

J-REITの決算状況

2022年5月期決算概要

2022年8月4日

2022年5月期決算概要

2022年7月に2022年5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、1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や総合型リートでは、稼働率は堅調に推移している一方でエネルギー価格高騰による水道光熱費の負担増加により分配金見通しを引き下げる銘柄が見られました。ただし内部留保や物件売却益の活用で安定した分配を行う方針が示されました。

物流リート銘柄では、高い稼働率を維持した安定した業績となり、物件取得による外部成長を継続する方針が示されました。

ホテルリート銘柄では、借り換えコストの増加や物件売却による賃料収入減少の影響などにより分配金が減少する見通しが示されました。

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5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%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種不動産	9,510	1.6%	2.0%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3,112	0.4%	0.4%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,050	5.5%	3.7%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	2,961	1.8%	1.4%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	2,579	0.1%	1.1%
日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産	4,906	-0.8%	0.8%
大江戸温泉リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,521	-9.8%	-4.0%

※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

ユナイテッド・アーバン投資法人

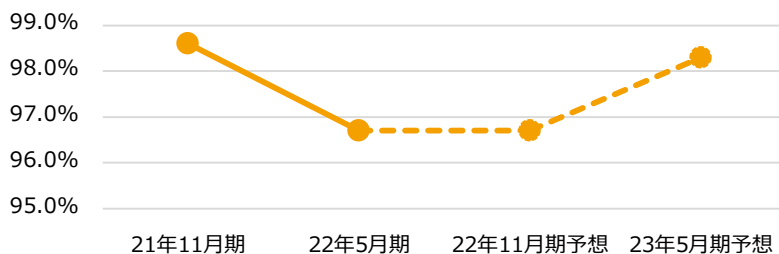
＜銘柄概要＞ 丸紅グループをスポンサーとする総合型リート。

＜決算概要＞

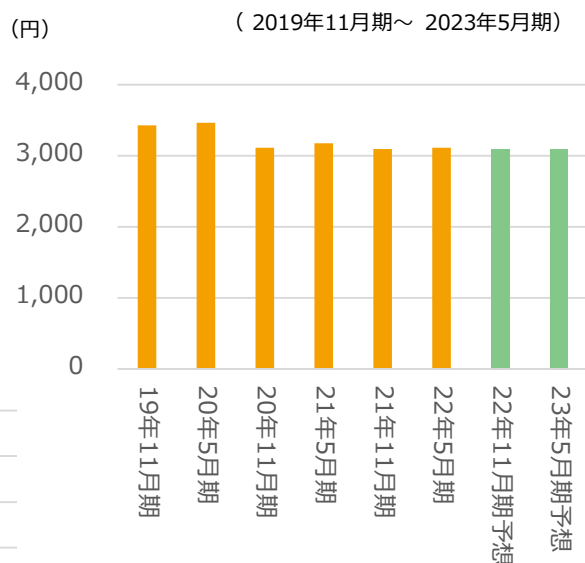
2022年5月期の一口当たり分配金は前期比0.4%増の3,112円となりました。物件売却益の計上などにより小幅な増配となりました。2022年11月期予想は3,100円と売却益の計上が2022年5月期比で減少する一方で新規取得物件の収益寄与や内部留保の活用で2022年5月期比ほぼ横ばい、2023年5月期予想は3,100円と内部留保の活用で2022年11月期比横ばいとなる見込みです。

＜ここに注目！＞

オフィス期末稼働率は2023年5月期に向けて回復を見込む。



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

日本プロロジスリート投資法人

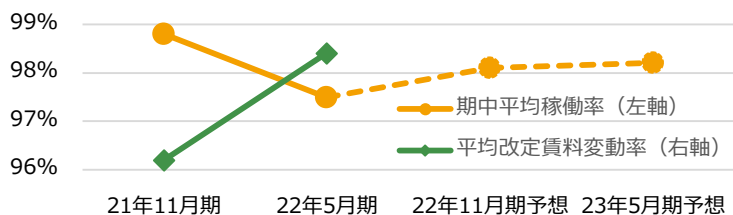
＜銘柄概要＞ プロロジス・グループをスポンサーとする物流リート。

＜決算概要＞

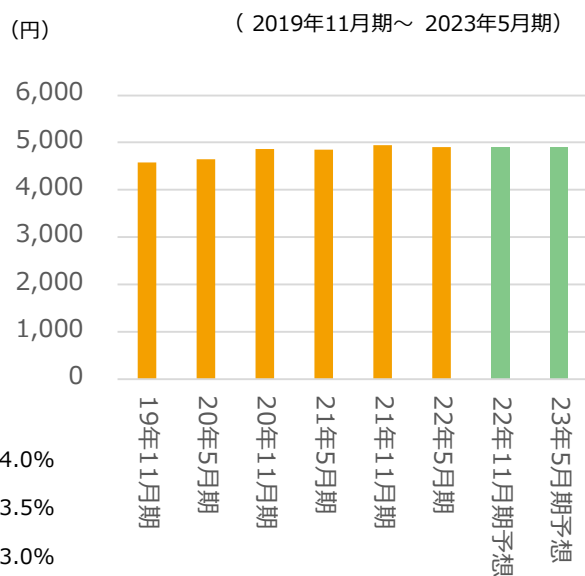
2022年5月期の一口当たり分配金は前期比0.8%減の4,906円となりました。公募増資に伴うコストなどが増加した一方で新規取得物件の収益寄与により小幅な減配となりました。2022年11月期予想は4,908円と賃料収入が増加する一方、テナント募集費用等がかさみほぼ横ばい、2023年5月期予想は4,910円と、既存物件の収益増加などにより安定した分配金推移となる見込みです。

＜ここに注目！＞

保有物件全体の期中平均稼働率は高水準で安定して推移する見通し。2022年5月期の契約更新時の平均改定賃料変動率は+3.7%と増額改定を維持。



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。