

J-REITの決算状況

2024年8月期決算概要

2024年11月12日

2024年8月期決算概要

2024年10月に2024年8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、1銘柄が横ばい、1銘柄が下振れ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、高い稼働率により安定した業績でした。資本コストを意識した経営が広がり、物件売却による売却益の具現化や自己投資口取得（バイバック）の発表が増えています。

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8月期決算銘柄

| 銘柄名 | 用途名 ※1 | 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 | 3,820 | -2.1% | 2.7% |
| Oneリート投資法人 | オフィス不動産 | 6,835 | 2.2% | 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 | 2,369 | 6.7% | 7.3% |
| 野村不動産マスターファンド投資法人 | 各種不動産 | 3,450 | 1.1% | 4.5% |
| 大和ハウスリート投資法人 | 各種不動産 | 5,804 | 1.6% | 0.9% |
| 森トラストリート投資法人 | 各種不動産 | 1,757 | -4.3% | 4.6% |
| ヒューリックリート投資法人 | 各種不動産 | 3,654 | 2.0% | 2.1% |
| タカラレーベン不動産投資法人 | 各種不動産 | 2,700 | 1.0% | 0.0% |
| ザイマックス・リート投資法人 | 各種不動産 | 3,328 | 0.8% | 4.3% |
| G L P 投資法人 | 工業用不動産 | 3,158 | 14.4% | 9.5% |
| ラサールロジポート投資法人 | 工業用不動産 | 3,626 | -4.6% | 1.3% |
| 三菱地所物流リート投資法人 | 工業用不動産 | 9,602 | 18.8% | 2.3% |
| アドバンス・ロジスティクス投資法人 ※2 | 工業用不動産 | 2,785 | -2.5% | -1.6% |
| 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 | 11,064 | -3.4% | 1.9% |
| 日本都市ファンド投資法人 | 店舗用不動産 | 2,306 | 1.6% | 2.5% |
| 福岡リート投資法人 | 店舗用不動産 | 3,850 | 1.1% | 6.9% |

※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。

※2 アドバンス・ロジスティクス投資法人は11月1日付で、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人に吸収合併されました。

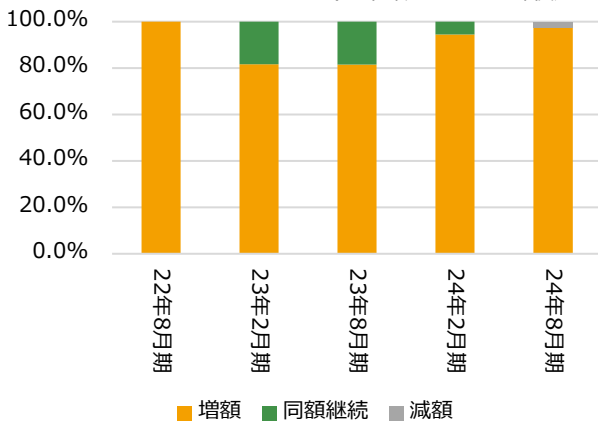
資本コストや投資口価格を意識した経営を推進、投資主価値の向上を目指す

2024年8月期の一口当たり分配金は前期比4.6%減の3,626円と、不動産等売却益の計上があったものの、優先出資証券からの利益配当が減少したことで減配となりました。2025年2月期予想は既存物件の増築による賃料収入の増加や修繕費等の費用の減少により3,637円、2025年8月期予想は不動産等売却益の計上により3,683円と増配になる見通しです。

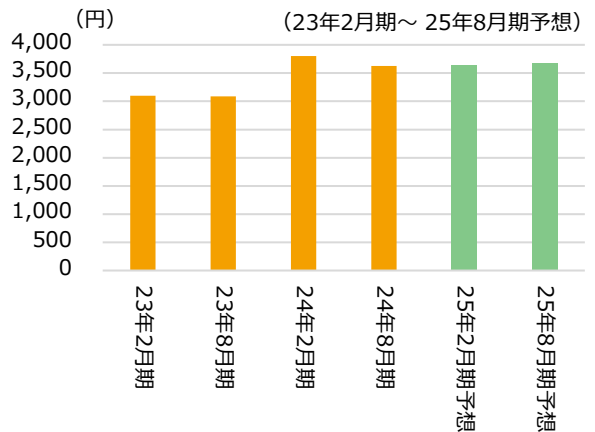
高稼働と堅調な賃料増額改定を実現するなど、力強い内部成長を継続しています。また、物件入替を継続的に実施しており、複数期に分けて売却益を分配する方針です。さらに、最大約113億円規模の自己投資口取得を決議するなど、資本コストや投資口価格を意識した経営をしており、積極的な投資主還元を実施しています。

賃料改定実績の推移

※各期中に契約期日が到来した面積
(倉庫部分のみ、一部使用除く)



一口当たり分配金推移



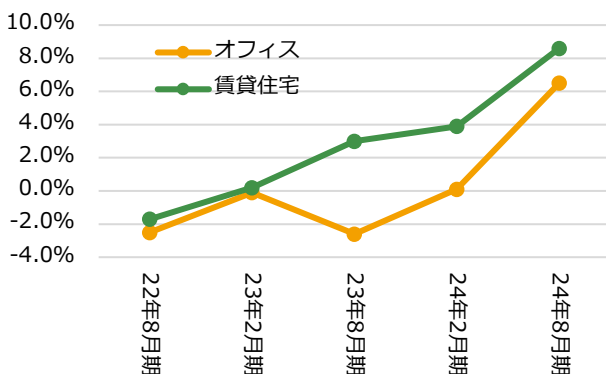
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

継続的な売却益の分配と自己投資口取得により、投資主還元を実施

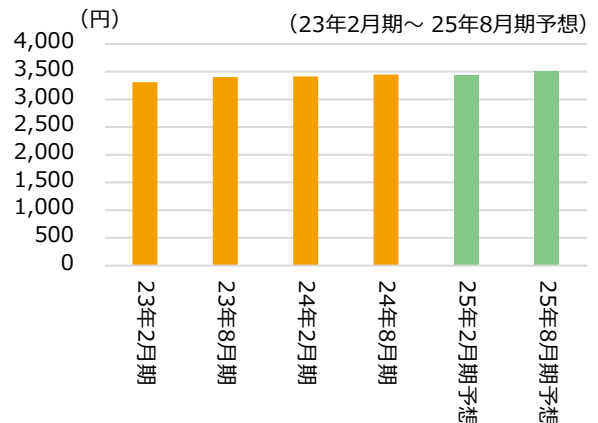
2024年8月期の一口当たり分配金は、修繕費等の費用が増加した一方で、既存物件の賃料収入が増加したことにより、前期比1.1%増の3,450円で着地しました。2025年2月期予想は3,446円、2025年8月期予想は3,509円と、既存物件の賃料収入の増加や売却益の継続的な計上により分配金は安定的に推移する見通しです。

本投資法人は売却益を継続的に分配することや自己投資口取得資金に充当することで、投資主還元を実施しています。自己投資口の取得については、本年7月に続き、10月にも実施することが公表され、2回の総額は約100億円規模となります。総合型であり多様なセクターの物件を保有していますが、2024年8月期は全セクターの賃料収入が増加するなど総じて好調な運用状況となっております。

入替時賃料変動率の推移



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。