

J-REITの決算状況

2023年1月期決算概要

2023年4月5日

2023年1月期決算概要

2023年3月に2023年1月期決算を発表したJ-REITの15銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、14銘柄が上振れ、1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、稼働率は回復傾向にあり、物件入替や売却による売却益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。

住宅銘柄では、テナント入替時の賃料変動率はファミリータイプを中心に改善傾向がみられ、物件取得による外部成長への意欲も示されました。

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。

2023年1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	3,040	0.33%	0.00%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	5,283	46.59%	65.04%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,211	1.29%	0.34%
サムティ・レジデンシャル投資法人	各種不動産	2,753	-8.87%	0.04%
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,491	1.02%	1.02%
東急リアル・エステート投資法人	各種不動産	4,040	0.87%	26.25%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,122	0.71%	1.69%
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	8,401	0.57%	0.06%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	5,235	5.65%	0.87%
アドバンス・レジデンス投資法人	住宅用不動産	5,840	0.93%	2.01%
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	4,257	3.80%	3.33%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	住宅用不動産	5,487	2.87%	1.61%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,283	0.27%	0.40%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,557	5.64%	8.61%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	2,240	58.0%	102.53%

※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

大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

アドバンス・レジデンス投資法人

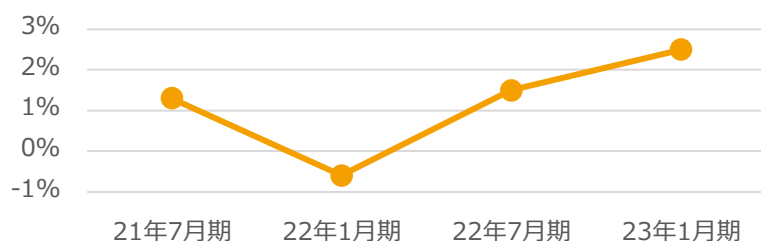
＜銘柄概要＞ 伊藤忠グループをスポンサーとする住宅リート。

＜決算概要＞

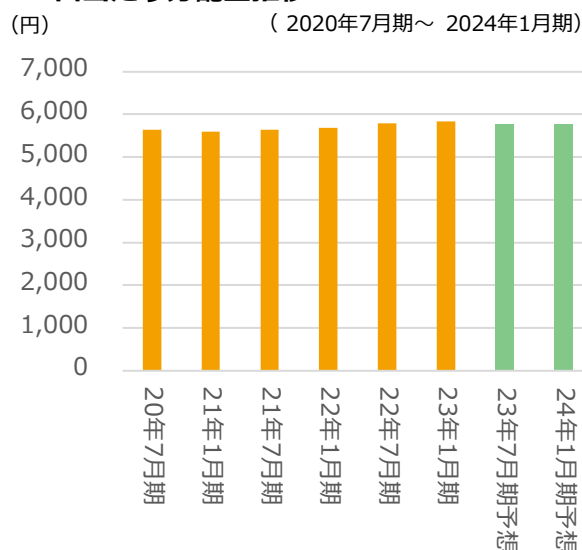
2023年1月期の一口当たり分配金は前期比0.9%増の5,840円となりました。水道光熱費などの費用が増加した一方で既存物件の収益増加や新規取得物件の収益通期寄与などがプラス寄与したことにより増配となりました。2023年7月期予想は5,770円、2024年1月期予想は5,780円と、既存物件の収益は増加するものの、修繕費など費用の増加を想定していることにより、2023年1月期比で減配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

期中平均入替賃料変動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

イオンリート投資法人

＜銘柄概要＞ イオングループをスポンサーとする商業リート。

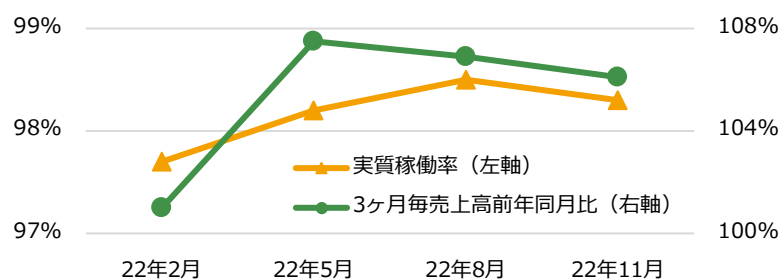
＜決算概要＞

2023年1月期の一口当たり分配金は前期比0.3%増の3,283円となりました。修繕費など費用が減少したことなどによりやや増配となりました。

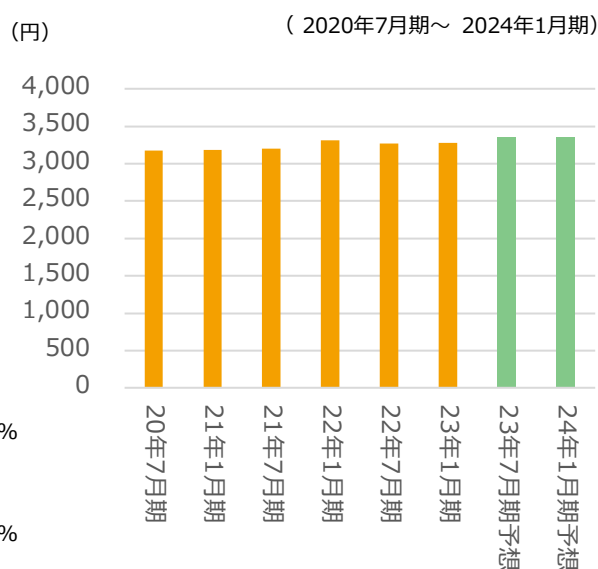
2023年7月期予想は3,350円、2024年1月期予想は3,350円と、2023年2月の公募増資と同時に取得した新規物件の収益寄与により2023年1月期比で増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

賃料収入は固定賃料で安定しているが、足元のエンドテナントの稼働率や3ヶ月毎売上高前年同月比(※)は好調に推移。



一口当たり分配金推移



※ 3ヶ月毎売上高の各期間は、21年12月-22年2月、22年3-5月、22年6-8月、22年9-11月

(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。