

J-REITの決算状況

2022年4月期決算概要

2022年7月4日

2022年4月期決算概要

2022年6月に2022年4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、6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や総合型リートでは、稼働率の改善が見られた銘柄がある一方、テナント退去による稼働率の低下や収益の減少が予想される銘柄もあり、保有物件の規模やテナントの分散度合いなどのポートフォリオ特性によってまちまちな結果となりました。

住宅リート銘柄では、高い稼働率を維持した安定した業績となり、継続して物件入替によりポートフォリオの質的向上を目指す方針が示されました。

ホテルリート銘柄では、既存物件の業績改善により分配金の増加が見込まれることが示されました。また、決算発表と同時に公募増資と新規物件取得を発表しました。

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4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	1,267	-1.7%	0.6%
ケネディクス・オフィス投資法人	オフィス不動産	14,000	0.0%	0.0%
いちごオフィスリート投資法人	オフィス不動産	2,508	14.8%	21.0%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	1,698	-5.8%	0.0%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,558	-2.3%	0.2%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	4,054	29.5%	2.0%
スターツプロシード投資法人	住宅用不動産	4,718	3.4%	4.4%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	7,195	13.4%	0.6%

※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

ケネディクス・オフィス投資法人

＜銘柄概要＞ ケネディクスをスポンサーとするオフィスリート。

＜決算概要＞

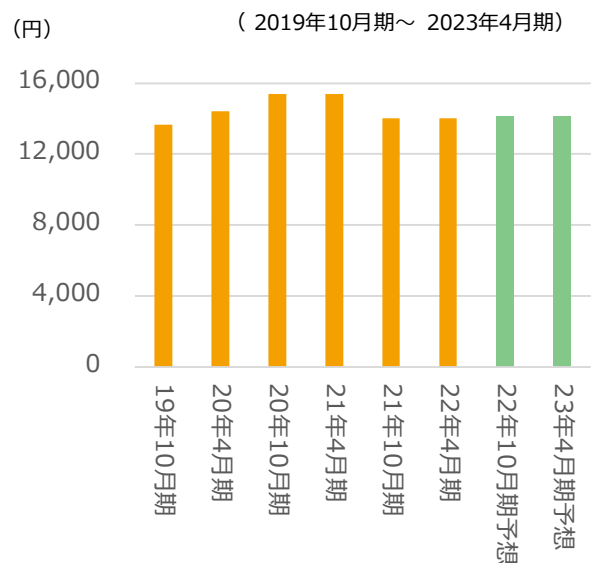
2022年4月期の一口当たり分配金は前期比横ばいの14,000円となりました。営業費用が増加する一方で、物件売却益の計上や既存物件の収益増加により横ばいとなりました。2022年10月期予想は14,150円と新規物件取得による収益増加や物件売却益計上により増配、2023年4月期予想は14,150円と物件売却益がはく落する一方、内部留保の活用で2022年10月期比で横ばいとなる見込みです。

＜ここに注目！＞

投資口価格の水準等を勘案し自己投資口の取得を発表。1口当たり純利益の向上が見込まれる。

取得金額 上限	取得口数 上限	自己投資口を除く発行済 投資口数に対する割合	取得期間 (発表時点)
30億円	6,000口	1.4%	2022/6/15 ～ 2022/9/9

一口当たり分配金推移



(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

NTT都市開発リート投資法人

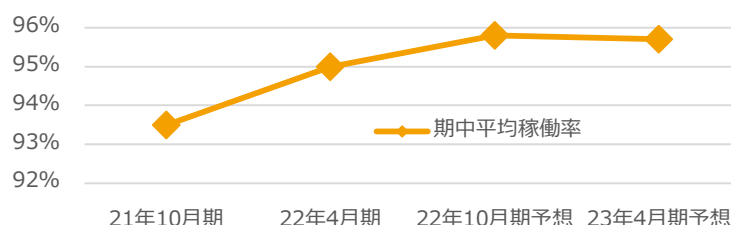
＜銘柄概要＞ NTTグループをスポンサーとする総合型リート。

＜決算概要＞

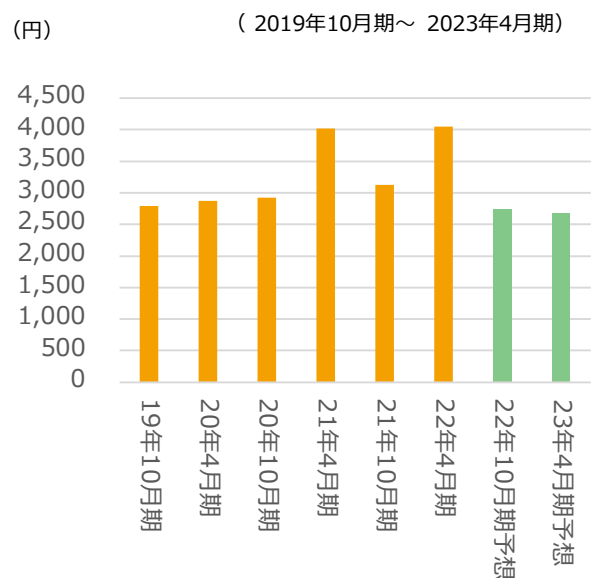
2022年4月期の一口当たり分配金は前期比29.5%増の4,054円となりました。物件売却益の計上により大幅な増配となりました。2022年10月期予想は2,730円、2023年4月期予想は2,680円と、物件売却益のはく落により減配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

保有物件全体の期中平均稼働率は前期から改善し、2022年10月期、2023年4月期の予想も安定して推移する見通し。



一口当たり分配金推移



(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。