

米国リート of 決算状況 (2021年4-6月期)

2021年9月6日

米国リート 2021年4-6月期 決算動向

米国リート of 2021年4-6月期 of 決算は、経済活動 of 再開や好調な米国経済を背景に、多くの銘柄において市場予想を上回るものとなりました。また2021年後半以降の見通しにおいても、総じて明るいものが多く、米国リートを取り巻く環境が良好なことが伺える内容でした。またセクター別の決算動向をみても、ほとんどのセクターにおいて、決算後に市場予想の引き上げが行われており、経済活動再開の恩恵が幅広い業態に及んでいることが確認されます。

今後は、この好調な業績を、2021年後半以降も継続できるかに注目が集まります。2021年4-6月期は、比較対象 of 2020年が新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けた年であるため、変化率としては強い数字が出やすい決算期になります。2021年後半もその傾向は続きますが、2022年以降に新型コロナウイルスの感染拡大以前の水準を超えて成長を続けられるかが重要なポイントと考えています。

主要銘柄 of 業績 (一覧)

銘柄名	セクター	FFO (前年同期比)
アメリカン・タワー	通信インフラ	16.9%
エクイニクス	データセンター	10.4%
アバロンベイ・コミュニティーズ	住宅	-11.2%
プロロジス	産業施設	-9.0%
サイモン・プロパティ	商業施設	52.8%
パブリック・ストレージ	セルフストレージ	28.0%
ウェルタワー	ヘルスケア	-8.1%
ボストン・プロパティ	オフィス	13.2%

主要銘柄の業績（概要）

アメリカン・タワー <通信インフラセクター>

<銘柄概要>

主に携帯電話用の通信基地局を保有・運営するリートです。米国国内に限らず、新興国を中心とした米国国外にも広く展開することで、業界最大手となりました。モバイル通信は先進国では今後5Gなど段階的な技術発展が見込まれ、通信基地局の需要は継続的な成長が想定されます。また、新興国では固定回線よりもモバイル通信が発展するなど、人口増加や所得増加を背景とした成長機会が多く、先進国と新興国の両面で成長を追求できることが同社の強みとなっています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFO（Funds From Operation）は、前年同期比で+16.9%（※）となりました。賃料の増加やコスト削減、また新しく取得した基地局からの賃料収入などがFFO成長に寄与しました。また買収した欧州のTelxiusからの収益寄与も始まっており、賃料上昇と基地局の新規取得、M&A（企業の合併・買収）を成長ドライバーに今後も堅調な業績が期待されます。

※：Consolidated AFFO per Share

エクイニクス <データセンターセクター>

<銘柄概要>

比較的小口の企業から、超大型のIT(情報技術)企業まで幅広くビジネスを展開する大手データセンターリートです。米国だけでなく欧州やアジアなど世界中でデータセンターネットワークを保有・運営し、現代のIT社会を支える重要なインフラ（社会基盤）のひとつになっています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+10.4%（※）となりました。堅調な賃料上昇に加え、新規データセンター開発がFFOの上昇に寄与しました。オンラインコンテンツの増加やクラウドサービスの普及などを背景に、ハイパースケーラーと呼ばれる大手IT企業のデータセンター需要は増加傾向です。今後も新規データセンター開発などを通じた、継続的な成長が期待されます。

※：AFFO per Share (Diluted)

アバロンベイ・コミュニティーズ <住宅セクター>

<銘柄概要>

ボストン、ニューヨーク、シアトル、ロサンゼルスなど東海岸と西海岸の主要都市を中心に、賃貸向け集合住宅を保有・運営する大手住宅リートです。主にファミリー向けの高品質アパートメント（日本でのマンションに相当）を展開しています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で-11.2%(※)となりました。賃料の下落や支出の増大などが主な要因です。ただ支出の増大は、コロナの影響で滞っていた修繕などの支出がかさんだため、影響は一時的なものと思われます。また賃料についても、足元多くの地域でコロナ前の水準まで回復してきており、今後は既存契約が更新されるにつれて賃料収入は増加していくものと考えています。直近では新たに若者をターゲットとした新ブランドも発表しており、顧客層の拡大とともに持続的な成長軌道に回帰できるか注目されます。

※：Core FFO per share

プロロジス <産業施設セクター>

<銘柄概要>

米国を中心に欧州やアジアでも物流施設を保有・運営する大手物流施設リートです。都市近郊など人口密集地に近い重要拠点を中心に物流施設を保有しており、より短期の配達を追求する大手Eコマース企業などから高い支持を得ています。都市近郊は新規供給が限定的なため、需要の増加が賃料上昇につながりやすい傾向があります。また高い開発能力も魅力の一つで、どのような立地や建物がEコマースや物流企業にとって重要なのか理解が深いのが特徴です。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で-9.0%(※)となりました。ただ2020年4-6月期は一時的な収入増があり、それを除くと前年同期比で+14.8%となります。都市部を中心に保有物件の賃料が上昇したことや、新規物件開発がFFO上昇に寄与しました。大手オンライン専門小売だけでなく、既存の小売企業もEコマースを拡充しており、物流施設の需要は拡大傾向です。また多くの企業がコロナによる混乱を受けて、サプライチェーンの安定化のために在庫を増やす傾向にあることも、物流施設の需要を高めている模様です。いずれにせよ米国のEコマース普及率はいまだ低く、今後も物流施設需要の長期的な増大が期待されます。

※：Core FFO per Diluted Share

サイモン・プロパティ <商業施設セクター>

<銘柄概要>

大型のショッピングモールを中心に商業施設を開発・運営する大手リートです。フロリダ、カリフォルニア、テキサスといった南部の重要州を中心に米国で幅広くビジネスを展開しています。またアウトレットモールを中心に海外展開も行っており、日本においても三菱地所と共同で“プレミアム・アウトレット”ブランドを展開しています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+52.8%(*)となりました。2020年4-6月期は新型コロナウイルスの影響で営業できない店舗が発生するなどしたため、前年同期比の数字では大幅なFFOの増加となりました。今後は好調な米国の個人消費を背景に、成長を持続できるかが重要と考えています。空室率にはいまだ改善の余地があり、2020年に買収した競合リートとの統合も進行中です。また多くの小売企業がEコマース戦略を加速しており、実店舗の利便性や存在感を高める必要があります。これら多くの課題をこなしつつ、より魅力的な施設を生み出していけるか注目しています。

※：FFO per Diluted Share

パブリック・ストレージ <セルフストレージセクター>

<銘柄概要>

主に個人や小規模事業主向けに貸し倉庫事業を展開する大手リートです。ロサンゼルス、サンフランシスコ、ニューヨークといった東海岸と西海岸の主要都市に加え、シカゴやマイアミ、ダラスなど米国で幅広くビジネスを展開しています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+28.0%(*)となりました。空室率の改善、賃料の上昇、コストの削減、新規に取得・開発した物件の効果など多くのポジティブな要因が重なり、前年同期比で大幅なFFO成長となりました。ただコスト削減効果は新型コロナウイルスの影響による特殊要因のため一時的なものになる見込みです。一方で、在宅勤務や在宅学習のスペースを確保するために新規にセルフストレージを利用する人が増えているなど需要は堅調で、賃料も上昇傾向となっています。今後は好調な賃料水準を維持できるか注目されます。

※：Core FFO per diluted share

ウェルタワール <ヘルスケアセクター>

<銘柄概要>

介護関連施設を中心に、外来診療を行う医療施設なども保有する大手ヘルスケアリートです。介護施設の運営は外部のオペレーターが担っており、ウェルタワールは物件の保有や開発といった不動産事業を主に担います。比較的支払い能力の高い顧客向けの高品質な介護施設を得意としており、米国だけでなく、カナダや英国でビジネスを展開しています。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で-8.1%(※)となりました。賃料水準はおおむね安定的だったものの、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて空室率が拡大したことがネガティブに影響しました。ただワクチン接種の進展や経済活動の再開などを受けて、足元では空室率は改善傾向にあり、今後この空室率の改善が続けば業績の改善も期待できるものと考えています。

※ : Normalized FFO attributable to common stockholders per share (Diluted)

ボストン・プロパティ <オフィスセクター>

<銘柄概要>

ボストン、ロサンゼルス、ニューヨーク、サンフランシスコ、ワシントンDCの5都市中心にオフィスを保有・運営する大手オフィスリートです。各都市の中でもビジネス地区中心にグレードの高いオフィスを保有しており、大企業を中心とした幅広い業種の顧客をテナントに持ちます。

<決算内容>

2021年4-6月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+13.2%(※)となりました。賃料収入が増加したことに加え、経済活動の再開に伴い、駐車場事業やホテル事業からの収入が回復したことが寄与しました。FFOは前年同期と比べると上昇しましたが、水準としてはコロナ前を依然下回っています。今後は大都市のオフィス賃料がコロナ前の水準に向けて回復していくか、空室率が改善していくか注目されます。

※ : FFO per Diluted Share

当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は投資判断の参考となる情報提供を目的として大和アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、勧誘を目的としたものではありません。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目論見書)」の内容を必ずご確認ください。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。また、記載する指数・統計資料等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。