J-REITの決算状況

2022年9月期決算概要

2022年12月6日

2022年9月期決算概要

2022年11月に2022年9月期決算を発表したJ-REITの5銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、4銘柄が予想通り、1銘柄は分配金が下振れの着地となりました。

オフィスリート銘柄では、大口テナント退去後の埋め戻しが進み、稼働率の回復傾向が見られました。

住宅リート銘柄では、高い稼働率を維持し、入替等に伴う賃料増減率もプラスを維持しており、安定した業績となりました。

商業リート銘柄では、費用の増加による減配を見込むものの、保有物件は高い稼働率を維持しており、物件取得による外部成長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9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
ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産	11,500	0.9%	0.0%
グローバル・ワン不動産投資法人	オフィス不動産	2,426	0.6%	0.0%
森トラスト総合リート投資法人	オフィス不動産	3,000	-6.1%	0.0%
大和証券リビング投資法人	住宅用不動産	2,180	0.0%	0.0%
ケネディクス商業リート投資法人	店舗用不動産	6,484	-8.5%	-1.7%

※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。

（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

ジャパンリアルエステイト投資法人

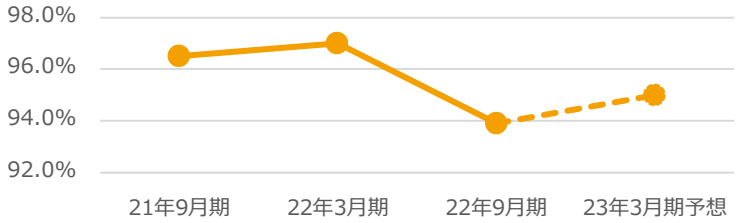
<銘柄概要> 三菱地所をスポンサーとするオフィスリート。

<決算概要>

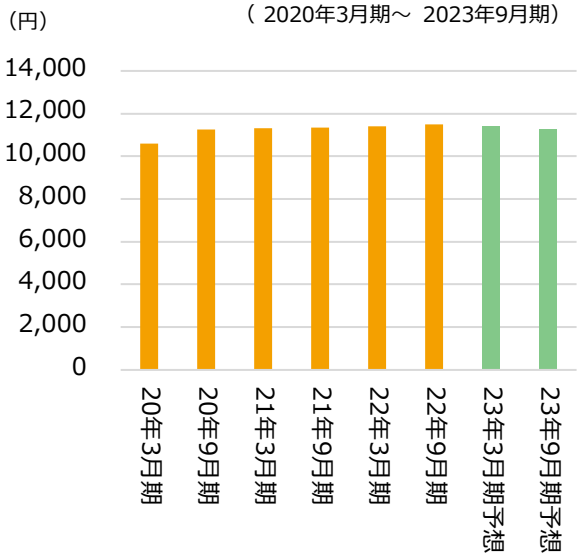
2022年9月期の一口当たり分配金は前期比0.9%増の11,500円となりました。物件売却益の計上等により増配となりました。2023年3月期予想は11,400円、2023年9月期予想は11,300円と、物件売却益を計上する一方で既存物件の収益悪化などにより2022年9月期比で減配となる見込みです。

<ここに注目！>

大口テナント退去後の埋め戻しが進み、期末稼働率は2023年3月期にかけて改善を見込む。



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

森トラスト総合リート投資法人

<銘柄概要> 森トラスト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9月期の一口当たり分配金は前期比6.1%減の3,000円となりました。テナント退去による既存物件の賃料収入減少などにより減配となりました。

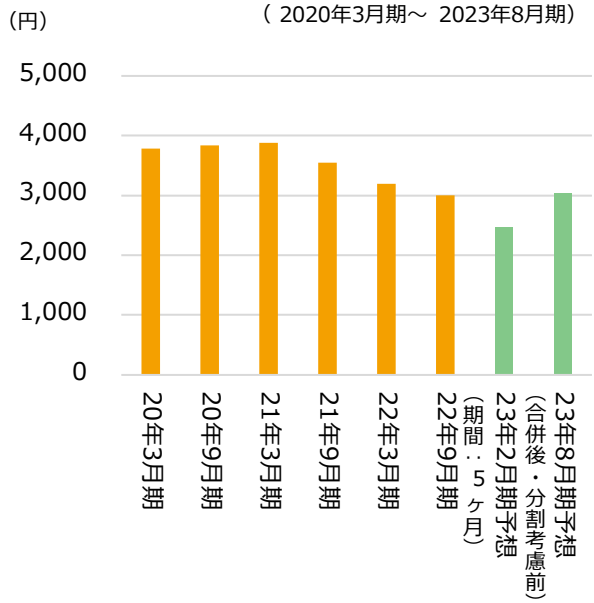
決算発表と同時に森トラスト・ホテルリート投資法人と2023年3月1日付で合併することを発表しました。合併を通じてオフィス物件の安定性とホテル物件の成長性を兼ね備えたポートフォリオを目指す方針です。

2023年2月期予想（期間：5ヶ月）は2,462円、合併後の2023年8月期予想は3,038円（投資口分割考慮前に修正）と、2022年9月期比でほぼ横ばいとなる見込みです。

合併概要	
合併効力発生日	2023年3月1日
吸収合併存続法人	森トラスト総合リート投資法人
吸収合併消滅法人	森トラスト・ホテルリート投資法人
合併後資産規模	4,711億円（※※）

※※合併効力発生日までの取得及び譲渡（予定）を反映した取得価格ベース

一口当たり分配金推移



※ GICSではオフィス不動産に分類されておりますが、用途別構成をみるとオフィス比率は71%（2022年9月時点）にとどまるため総合型リートとしております。

（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

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。