

J-REITの決算状況

2022年11月期決算概要

2023年2月6日

2022年11月期決算概要

2023年1月に2022年11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、6銘柄が上振れ、1銘柄が下振れ、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、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。

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、一時的賃料減額による賃料収入減少の影響などにより減配実績となりました。今期予想は物件売却により賃料収入が減少する見込みですが、売却益の活用で分配金水準を維持する見通しが示されました。

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11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
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	13,700	-2.1%	0.7%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種不動産	9,300	-2.2%	0.0%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3,144	1.0%	1.4%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,130	2.6%	0.5%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	3,019	2.0%	1.3%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	2,671	3.6%	0.6%
日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産	4,927	0.4%	0.4%
大江戸温泉リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,404	-7.7%	-1.1%

※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

ユナイテッド・アーバン投資法人

＜銘柄概要＞ 丸紅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11月期の一口当たり分配金は前期比1.0%増の3,144円となりました。物件売却益の計上額が減少したものの、既存物件の賃料収入増加や新規取得物件の収益通期寄与などによりやや増配となりました。2023年5月期予想は3,154円、2023年11月期予想は3,164円と、物件売却益がはく落する一方で、既存物件の収益回復や内部留保の活用により、2022年11月期比でやや増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

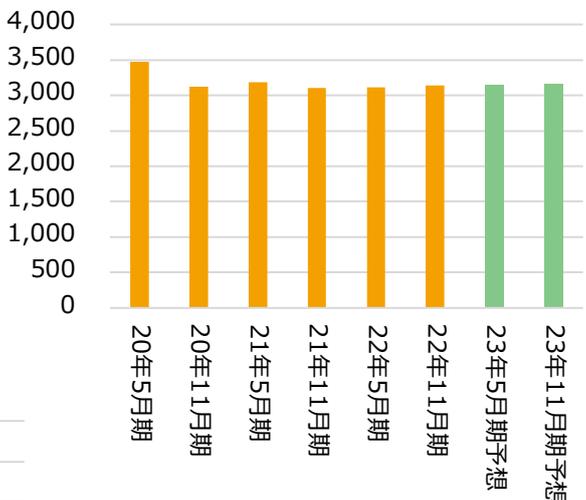
内部留保や売却益を除いた一口当たり利益分配金（円）

（※1）はホテルの賃料回復をを主な要因として改善傾向。



一口当たり分配金推移

（円）（2020年5月期～2023年11月期）



（※1）内部留保や売却益を除いた一口当たり利益分配金（実態利益）には一時差異等調整積立金の法定取崩し25円を含む

（※2）減損損失影響▲22円を含む

（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

日本プロロジスリート投資法人

＜銘柄概要＞ プロロジスをスポンサーとする物流リート。

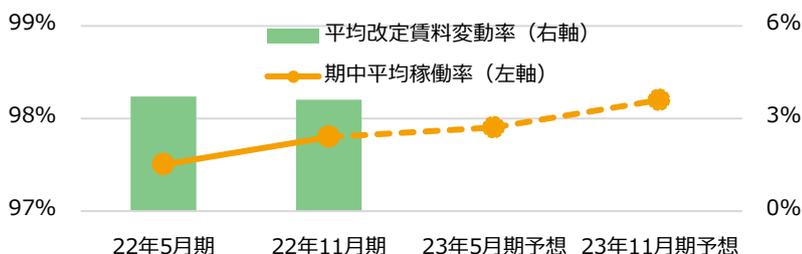
＜決算概要＞

2022年11月期の一口当たり分配金は前期比0.4%増の4,927円となりました。水道光熱費等の費用が増加した一方で、一時的利益超過分配の増額などにより増配となりました。

2023年5月期予想は4,929円、2023年11月期予想は4,962円と、新規物件の収益寄与により2022年11月期比で増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

契約更新時の平均改定賃料変動率はプラスを維持、期中平均稼働率は2023年11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

（円）（2020年5月期～2023年11月期）



（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。