

J-REITの決算状況

2024年11月期決算概要

2025年2月17日

2024年11月期決算概要

2025年1月に2024年11月期決算を発表したJ-REIT8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、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。

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が増えています。

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11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 | 5,201 | 0.1% | 1.7% |
| SOSiLA物流リート投資法人 | 工業用不動産 | 2,785 | 0.6% | 0.5% |
| 大和証券オフィス投資法人 | オフィス不動産 | 6,920 | 1.0% | 1.0% |
| ユナイテッド・アーバン投資法人 | 各種不動産 | 3,937 | 8.5% | 2.8% |
| アクティビア・プロパティーズ投資法人 | 各種不動産 | 9,300 | -0.7% | 0.0% |
| 平和不動産リート投資法人 | 各種不動産 | 3,640 | 7.7% | 5.8% |
| 阪急阪神リート投資法人 | 各種不動産 | 3,155 | 4.1% | 1.8% |
| 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 | 1,837 | 16.6% | -0.6% |

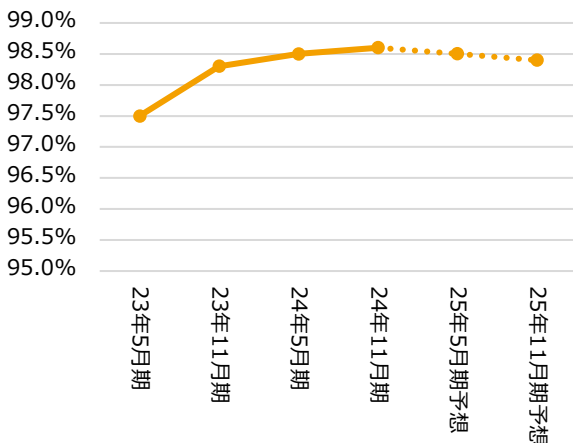
※ 用途名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準(GICS)によるものです。

足元のインフレ環境を踏まえ、巡航分配金の年3%成長を目指す新成長目標を設定。

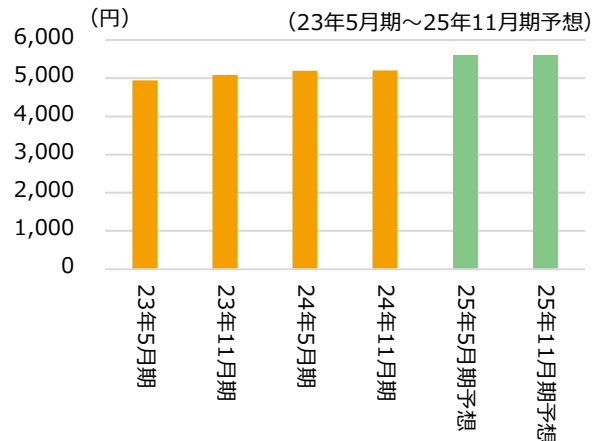
2024年11月期の一口当たり分配金は前期比0.1%増の5,201円と、修繕費の減少や稼働率の上昇に伴う賃料収入の増加により増配となりました。2025年5月期予想は5,600円、2025年11月期予想は5,604円と新規取得物件の収益寄与や物件売却益の還元により、分配金は高い水準で推移することが見込まれます。

新たに中期的な成長目標を公表、インフレに打ち勝つため、巡航分配金の年3%成長を目指すことが示されました。また、本投資法人初となる資産入替を実施、ポートフォリオの収益力向上に取り組むと同時に、物件売却益を5期にわたり配当するなど、積極的な投資主還元を進めています。なお、保有する物流施設は高稼働を維持しており、好調な運営を継続しています。

物流施設の期中平均稼働率の推移



一口当たり分配金推移



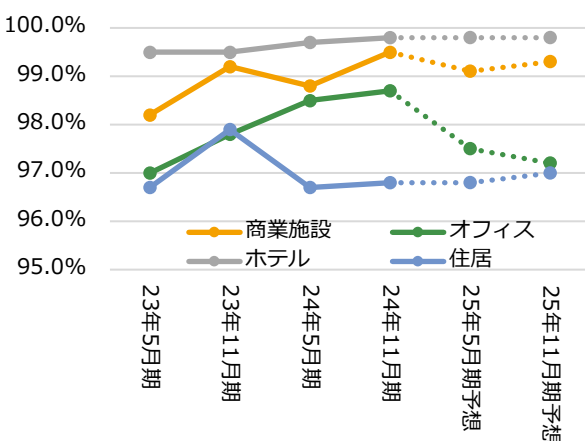
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

中期的な成長目標を設定。積極的な投資主還元により、年間分配金8,000円超を目指す。

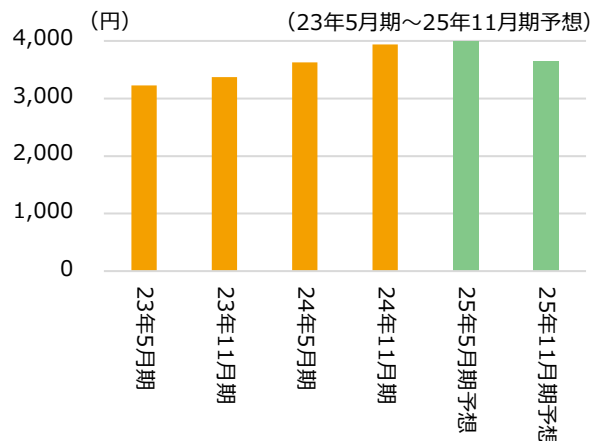
2024年11月期の一口当たり分配金は、物件売却益の計上及びテナント退去に伴う違約金収入等により、前期比8.5%増の3,937円で着地しました。2025年5月期は物件売却益の計上や、ホテル等の既存物件における賃料収入の増加により4,000円となる予想です。一方で、2025年11月期は物件売却益のはく落等により、3,650円となる見込みです。

物件売却益を活用した積極的な投資主還元の実施や、物件入替によるポートフォリオの収益力を高めることで、年間の分配金8,000円超を目指す中期成長戦略が公表されました。また、保有するホテル物件では平均客室単価及びRevPARがコロナ禍前を上回り過去最高を記録するなど、好調な運営を行っています。

アセットタイプ別の稼働率推移



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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 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。