

J-REITの決算状況

2024年1月期決算概要

2024年4月5日

2024年1月期決算概要

2024年3月に2024年1月期決算を発表したJ-REITの14銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して、10銘柄が上振れ、4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、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や余剰キャッシュを活用した投資主還元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。

住宅リート銘柄では、稼働率は高位で安定しており、テナント入れ替え時の賃料変動率の改善がみられました。

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1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
森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産	3,282	-2.1%	7.3%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,227	-0.3%	4.7%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,351	0.3%	0.4%
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,524	-3.9%	0.7%
東急リアル・エステート投資法人	各種不動産	3,750	0.0%	0.0%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,434	4.6%	5.3%
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	8,898	1.1%	1.3%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	5,223	1.4%	1.0%
アドバンス・レジデンス投資法人	集合住宅用不動産	5,900	0.9%	0.5%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	5,650	0.5%	0.0%
サムティ・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	2,841	1.9%	0.7%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,350	0.0%	0.0%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	2,976	5.1%	32.5%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,235	-1.4%	0.0%

※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

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

＜銘柄概要＞ 三井不動産をスポンサーとする物流リート。

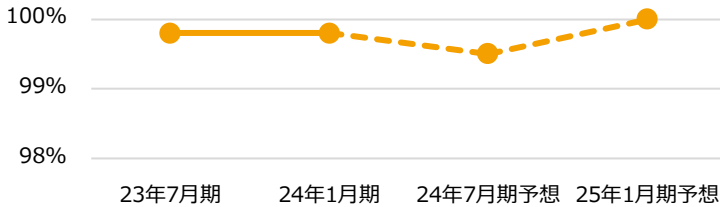
＜決算概要＞

2024年1月期の一口当たり分配金は前期比1.1%増の8,898円となりました。新規取得物件の収益期寄与やペイアウトレシオの上昇により増配となりました。

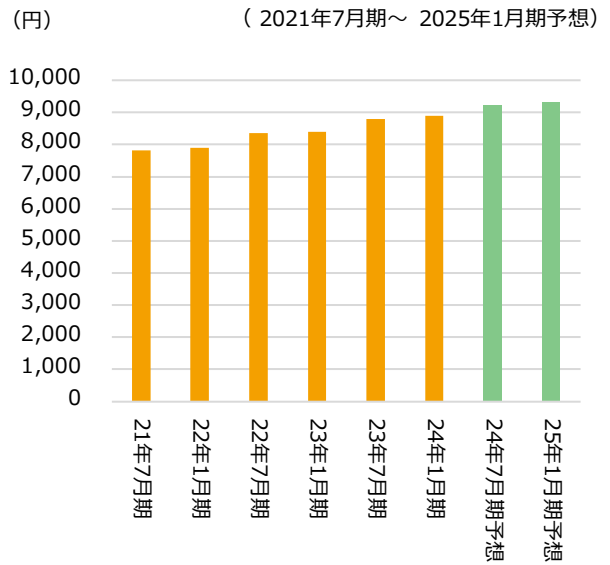
2024年7月期予想は9,214円、2025年1月期予想は9,313円と、新規取得物件の収益期寄与などにより、2024年1月期比で増配となる見込みです。引き続きペイアウトレシオの段階的な引き上げによる投資主還元も実施し、分配金の安定的成長を目指すことが示されました。

＜ここに注目！＞

期末稼働率は継続して高水準を維持する見込み。



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

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

＜銘柄概要＞ 東急不動産をスポンサーとする住宅リート。

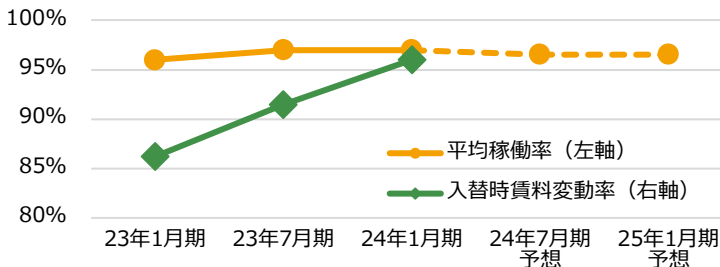
＜決算概要＞

2024年1月期の一口当たり分配金は前期比0.5%増の5,650円となりました。物件売却益がはく落する一方で、新規取得物件の賃料収入の寄与や既存物件の収益増加、内部留保の取り崩しなどによりやや増配となりました。

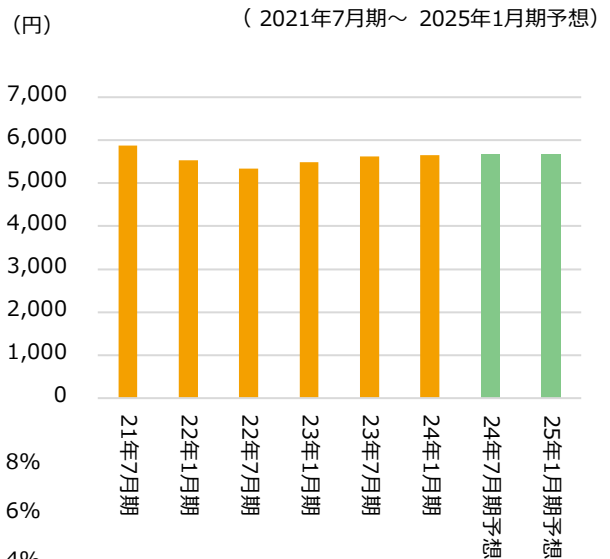
2024年7月期予想は5,660円、2025年1月期予想は5,670円と、新規取得物件の賃料収入の寄与により2024年1月期比でやや増配となる見込みです。

＜ここに注目！＞

入替時賃料変動率は継続して上昇しており、平均稼働率は高水準を維持する見込み。



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。