

## J-REITの決算状況

## 2025年1月期決算概要

2025年4月17日

## 2025年1月期決算概要

2025年3月に2025年1月期決算を発表したJ-REIT13銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して11銘柄が上振れ、1銘柄が横ばい、1銘柄が下振れ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。

物流リート銘柄では、高い稼働率により安定した業績でした。資本コストを意識した経営が広がり、物件売却による売却益の具現化が増えています。

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。

## 2025年1月期決算銘柄

| 銘柄名                 | 用途名 ※1          | 一口当たり<br>分配金（円） | 分配金<br>前期比 | 分配金半年前<br>会社予想比 |
|---------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------------|
| 東急リアル・エステート投資法人     | 各種不動産           | 4,002           | 5.3%       | 5.3%            |
| スターアジア不動産投資法人       | 各種不動産           | 1,701           | 6.6%       | 10.6%           |
| エスコンジャパンリート投資法人     | 各種不動産           | 3,474           | 7.2%       | 5.9%            |
| 東海道リート投資法人          | 各種不動産           | 3,335           | 1.6%       | -1.3%           |
| 森ヒルズリート投資法人         | オフィス不動産         | 3,080           | -6.9%      | 0.0%            |
| 産業ファンド投資法人          | 工業用不動産          | 3,524           | 0.4%       | 2.4%            |
| 日本ロジスティクスファンド投資法人※2 | 工業用不動産          | 1,859           | 5.2%       | 1.4%            |
| アドバンス・レジデンス投資法人 ※3  | 集合住宅用不動産        | 2,988           | 0.8%       | 0.8%            |
| 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        | 5,873           | 2.8%       | 2.1%            |
| サムティ・レジデンシャル投資法人    | 集合住宅用不動産        | 3,118           | 17.8%      | 18.4%           |
| イオンリート投資法人          | 店舗用不動産          | 3,360           | 0.6%       | 0.3%            |
| いちごホテルリート投資法人       | ホテル・リゾート<br>不動産 | 10,125          | 233.1%     | 12.4%           |
| ヘルスケア&メディカル投資法人     | ヘルスケア不動産        | 3,183           | -2.4%      | 0.3%            |

※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 日本ロジスティクスファンド投資法人は2025年2月1日付で投資口分割を実施。過去の分配金及び半年前会社予想を分割比率に応じて調整しております。

※3 アドバンス・レジデンス投資法人は2025年2月1日付で投資口分割を実施。過去の分配金及び半年前会社予想を分割比率に応じて調整しております。

## 賃貸住宅 コンフォリア・レジデンシャル投資法人

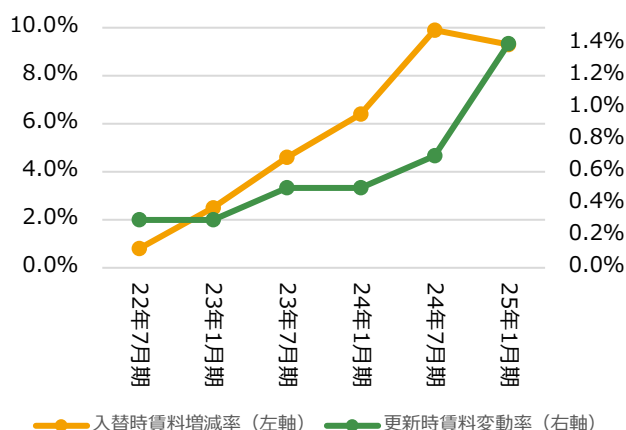
スポンサー：東急不動産

## 高稼働率を維持しながら、入替時賃料変動率は非繁忙期で過去最高を実現。

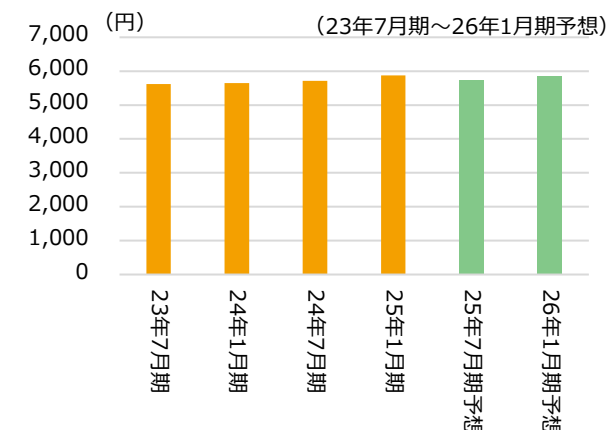
2025年1月期の一口当たり分配金は前期比2.8%増の5,873円と、既存物件における賃貸収入の増加や新規取得物件の収益寄与等により増配となりました。2025年7月期は新規取得物件が収益寄与するものの、支払利息の増加や物件売却益のはく落により、5,750円となる見込みです。2026年1月期予想は支払利息が増加する一方で、既存物件における賃貸収入の増加及び新規取得物件が収益寄与により、5,860円となる見込みです。

好調な東京都市部の賃貸市況を追い風に、保有する賃貸住宅の入替時賃料増減率は、高い稼働率を維持しながら、非繁忙期で過去最高を実現しました。今後も東京23区を中心とした好立地のポートフォリオを活かしながら、力強い賃料上昇を実現していく方針です。

## 賃貸住宅の入替時及び更新時の賃料増減率の推移



## 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

## 物流

## 日本ロジスティクスファンド投資法人

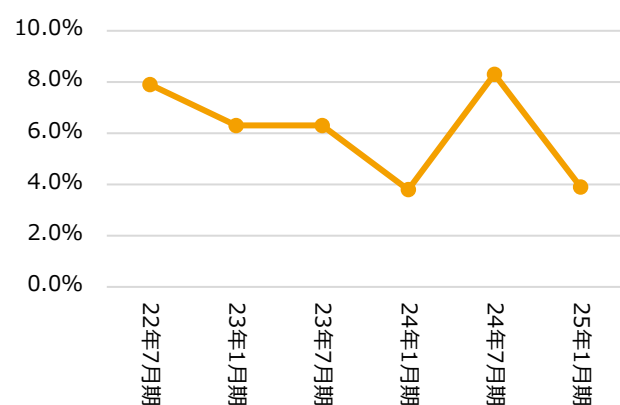
スポンサー：三井物産

## 新たな分配方針を策定、物件売却益がなくても高い分配金水準での安定化を目指す。

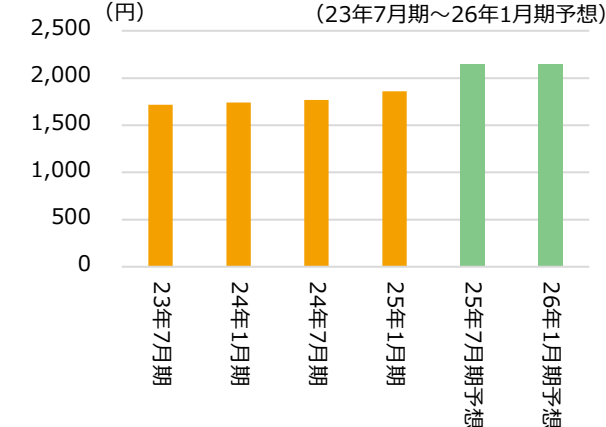
2025年1月期の一口当たり分配金は、物件売却益が減少した一方で、仲介手数料や修繕費などの費用が減少ため、前期比5.2%増の1,859円（分割考慮後）で着地しました。2025年7月期予想は物件売却益の増加や新規取得物件の収益寄与により、2,150円となる見込みです。2026年1月期は、物件売却益が減少する一方で、内部留保の取崩しを実施することで、2,150円となる予想です。

物件売却による売却益の有無に関わらず、分配金水準を安定的に維持していくため、従来から実施してきた内部留保の取崩しに加え、減価償却費を活用した利益超過分配を行うという新たな分配方針が公表されました。引き続き資本コストや投資主価値の最大化を意識した経営を推進していく方針です。

## 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※



※ 2025年2月1日付で投資口分割を実施、過去の分配金を分割比率に応じて調整しております。

(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

Daiwa Asset Management

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。