

J-REITの決算状況

2021年12月期決算概要

2022年3月7日

2021年12月期決算概要

2022年2月に2021年12月期決算を発表したJ-REITの9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銘柄が予想通りの着地となりました。

オフィスリート銘柄では、経済活動の活発化によりオフィス需要が回復傾向にあり、来年にかけて稼働率の改善を見込む見通しが示されました。引き続き物件入替に伴う売却益などの活用で分配金水準を維持する方針です。

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、保有物件の稼働率回復は遅れるものの、物件入替によるポートフォリオの向上を目指す方針の銘柄がありました。

ホテルリート銘柄では、コロナ禍での苦しい環境で売却益を計上することで黒字にしている状況ではあるものの、2021年10月から12月にかけてはGoToトラベルが実施されていた時期と同程度の営業状況であったことが示されています。

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12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
日本ビルファンド投資法人	オフィス不動産	11,848	1.4%	3.0%
日本プライムリアルティ投資法人	オフィス不動産	7,550	-1.4%	0.0%
ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産	2,843	-3.2%	1.5%
日本リート投資法人	各種不動産	11,665	8.0%	0.0%
マリモ地方創生リート投資法人	各種不動産	3,924	9.9%	15.4%
CREロジスティクスファンド 投資法人	工業用不動産	3,524	3.7%	0.6%
フロンティア不動産投資法人	店舗用不動産	10,972	2.1%	2.1%
インヴィンシブル投資法人	ホテル・ リゾート不動産	166	1006.7%	- (※※)
ジャパン・ホテル・リート 投資法人	ホテル・ リゾート不動産	366	-10.7%	- (※※)

※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。

※※半年前会社予想分配金が未定だったため記載しておりません。

(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

日本ビルファンド投資法人

＜銘柄概要＞ 三井不動産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＞

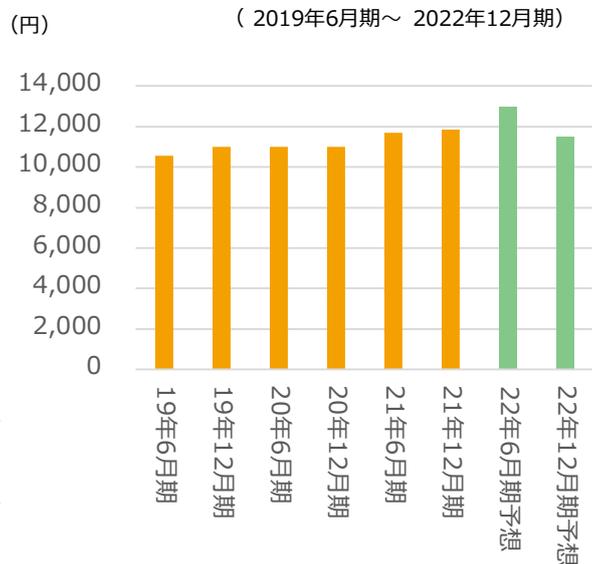
2021年12月期の一口あたり分配金は前期比1.4%増の11,848円となりました。稼働率の低下で賃料収入が減少した一方、物件売却益の計上で増配となりました。稼働率は2022年6月期をボトムに改善する見通しです。新規取得物件分の賃料収入が増加すること、売却益の計上により、2022年6月期予想は13,000円、2022年12月期予想は11,500円と安定した分配金を維持する見込みです。

＜ここに注目！＞

期中平均稼働率は2022年12月期に回復見込み。



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

CREロジスティクスファンド投資法人

＜銘柄概要＞ 物流不動産のCRE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＞

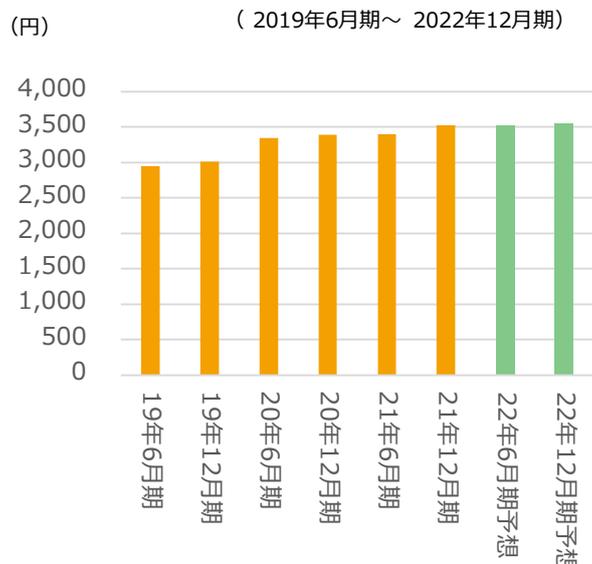
2021年12月期の一口あたり分配金は前期比3.7%増の3,524円となりました。期中に取得した物件の賃料収入分が増加したことなどから増配となりました。2022年6月期予想は3,529円、2022年12月期予想は3,547円と、前期取得物件の収益が通期稼働する一方で、取得物件にかかる税金等費用が計上されることなどから21年12月期実績に対してほぼ横ばいとなる見込みです。

＜ここに注目！＞

2021年9月に公募増資と同時に、224億円の物件取得を実施。11件(延床面積497,439㎡)の豊富なスポンサーパイプラインを確保し、外部成長による分配金成長を継続する方針。

取得物件名	取得価格(億円)	NOI利回り(%)
ロジスクエア大阪交野	223.7	4.4

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。