

J-REITの決算状況

2024年10月期決算概要

2025年1月16日

2024年10月期決算概要

2024年12月に2024年10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。

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10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
いちごオフィスリート投資法人	オフィス不動産	2,692	22.4%	0.3%
投資法人みらい	各種不動産	1,257	9.3%	6.1%
KDX不動産投資法人	各種不動産	4,030	2.6%	2.7%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	1,817	-13.3%	3.9%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	2,939	3.2%	4.6%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,761	2.1%	1.4%
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産	1,164 ※2	- ※2	0.0% ※2
スターツプロシード投資法人	集合住宅用不動産	5,250	-1.3%	2.3%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	4,609 ※3	1.9% ※3	1.3%

※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 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は2024年11月1日付で実施した合併に伴い、2024年10月期は決算期間3か月の変則決算となったため、前期比は記載しておりません。なお、半年前会社予想比は2024年9月17日付の決算短信をもとに算出しております。また、2024年11月1日付で投資口分割を実施したため、分配金を分割比率に応じて調整しております。

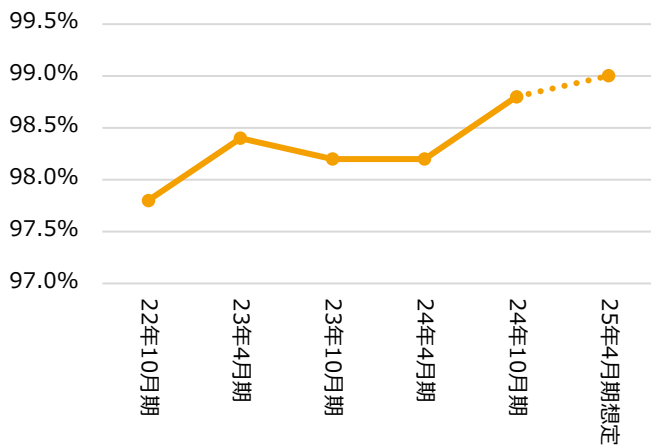
※3 星野リゾート・リート投資法人は2024年11月1日付で投資口分割を実施。分配金を分割比率に応じて調整しております。

物件売却を積極的に実施、資本コストやポートフォリオの質を意識した運営を推進。

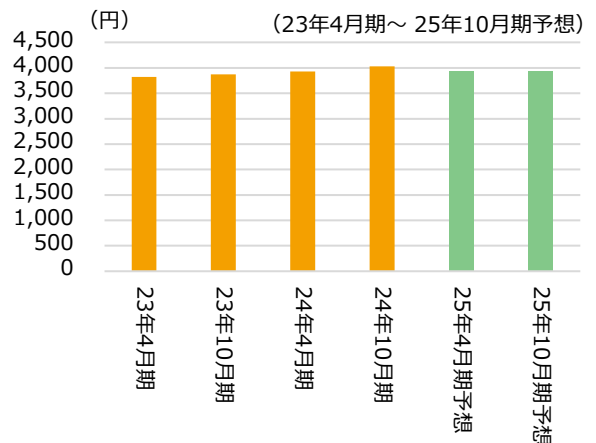
2024年10月期の一口当たり分配金は前期比2.6%増の4,030円と、新規取得物件の収益寄与等により増配となりました。2025年4月期予想は新規物件取得により賃料収入が増加する一方で、売却益の減少により3,930円です。2025年10月期は売却益がはく落するものの、内部留保を取り崩すことで3,943円となる予想です。売却益や内部留保の活用により分配金は安定的に推移することが見込まれます。

年間300~500億円規模の物件売却を実施し、売却資金を自己投資口取得や新規物件取得等に活用することで、投資主還元強化やポートフォリオの質を向上させる方針が示されました。なお、決算発表と同日に大規模な物件入替を発表、売却資金を用い、60億円規模の自己投資口取得を実施することが公表されました。

オフィス稼働率の推移 (契約面積ベース)



一口当たり分配金推移



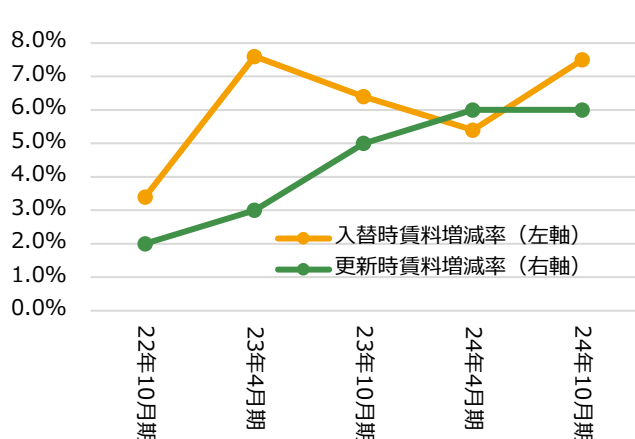
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

投資主還元と資本効率化を意識し、物件入替や自己投資口取得を実施。

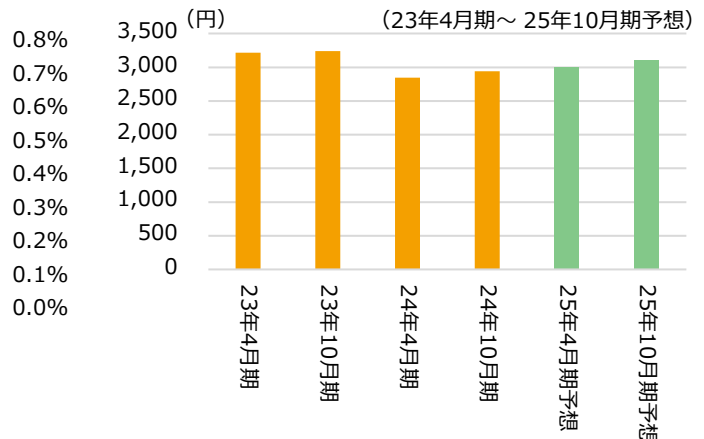
2024年10月期の一口当たり分配金は、修繕費や支払利息が増加した一方で、新規取得物件の収益寄与により前期比3.2%増の2,939円で着地しました。2025年4月期予想は3,010円、2025年10月期予想は3,110円と、大規模修繕工事の集中期が到来することで修繕費の増加等が発生するものの、売却益を計上することで分配金は安定的に推移する見通しです。

稼働率が低迷していた築古や地方に所在するオフィス物件を売却し、優良な賃貸住宅を取得するなど物件入替を通じたポートフォリオの質の向上に努めています。また、決算発表と同時に35億円規模の自己投資口の取得を発表するなど、資本効率の改善に向けた取り組みを積極的に進めています。

賃貸住宅の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。