

# 業績回復トレンドが鮮明になった米国リート ～2021年4-6月期決算について～

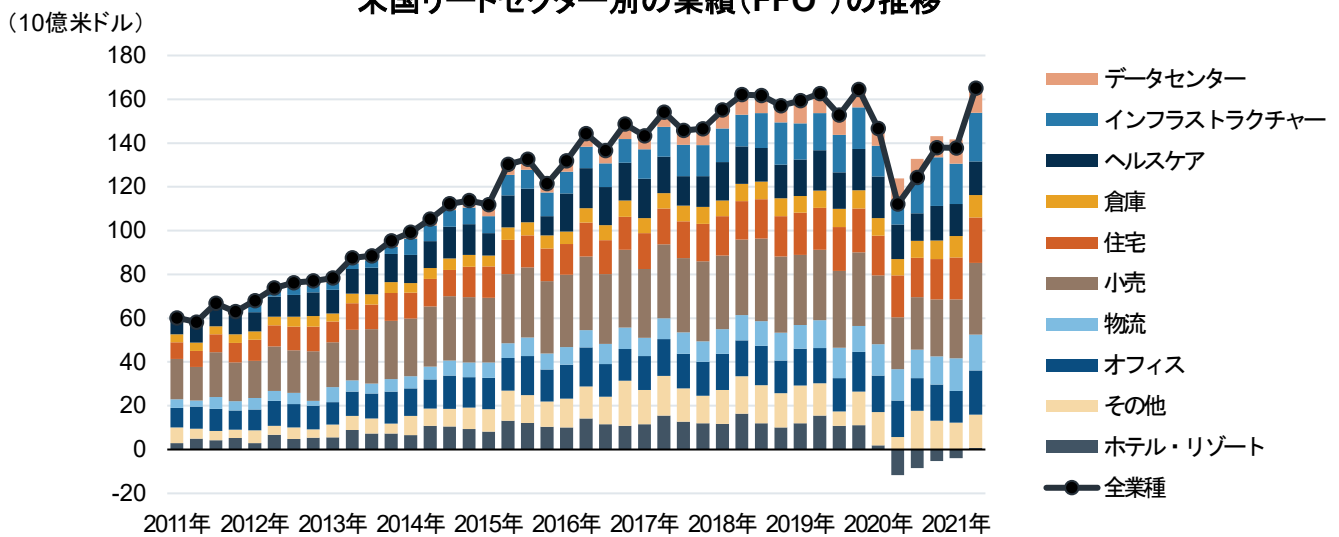
フィデリティ投信株式会社



## コロナショック以前の水準に回復し、長期の成長軌道に戻るリートの業績

- 米国リートの2021年4-6月期決算は、業績回復トレンドが鮮明になりました。**決算が事前予想通りもしくは予想以上となったリートは全体の約88%**と過去平均を大きく上回り、見通しについてのガイダンスも上方修正が多くみられました。
- **4-6月期の業績(FFO\*)は全体で前期比約20%増**となり、コロナショック前の水準を回復しました。コロナショック直後からの戻りは前期まで緩慢なものでしたが、経済活動正常化の動きが広がった中で、4-6月期になって業績の回復ペースが速まった形です。
- セクター別では、データセンターや物流等が前期に引き続き力強い決算となったほか、回復が遅れていた小売やオフィスにおいても入居率の改善等を背景に業績の回復が確認されました。

米国リートセクター別の業績(FFO\*)の推移



(注) NAREITよりフィデリティ投信作成。米国リートおよびセクター別は、FTSE NAREIT All Equity REITsインデックス。その他には林業、特殊、複合施設を含む。期間：2011年第1四半期～2021年第2四半期。四半期ベース、米ドルベース。

\*FFOはエフ・エフ・オー(Funds From Operation)、当期純利益から不動産売却益を除き、減価償却費を加えたものでリートが不動産賃貸業からどれだけキャッシュフローを生み出したかを示すものです。



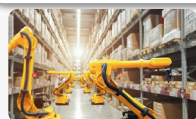
## 注目セクターの決算内容振り返り

### データセンター



- デジタル化の流れが加速している中で、好業績を発表するリートが相次ぎました。
- 今後の成長見通しに関しては、エクイニクスから「ITプラットフォームの近代化はまだ道半ばにも達しておらず、デジタル化投資は長期的な成長が見込まれる」との見方が示された他、デジタル・リアルティーからは来年度業績の伸び率が加速する可能性が示唆される等、データセンターセクターの成長性が再確認されました。

### 物流



- プロロジスが現在のビジネス環境を「創業来38年間の歴史で最も健全」と形容したように、多くのリートが予想以上の好業績となりました。同社は世界的に需要が非常に強く、弱い地域を特定するのがむしろ難しいと指摘しています。
- 顧客別ではeコマース関連に関し、主力の大手企業だけでなく新興中小企業からの需要も立ち上がってきており、顧客層の拡大が見られました。

### 住宅



- 個人所得の回復を背景に賃貸住宅に対する需要の回復が鮮明になりました。
- 入居率、賃料ともに上昇傾向を示し、賃貸マンションを運営するUDRの場合、**入居率が6月に過去最高の97.5%に達しました**。経済活動再開と共に年初来ニューヨーク等の大都市圏での需要が力強く回復しており、今後も賃料の上昇が見込まれます。
- 案内スタッフを伴わない物件内覧の導入などで人件費の節減効果も出てきています。

※掲載されている個別の銘柄・企業名については、あくまで参考として述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。

上記は過去の実績であり、将来の傾向、数値等を保証もしくは示唆するものではありません。最終ページを必ずご確認ください。

# 業績回復トレンドが鮮明になった米国リート ～2021年4-6月期決算について～

フィデリティ投信株式会社



## ■ ご注意点

- 当資料は、信頼できる情報をもとにフィデリティ投信が作成しておりますが、正確性・完全性について当社が責任を負うものではありません。
  - 当資料に記載の情報は、作成時点のものであり、市場の環境やその他の状況によって予告なく変更することがあります。また、いずれも将来の傾向、数値、運用結果等を保証もしくは示唆するものではありません。
  - 当資料に記載されている個別の銘柄・企業名については、あくまでも参考として申し述べたものであり、その銘柄又は企業の株式等の売買を推奨するものではありません。
  - 当資料にかかわる一切の権利は引用部分を除き当社に属し、いかなる目的であれ当資料の一部又は全部の無断での使用・複製は固くお断りします。
  - 投資信託のお申し込みに関しては、下記の点をご理解いただき、投資の判断はお客様自身の責任においてなさいますようお願い申し上げます。なお、当社は投資信託の販売について投資家の方の契約の相手方とはなりません。
  - 投資信託は、預金または保険契約でないため、預金保険および保険契約者保護機構の保護の対象にはなりません。
  - 販売会社が登録金融機関の場合、証券会社と異なり、投資者保護基金に加入しておりません。
  - 投資信託は、金融機関の預貯金と異なり、元本および利息の保証はありません。
  - 投資信託は、国内外の株式や公社債等の値動きのある証券を投資対象とし投資元本が保証されていないため、当該資産の市場における取引価格の変動や為替の変動等により投資一単位当たりの価値が変動します。従ってお客様のご投資された金額を下回ることもあります。又、投資信託は、個別の投資信託毎に投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国等が異なることから、リスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては目論見書や契約締結前交付書面を良くご覧下さい。
  - 投資信託説明書(目論見書)については、販売会社またはフィデリティ投信までお問い合わせください。なお、販売会社につきましては以下のホームページ(<https://www.fidelity.co.jp/>)をご参照ください。
  - ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。
    - ・申込時に直接ご負担いただく費用: 申込手数料 上限 4.40%(消費税等相当額抜き4.0%)
    - ・換金時に直接ご負担いただく費用: 信託財産留保金 上限 0.3%
    - ・投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用: 信託報酬 上限 年率2.123%(消費税等相当額抜き1.93%)
    - ・その他費用: 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書、契約締結前交付書面等でご確認ください。
- ※当該手数料・費用等の上限額および合計額については、お申込み金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。ファンドに係る費用・税金の詳細については、各ファンドの投資信託説明書(目論見書)をご覧ください。

ご注意) 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、フィデリティ投信が運用するすべての公募投資信託のうち、徴収する夫々の費用における最高の料率を記載しておりますが、当資料作成以降において変更となる場合があります。投資信託に係るリスクや費用は、夫々の投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前に良く目論見書や契約締結前交付書面をご覧下さい。

## フィデリティ投信株式会社

金融商品取引業者: 関東財務局長(金商)第388号

加入協会: 一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

IM210831-1 CSIS210901-3



LINEでマーケット情報が届きます。友だち追加はこちらから。