

米国リートの決算状況（2021年7-9月期）

2021年11月26日

米国リート 2021年7-9月期 決算動向

米国リートの2021年7-9月期の決算は、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。今期の決算では米国で進行している物価の上昇が、賃料動向などの不動産市場にも波及していることが確認されました。特に物流施設やセルフストレージ、戸建て住宅などで賃料上昇が大きくなっていますが、その他のセクターにおいても賃料はおおむね上昇傾向であり、インフレがリートの業績にポジティブに働きつつあることが伺えます。

今後は、賃料上昇をテナント側がどこまで受け入れられるか注目されます。賃料上昇はテナントにとってはコスト負担の増加です。代替手段の存在やテナントの支払い余力、新規供給物件の状況などを注意深く見守る必要があると考えます。またインフレの加速は、中央銀行の金融政策にも影響を与えます。急激な金利上昇は、金利負担の増加や株価バリュエーションへの影響を通じて、リート市場にネガティブに働きやすい傾向があります。FRB（米国連邦準備制度理事会）が適切な金融政策のかじをとり、金利上昇が緩やかなものになるかどうか注目されます。

主要銘柄の業績（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 | 10.5% |
| エクイニクス | データセンター | 7.1% |
| アバロンベイ・コミュニティーズ | 住宅 | 0.0% |
| プロロジス | 産業施設 | 15.6% |
| サイモン・プロパティ・グループ | 商業施設 | 52.7% |
| パブリック・ストレージ | セルフストレージ | 30.0% |
| ウェルタワー | ヘルスケア | -4.8% |
| ボストン・プロパティーズ | オフィス | 10.2% |

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7-9月期の1株あたりFFO（Funds From Operation）は、前年同期比で+10.5%（※）となりました。既存基地局の賃料増加や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2021年のガイダンスも引き上げられ、通年では前年比14%程度の1株あたりFFO（※）成長が見込まれます。今後も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堅調な業績が期待されます。加えて、基地局の契約は5-10年程度の長期に及び、年ごとの賃料がインフレに連動して上昇するケースが多いため、世界的な物価の上昇がポジティブに働くことが期待されます。

※：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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+7.1%（※）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。2021年のガイダンスでは、通年で9-10%程度のFFO（※）成長が見込まれています。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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で0.0%（※）となりました。コストの増加がマイナス要因となったものの、空室率が改善したことや、多くの地域で賃料収入が改善傾向となったこと、新規開発物件の効果などがプラスに働き、前年同期比でフラットとなりました。新規契約時の賃料水準は郊外を中心にコロナ前を上回ってきており、今後賃料収入は増加していくものと考えています。2021年のガイダンスでは、通年では5%程度のFFO（※）の減少が見込まれていますが、10-12月期では前年同期比で11%程度のFFO（※）成長が見込まれています。2022年以降では、郊外だけでなく大都市圏で賃料水準がさらに上昇していくかどうか重要になってくると考えています。

※：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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+15.6%（※）となりました。カリフォルニア南部やニュージャージーなどの重要港湾に隣接する地域や、都市部を中心に保有物件の賃料が上昇したことに加えて、新規物件開発がFFO上昇に寄与しました。米国ではEコマースの拡充に加えて、サプライチェーンの安定化のために物流施設の需要が高まっており、立地条件の良い物件を中心に賃料が上昇しています。また空室率も低下しており、新規物件への需要も旺盛です。高い開発能力を持ち、需要の強い地域を中心に物件を保有するプロロジスは、新規物件開発と賃料上昇の両面で、今後もFFO成長が期待できると考えています。

※：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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+52.7%(※)となりました。水準としてもコロナ前の2019年7-9月期と同程度まで回復しており、好調な業績動向が確認できます。ただ今期の好調な決算には、コロナ下に取得したForever21などの複数の小売りブランドの業績改善が寄与しており、本業の不動産ビジネス部分はいまだコロナ前の水準を回復していません。今後は、堅調な米国の個人消費動向を背景に、小売りビジネスだけでなく、賃料上昇などを通じて不動産ビジネスも順調に回復していくかが注目されます。

※ : 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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+30.0%(※)となりました。前期に続き、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、前年同期比で力強いFFO成長となりました。また2021年のガイダンスも引き上げられ、通年では前年比19%程度の1株あたりFFO (※)成長が見込まれます。稼働率は足元90%を超える水準まで上昇していることや、賃料も大きく上昇してきたことなどから、今後これまでのような高成長を持続することは難しくなる見込みです。それでも決算と併せて発表されたテキサス州での買収など、ポートフォリオの拡大による成長機会は残されています。今後、堅調なセルフストレージ需要を背景に成長を持続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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で-4.8%(*)となりました。外来診療向けの医療施設は堅調だったものの、介護関連施設の空室率が拡大したことがネガティブに影響しました。ただ緩やかながら足元の空室率は改善傾向にあります。コロナ前は10%台だった介護関連施設の空室率は今期では改善傾向にはあるもののいまだ20%台です。今後この空室率がどの程度のペースで改善していくか注目されます。

※ : 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7-9月期の1株あたりFFOは、前年同期比で+10.2%(*)となりました。賃料収入が増加したことに加え、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。ガイダンスは2021年のものに加え、2022年も同時に発表されました。2021年は通年で前年比3%程度の1株あたりFFO (*)成長が見込まれます。2022年は通年で前年比13%程度の1株あたりFFO (*)成長が見込まれます。この2022年のガイダンスはコロナ前の2019年を上回る水準であり、経営陣が堅調な業績見通しを持っていることが確認されます。

※ : FFO per Diluted Share

当資料のお取り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。