

## J-REITの決算状況

## 2022年10月期決算概要

2022年12月28日

## 2022年10月期決算概要

2022年12月に2022年10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、8銘柄全てが上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銘柄では、中規模オフィスビルを分散して保有する銘柄では稼働率の維持、改善傾向がみられる一方で、大型オフィスビルを保有する銘柄ではテナント退去後の稼働率の回復に遅れがみられました。

住宅リート銘柄では、公募増資と物件入れ替えを通じて規模拡大を図り、中長期的にスポンサーからの物件取得による外部成長を目指す方針も示されました。

ホテルリート銘柄では、保有物件の一部でRevPARがコロナ禍前を大きく上回る水準まで回復したことや、引き続き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10月期決算銘柄

| 銘柄名             | 用途名             | 一口当たり<br>分配金（円） | 分配金<br>前期比 | 分配金半年前<br>会社予想比 |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|
| 投資法人みらい         | オフィス不動産         | 1,313           | 3.6%       | 2.2%            |
| ケネディクス・オフィス投資法人 | オフィス不動産         | 14,488          | 3.5%       | 2.4%            |
| いちごオフィスリート投資法人  | オフィス不動産         | 2,052           | -18.2%     | 1.4%            |
| 積水ハウス・リート投資法人   | 各種不動産           | 1,714           | 0.9%       | 1.5%            |
| トーセイ・リート投資法人    | 各種不動産           | 3,638           | 2.2%       | 1.9%            |
| NTT都市開発リート投資法人  | 各種不動産           | 2,787           | -31.3%     | 2.1%            |
| スターツプロシード投資法人   | 住宅用不動産          | 5,971           | 26.6%      | 31.2%           |
| 星野リゾート・リート投資法人  | ホテル・<br>リゾート不動産 | 7,681           | 6.8%       | 1.0%            |

※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

## ケネディクス・オフィス投資法人

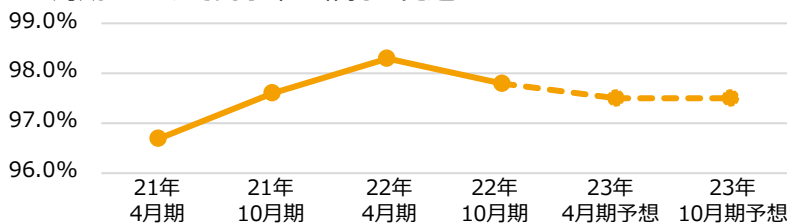
＜銘柄概要＞ ケネディクス・グループをスポンサーとするオフィスリート。

＜決算概要＞

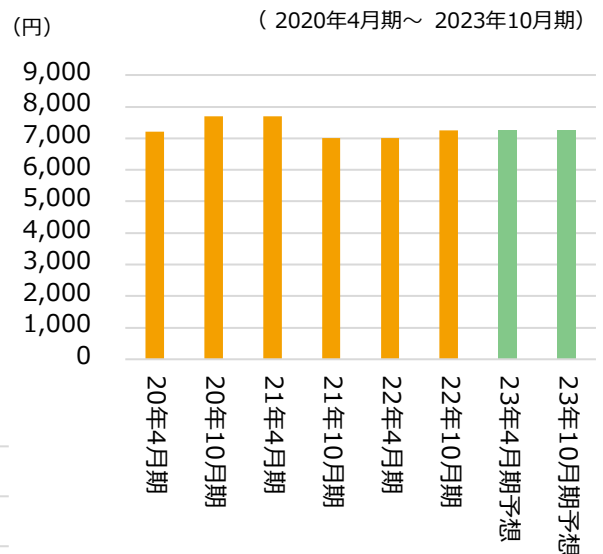
2022年10月期の一口当たり分配金は前期比3.5%増の7,244円（投資口分割考慮後に修正）となりました。既存物件の賃料収入増加や物件売却益の計上等により増配となりました。2023年4月期予想は7,250円、2023年10月期予想は7,250円と、物件売却益のはく落や水道光熱費等の費用が増加する一方で、内部留保の活用により、2022年10月期比でほぼ横ばいとなる見込みです。

＜ここに注目！＞

テナント退去後の埋め戻しが進み、期末稼働率は2023年10月期にかけて高水準の維持を見込む。



### 一口当たり分配金推移（※）



※22年10月期以前の一口当たり分配金は分割考慮後に修正  
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

## 星野リゾート・リート投資法人

＜銘柄概要＞ 星野リゾートをスポンサーとするホテルリート。

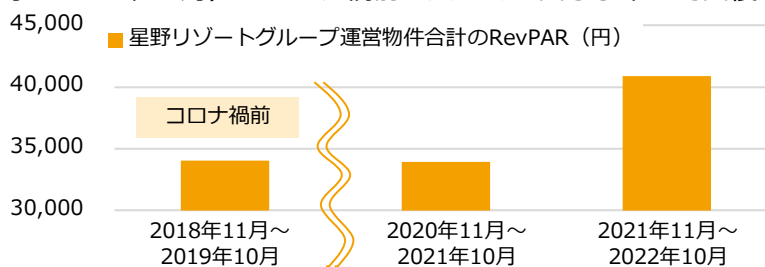
＜決算概要＞

2022年10月期の一口当たり分配金は前期比6.8%増の7,681円となりました。公募増資と同時に取得した物件の収益が寄与したことなどから増配となりました。

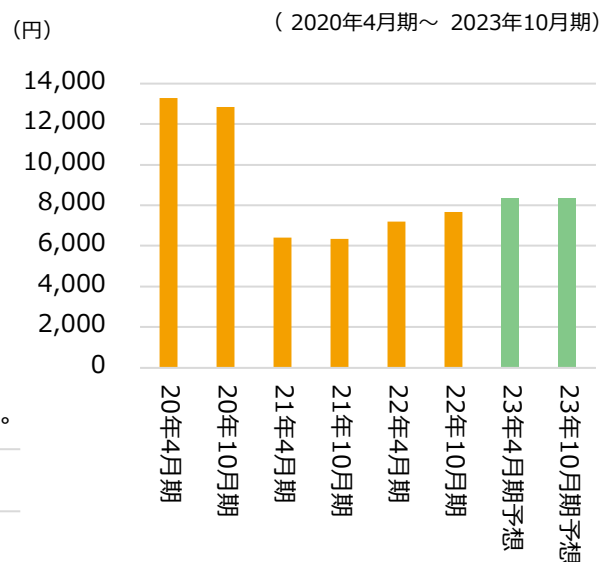
2023年4月期予想は8,350円、2023年10月期予想は8,370円と、星野リゾートグループ運営物件の収益改善により変動賃料収入が増加することなどから2022年10月期比で増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

星野リゾートグループ運営物件合計のRevPAR（2021年11月～2022年10月）はコロナ禍前を大きく上回る水準まで回復。



### 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。