

## J-REITの決算状況

### 2024年9月期決算概要

2024年12月10日

### 2024年9月期決算概要

2024年11月に2024年9月期決算を発表したJ-REITの全銘柄が、半年前の決算発表時の会社予想に対して、上振れの着地となりました。

オフィスリートは、物件入替や売却による売却益の活用、賃料増額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。

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9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	12,349	1.1%	2.1%
グローバル・ワン不動産投資法人	オフィス不動産	2,528	-14.6%	5.3%
大和証券リビング投資法人	集合住宅用不動産	2,400	4.3%	4.3%

※ 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 ジャパンリアルエステイト投資法人

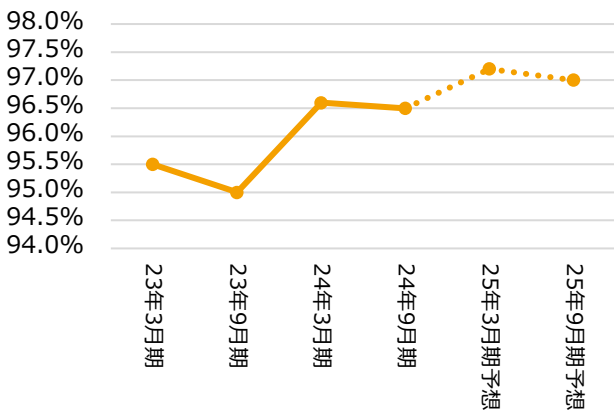
スポンサー：三菱地所

オフィス市況の回復をうけ、入居率向上や賃料増額等により内部成長が加速。

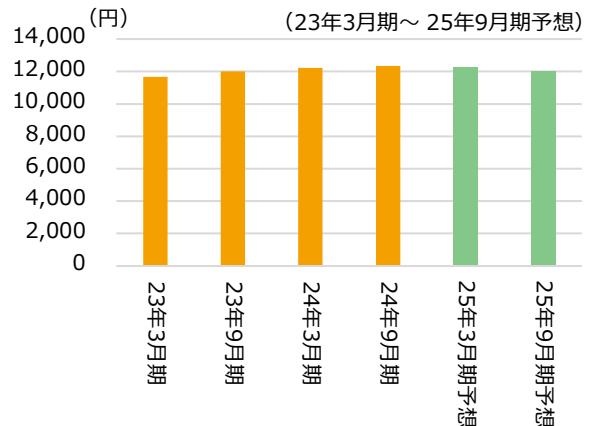
2024年9月期の一口当たり分配金は前期比1.1%増の12,349円と、不動産等売却益の増加により増配となりました。2025年3月期予想は修繕費が増加する一方で、既存物件の賃料収入の増加により12,250円（分割考慮後2,450円）、2025年9月期予想は不動産等売却益がはく落するものの内部留保の取り崩しにより、12,000円（分割考慮後2,400円）と分配金は安定的に推移する見通しです。

オフィス市況の回復をうけ、入居率は好調に推移しており、2025年3月期及び2025年9月期は97%台への上昇を見込んでいます。また、今期は賃料改定についても増額が大幅に伸びました。オフィス市況のさらなる回復により、今後も内部成長が加速することが見込まれます。

入居率の推移



一口当たり分配金推移(※)



※2025年1月1日付で、投資口1口当たり5口の割合による投資口分割の実施を予定しています。2025年3月期及び9月期の一口当たり分配金は、本投資口分割前ベースの概算値を記載しています。

(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

住宅 大和証券リビング投資法人

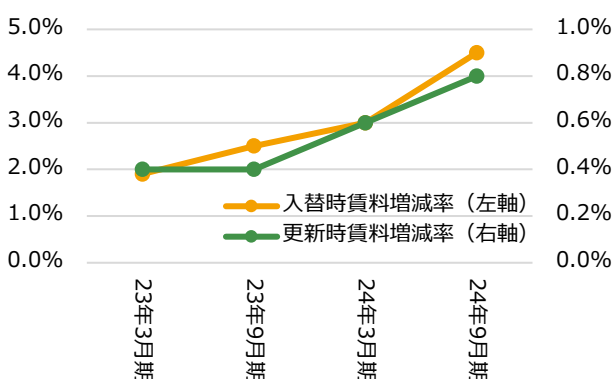
スポンサー：大和証券グループ

物件入替による含み益の還元を推進、分配金目標を引き上げ。

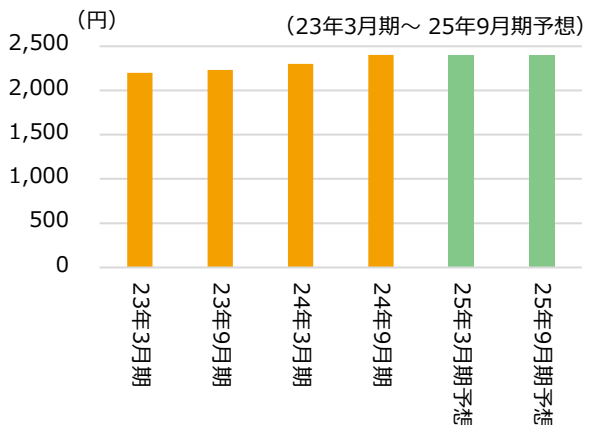
2024年9月期の一口当たり分配金は、既存物件の賃料収入の増加や不動産売却益の計上により、前期比4.3%増の2,400円で着地しました。2025年3月期及び2025年9月期予想は2,400円と、豊富な内部留保や物件売却益の活用により、分配金は安定的に推移する見通しです。

保有する賃貸住宅については、入替時賃料の増額率が4.5%と3期連続で過去最高を更新、都心5区に所在する物件に限ると8.0%の賃料増額を実現しました。また、本投資法人は継続的な物件入替により、豊富な含み益を投資主に還元することを推進しています。競争力の下がった築古物件等を売却、好立地の築浅物件を取得することで、ポートフォリオの質の維持・向上も図っています。

入替時及び更新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。