

J-REITの決算状況

2024年7月期決算概要

2024年10月16日

2024年7月期決算概要

2024年9月に2024年7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、12銘柄が上振れ、2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や物件売却、手元資金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7月期決算銘柄

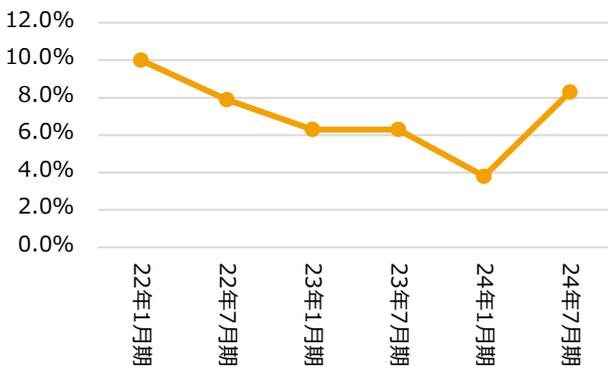
銘柄名	用途名	一口当たり 分配金 (円)	分配金 前期比	分配金半年前 会社予想比
東急リアル・エステート投資法人	各種不動産	3,800	1.3%	1.3%
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,596	4.7%	5.0%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,242	0.5%	3.6%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,284	-2.0%	0.9%
森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産	3,310	0.9%	7.8%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,510	2.2%	3.5%
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産	9,214	3.6%	0.0%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	5,300	1.5%	0.0%
アドバンス・レジデンス投資法人	集合住宅用不動産	5,925	0.4%	0.3%
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	5,714	1.1%	1.0%
サムティ・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	2,646	-6.9%	2.1%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,340	-0.3%	0.1%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	3,040	2.2%	7.8%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,261	0.8%	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。

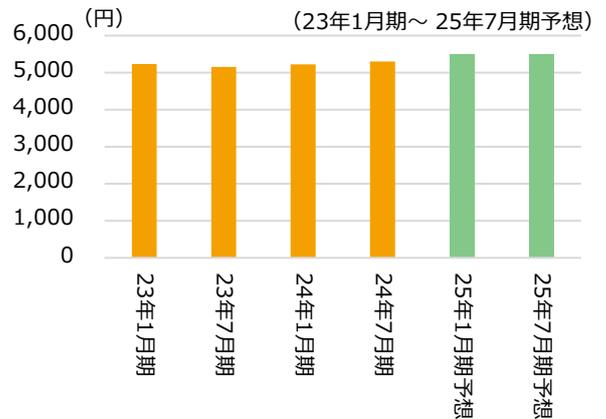
新成長戦略のもとで、投資口価格の上昇を目指し、投資主還元を強化していく方針

2024年7月期の一口当たり分配金は前期比1.5%増の5,300円と、一部物件でテナント入替えに伴う空室が発生したことで賃貸事業収益が減少した一方、不動産等売却益の計上に伴い、増配となりました。2025年1月期予想は不動産等売却益が減少する一方で、新規取得物件の収益寄与や仲介手数料、修繕費等の費用が減少するため5,500円、2025年7月期予想は不動産等売却益がはく落するものの、賃料収入の増加や内部留保の取り崩しにより5,500円と、分配金は安定した水準が維持される見通しです。J-REITを取り巻く環境変化を踏まえた新成長戦略が公表されました。新戦略においては、積極的に賃料増額を目指すことや継続的な物件売却、自己投資口取得の実施による投資主還元の強化を図っていくことが示されました。

再契約等における賃料変動率の推移



一口当たり分配金推移

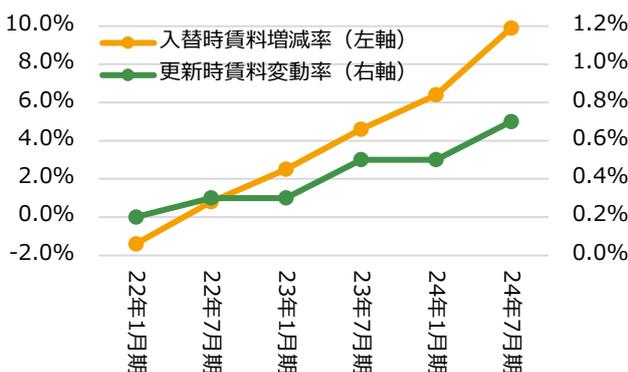


(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

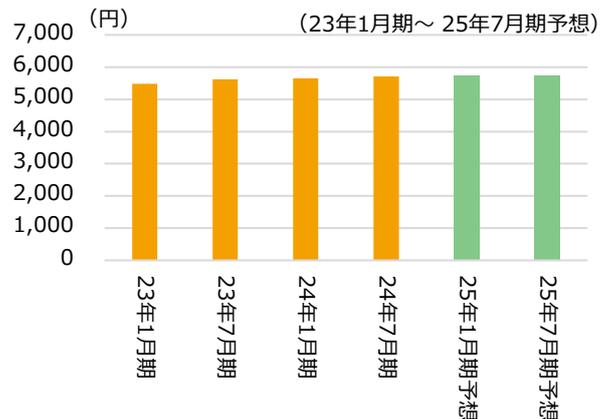
東京23区中心の立地戦略により、力強い賃料増額を実現

2024年7月期の一口当たり分配金は、新規取得物件の収益寄与により、前期比1.0%増の5,714円で着地しました。2025年1月期予想は5,750円と増資に伴う希薄化が発生するものの、既存物件の賃料増加や内部留保の取り崩しにより増配となる見通しです。2025年7月期は新規取得物件が収益寄与する一方で、不動産等売却益のはく落等により、5,730円となる予想です。東京一極集中がますます加速する中で、本投資法人の保有する賃貸住宅の90%以上が東京23区内に所在しています。マクロ環境の恩恵もあり、テナント入替時の賃料変動率は過去最高となる9.9%と力強い成長を実現、稼働率も高稼働を維持しています。引き続き物件取得を通じた外部成長も組み合わせながら、分配金成長を図っていく方針です。

入替時・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。