



米国REIT各セクターの 2016年 第2四半期（4-6月期）決算結果

Shinko Asset Management Co., Ltd.

・米国REITの代表的な指数であるFTSE NAREIT All Equity REITs インデックス構成銘柄（6月30日時点166社、集計時点では164社）の2016年第2四半期（4-6月期）決算が発表されました（8月17日現在）。

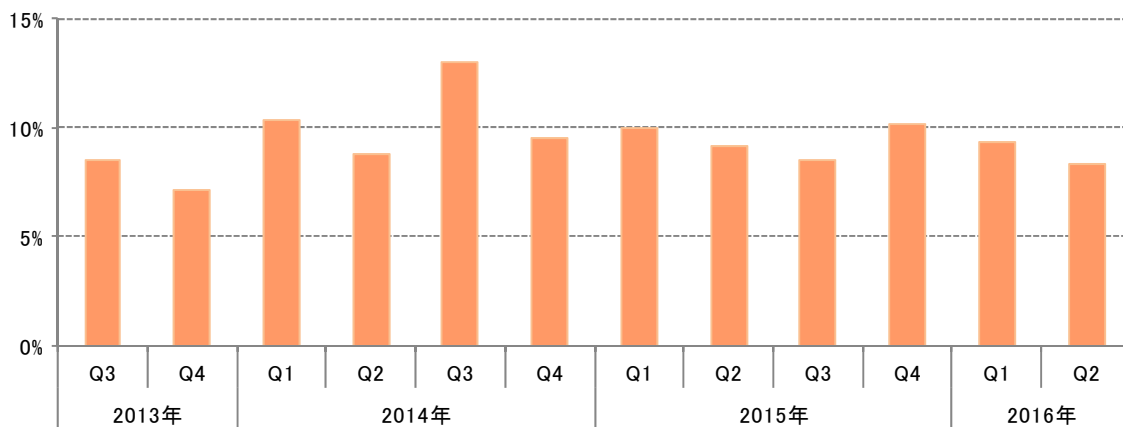
- 当四半期の米国REIT各社の調整済みFFO^(注)成長率は全体で前年同期比+8.3%と堅調な伸びをみせました。不動産ファンダメンタルズは全体的に良好な状況にあるといえますが、一部の商業用不動産や地域では悪化がみられました。また、良好な需給環境を背景にオフィスREITや産業施設REITなどは良好な決算となりましたが、住居REITやホテル・レジャーREITなどは収益の伸びが鈍化しました。

各セクターの調整済みFFO成長率推移（前年同期比）

	2013年		2014年				2015年				2016年	
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
全体	8.5%	7.2%	10.3%	8.7%	13.0%	9.5%	10.0%	9.1%	8.5%	10.1%	9.3%	8.3%
オフィス	4.1%	6.1%	5.6%	9.2%	7.8%	5.3%	5.6%	7.3%	5.2%	10.1%	16.9%	17.9%
産業施設	-7.5%	3.1%	2.8%	11.3%	13.4%	8.3%	9.8%	4.8%	11.9%	18.2%	16.6%	10.6%
商業・小売	9.5%	8.0%	10.9%	4.7%	9.9%	7.9%	4.8%	9.3%	9.5%	8.2%	11.6%	7.5%
住居	8.9%	7.7%	6.9%	7.0%	15.2%	11.1%	9.7%	15.5%	11.8%	10.9%	7.4%	3.7%
複合施設	14.2%	13.8%	4.4%	11.0%	6.2%	6.9%	8.8%	5.4%	11.3%	8.2%	3.5%	0.2%
ホテル・レジャー	17.9%	-3.0%	40.1%	11.6%	30.1%	23.4%	43.1%	12.6%	8.9%	5.9%	16.6%	7.3%
貸倉庫	13.3%	14.9%	13.0%	13.0%	13.1%	9.6%	10.7%	12.2%	12.0%	15.2%	15.7%	13.6%
医療施設	9.0%	8.6%	6.5%	12.5%	11.7%	7.1%	6.1%	5.5%	5.7%	8.1%	5.8%	4.6%
インフラストラクチャー	-	-	-	15.4%	23.1%	-21.4%	10.7%	-27.8%	5.4%	12.8%	-21.3%	33.6%
データセンター	9.5%	14.8%	16.3%	9.2%	9.8%	4.1%	12.6%	10.4%	5.4%	12.3%	-16.3%	13.0%
特殊施設	1.9%	-2.7%	-3.2%	2.9%	11.0%	13.8%	6.6%	-5.5%	-2.5%	2.7%	1.6%	0.8%

期間：2013年第3四半期～2016年第2四半期 出所：SNL、FTSEのデータを基に新光投信作成
小数第2位を四捨五入して表示。

米国REITの調整済みFFO成長率推移（前年同期比）



期間：2013年第3四半期～2016年第2四半期 出所：SNL、FTSEのデータを基に新光投信作成

- (注)調整済みFFOとは、一時的あるいは不定期に発生した損益を加味・控除したもので、各社により定義が異なる場合があります。
 ※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）
 ※各四半期の成長率は、各四半期末時点における個別REITの特別損益などを除いた調整済みFFO成長率を、各四半期末のFTSE NAREIT All Equity REITs インデックス全銘柄の時価総額構成比率で加重平均して算出しています。（調整済みFFOのデータがないREIT（SNLが未集計のREITなど）、森林REIT、調整済みFFOが黒字から赤字に転じた(またはその逆)REIT、および調整済みFFOがゼロのREITなどを除く。）
 ※一部の銘柄は、決算時期がずれている場合があります。

当ページの表・グラフは過去の実績を示したものであり、将来における特定ファンドの投資成果を示唆あるいは保証する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るようお願いいたします。



米国REIT各セクターの 2016年 第2四半期（4-6月期）決算結果

Shinko Asset Management Co., Ltd.

オフィス



オフィスに対する需要は強く、不動産ファンダメンタルズは良好

- オフィスに対する需要は強く、ニューヨークや西海岸を中心に不動産ファンダメンタルズは良好な状況が続いています。最大手のボストン・プロパティーズは4-6月期の決算が同社の従来予想よりも良好な結果となったほか、ロサンゼルス の物件を買収したことで、2016年通期の業績見通しを上方修正しました。また、ニューヨークのオフィスの保有・運営に特化している同業大手のSLグリーン・リアルティは新たなリース契約の締結が順調だったほか、賃貸料が大きく上昇、リース契約の中途解約による違約金収入もあって同社は大幅な増益となり、オフィスREIT全体の調整済みFFO成長率を押し上げました。

産業施設



立地が良く、高機能の物流施設に対する需要は高い

- 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ます。最大手のプロロジスの調整済みFFO成長率は1-3月期に続き2桁の伸びとなりました。同社では、欧州を中心に稼働率が上昇したほか、米国でリース契約更新時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が過去最大規模となったことも寄与しました。

商業・小売



テナントの出店意欲は強く、安定した収益の伸びが継続

- ショッピング・モール（アウトレット・モールを含む）を保有するREITでは、米ドル高を背景に海外からの買い物客の消費が低迷し、テナント売上高が減少しました。しかし、立地が良く優良なテナントを抱えるAクラスの物件では高い賃貸料の伸びがみられます。最大手のサイモン・プロパティーズ・グループは米国内外における不動産開発・再開発事業が収益に寄与し、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。
- ショッピング・センターを保有するREITでは、テナントの破たんや合併により集客力の低い一部の施設では稼働率が低下しました。しかし、全体的にテナントの出店意欲は強く、Aクラスの物件のファンダメンタルズは引き続き良好とみられます。最大手のキムコ・リアルティは稼働率が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。

住居



一部の地域で市場環境が悪化も、戸建ての賃貸住宅に対する需要は強い

- 新規の物件供給の増加や雇用の増加ペースの鈍化を受けてニューヨークやサンフランシスコで市場環境が悪化しており、最大手のエクイティ・レジデンシャルは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。しかし、こうした市況の悪化は一部の地域に限られ、米国南部に物件を多く保有するミッド・アメリカ・アパートメントなどは良好な決算を発表しており、業績見通しも上方修正しました。また、戸建ての賃貸住宅も持ち家比率の低下と世帯形成数の増加を背景に需要が増えており、最大手のアメリカン・ホームズ4レントは大幅な増益となりました。

出所：各REITのホームページ・資料、各種データを基に新光投信作成

※上記は特定のセクターおよび銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、写真は米国のREITのイメージとして表示しています。



米国REIT各セクターの 2016年 第2四半期（4-6月期）決算結果

Shinko Asset Management Co., Ltd.

複合施設



物件を保有する地域などによってまちまちの結果に

- 複合施設REITは様々なタイプの商業用不動産を保有・運営しています。非中核資産を売却し、立地の良い都市部の物件への再投資を進めているワシントン・リアル・エステート・インベストメントは収益が拡大し、2016年通期の業績見通しを上方修正しました。一方で、最大手のボルナド・リアルティ・トラストについては、ニューヨーク事業は堅調なものの、保有資産の売却やワシントンDCに保有する物件のファンダメンタルズの回復の遅れが影響し、調整済みFFO成長率はマイナスの伸びとなりました。

ホテル・レジャー



レジャー需要は堅調も、出張客や米国外からの宿泊者数が減少

- 雇用環境や家計のバランスシートの改善などにより消費者信頼感は良好な状況にあり、国内のレジャー需要は堅調でした。しかし、企業収益の落ち込みや米ドル高を受けて出張客や米国外からの宿泊者数が減少しました。こうした事象はニューヨークやフロリダなどの都市部や観光地の高級ホテルなどで多くみられ、一部のホテル・レジャーREITはREVPAR（宿泊可能な客室当たりの売上）の伸びが鈍化し、2016年通期の業績見通しを下方修正しました。また、非中核資産を売却し、債務の返済や自社株（投資口）買いを行う動きも多くみられました。

貸倉庫



大幅増益も、一部の地域では新規の物件供給が懸念材料に

- 良好なファンダメンタルズが継続し、貸倉庫REITの多くは調整済みFFO成長率が2桁の伸びとなりました。旺盛な需要から貸し手が優位な状況が続いているため、稼働率は過去最高水準で推移し、賃貸料も上昇しました。こうした良好な収益環境を受けて、2016年に入り多くのREITが四半期配当額の増額を発表しています。一方で、ヒューストンなど一部の地域で新規の物件供給が増えており、同地域に物件を多く保有するライフ・ストレージは収益の伸びが鈍化しました。

写真提供：インベスコ・リアル・エステート

医療施設



事業の選別を進める動きが加速

- 高齢者向け住宅事業は一部で新規の物件供給の増加や介護職員の賃金上昇がみられたものの、立地が良く質の高い物件についてはこうした悪影響は限定的と考えられます。最大手のウェルタワースが保有する高齢者向け住宅では稼働率や賃貸料が上昇し、良好な決算となりました。同社は2016年に13億米ドル規模の保有資産の売却を行う一方で、同業から高齢者向け住宅のポートフォリオを11.5億米ドルで取得することを明らかにしました。また、同業大手のベンタスもライフサイエンス事業を15億米ドルで買収すると発表するなど、大規模なM&A（合併・買収）がみられました。同業大手のHCPは高度看護施設事業を上場REITとしてスピノフ（分離・独立）することを発表しました。

出所：各REITのホームページ・資料、各種データを基に新光投信作成

※上記は特定のセクターおよび銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、写真は米国のREITのイメージとして表示しています。



米国REIT各セクターの 2016年 第2四半期（4-6月期）決算結果

Shinko Asset Management Co., Ltd.

インフラストラクチャー

通信基地局事業は引き続き堅調で、大幅な増収に



- インフラストラクチャーREITが保有・運営する物件には通信基地局やエネルギー関連施設、送配電網などがあります。増大するデータ通信量に対応するために通信キャリアは設備投資の拡大を迫られており、通信基地局に対する需要は堅調です。最大手のアメリカン・タワーは新たな資産の買収や堅調な海外事業などが寄与し、賃貸料収入が大きく増加しました。また、同業大手のクラウド・キャッスル・インターナショナルの決算は、スモールセルと呼ばれる小型の通信基地局事業がけん引し、同社の従来予想よりも良好な結果となりました。インフラストラクチャーREITの多くは調整済みFFOを発表しておらず、一部のREITが大幅な増益となったことが、全体の同成長率を押し上げました。

データセンター

堅調な需要と同業他社の買収などにより、収益が拡大



- クラウド・コンピューティング・サービスを提供する事業会社からの需要は強く、データセンターREITの多くは良好な決算となりました。最大手のエクイニクスは日本や英国の同業他社の買収により大幅な増収となりました。また、同業のデジタル・リアルティ・トラストは新規のリース契約は振るわなかったものの、契約更新時の賃貸料が大きく上昇しました。その結果、両社は共に2016年通期の業績見直しを上方修正しました。

特殊施設

物件の種別によりまちまちの結果となったが、全体としては低調



- 特殊施設REITが保有・運営する物件は、映画館や刑務所・更生施設、文書・データの保管施設など様々です。主に文書やデータの保管施設などを運営するアイアン・マウンテンは豪州の同業を買収したことで大幅な増収となったものの、調整済みFFO成長率はマイナスとなり、市場予想も下回る結果となりました。また、政府向けの更生施設などを運営するコレクションズ・コーポレーション・オブ・アメリカは、カリフォルニア州の収容者数の減少などを受けて、1-3月期に続き調整済みFFO成長率はマイナスの伸びとなりました。一方で、娯楽施設を運営するEPRプロパティーズは、エンターテイメント、レクリエーション、教育施設の主要3事業がいずれも堅調でした。同社は大型の映画館を取得するなど物件の買収を積極的に行っており、2016年通期の買収予定額を引き上げました。

出所：各REITのホームページ・資料、各種データを基に新光投信作成

※上記は特定のセクターおよび銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、写真は米国のREITのイメージとして表示しています。



米国REIT各セクターの 2016年 第2四半期（4-6月期）決算結果

Shinko Asset Management Co., Ltd.

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%)
 - 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)
 - ・ 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%)
 - 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。

商号等：新光投信株式会社
金融商品取引業者 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

