J-REITの決算状況

2023年11月期決算概要

2024年2月14日

2023年11月期決算概要

2024年1月に2023年11月期決算を発表したJ-REITの8銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、7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では、各社まちまちの業績ですが、物件入れ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、高い稼働率を維持した安定した業績となり、賃料上昇による内部成長期待などを背景に安定した分配金成長を継続する方針が示されました。

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。

2023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
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	13,700	0.0%	0.0%
大江戸温泉リート投資法人	ホテル・リゾート不動産	1,451	0.5%	3.9%
アクティビア・プロパティーズ投資法人	各種不動産	9,611	-2.7%	3.3%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	3,371	4.4%	2.2%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,300	4.4%	3.8%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	3,056	0.4%	4.3%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	2,830	7.7%	2.5%
日本プロロジスリート投資法人	工業用不動産	5,085	2.9%	0.8%

※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。

（出所）会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

日本プロロジスリート投資法人

<銘柄概要> プロロジスをスポンサーとする物流リート。

<決算概要>

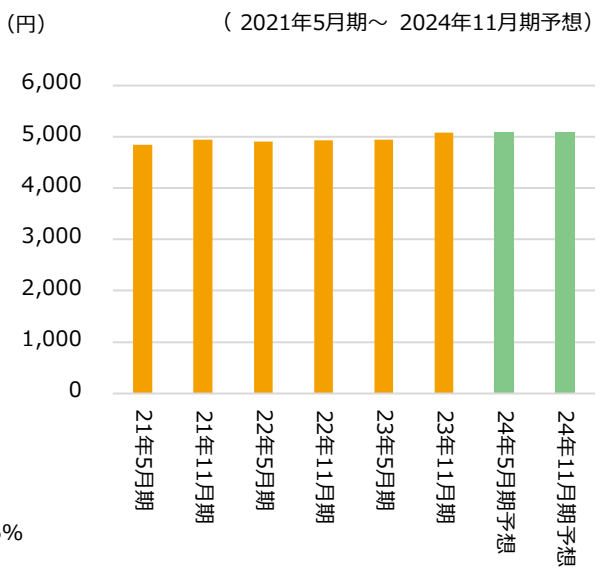
2023年11月期の一口当たり分配金は前期比2.9％増の5,085円となりました。新規取得物件の収益期寄与により増配となりました。

2024年5月期予想は5,095円、2024年11月期予想は5,092円と、新規物件の公租公課計上や修繕費などのコスト増加などはあるものの、継続的利益超過分配の増加などにより、2023年11月期比でほぼ横ばいとなる見込みです。豊富な余剰キャッシュを活用し、ペイアウトレシオの柔軟化による分配金の安定的成長などを検討しています。

<ここに注目！>

契約更新時の平均改定賃料変動率はプラスを維持、期中平均稼働率は2024年11月期にかけて高水準の維持を見込む。

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

平和不動産リート投資法人

<銘柄概要> 平和不動産グループをスポンサーとする総合型リート。

<決算概要>

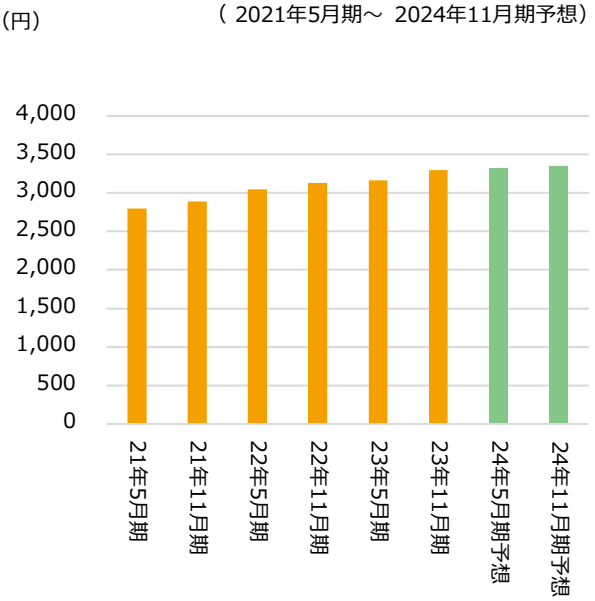
2023年11月期の一口当たり分配金は前期比4.4％増の3,300円となりました。新規取得物件の賃料収入の寄与や物件売却益を計上したことなどにより増配となりました。

2024年5月期予想は3,325円、2024年11月期予想は3,350円と、物件売却益がはく落するものの、内部留保の活用などにより2023年11月期比で増配となる見込みです。今後は内部成長を加速させつつ、内部留保および売却益の活用により逓増型分配金成長を目指す方針を示しました。

<ここに注目！>

オフィスの新規・更新時の賃料変動率は2期連続でプラスとなり、2024年5月期以降も増額改定を見込む。

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

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。