

J-REITの決算状況

2024年12月期決算概要

2025年3月17日

2024年12月期決算概要

2025年2月に2024年12月期決算を発表したJ-REIT9銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して8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。

ホテルリート銘柄では、強いインバウンド需要等を背景に客室平均単価等は堅調に推移しており、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12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
日本ビルファンド投資法人 ※2	オフィス不動産	2,462	-5.9%	2.6%
日本プライムリアルティ投資法人	オフィス不動産	7,935	4.4%	3.1%
ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産	2,770	-3.2%	0.0%
日本リート投資法人 ※3	各種不動産	2,493	4.2%	11.2%
マリモ地方創生リート投資法人	各種不動産	3,617	-1.8%	0.3%
CREロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	3,786	3.6%	1.2%
フロンティア不動産投資法人 ※4	店舗用不動産	2,200	-0.3%	0.6%
インヴィンシブル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	1,982	3.4%	10.3%
ジャパン・ホテル・リート投資法人 ※5	ホテル・リゾート 不動産	3,937	30.6%	3.2%

※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 日本ビルファンド投資法人は2024年10月1日付で投資口分割を実施。過去の分配金を分割比率に応じて調整しております。P2についても同様の調整を行っております。

※3 日本リート投資法人は2025年1月1日付で投資口分割を実施。過去の分配金及び半年前会社予想を分割比率に応じて調整しております。

※4 フロンティア不動産投資法人は2025年1月1日付で投資口分割を実施。過去の分配金及び半年前会社予想を分割比率に応じて調整しております。

※5 ジャパン・ホテル・リート投資法人は12か月決算のため、半年前会社予想比については2024年8月22日に公表された中間決算時の予想をもとに算出しています。

オフィス 日本ビルファンド投資法人

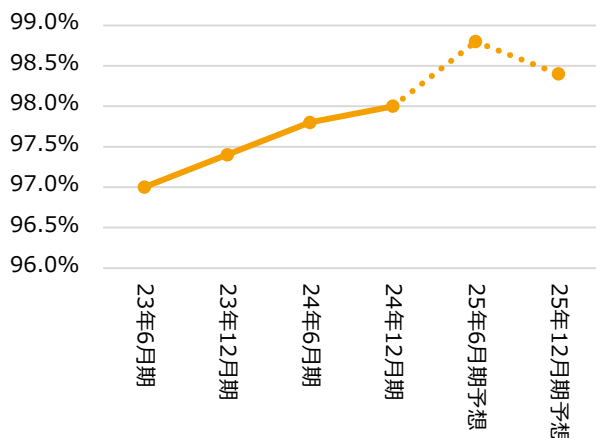
スポンサー：三井不動産

新たな分配方針を策定。好調なオフィス市況を背景に分配金成長を目指す。

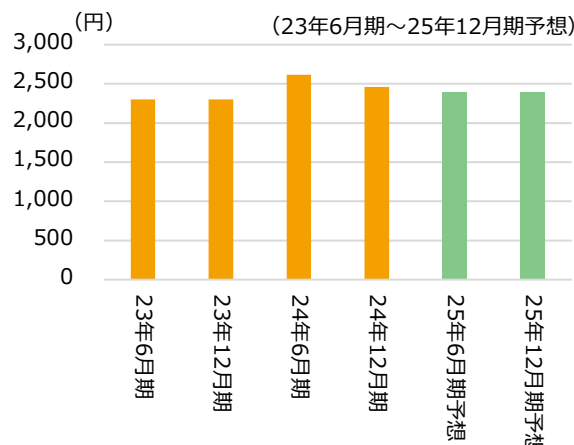
2024年12月期の一口当たり分配金は前期比5.9%減の2,462円と、既存物件における賃貸収入が増加した一方、物件売却益の減少や2024年6月期に一過性の費用減少があったこと等の要因により減配となりました。2025年6月期及び2025年12月期予想は2,400円と、物件売却益や内部留保を活用することで、分配金は安定的に推移することが見込まれます。

物件売却益や内部留保を活用し、EPU（一口当たり当期純利益）の110%を継続的に分配するという新たな分配方針を策定、更なる分配金成長を目指していくことが示されました。なお、保有物件では98%台の高稼働で推移することを見込んでおり、好調な運営が想定されます。

オフィスの期中平均稼働率推移



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

ホテル ジャパン・ホテル・リート投資法人

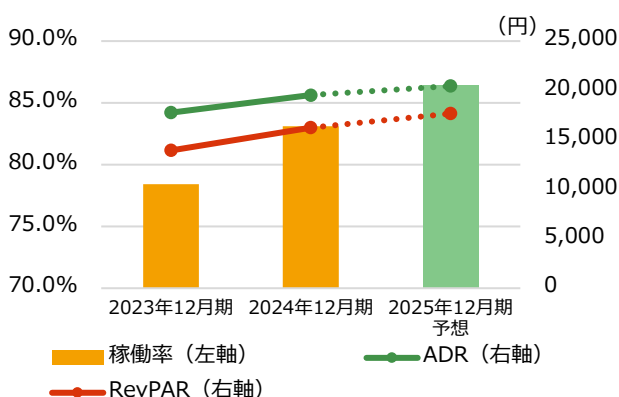
スポンサー：SC Capital Partners等

力強いインバウンド需要を追い風にホテル運営は好調を継続。積極的な外部成長を図る。

2024年12月期の一口当たり分配金は、既存物件における賃料増加や新規取得物件の収益寄与により、前期比30.6%増の3,937円で着地しました。2025年12月期予想は物件売却益の計上や保有物件の賃料増加により、4,461円となる見込みです。

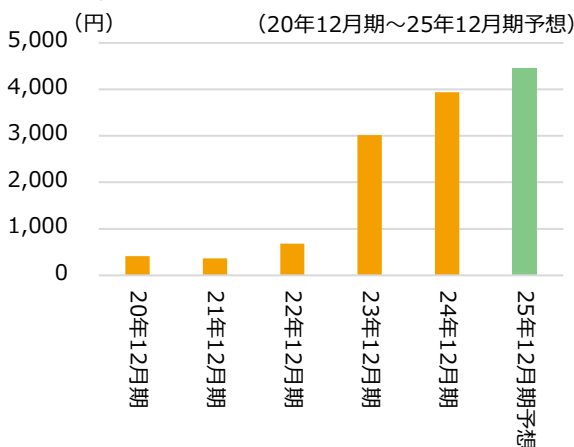
2024年7月には公募増資、2025年1-2月には物件入替を実施するなど、積極的な外部成長を実現しています。また、好調なインバウンド需要等を背景に、保有物件(*)のRevPARは2024年12月期は前期比16.5%増で着地、2025年12月期予想についても8.9%増を見込んでおり、好調な運営を継続する見通しです。コロナ禍で落ち込んでいた宴会やレストランなどの料飲部門についても堅調な売上げを実現しています。

ホテルの稼働率及びADR、RevPAR※



※変動賃料等導入28ホテルが対象

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。