

J-REITの決算状況

2021年10月期決算概要

2022年1月7日

2021年10月期決算概要

2021年12月に2021年10月期決算を発表したJ-REITの8銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、5銘柄は分配金が上振れ、3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、テナントの退去に伴い保有物件の稼働率が低下し賃料収入が減少する銘柄がある一方で、効果的な運営で稼働率の改善がみられる銘柄もありました。

中小型オフィスリート銘柄各社の今後の取り組みとしては、賃料が下落傾向にある中でリニューアル工事などによる保有物件の価値向上などを通じた運営力の強化やリーシング強化による稼働率の改善、スポンサーサポートを活用した積極的な入替によるポートフォリオの質の向上を目指すことなどが示されました。

ホテル・リゾートリート銘柄では、コロナ禍でホテル全体の稼働率が低迷する中で、高い運営力を持つスポンサー物件の堅調さがみられました。

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10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
投資法人みらい	オフィス不動産	1,289	3.4%	2.3%
ケネディクス・オフィス投資法人	オフィス不動産	14,000	-9.0%	0.0%
いちごオフィスリート投資法人	オフィス不動産	2,185	2.5%	2.0%
スタートプロシード投資法人	住宅用不動産	4,563	-2.1%	1.4%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	1,803	7.6%	9.3%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,643	-2.9%	3.2%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	3,130	-22.2%	0.0%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	6,344	-1.0%	0.0%

※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

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

ケネディクス・オフィス投資法人

＜銘柄概要＞ 不動産運用会社のケネディクスをスポンサーとするオフィス特化型リート。

＜決算概要＞

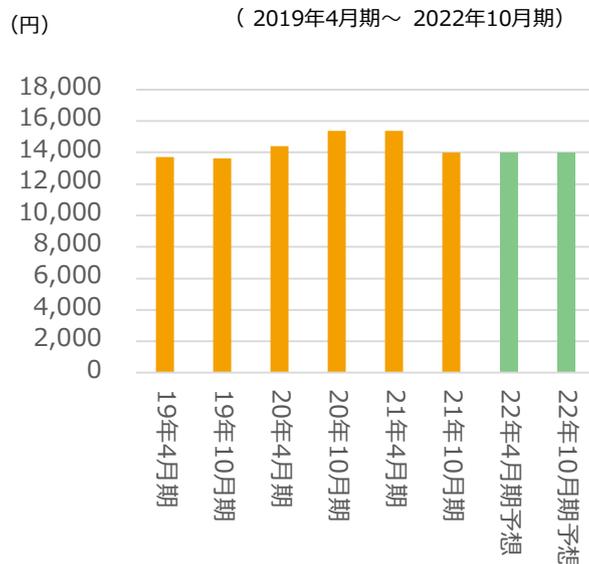
2021年10月期の一口あたり分配金は前期比9.0%減の14,000円となりました。前期に計上した物件売却益がはく落したことで分配金は減少しましたが、物件の稼働率は改善傾向にあります。売却益や内部留保の取り崩しにより、2022年4月期予想は14,000円、2022年10月期予想は14,000円と安定した分配金を維持する見込みです。

＜ここに注目！＞

フリーレント（入居後一定期間賃料を無料とすること）の活用で稼働率の改善を想定。



一口あたり分配金推移



(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

星野リゾート・リート投資法人

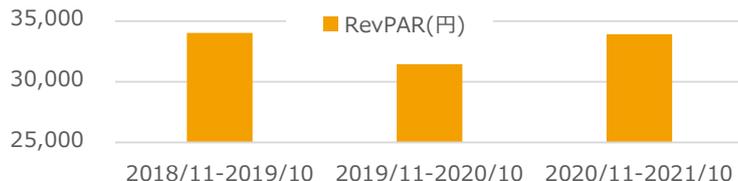
＜銘柄概要＞ 星野リゾートをスポンサーとするホテル特化型リート。

＜決算概要＞

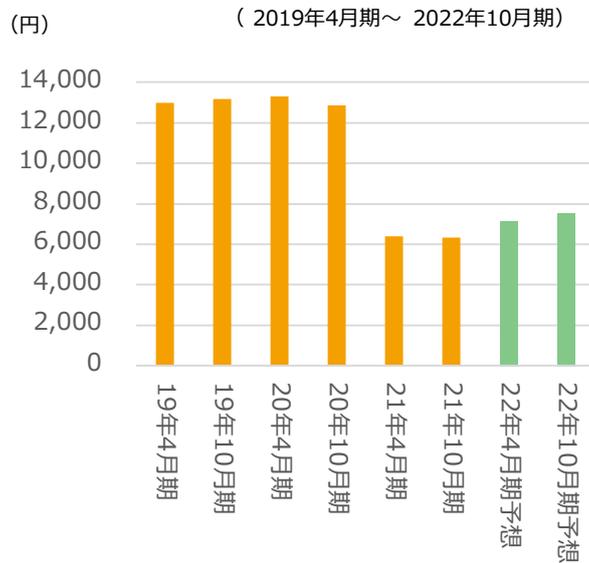
2021年10月期の一口あたり分配金は前期比1.0%減の6,344円となりました。コロナ禍による賃料減少の影響で分配金は減少しました。2022年4月期予想は7,153円、2022年10月期予想は7,542円と、宿泊需要回復による星野リゾート運営物件の業績回復を想定し、2021年10月期実績に対して増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

星野リゾート運営物件のRevPAR（販売可能客室1室あたりの売上）はコロナ前（2018年11月-2019年10月）と比べて0.3%減とほぼ同水準まで回復。



一口あたり分配金推移



(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。