貸収入全体で同+3.4%の増収となりました。都市別の賃貸収入はシアトルやカリフォルニア州のサンジョゼおよびロサンゼルスなどが引き続き高い伸びとなったほか、低迷していたニューヨークなども回復傾向がみられました。足元では、ニューヨークなどにおける賃貸料規制の動向に投資家の注目が集まっています。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2019年(通期) 調整済FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$2.30	\$2.28	+ 5.5%	+ 4.9%	96.0% (▲0.1%)	+ 3.5%	\$9.05-9.55

## 貸倉庫REIT

### パブリック・ストレージ

- 貸倉庫REIT大手の同社の調整済FFO成長率は、市場予想を上回ったものの、前年同期比+2.0%に留まりました。稼働率は92.5%に改善したものの賃貸料の伸びは同+1.2%となったほか、不動産税や除雪費用、販売促進費の増加が収益を圧迫し、NOIの伸びは同+0.6%となりました。都市別ではフィラデルフィアで稼働率や賃貸料が改善したものの、ヒューストンやシカゴなどの都市では稼働率が低迷し、賃貸料はマイナスとなりました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		NOI 成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2019年(通期) 調整済FFO見通し
	市場予想	FFO成長率				
\$2.53	\$2.52	+ 2.0%	+ 0.6%	92.5% (+0.4%)	+ 1.2%	-

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

●通信鉄塔を運営するインフラストラクチャーREIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+5.4%となりました。インドの携帯電話会社統合の影響が続いており、この要因を除くと同+9.6%となりました。地域別では、米国の既存施設の賃貸料収入が同+8.2%の増収となり良好な事業環境が続いているものの、米国外ではインドの影響で同▲4.3%の減収となりました。2019年を通じて同要因による悪影響が見込まれているものの、2020年以降には徐々に影響が薄まるとみています。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO成長率	調整済EBITDA成長率	稼働率 (括弧内、前年同期比変動幅)	賃貸料 伸び率	2019年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$1.94	\$1.87	+ 5.4%	+ 4.9%	-	-	\$7.59-7.82

※EBITDAとは、税金や金利の支払う前の本業が稼ぐ収益力を示します。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。

## データセンターREIT

### エクイニクス

●データセンターREIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、前年同期比+14.2%と市場予想を上回りました。収入は同+12.1%の増収となりました。調整済EBITDAは、地域別でアメリカが同+5.6%、欧州が同+19.8%、アジアが同+25.8%となり、全体で同+13.8%と大幅な増益になりました。2018年第4四半期に続き高水準の受注を獲得し、2019年は調整済FFO成長率で+9.0%の増益を見込んでいます。



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	2019年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$5.95	\$5.56	+ 14.2%	+ 11.9%	-	-	\$22.37-22.73

## 医療施設REIT

### ウェルタワー

●医療施設REIT最大手の同社の調整済FFO成長率は、市場予想と一致し前年同期比+3.0%となりました。部門別の既存施設NOI成長率は、主力の高齢者向け住宅のオペレーティング事業が同+3.0%、高齢者向け住宅のトリプルネットリース事業が同+4.0%、外来施設が同+2.3%、長期介護施設が同+3.2%となり、全体で同+3.1%と良好な結果となりました。同社は良好な資金調達環境を利用し外部成長に繋げるなど、同業他社と比較して高い成長が見込まれています。



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 *括弧内、前年同期比変動幅	賃貸料 伸び率	2019年(通期) 調整済FFO見通し	
市場予想						
\$1.02	\$1.02	+ 3.0%	+ 3.1%	87.8% (+0.6%) (注)	-	\$4.10-4.25

(注) 稼働率は高齢者向け住宅事業の資産の稼働率

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。

190523JS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