

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2020年1-3月期)

情報提供資料

- 2020年1-3月期の主要な米国REIT各社の決算が発表されました。
- 商業・小売REITやホテル・レジャーREITなどはファンダメンタルズが悪化するなかで、3月に全米で新型コロナウイルスの感染者数が拡大しロックダウン（都市封鎖）が実施され、対策費用などがかさみ、収益が圧迫されました。
- 一方、インフラストラクチャーREITや産業施設REIT、データセンターREITなどではロックダウンの影響は軽微で、相対的に高い収益の伸びを示しました。

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、前年同期に計上した非経常的な利益が要因で、今四半期は前年同期比▲8.6%と大幅な減益となりました。米国モール事業の更新時賃貸料は同+4.6%に低下したほか、稼働率も▲1.1%と悪化したため、既存店舗NOI成長率は横ばいに留まりました。3月以降、新型コロナウイルスの感染拡大によるロックダウンで全米の店舗閉鎖を余儀なくされ、様々なコスト削減で対応したものの、2%程度の減益要因となりました。5月にモールの一部で営業再開したものの、先行きが不透明なことから業績見通しの発表を見送りました。



RETAIL

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	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$2.78	\$2.90	▲8.6%	94.0% (▲1.1%)	+4.6%	見送り

※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。）

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

- 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大手のアレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズの調整済みFFO成長率は、前年同期比+6.4%となりました。買収物件の空室の影響で稼働率が2.1%低下したものの、更新時賃貸料が+46.3%となり、既存施設NOIの伸びは+2.4%となりました（キャッシュベースでは+6.1%）。新型コロナウイルスの感染拡大後の4月の賃貸料回収率は98.4%と高水準を維持しています。通期の業績見通しは、小売テナントなどの稼働率が低下する見込みから若干下方修正しました。



OFFICE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2020年通年
	市場予想	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$1.82	\$1.83	+6.4%	95.1% (▲2.1%)	+46.3%	\$7.25-7.35

※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。

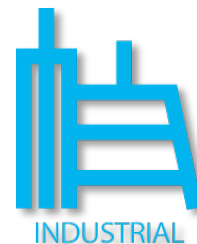
※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

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。

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+13.7%となり市場予想と一致しました。稼働率は95.5%に低下したものの、更新時賃貸料が前年同期比+25.1%と高水準を維持し、既存施設NOI成長率は同+4.6%の伸びとなりました。当四半期に大型買収が完了したこともプラスに寄与しました。新型コロナウイルスの影響でオンライン・ショッピングが急増しテナントの需要は強いものの、世界景気の落ち込みにより第3四半期にかけて一時的な需要減少を想定し、通期の業績見通しを下方修正しました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO		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	成長率				
\$0.83	\$0.83	+ 13.7%	+ 4.6%	95.5% (▲1.3%)	+ 25.1%	\$3.55-3.65

住居REIT

エクイティ・レジデンシャル

- 集合住宅REIT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+6.1%と市場予想と一致しました。既存物件では、稼働率が+0.2%改善、賃貸料は同+2.7%上昇し、NOIは+3.2%成長しました。地域別ではデンバーは不振だったものの、シアトルなどが好調でした。新型コロナウイルスの影響で足もとでは稼働率が若干低下しており、一部の入居者に対し家賃支援（更新時賃貸料の据え置きなど）を実施しています。先行きが不透明な環境下、通期の業績見通しの発表を見送りました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO		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	成長率				
\$0.87	\$0.87	+ 6.1%	+ 3.2%	96.5% (+0.2%)	+ 2.7%	見送り

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+2.0%と市場予想とほぼ一致しました。新規物件が供給過多のなか、稼働率は93.1%に改善したものの、賃貸料の伸びが同+1.4%に留まりました。新型コロナウイルスの感染拡大のなか必要不可欠なビジネスとして事業継続が認められているものの、感染防止対策のコスト増などがマイナスに働いています。流動性確保のため、豪州REITに対する買収提案も取り下げました。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO		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	成長率				
\$2.58	\$2.57	+ 2.0%	+ 0.1%	93.1% (+0.6%)	+ 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。

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+15.2%となり市場予想を上回りました。インドの通信会社の統合の影響も薄まり収益が拡大した形です。新型コロナウイルスの感染拡大やロックダウンによる直接的な影響は軽微なものの、為替要因で通期見通しを下方修正しました。今後も米国ではスプリントと合併したTモバイルUSが5G向けの投資を加速すると見られるほか、アフリカの事業買収などで米国外の収益拡大が見込まれています。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済FFO	EBITDA	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
\$2.12	\$1.98	+ 15.2%	+ 14.1%	-	\$8.07-8.30

※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。

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+4.4%と市場予想を上回る内容となりました。ハリケーン・エレクトリック、ティックトック (TikTok)、Zoomなどの主要顧客の事業拡張が追い風となりました。一方、新型コロナウイルス対策の費用増や為替評価損などが足かせとなりました。在宅勤務などによるデータ使用量の急増が追い風となっているものの、不透明要素が強いとして通期見通しの予想レンジを広げました。



DATA CENTER

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済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
\$6.21	\$6.01	+ 4.4%	+ 6.2%	-	\$23.62-24.66

医療施設REIT

ウェルタワー

- 医療施設REIT最大手のウェルタワーの調整済FFO成長率は、前年同期比で変わらずとなりました。既存施設のNOI成長率は同+0.6%と鈍化し、高齢者向け住宅運営事業が同▲1.6%と減益に転じたほか、長期介護施設事業が同+2.6%と減速しました。これは新型コロナウイルスの致死率が高齢者で高いことが大きく影響したとみられます。クラスター感染対策費用の急増のほか、ロックダウンによる新規入居者減少（稼働率の低下）や外来施設の賃貸料延滞などの逆風が強まっており、通期業績見通しの発表を見送りました。



HEALTH CARE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済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	
\$1.02	\$1.01	+ 0.0%	+ 0.6%	87.0%(▲0.6%)	-	見送り

※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。