

J-REITの決算状況

2024年3月期決算概要

2024年6月6日

2024年3月期決算概要

2024年5月に2024年3月期決算を発表したJ-REITの3銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、1銘柄が上振れ、2銘柄が横ばいの着地となりました。

オフィスリート銘柄では、内部留保の活用や、稼働率の向上及び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。

住宅リート銘柄では、稼働率は高位で安定しており、テナント入替時及び更新時の賃料変動率は好調に推移しています。

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3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
ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産	12,216	1.8%	4.4%
グローバル・ワン不動産投資法人	オフィス不動産	2,959	-2.6%	0.0%
大和証券リビング投資法人	集合住宅用不動産	2,300	3.1%	0.0%

※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

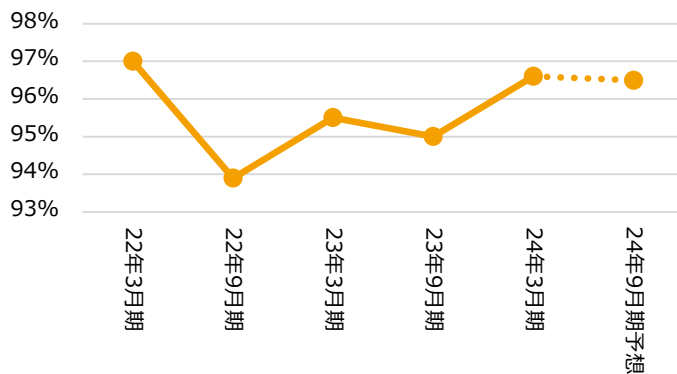
オフィス ジャパンリアルエステイト投資法人

スポンサー：三菱地所グループ

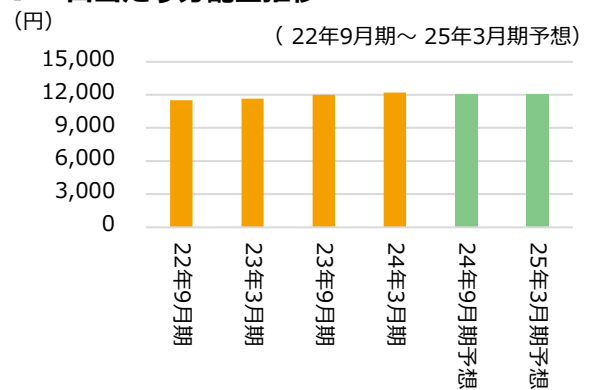
緩やかに回復する賃貸マーケットを背景に、稼働率改善や賃料増額による収益向上を推進

2024年3月期の一口当たり分配金は前期比1.8%増の12,216円と、既存物件の賃料・共益費収入の増加により、若干の増配となりました。2024年9月期予想及び2025年3月期予想は12,100円と、不動産等売却益の活用により、修繕費や支払利息等のコストが増加する見込みのなかでも、分配金水準は安定的に維持される見通しです。賃貸マーケットが緩やかに回復するなかで、稼働率改善や賃料増額による賃貸収益向上を目指していくことや、堅調な売買市場を背景に資産入替を推進し、売却益を投資家へ還元していくこと等の方針が示されました。

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

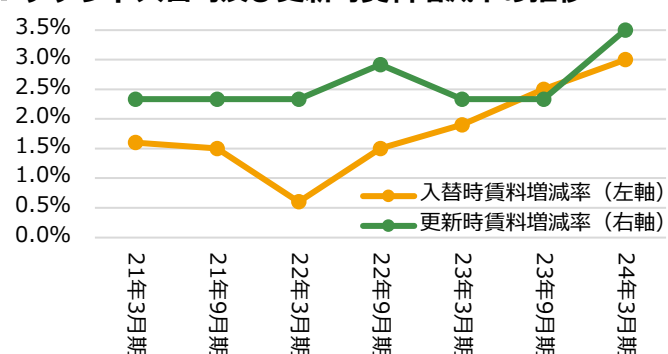
住宅 大和証券リビング投資法人

スポンサー：大和証券グループ

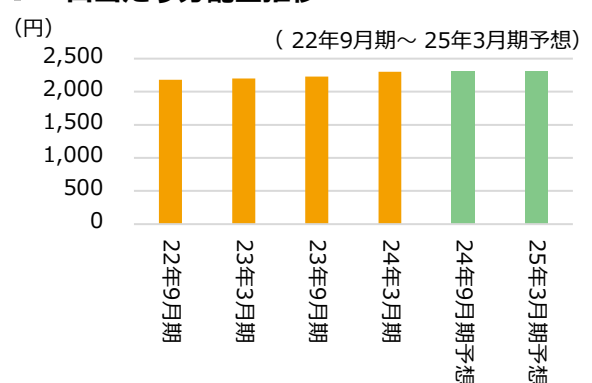
賃貸住宅は高稼働率を維持しながら、テナント入替時の賃料増減率は過去最高を実現

2024年3月期の一口当たり分配金は前期比3.1%増の2,300円となりました。昨年10月に実施した公募増資等での物件取得による賃料・共益費収入の増加や不動産売却益の増加により増配となりました。2024年9月期予想及び2025年3月期予想は2,300円と、不動産売却益がはく落する一方で、内部留保の活用により分配金は安定的に推移する見通しです。堅調な賃貸マーケットを背景に、高い稼働率を維持しながらも、入替時の賃料増減率は過去最高を実現しています。また、従来は賃料を上げることが難しく、横ばいで推移してきた契約更新時の賃料増減率に関しても好調な着地となりました。

テナント入替時及び更新時賃料増減率の推移



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。

Daiwa Asset Management