

J-REITの決算状況

2022年1月期決算概要

2022年4月13日

2022年1月期決算概要

2022年3月に2021年1月期決算を発表したJ-REITの16銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、14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、賃料の減額改定や稼働率の低下が見られたものの、内部留保や物件売却に伴う売却益などの活用で分配金水準を維持する方針が示されました。

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。

住宅リート銘柄は、物件の稼働率は回復傾向にあり、物件売却益の活用などで分配金水準の維持向上を目指す方針が示されました。

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。

2022年1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
森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産	2,927	0.5%	0.6%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,244	-0.7%	0.2%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,593	1.6%	0.8%
東海道リート投資法人	各種不動産	2,446	- (※)	13.8%
サムティ・レジデンシャル投資法人	各種不動産	2,764	1.1%	0.4%
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,478	1.1%	1.6%
東急リアル・エステート投資法人	各種不動産	3,950	9.1%	15.8%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,060	-6.3%	0.5%
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産	7,895	1.0%	0.8%
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	工業用不動産	2,755	10.6%	1.1%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	4,871	1.5%	0.4%
アドバンス・レジデンス投資法人	住宅用不動産	5,692	0.8%	1.6%
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	住宅用不動産	4,101	-0.4%	0.0%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	住宅用不動産	5,529	-5.8%	1.8%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,315	3.6%	0.0%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,345	27.5%	85.8%

※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。

※※第1期決算の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

森ヒルズリート投資法人

＜銘柄概要＞ 森ビルをスポンサーとするオフィスリート。

＜決算概要＞

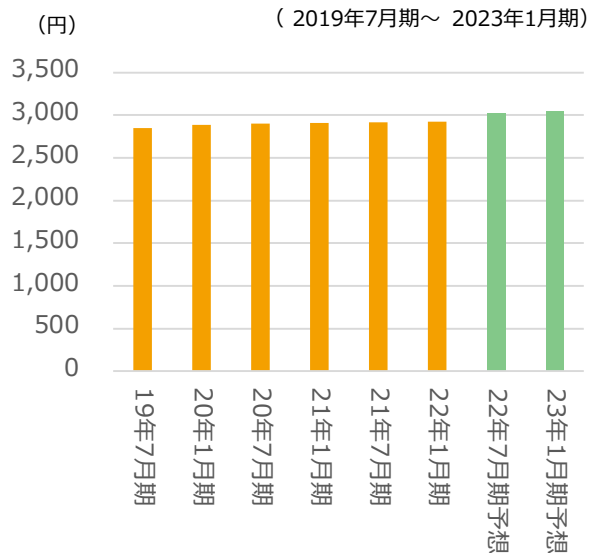
2022年1月期の一口あたり分配金は前期比0.5%増の2,927円となりました。一部賃料の減額更新や稼働率の低下で賃料収入が減少した一方、内部留保の取り崩しで増配となりました。含み益が大きい「ラフォーレ原宿（底地）」を一部売却することで売却益を計上し、2022年7月期予想は3,030円、2023年1月期予想は3,040円と2011年1月期から続く連続増配を継続する見込みです。

＜ここに注目！＞

足元では保有物件の含み益が拡大。今後は物件売却により豊富な含み益を分配金に還元する方針。



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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

＜銘柄概要＞ 三井不動産をスポンサーとする物流（施設）リート。

＜決算概要＞

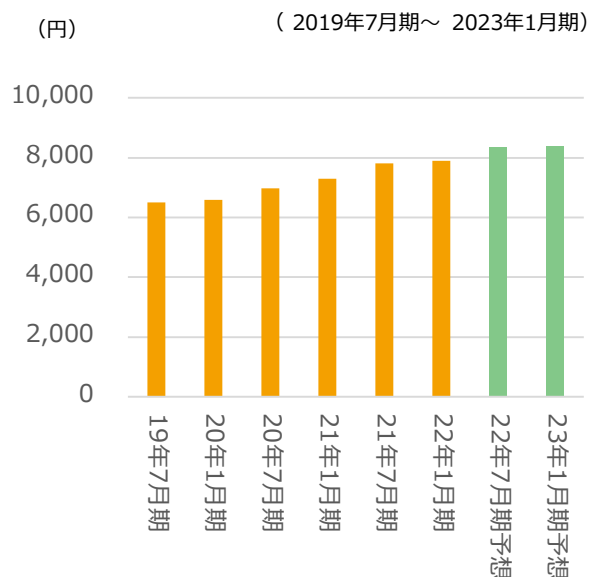
2022年1月期の一口あたり分配金は前期比1.0%増の7,895円となりました。前期取得物件の賃料収入分が通期寄与したことにより増配となりました。公募増資による資金調達に合わせて物件を取得したことにより賃料収入が増加すること、一時的な利益超過分配を行うことで2022年7月期予想は8,352円、2023年1月期予想は8,396円と、増配を継続する見込みです。

＜ここに注目！＞

2022年2月に公募増資を実施し、同時に3物件合計446億円を取得。豊富なスポンサーパイプラインを活用し、今後も継続的な外部成長を行う方針。

取得物件名	取得価格 (億円)	巡航NOI利回り (%)
MFLP八千代勝田台	180	4.5
MFLP平塚Ⅱ	127	4.6
MFLP大阪Ⅰ	139	4.0

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。