

## J-REITの決算状況

### 2024年4月期決算概要

2024年7月5日

### 2024年4月期決算概要

2024年6月に2024年4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。

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。

ホテルリート銘柄では、労働力不足の影響で一時的に稼働制限を余儀なくされたものの、業績は維持しており、採用の拡充等による労働力不足の解消と業績の回復を見込んでい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4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
KDX不動産投資法人	各種不動産	3,927	1.4% ※1	3.3%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	2,095	6.0%	14.2%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	2,848	-12.1%	6.3%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,682	-0.6%	2.0%
いちごオフィスリート投資法人	オフィス不動産	2,199	4.0%	9.6%
投資法人みらい	オフィス不動産	1,150	-5.3%	0.0%
スターツプロシード投資法人	集合住宅用不動産	5,321	14.1%	14.4%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート不動産	9,048	5.7%	4.0%

※1 KDX不動産投資法人は前期分配金を分割比率に応じて調整しております。

※2 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

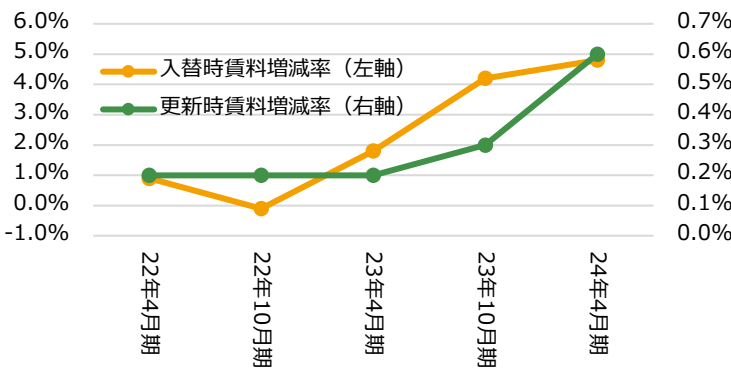
大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

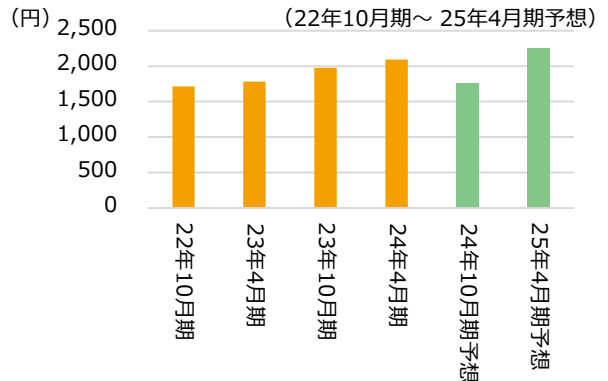
住宅中心のポートフォリオへ。国内の「安定成長」と海外の「積極的成長」の両方を取り込む。

2024年4月期の一口当たり分配金は前期比6%増の2,095円と、2024年10月期に売却予定の物件において減損損失を計上したものの、利益超過分配金の充当により増配となりました。2024年10月期予想は1,749円と、利益超過分配金の減少により減配となる一方で、2025年4月期予想は2,252円と海外投資の収益寄与が増加することで増配となる見通しです。なお、安定的な成長が見込まれる住宅中心のポートフォリオにシフトしていく方針が示されました。また、高成長が期待できる米国の住宅への投資を行うなど、収益性の押し上げを図っています。

賃貸住宅のテナント入替時及び更新時賃料増減率の推移



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

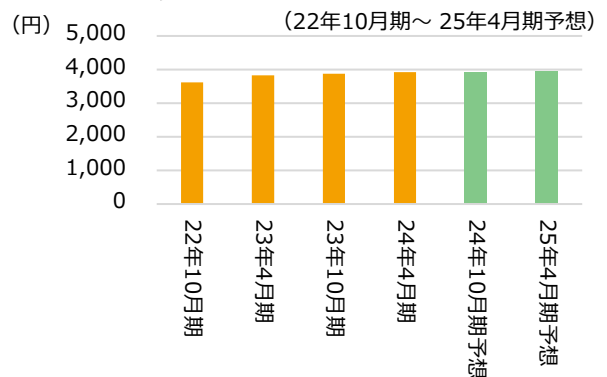
物件売却を積極化し、新規物件取得や自己投資口取得等を通して、投資主価値向上を目指す

本投資法人は2023年11月にケネディクスグループが運用していた3つのJ-REITが合併し、資産規模1兆円超の総合型リートとなりました。2024年4月期の一口当たり分配金は3,927円で着地しました。2024年10月期予想は3,924円、2025年4月期予想は3,934円と、新規取得物件の収益寄与等により、分配金は安定的に推移する見通しです。積極的に物件売却を行い、売却資金を物件取得や借入金の返済、自己投資口の取得に活用することで、投資主価値の向上を目指していく方針が示されました。また、需要拡大が期待できるホテルへの投資比率を高めしていく方針です。なお、2024年3～4月には取得総額約100億円の自己投資口取得を実施しました。

2024年4月期及び2024年10月期取得のホテル一覧

物件名 (所在地)	取得価格	取得時鑑定 NOI利回り	賃料形態
沖縄プリンスホテル オーシャンビューぎのわん (沖縄県宜野湾市)	22,000 百万円	4.9%	固定+変動賃料
新大阪江坂 東急REIホテル (大阪府吹田市)	5,100 百万円	5.6%	変動賃料
レム六本木ビル (東京都港区) ※1	9,900 百万円	3.6%	固定賃料

一口当たり分配金推移 ※2



※1 本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を保有しています。なお2024年4月期に準共有持分の20%を2024年10月期に30%を取得しており、取得価格及び取得時鑑定NOI利回りはそれぞれの数値を合算して算出しています。

※2 2022/11/1及び2023/11/1にそれぞれ投資口1口につき2口の割合で投資口分割を行っており、当該分割を考慮した数値を記載しています。(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

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(交付目録見書)」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。