

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2018年1-3月期)

情報提供資料

商業・小売REIT

サイモン・プロパティーズ・グループ

●リージョナル・モールREIT大手の同社は、2018年1-3月期の調整済FFO成長率が前年同期比+4.7%となりました。稼働率はテナントの店舗閉鎖などの影響により低下したものの、更新時の賃料が上昇したほか、テナント売上高が前年比+4.2%と過去数四半期の2~3%台の増加に比べて改善しました。採算性の高いテナントへの入れ替えが進んでおり、2018年通期の業績見通しも上方修正を行いました。



リアルティ・インカム

●シングル・テナントと呼ばれる独立店舗を保有する同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+3.9%と伸びが加速し、市場予想を上回りました。当初の予定通り物件への投資を積極的に進めており、第1四半期は計画を上回るペースで174物件に約5億米ドルの投資を行いました。2018年通期の業績見通しについては、前回から変更は行っておりません。

銘柄名	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) FFO見通し
	市場予想						
サイモン・プロパティーズ・グループ	\$2.87	\$2.83	+ 4.7%	+ 2.3%	94.6% (▲1.0%)	+ 12.6%	\$11.95-12.05
リアルティ・インカム	\$0.79	\$0.78	+ 3.9%	-	98.6% (+0.3%)	+ 0.4%	\$3.14-3.20

※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

●全米の主要都市で優良なオフィス物件を保有しているオフィスREIT大手の同社は、FFO成長率が前年同期比+0.7%と低調な決算を発表しました。オフィスの稼働率は、前年同期比でボストンやワシントンDCで上昇したため全体の稼働率は改善したものの、主要都市のロサンゼルスおよびサンフランシスコやニューヨークで低下しました。前期に引き続き、ニューヨークでは主要テナントの退去が影響しました。2018年通期の業績見通しは下限をやや上方修正したものの、市場予想を下回りました。また、ロサンゼルス郊外のサンタモニカ・ビジネス・パークを約6.2億米ドルで買収することに合意したと発表しました。



銘柄名	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						
ボストン・プロパティーズ	\$1.49	\$1.50	+ 0.7%	▲1.9%	90.8% (+0.4%)	+ 8.6%	\$6.27-6.36

※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もとに作成しています。

※NOI(Net Operating Income)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最大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+27.0%と、市場予想を上回る大幅な増益となりました。eコマースの増加により、事前予想を上回るファンダメンタルズの改善（稼働率：前年同期比+0.2%、賃貸料：同+21.9%）に加え、ファンドの運用報酬の増加などが寄与しました。同社の経営陣は足元の市場環境は極めて良好との見方を示しており、2018年通期の業績見通しを上方修正しました。



銘柄名	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） FFO見通し
	市場予想						
プロロジス	\$0.80	\$0.74	+ 27.0%	+ 7.9%	96.8% (+0.2%)	+ 21.9%	\$2.95-3.01

住居REIT

アバロンベイ・コミュニティーズ

●住居REIT大手の同社は、調整済FFO成長率が前年同期比+4.3%と市場予想をやや下回る決算を発表しました。都市別では、これまで平均賃貸料の高い伸びが見られたシアトルやサンディエゴが前期と比べてやや伸び率の鈍化が見られた一方で、ボストンやロサンゼルスで賃貸料の伸びが加速しました。新規の物件供給増加から稼働率は一般的に低下しているものの、新規の物件供給増加は今年がピークで、来年以降は減少していくとの見通しを示しています。2018年通期の業績見通しは前回から変更は行っておりません。



銘柄名	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） FFO見通し
	市場予想						
アバロンベイ・コミュニティーズ	\$2.18	\$2.19	+ 4.3%	+ 1.2%	96.2%(▲0.1%)	+ 2.5%	\$8.73-9.13

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+4.6%と市場予想をやや上回る決算となりました。しかしながら、新規物件の供給増加によって厳しい環境が続いています。賃貸料は伸びの減速にやや歯止めがかかったものの、稼働率の低下によって、1フィート当たりの収益は減速傾向が続いています。競争激化によってシェアが低下していることもあり、顧客の物件を運営・管理するビジネスに再参入することも表明をしています。



銘柄名	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） FFO見通し
	市場予想						
パブリック・ストレージ	\$2.48	\$2.46	+ 4.6%	+ 1.7%	92.1%(▲1.2%)	+ 2.7%	-

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。

180518JS米国REIT個別銘柄決算