

ファンドマネージャーの眼

ファンドマネージャー独自の視点で市況を分析



『米国主要リートの業績動向』

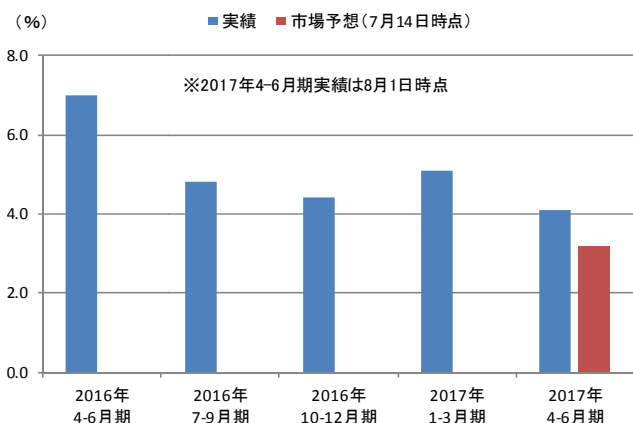
2017年8月4日

グローバル・エクイティ運用部

米国主要リート(注1)の2017年4-6月期の決算発表では、8月1日時点でリートの収益力を表すFFO(注2)は、景気回復による良好な事業環境を背景に前年同期比+4.1%と、2017年1-3月期の同+5.1%に続き増加基調を維持しました。また、約64%の銘柄の1口当たりFFOが市場予想を上回ったことから、事前の市場予想からFFOの水準が切り上がり、主要リートの業績が順調に拡大していることが示されました。

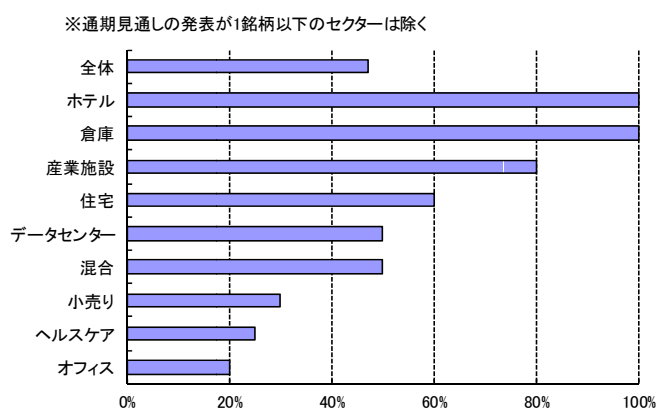
今後の業績見通しにつきましては、2017年通期の1口当たりFFOの見通しを主要リートの約49%が上方修正した一方、下方修正したリートは約8%にとどまりました。このように、引き続き経営陣が事業環境について強気の見通しを持っていることから、米国主要リートの業績拡大が継続すると期待されます。

米国主要リートの1口当たりFFO伸び率の推移(前年同月比)
(2016年4-6月期~2017年4-6月期)



(出所): Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

セクター別1口当たりFFOの通期見通しを上方修正した割合
(2017年4-6月期、8月1日時点)



(出所): Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

セクター別では、オフィスセクターは主要都市で新築オフィスビルの竣工が増加しており、需給環境の先行き不透明感などから、2017年通期の業績見通しを上方修正した銘柄は約20%にとどまりましたが、企業業績の改善を背景に好調な需要が続くと見込まれ、底堅い業績推移になると考えます。また、小売りセクターはネット通販の台頭による事業環境の悪化に対する警戒感などから、通期見通しを上方修正した銘柄は約30%となりました。しかし、大手リートは映画館や飲食店などネット通販との競合が少ないテナントを増やして差別化を図っていることに加え、財務の健全性を背景に継続的に保有物件の改装投資を行っており、改装後は増床や賃料改定による収入の増加が見込まれます。よって、集客力に優れた商業施設に投資する大手リートの業績は底堅く推移すると思われる。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、あくまで情報提供を目的としたものであり、一部主観及び意見が含まれています。最終的な投資判断は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、ファンドマネージャー等の実際の運用等に何ら制限を加えるものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

一方、景気拡大を背景にホテルセクターは宿泊需要が増えているほか、倉庫セクターでは自宅に保管できない荷物の保管需要が増加していることから、両セクターともに全銘柄が2017年通期の業績見通しを上方修正しました。産業施設セクターはネット通販の拡大を受けて物流施設に対する旺盛な需要が続いており、約80%の銘柄が通期の業績見通しを引き上げました。また、住宅セクターは住宅価格の上昇や雇用情勢の改善を背景に賃貸需要が堅調に推移していることから、約60%の銘柄が業績見通しを引き上げており、これらのセクターが牽引役となり、米国主要リートは業績は拡大基調が続くことが見込まれ、米国リート市場を下支えする要因になると考えます。

(注1) FTSE NAREIT All REITs Index を構成する Equity REITs を対象に、決算内容、市場予想が Bloomberg で確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(森林、インフラなどの特殊なリートは除く、時価加重平均)。

(注2) FFO (Funds From Operation) とは、リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。FFO を利用すると同一基準でリートごとのキャッシュフローが比較できます。

以 上

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、あくまで情報提供を目的としたものであり、一部主観及び意見が含まれています。最終的な投資判断は、ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、ファンドマネージャー等の実際の運用等に何ら制限を加えるものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。