

J-REITの決算状況

2023年8月期決算概要

2023年11月10日

2023年8月期決算概要

2023年10月に2023年8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、13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、各社まちまちの業績ですが、物件入れ替えや売却による売却益の活用や、稼働率の向上による内部成長を目指すことなど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、一部の銘柄では自己投資口取得を積極的に検討する姿勢が示されました。

住宅リート銘柄では、稼働率やテナント入れ替え時の賃料変動率の改善がみられました。

商業リート銘柄では、一部保有物件テナントでインバウンド（訪日外国人旅行）の需要回復を背景に売上げの増加がみられ、今後も内部成長による分配金水準の向上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。

2023年8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
サンケイリアルエステート投資法人	オフィス不動産	2,418	4.9%	1.7%
Oneリート投資法人	オフィス不動産	6,821	-0.3%	5.1%
オリックス不動産投資法人	オフィス不動産	3,744	-8.0%	0.1%
ヒューリックリート投資法人	各種不動産	3,480	0.0%	0.0%
野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産	3,402	2.7%	0.0%
ザイマックス・リート投資法人	各種不動産	3,159	-3.2%	2.8%
タカラレーベン不動産投資法人	各種不動産	2,617	-3.4%	0.7%
森トラストリート投資法人	各種不動産	1,700	-（※1）	7.3%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産	5,643	-0.1%	0.8%
GLP投資法人	工業用不動産	3,224	2.9%	17.2%
ラサールロジポート投資法人	工業用不動産	3,090	-0.2%	0.3%
三菱地所物流リート投資法人	工業用不動産	7,832	2.7%	0.0%
アドバンス・ロジスティクス投資法人	工業用不動産	2,826	-（※2）	0.7%
日本アコモデーションファンド投資法人	集合住宅用不動産	10,645	-1.2%	3.0%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	2,261	-2.2%	0.5%
福岡リート投資法人	店舗用不動産	3,753	4.8%	4.3%

※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。

※1 森トラストリート投資法人は、2023年2月に決算期を各年3月末日及び9月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しており、前期は2022年10月1日から2023年2月28日までの5か月決算となっているため記載しておりません。

※2 アドバンス・ロジスティクス投資法人は、2022年4月に決算期を各年1月末日及び7月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しており、前期の2023年2月期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月決算となっているため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

GLP投資法人

<銘柄概要> GLPグループをスポンサーとする物流リート。
<決算概要>

2023年8月期の一口当たり分配金は前期比2.9%増の3,224円となりました。新規取得物件の収益寄与や物件売却益の計上などにより増配となりました。

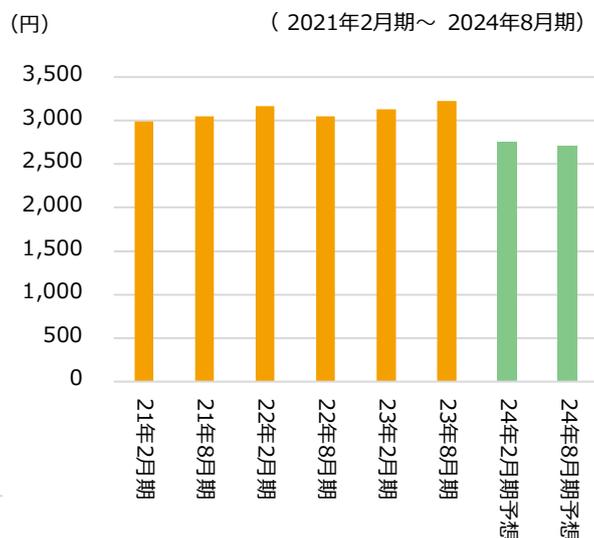
2024年2月期予想は2,753円、2024年8月期予想は2,706円と、新規取得物件の収益が通期寄与する一方で、売却益がはく落することなどにより、2023年8月期比で減配となる見込みです。また、豊富な自己資金を活用して自己投資口取得を積極的に検討する姿勢を示しました。

<ここに注目！>

リーシング状況は堅調であり、賃料改定対象面積全体の賃料変動率は大幅なプラス水準を維持。



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

日本アコモデーションファンド投資法人

<銘柄概要> 三井不動産グループをスポンサーとする住宅リート。
<決算概要>

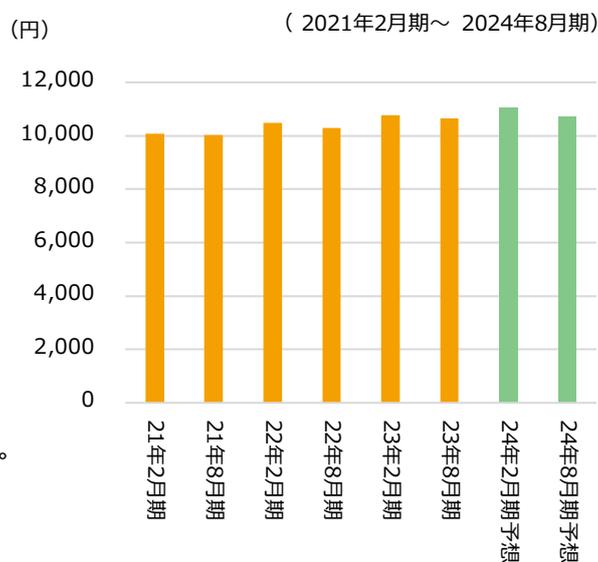
2023年8月期の一口当たり分配金は前期比1.2%減の10,645円となりました。既存物件の収益が増加した一方で、賃貸諸費用の増加などにより減配となりました。半年前会社予想比では既存物件収入の上振れなどにより3%増の着地となりました。

2024年2月期予想は11,040円、2024年8月期予想は10,700円と季節変動要因による賃貸費用の増減はあるものの、既存物件の賃料収入増加や新規取得物件の収益寄与により2023年8月期比でやや増配となる見込みです。

<ここに注目！>



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。