J-REITの決算状況

2021年11月期決算概要

2022年2月4日

2021年11月期決算概要

2022年1月に2021年11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、2銘柄が予想通り、1銘柄が下振れの着地となりました。

オフィスリート銘柄は、テナントのリーシングが進んだことによる稼働率の改善や、契約更新時の賃料増額を実現するなど堅調な実績となりました。

物流リート銘柄は、高い稼働率を維持した安定した実績となり、物件取得による外部成長も継続して行う方針が示されました。

総合型リート銘柄では、オフィスの稼働率低下による賃料収入減少が予想されますが、内部留保の取り崩しや物件売却益の活用で安定した分配金の維持を目指す方針の銘柄もありました。

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11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
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	14,000	0.0%	0.0%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	2,577	2.3%	2.9%
日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産	4,945	2.0%	0.5%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種不動産	9,360	-0.4%	0.1%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3,100	-2.6%	0.0%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	2,890	3.2%	1.4%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	2,909	-3.3%	0.7%
大江戸温泉リート投資法人	ホテル・リゾート不動産	1,686	-14.4%	-6.9%

※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

大和証券オフィス投資法人

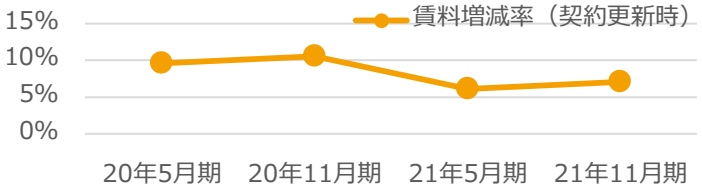
<銘柄概要> 大和証券グループをスポンサーとするオフィス特化型リート。

<決算概要>

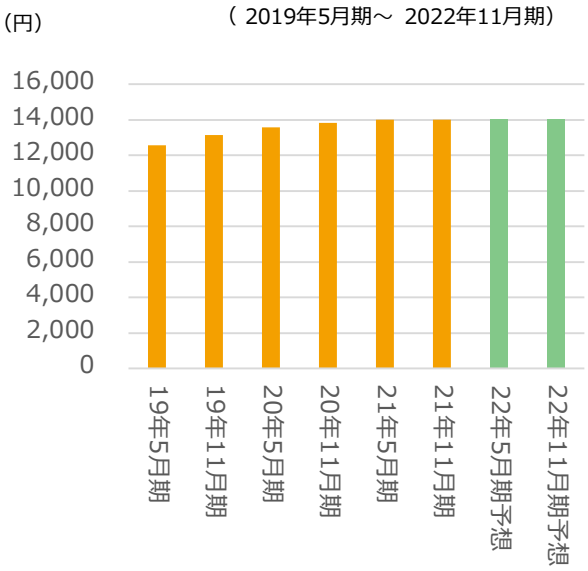
2021年11月期の一口当たり分配金は前期比横ばいの14,000円となりました。前期に計上した物件売却益がはく落した一方、内部留保の取り崩しで分配金を維持しました。稼働率は改善傾向にあります。売却益や内部留保の取り崩しにより、2022年5月期予想は14,000円、2022年11月期予想は14,000円と安定した分配金を維持する見込みです。

<ここに注目！>

契約更新時の増額改定によりプラスの賃料増減率を維持。



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

日本プロロジスリート投資法人

<銘柄概要> 物流不動産大手のプロロジス・グループをスポンサーとする物流特化型リート。

<決算概要>

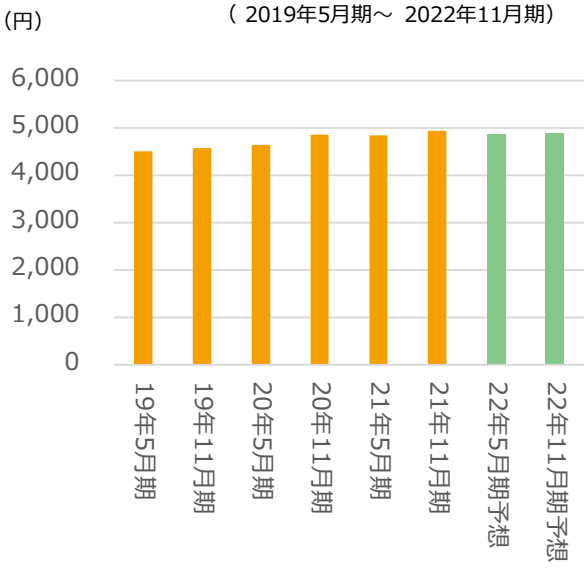
2021年11月期の一口当たり分配金は前期比2.0%増の4,945円となりました。前期に取得した物件が通期稼働したことなどから増配となりました。2022年5月期予想は4,869円、2022年11月期予想は4,901円と、既存物件の稼働率が低下する保守的な想定としているため21年11月期実績に対して減配となる見込みです。

<ここに注目！>

2021年12月に公募増資と同時に、合計577億円の物件取得を実施。約2,400億円の豊富なスポンサーパイプラインを確保し、引き続き外部成長に意欲を示す。

物件名	取得価格（億円）	NOI利回り（%）
プロロジスパーク猪名川2	330	4.5
プロロジスパーク海老名2	152	4.2
プロロジスパーク神戸5	95	4.6

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。