

J-REITの決算状況

2024年6月期決算概要

2024年9月13日

2024年6月期決算概要

2024年8月に2024年6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、7銘柄が上振れ、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物件売却、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。

ホテルリート銘柄では、宿泊需要の回復を背景に客室平均単価等は改善傾向にあり、宴会や会議、レストランなど宿泊以外の料飲部門含めたホテル事業全体が好調であることが示されました。

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6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
日本ビルファンド投資法人	オフィス不動産	13,082	13.8%	4.7%
日本プライムリアルティ投資法人	オフィス不動産	7,600	0.0%	0.0%
ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産	2,862	2.2%	3.7%
インヴィンシブル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,917	16.9%	8.5%
日本リート投資法人	各種不動産	9,570	8.1%	8.6%
マリモ地方創生リート投資法人	各種不動産	3,684	6.7%	13.2%
CREロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	3,654	-4.3%	1.0%
フロンティア不動産投資法人	店舗用不動産	11,030	4.6%	3.4%

※ 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。

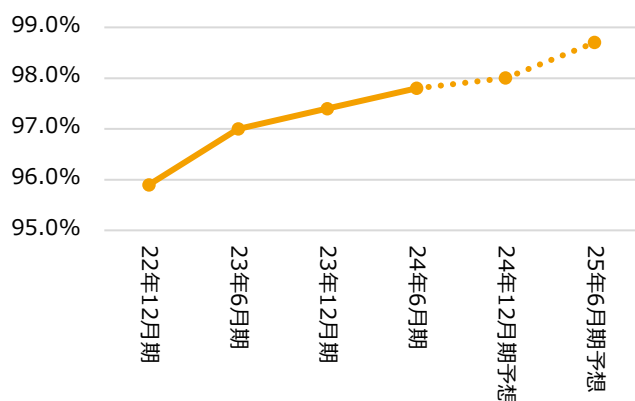
オフィス 日本ビルファンド投資法人

スポンサー：三井不動産グループ

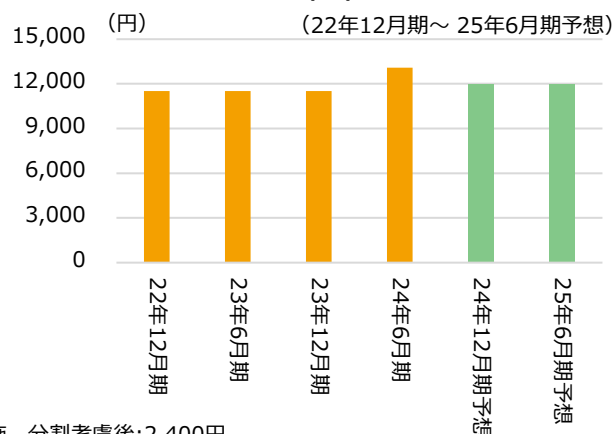
オフィス市況の改善を受け、今後は賃料増額へ注力していく方針

2024年6月期の一口当たり分配金は前期比13.8%増の13,082円と、不動産等売却益の計上に伴い、増配となりました。2024年12月期予想は不動産等売却益の減少により12,000円(※)、2025年6月期予想は不動産等売却益がはく落するものの内部留保を活用することで12,000円(※)と、分配金は安定した水準が維持される見通しです。2024年6月期の期中平均稼働率は97.8%と高稼働を実現しましたが、オフィス市況の回復を踏まえ、今後はさらなる稼働率の向上を見込んでいます。また、テナントの入替時・更新時ともに賃料の増額を目指していくことが示されました。引き続き、物件売却による含み益の顕在化により、投資主への還元を進めていく方針です。

期中平均稼働率の推移



一口当たり分配金推移(※)



(※) 2024年10月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施。分割考慮後:2,400円。

(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

ホテル インヴィンシブル投資法人

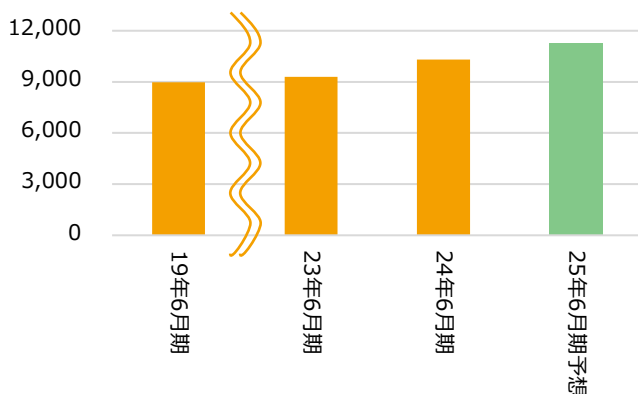
スポンサー：フォートレス・グループ

好調な宿泊部門だけでなく料飲部門も回復し、国内ホテル全体の収益が改善

2024年6月期の一口当たり分配金は、季節要因により国内ホテルの賃料収入がマイナスとなった一方で、海外ホテルの業績向上及び季節要因による収益の増加、特殊要因による受取配当金の計上等により、前期比16.9%増の1,917円で着地しました。2024年12月期予想は1,797円、2025年6月期予想は1,895円と、季節要因による変動はあるものの、新規取得物件の収益寄与などもあり高水準で推移する見通しです。

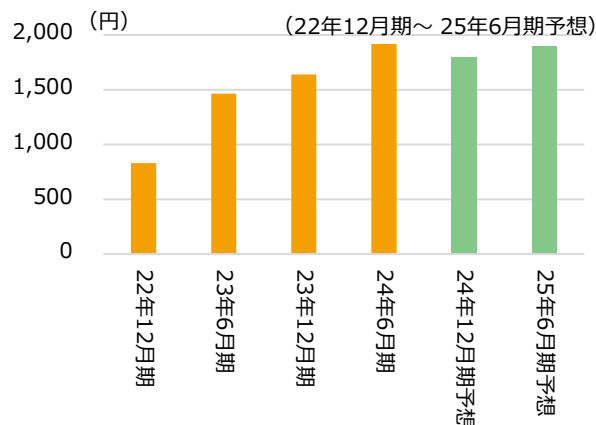
RevPAR(ホテルの宿泊売上高を販売可能な部屋数で割った数値)が好調に推移する宿泊部門だけでなく、コロナ禍で低迷していた料飲部門も収益がコロナ禍前の水準に到達するなど回復傾向です。なお、7月に公募増資による資金調達を実施、12物件総額1,044億円を取得しており、運用資産残高(取得価格合計)は6,000億円超に達しています。

RevPARの推移



※19年6月期については保有物件のうち71物件を、その他の期については81物件を対象として集計した数値を用いています。

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

Daiwa Asset Management

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。