

J-REITの決算状況

2022年12月期決算概要

2023年3月3日

2022年12月期決算概要

2023年2月に2022年12月期決算を発表したJ-REITの9銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、5銘柄が上振れ、3銘柄が横ばい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、テナントの退去後のリーシング進捗状況はまちまちであるものの、物件入替による売却益や内部留保の活用により安定した分配金を維持する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、引き続き物件取得による外部成長をめざす方針が示されました。

ホテルリート銘柄では、宿泊単価や稼働率の回復傾向は継続しており、足元単月ではRevPARが2019年同月比でプラスに回復した銘柄も見られました。

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12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
日本ビルファンド投資法人	オフィス不動産	11,500	-14.7%	0.0%
日本プライムリアルティ投資法人	オフィス不動産	7,750	-0.6%	0.0%
ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産	2,800	0.0%	0.0%
日本リート投資法人	各種不動産	8,387	-5.0%	1.5%
マリモ地方創生リート投資法人	各種不動産	3,689	-3.4%	1.3%
CREロジスティクスファンド	工業用不動産	6,274	75.4%	1.4%
フロンティア不動産投資法人	店舗用不動産	11,122	0.0%	1.2%
インヴィンシブル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	832	401.2%	- (※2)
ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	682	86.3%	104.8% (※3)

※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。

※2 半年前会社予想分配金が未定だったため記載しておりません。

※3 2022年12月期中間決算時公表の予想分配金との比較。

(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

日本ビルファンド投資法人

＜銘柄概要＞ 三井不動産グループをスポンサーとするオフィスリート。

＜決算概要＞

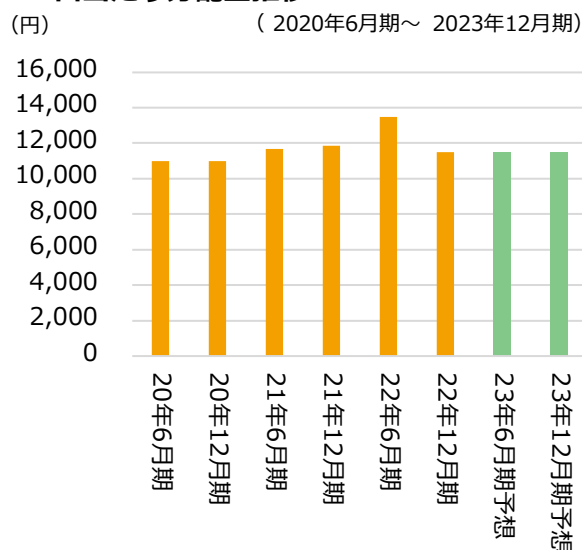
2022年12月期の一口当たり分配金は前期比14.7%減の11,500円となりました。新規取得物件の収益通期寄与などがプラス寄与したものの、物件売却益の計上額が減少したことなどにより減配となりました。2023年6月期予想は11,500円、2023年12月期予想は11,500円と、既存物件の収益は減少するものの、物件取得による収益増加や物件売却益の計上、内部留保の活用などにより、2022年12月期比で横ばいを維持する見込みです。

＜ここに注目！＞

期中平均稼働率は横ばいを維持する見込み、引き続きリーシングに注力する方針。



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

インヴィンシブル投資法人

＜銘柄概要＞ フォートレス・グループをスポンサーとするホテルリート。

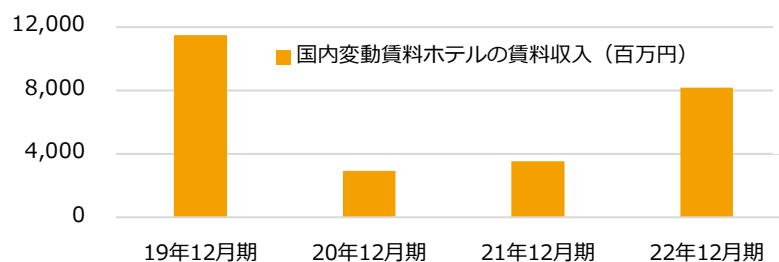
＜決算概要＞

2022年12月期の一口当たり分配金は前期比401.2%増の832円となりました。ホテルを中心に既存物件の収益が増加したことにより増配となりました。

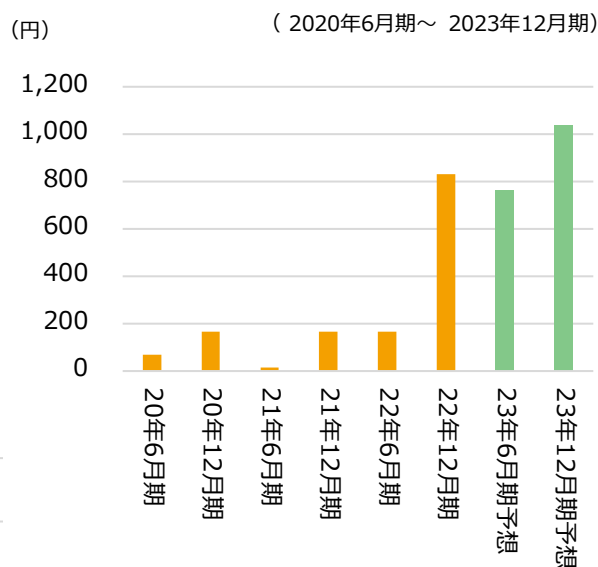
2023年6月期予想は763円と、季節要因等により2022年12月期比で減配となりますが、2022年6月期（166円）比では増配、2023年12月期予想は1,037円と、ホテル収益の回復により増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

国内の変動賃料ホテルの賃料収入は、宿泊単価や稼働率の回復により大幅に増加、分配金水準は改善。



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。