

J-REITの決算状況

2024年5月期決算概要

2024年8月15日

2024年5月期決算概要

2024年7月に2024年5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、2銘柄が横ばいの着地となりました。

オフィスリート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、賃料上昇による内部成長や手元資金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。

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5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
日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産	5,196	2.2%	2.0%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	2,769	-2.2%	0.1%
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	6,850	0.0% ※1	0.0%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3,629	7.7%	3.7%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種不動産	9,365	-2.6%	0.7%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,380	2.4%	1.7%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	3,030	-0.9%	0.0%
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,575	7.6%	5.7%

※1 大和証券オフィス投資法人は2024年6月1日付で投資口分割を実施。分配金を分割比率に応じて調整しております。

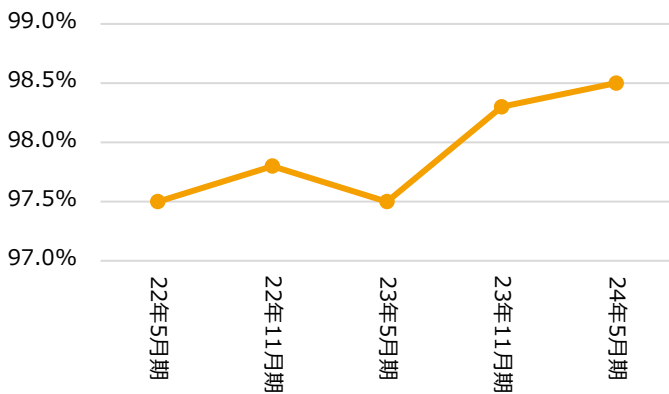
※2 用途名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準(GICS)によるものです。

先進的物流施設における需給ギャップにより、力強い内部成長を実現

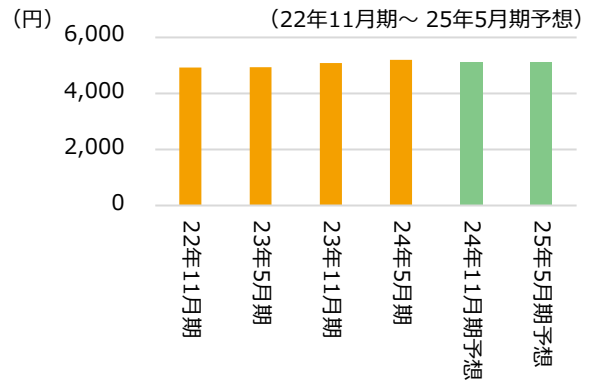
2024年5月期の一口当たり分配金は前期比2.2%増の5,196円と、高稼働率の実現による賃料収入の増加により増配となりました。2024年5月期予想は5,114円、2025年5月期予想は5,115円と、修繕費などの増加等によりやや減配とはなるものの、利益超過分配金の活用により、分配金は安定的に推移する見通しです。

今後、建築費の高騰による新規供給物件の減少や、サプライチェーンの効率化等に伴う先進的物流施設に対する力強い需要を背景に、本投資法人が主に保有する好立地の先進的物流施設では高稼働や賃料増額が期待されます。また、日本国内における継続的な物価上昇を受け、テナントとの間で賃料改定条項の導入を進めるなど、賃料増額機会の拡大も図っています。

期中平均稼働率の推移



一口当たり分配金推移



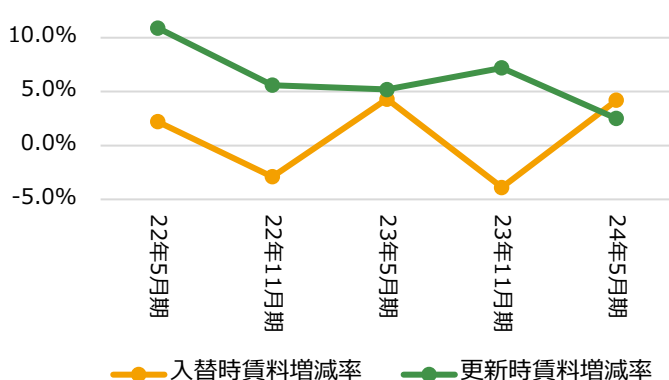
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

低稼働物件を売却し、売却資金を活用した自己投資口の取得を決定

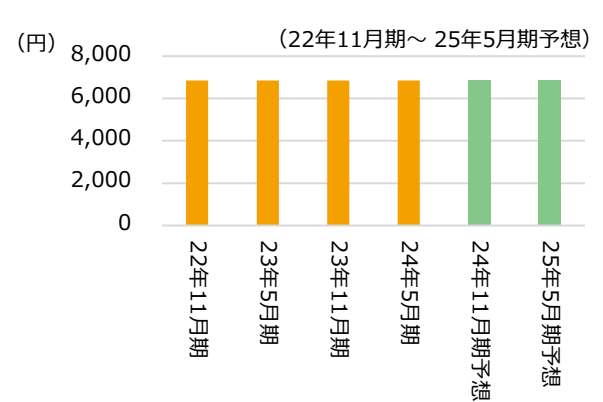
2024年5月期の一口当たり分配金は、リーシングの推進により広告宣伝費が増加した一方で、修繕費の減少や既存物件の賃料増加及び期中取得物件の収益寄与により、内部留保の取崩し額を減らしながらも、前期同様の13,700円(2024年6月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施。分割考慮後:6,850円)で着地しました。2024年11月期予想及び2025年5月期予想は6,850円と、不動産売却益の活用により、分配金は安定的に推移する見通しです。

オフィスマーケットの回復を受け、稼働優先でリーシングを行う方針から賃料増額の実現を優先する方針に転換することが示されました。なお、リーシングに課題のあった低稼働物件の売却を行い、売却資金の一部を活用し、取得総額30億円を上限とする自己投資口取得を実施することを決定しました。

テナント入替時及び更新時の賃料増減率の推移



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

ファンドに関するお電話でのお問い合わせ

☎0120-106212

(受付時間：営業日 9：00～17：00)

※お客様のお取引状況・その他口座内容に関するご照会はお取引先の銀行、証券会社等の金融機関にお問い合わせください。

URL <https://www.daiwa-am.co.jp/>

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。