

米国REIT個別銘柄の 決算状況 (2016年4-6月期)

商業・小売REIT

サイモン・プロパティーズ・グループ

●4-6月期の決算は好悪材料が混在する結果となりました。新たな物件の開発や既存物件の拡張により稼働率が低下し、賃貸料の伸びは鈍化しました。また、米ドル高により海外からの買い物客の消費が減少したため、テナント売上高が減少しました。一方で、米国内外における不動産開発・再開業事業が収益に寄与しており、同社は2016年通期の業績見通しを上方修正するとともに四半期配当額の増配を発表しました。



キムコ・リアルティーズ

●非中核資産の売却や財務体質の改善を進めているため、調整済FFO成長率は横ばいとなったものの、良好な不動産ファンダメンタルズが確認されました。稼働率は2007年以降で最も高い水準となったほか、賃貸料も大きく上昇しました。

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	2016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	\$2.63	\$2.62	+9.1%	+3.2%	95.9% (▲0.2%)	+14.8%	\$10.77-10.85
キムコ・リアルティーズ	\$0.37	\$0.38	+0.0%	+3.1%	96.0% (+0.3%)	+10.7%	\$1.48-1.52

(注) 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。(以下同じ。)

オフィスREIT

ボストン・プロパティーズ

●良好な事業環境やリース契約の中途解約による違約金収入により、1株あたりの調整済FFO成長率は同社の事前予想を上回る伸びとなりました。稼働率は低下したものの、賃貸料は高い伸びを見せました。また、良好な事業環境やロサンゼルスにおける新たな物件の買収を反映し、2016年通期の業績見通しを上方修正しました。



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	2016年(通期) FFO見通し
	市場予想					
\$1.43	\$1.39	+5.1%	▲0.8%	90.9% (▲1.1%)	+18.3%	\$5.92-5.99

※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。その以外は各社決算レポートを基に作成しています。

※NOI (Net Operating Income) 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基に新光投信作成

上記は過去の実績あるいは過去の時点における予測を示したものであり、将来の動向や投資成果などを示唆あるいは保証するものではありません。また、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。

当資料は新光投信が作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類あるいは販売用資料のいずれでもありません。当資料は証券投資の参考となる情報の提供を目的とし、投資の勧誘を目的としたものではありません。当資料は信頼できると考えられるデータなどにに基づき作成していますが、その内容の正確性・完全性を保証するものではありません。当資料は事前の通知なしに内容を変更することがあります。特定ファンドの購入のお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)および契約締結前交付書面など(目論見書補完書面を含む)をあらかじめお受け取りのうえ、詳細をよくお読みいただき、投資に関する最終決定は、ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

産業施設REIT

プロロジス

- 1株あたりの調整済FFO成長率は前四半期に引き続き2桁の高い伸びとなりました。欧州を中心に稼働率が上昇したほか、米国での賃貸料が大きく伸びました。また、新規のリース契約締結面積は過去最大規模となったことも寄与しました。
- 同社CEOは米国と欧州において物流施設に対する需要は供給を上回っており、空室率が非常に低い水準にあるとの認識を示しました。また、オンラインショッピング市場の拡大と企業によるサプライチェーン戦略の見直しにより、立地が良く、高機能の物流施設に対する需要が高まっていると述べました。



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	2016年（通期） FFO見通し
	市場予想					
\$0.60	\$0.59	+15.4%	+6.1%	96.1% (+0.7%)	+17.8%	\$2.52-2.58

住居REIT

エクイティ・レジデンシャル

- 既存物件の売却などが影響し、1株あたりの調整済FFO成長率はマイナスとなりました。稼働率や賃貸料は上昇したものの、ニューヨークやサンフランシスコなどで物件の供給増加や雇用の伸びの鈍化などが見られたため、4月以降3度目となる2016年通期の業績見通しの下方修正を発表しました。



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	2016年（通期） FFO見通し
	市場予想					
\$0.76	\$0.76	▲10.6%	+5.3%	96.3% (+0.1%)	+4.0%	\$3.05-3.11

貸倉庫REIT

パブリック・ストレージ

- 賃貸料収入の増加ペースはやや鈍化したものの、貸倉庫の不動産ファンダメンタルズは依然として良好な状況にあり、稼働率は過去最高水準を維持しています。また、旺盛な需要を背景に貸し手が優位な状況が続いているため、賃貸料も上昇しています。



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	2016年（通期） FFO見通し
	市場予想					
\$2.40	\$2.39	+10.6%	+6.6%	95.3% (▲0.1%)	+6.1%	-

出所：REIT各社決算レポート、ブルームバーグのデータを基に新光投信作成

上記は過去の実績あるいは過去の時点における予測を示したものであり、将来の動向や投資成果などを示唆あるいは保証するものではありません。また、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。

■ 投資信託へのご投資に際しての留意事項

【投資信託にかかるリスクについて】

投資信託は、主に国内外の株式や公社債などの値動きのある証券を投資対象としています。

投資した当該資産の市場における取引価格の変動や為替相場の変動などの影響により基準価額が変動します。

これらの運用による損益は、すべて投資者のみなさまに帰属します。したがって、投資者のみな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。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

【投資信託にかかる費用について】

新光投信が運用する投資信託については、ご投資いただくお客さまに以下の費用をご負担いただきます。

■ 購入時に直接ご負担いただく費用

- ・ 購入時手数料：上限4.104% (税抜3.8%)となります。

■ 換金時に直接ご負担いただく費用

- ・ 信託財産留保額：上限0.5%
- ・ 公社債投信およびグリーン公社債投信の換金時手数料：
取得年月日により、1万口につき上限108円 (税抜100円)となります。
- ・ その他の投資信託の換金時手数料：ありません。

■ 投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

- ・ 運用管理費用（信託報酬）：年率で上限2.484% (税抜2.4%)となります。

■ その他の費用・手数料

- ・ 監査法人に支払うファンドの監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用などを、その都度（監査報酬は日々）、投資信託財産が負担します。※「その他の費用・手数料」については、定率でないもの、定時に見直されるもの、売買条件などに応じて異なるものなどがあるため、当該費用および合計額などを表示することができません。

◎手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので、表示することができません。

《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、新光投信が運用するすべての投資信託（設定前のものを含みます。）のうち、お客さまにご負担いただく、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、それぞれ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、投資対象国などが異なることから、リスクの内容や性質が異なり、費用もそれぞれ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、事前によく投資信託説明書(交付目論見書)や契約締結前交付書面など(目論見書補完書面を含む)をご覧ください。



新光投信

商号等： 新光投信株式会社
金融商品商品取引業者 関東財務局長（金商）第339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

新光投信株式会社ヘルプデスク
(受付時間は営業日の午前9時～午後5時です。)

0120-104-694



インターネットホームページ
<http://www.shinkotoushin.co.jp/>