

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2020年4-6月期)

情報提供資料

- 2020年4-6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や医療施設REITなどのサブセクターのREITが新型コロナウイルスの感染拡大の影響により、大幅に収益が悪化しました。
- 一方、産業施設REITやデータセンターREITなどでは、ロックダウン（都市封鎖）による巣ごもり消費の増加の恩恵を受けて収益が拡大しました。

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+1.5%と市場予想並みの決算となりました。第2四半期は不動産賃貸収入の43%を米国外から稼いでいるため、米ドルの上昇がマイナスに働きました。不動産賃貸収入の伸びは+2.4%に留まりましたが、為替要因を除くと+8.6%の増収となりました。調整済みFFOも為替要因を除くと+7.4%の増益となりました。地域別では、アフリカ、南米などで高い増収となっています。米国では今後数年にわたり5G投資が加速する見通しです。



INFRASTRUCTURE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済 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	2020年通年 FFO見通し
\$2.07	\$1.94	+ 1.5%	+ 2.4%	-	-	\$8.14-8.32

※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。

※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、前年同期比で変わらずとなったものの、市場予想を上回りました。既存物件の稼働率が▲1.6%悪化し94.9%になったほか、賃貸料は同+0.8%の上昇に留まったことから、NOIは▲1.2%の減益となりました。特に、ニューヨークやデンバー、ロサンゼルス、サンフランシスコなどの主要都市でNOIが低下しました。CEOは、需要は戻りつつあるものの、主要都市の顧客が価格に敏感になっているとコメントしました。



RESIDENTIAL

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済 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	2020年通年 FFO見通し
\$0.86	\$0.83	+ 0.0%	▲ 1.2%	94.9%(▲1.6%)	+ 0.8%	見送り継続

※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▲29.1%と大幅な減益となりました。コスト削減を実施したものの追いつかず、ロックダウンによる店舗閉鎖期間中の賃貸料の一部免除などが減益の主な要因となりました。米国内のモールはロックダウンにより3月半ばに全施設を閉鎖しましたが、解除後の5月1日以降に徐々に再開し7月半ばには全施設を再開しています。賃貸料の回収率も4～5月の51%から6月には69%、7月には73%と徐々に回復しています。なお、「巣ごもり消費」の拡大が続くなかで7月に経営破綻した衣料専門店のブルックス・ブラザーズの経営権入札に合併で参加しました。



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	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$2.12	\$2.08	▲ 29.1%	▲ 18.5%	92.9%(▲1.5%)	+ 2.8%
					見送り継続

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▲18.1%となったものの、市場予想は上回りました。高齢者向け住宅運営事業は、稼働率が4～5月初旬にかけて急激に低下したことや、費用増などの影響で同▲24.5%と大幅な減益となりました。また、残りの各事業も+1～2%程度の伸びに留まったことなどから、既存施設のNOI成長率は同▲10.5%と鈍化しました。このような環境下、資産売却を行ったほか、債券発行などを実施して手元流動性も厚くしました。



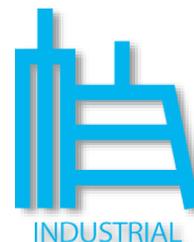
1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2020年通年
市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$0.86	\$0.82	▲ 18.1%	▲ 10.5%	82.7%(▲3.7%)*	-
					見送り継続

*稼働率は高齢者向け住宅事業の資産の稼働率

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+44.2%となり市場予想を上回りました。稼働率は95.4%に低下したものの、更新時賃貸料が前年同期比+22.0%となり、既存施設NOI成長率は同+2.9%の伸びとなりました。「巣ごもり消費」などに見られる電子商取引の拡大が追い風となった一方で、需要が他のカテゴリーでも回復しています。このため、前回引き下げた通期見通しを上方修正しました。ただし、商業用地などの他分野からの物流施設への転換の動きも確認されることから需給関係の動向には注意が必要です。



1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済	NOI	稼働率	賃貸料の伸び率	2020年通年
市場予想	FFO成長率	成長率	(前年同期比変動幅)		FFO見通し
\$1.11	\$0.99	+ 44.2%	+ 2.9%	95.4%(▲1.3%)	+ 22.0%
					\$3.70-3.75

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。

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+4.6%と減速し、市場予想を下回りました。買収物件の空室の一時的な影響で稼働率が2.6%低下したことなどが主な要因となりました。既存施設NOIの伸びも+0.6%に留まりました（キャッシュベースでは+2.5%）。コロナウイルスや他の疾患の治療薬開発のためのスペース需要の成長から恩恵を受けており、リース活動は堅調で更新時賃貸料は+37.2%となりました。賃貸料回収率も99%台と高い水準を維持しています。モデルナなど新型コロナウイルスのワクチンや治療法の開発に携わる80社のテナントを紹介するレポートを発行し社会貢献へのアピールを行っています。



OFFICE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		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	FFO成長率				
\$1.81	\$1.81	+ 4.6%	+ 0.6%	94.8%(▲2.6%)	+ 37.2%	\$7.26-7.34

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+8.2%と市場予想を上回る内容となりました。収入全体は+6.1%の増収に留まったものの為替要因を除くと約8%の増収になったほか、主力のインターコネクション部門は+14%（為替要因を除くと16%）となり好調な決算となりました。受注額が米国で最高額となるなど全地域で堅調で、デジタルトランスフォーメーションの恩恵を享受する形となりました。また、当四半期にカナダの通信会社BCEから25箇所のデータセンターを買収したほか、14カ国で29の増強計画を推進しました。



DATA CENTER

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		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	FFO成長率				
\$6.35	\$5.97	+ 8.2%	+ 8.4%	-	-	\$23.87-24.67

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▲6.8%と市場予想を下回る決算となりました。引き続き、同社を取り巻くファンダメンタルズは弱く、稼働率が前年比で+0.2%と94.2%に改善したものの、賃貸料の伸びが同▲1.8%に下落したことで営業収入が同▲3.0%の減収となり、マーケティング費用や人件費などの営業費用の増加もマイナスに働き、既存施設のNOIの伸びが同▲6.8%と低下しました。都市別では、タンパやアトランタなどは2桁の減益となる一方で、シカゴやサンフランシスコなどは軽微に留まりました。同社は下半期も営業収入の見通しに厳しい見方をしています。



SELF STORAGE

1株あたり調整済FFO	1株あたり調整済		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	FFO成長率				
\$2.46	\$2.54	▲ 6.8%	▲ 6.8%	94.2%(+0.2%)	▲ 1.8%	-

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。