J-REITの決算状況

2021年9月期決算概要

2021年12月20日

2021年9月期決算概要

11月に2021年9月期決算を発表したJ-REITの5銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、4銘柄は分配金が上振れ、1銘柄が予想通りの着地となりました。

オフィスリート銘柄は、都心オフィス空室率が上昇する中で賃料収入が減少する傾向にありますが、物件売却による売却益や内部留保の活用で分配金を維持、向上させる銘柄が見られました。

オフィスリート銘柄各社の見通しとしては、ワクチン接種が進んだことにより新型コロナウイルスの影響が落ち着いてきたことや2022年のオフィス供給量が少ないことから、テナント需要が徐々に回復するとの見方を示しています。

住宅、商業リート銘柄は、コロナ禍においても賃料収入の維持と物件取得による成長により、分配金は安定した推移となりました。

次項で、決算銘柄のうち2銘柄の決算概要をご紹介します。

2021年9月期決算銘柄

銘柄名	用途名	一口当たり分配金（円）	分配金前期比	分配金半年前会社予想比
ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産	11,356	+0.3%	+0.1%
グローバル・ワン不動産投資法人	オフィス不動産	2,446	+0.0%	+1.1%
森トラスト総合リート投資法人	オフィス不動産	3,550	-8.4%	+4.7%
大和証券リビング投資法人	住宅用不動産	2,160	0.0%	0.0%
ケネディクス商業リート投資法人	店舗用不動産	7,328	+3.3%	+2.5%

※用途名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準(GICS)によるものです。

（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

ジャパンリアルエステイト投資法人

<銘柄概要> 不動産大手の三菱地所をスポンサーとするオフィス特化型リート。

<決算概要>

2021年9月期の一口当たり分配金は前期比0.3%増の11,356円となりました。賃料収入は減少したものの物件の売却益を計上し増配となりました。売却益の計上と内部留保の取り崩しにより、2022年3月期予想は11,400円、2022年9月期予想は11,500円と増配を継続する見込みです。

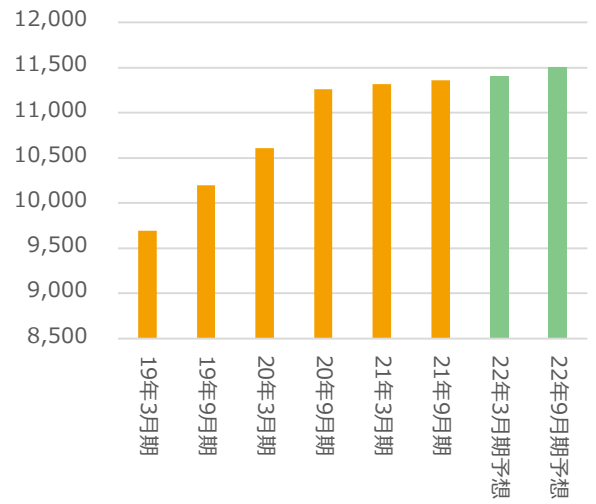
<ここに注目！>

戦略的物件入替の一環として、鑑定価格より高い水準で保有物件を売却。

物件名	帳簿価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	売却価格（百万円）
大塚東池袋ビルディング	3,280	4,850	6,025

一口あたり分配金推移

（円）　（ 2019年3月期～ 2022年9月期）



（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

グローバル・ワン不動産投資法人

<銘柄概要> 明治安田生命や三菱UFJ銀行、近鉄グループHGをスポンサーとするオフィス特化型リート。

<決算概要>

2021年9月期の一口当たり分配金は前期比0.0%増の2,446円となりました。テナント退去によるマイナス影響はあったものの、賃料増額改定により賃料収入が増加したことで営業収益はやや増収となり分配金はほぼ横ばいを維持しました。2022年3月期予想は2,400円、2022年9月期予想は2,410円と、2021年9月期実績に対して減配となる見込みです。

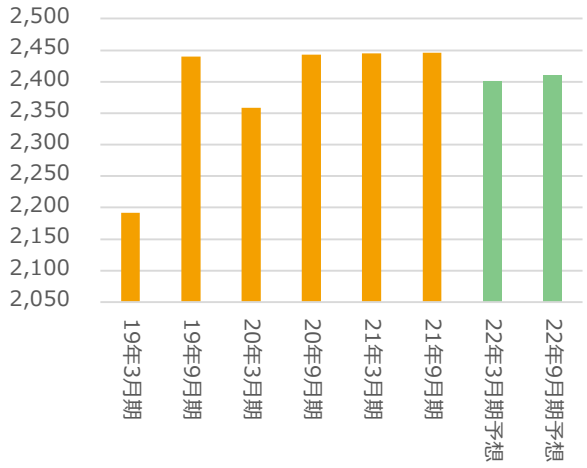
<ここに注目！>

NAV倍率が1倍を下回る中で自己投資口取得の実施を発表、１口当たり予想当期純利益（EPU）が向上。

取得価額の総額（上限）	取得投資口の総数（上限）
1,500百万円	18,000口（発行済投資口の総口数の1.9%）

一口あたり分配金推移

（円）　（ 2019年3月期～ 2022年9月期）



（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

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のうえ、ご自身でご判断ください。
■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。