

J-REITの決算状況

2024年2月期決算概要

2024年5月9日

2024年2月期決算概要

2024年4月に2024年2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、14銘柄が上振れ、2銘柄が横ばいの着地となりました。また、4月は決算発表に合わせて3銘柄の自己投資口取得が発表されました。

オフィスリートや総合型リート、商業リート銘柄では、各社まちまちの業績ですが、売却益の活用や、賃料増額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、賃料上昇による内部成長や余剰キャッシュを活用した投資主還元などを背景に安定した分配金成長を継続する方針が示されました。

住宅リート銘柄では、稼働率は高位で安定しており、テナント入替時の賃料変動率は加速しています。

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。

2024年2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
オリックス不動産投資法人	オフィス不動産	3,902	4.2%	0.1%
Oneリート投資法人	オフィス不動産	6,691	-1.9%	1.7%
サンケイリアルエステート投資法人	オフィス不動産	2,221	-8.1%	8.3%
野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産	3,414	0.4%	1.1%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産	5,711	1.2%	1.1%
森トラストリート投資法人	各種不動産	1,835	7.9%	4.4%
ヒューリックリート投資法人	各種不動産	3,583	3.0%	3.0%
タカラレーベン不動産投資法人	各種不動産	2,672	2.1%	0.0%
ザイマックス・リート投資法人	各種不動産	3,300	4.2%	5.9%
G L P 投資法人	工業用不動産	2,760	-14.4%	0.3%
ラサルロジポート投資法人	工業用不動産	3,802	23.0%	1.4%
三菱地所物流リート投資法人	工業用不動産	8,083	3.2%	1.5%
アドバンス・ロジスティクス投資法人	工業用不動産	2,856	1.1%	0.9%
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	11,459	7.6%	3.8%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	2,270	0.4%	0.0%
福岡リート投資法人	店舗用不動産	3,807	1.4%	1.4%

※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

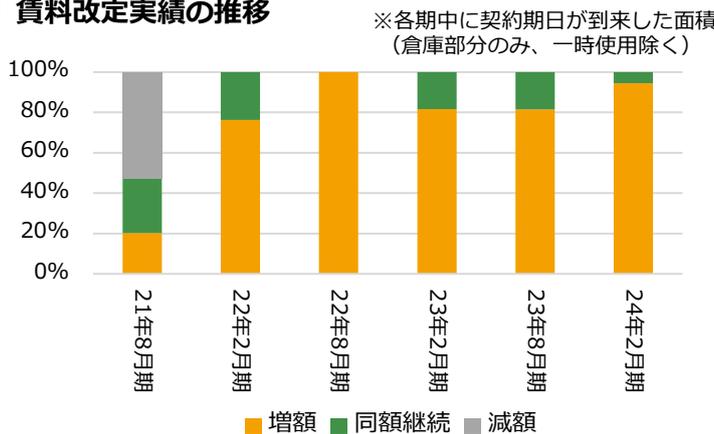
Daiwa Asset Management

期中平均稼働率99%超を維持しながら、堅調な賃料増額を実現

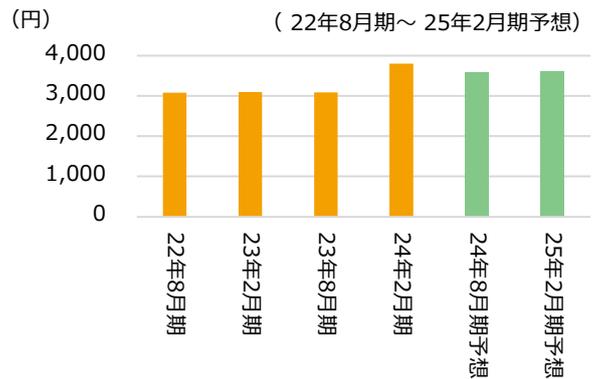
2024年2月期の一口当たり分配金は前期比23.0%増の3,802円と、物件売却益や既存物件の収益増加、新規取得物件の賃料収入の寄与により大幅増配となりました。また、決算と同時に自己投資口の取得を発表しました。

2024年8月期予想は3,581円、2025年2月期予想は3,602円と、優先出資などの利益配当がはく落するため減配ですが、売却益の計上が続く従来よりも高い水準の分配金が続く見込みです。資本市場を取り巻く環境の変化に対応して、公募増資に頼らない成長戦略の実施など資本コストを意識した取り組みを進めています。

賃料改定実績の推移



一口当たり分配金推移



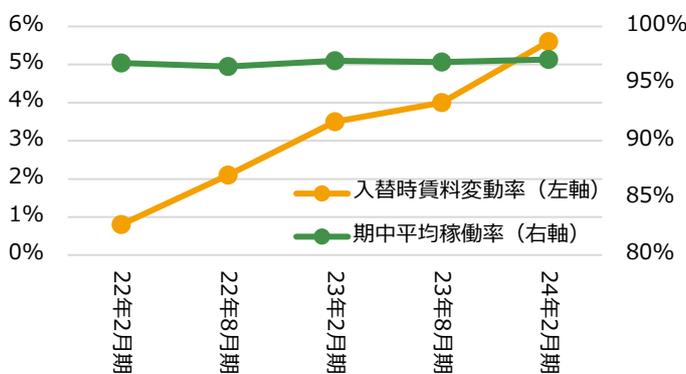
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

東京への堅調な人口流入とタイトな賃貸マーケットを背景に賃貸住宅のテナント入替時の賃料変動率は加速

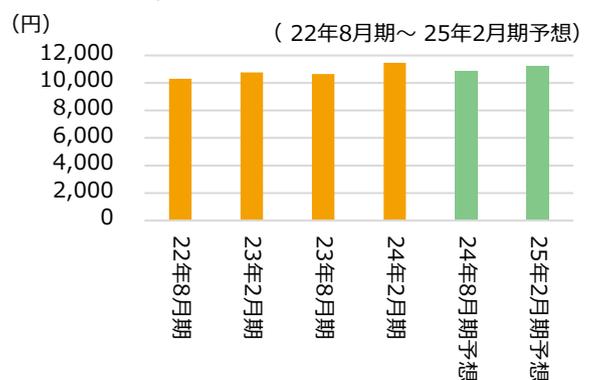
2024年2月期の一口当たり分配金は前期比7.6%増の11,459円となりました。季節変動要因による賃貸費用の減少や新規取得物件の賃料収入の寄与により、増配となりました。

2024年8月期予想は10,860円、2025年2月期予想は11,210円と、既存物件の賃料収入増加はあるものの、賃貸費用の増加や金融コストの上昇等により2024年2月期比で減配となる見込みです。

入替時賃料変動率及び期中平均稼働率の推移



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(交付目録見書)」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。