

J-REITの決算状況

2022年7月期決算概要

2022年10月5日

2022年7月期決算概要

2022年9月に2022年7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、11銘柄は分配金が上振れ、1銘柄は分配金が下振れ、4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、物件売却益の活用で安定した分配を継続して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めざす方針が示されました。

住宅リート銘柄では、東京都心部を中心に稼働率や賃料水準が回復傾向にあることが示されました。

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7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	3,030	3.52%	0.00%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,604	0.31%	4.77%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,170	－ (※※)	-0.94%
サムティ・レジデンシャル投資法人	各種不動産	3,021	9.30%	0.03%
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,476	-0.14%	0.00%
東急リアル・エステート投資法人	各種不動産	4,005	1.39%	2.43%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,100	1.31%	0.00%
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	8,353	5.80%	0.01%
アドバンス・ロジスティクス投資法人	工業用不動産	2,715	-1.45%	0.97%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	4,955	1.72%	0.71%
アドバンス・レジデンス投資法人	住宅用不動産	5,786	1.65%	1.51%
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	0.00%	0.00%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	住宅用不動産	5,334	-3.53%	0.45%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,274	-1.24%	0.12%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,367	3.79%	0.60%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート不動産	1,418	5.43%	69.21%

※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。

※※東海道リート投資法人は2022年1月期の期中に上場したため分配金前期比を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

ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人

＜銘柄概要＞ ケネディクスグループをスポンサーとする住宅リート。

＜決算概要＞

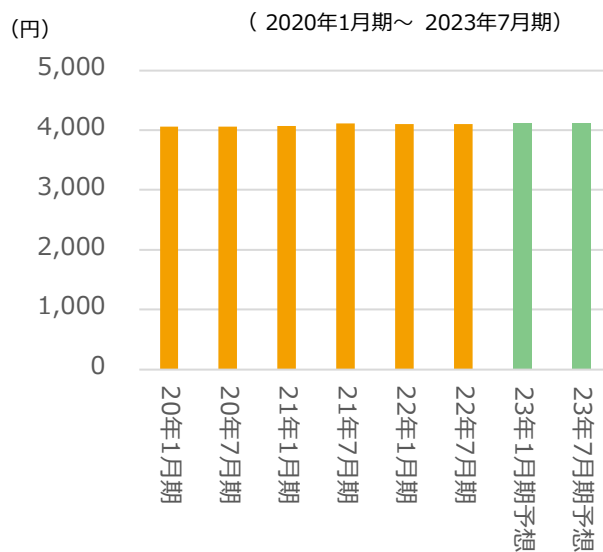
2022年7月期の一口当たり分配金は前期比横ばいの4,101円となりました。物件売却益がはく落する一方で取得した物件の収益寄与や内部留保の取り崩しにより横ばいとなりました。2023年1月期予想は4,120円と、2022年7月期に取得した物件の通期寄与などによりやや増配、2023年7月期予想は4,120円と、2023年1月期比横ばいとなる見込みです。

＜ここに注目！＞

居住用施設のポートフォリオ全体の期中平均稼働率は改善傾向が続く。



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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

＜銘柄概要＞ 三井不動産グループをスポンサーとする物流リート。

＜決算概要＞

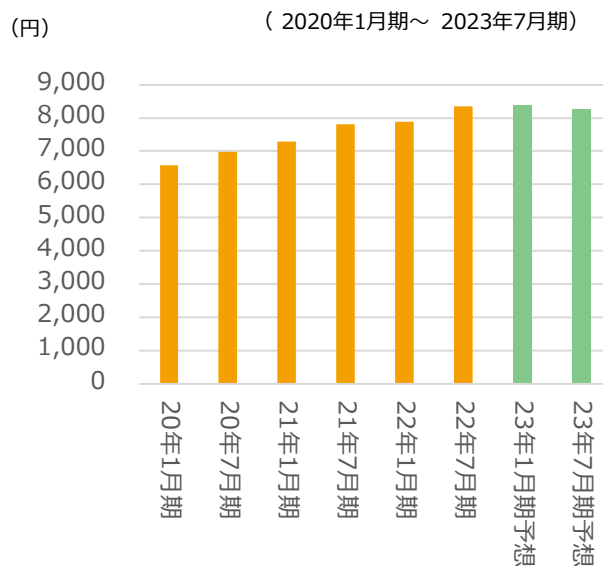
2022年7月期の一口当たり分配金は前期比5.8%増の8,353円となりました。2022年2月に実施した公募増資と同時に取得した物件の収益寄与などにより増配となりました。2023年1月期予想は8,396円と、修繕費などの費用が増加する一方で既存物件の増収により2022年7月期比でやや増配、2023年7月期予想は8,263円と、取得物件の固都税等の費用計上により2023年1月期比で減配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

スポンサーである三井不動産からの優先情報提供対象物件が合計11物件（104万㎡）あり、継続的な外部成長による資産規模拡大を目指す。

優先情報提供対象物件 竣工状況	物件数	竣工（予定） 時期	延床面積
竣工済み	8物件	-	91万㎡
未竣工	3物件	2022年度	12万㎡

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。