

J-REITの決算状況

2025年2月期決算概要

2025年5月20日

2025年2月期決算概要

2025年4月に2025年2月期決算を発表したJ-REIT15銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して全銘柄が上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2月期決算銘柄

銘柄名	用途名 ※1	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
オリックス不動産投資法人	オフィス不動産	3,991	4.5%	2.9%
Oneリート投資法人	オフィス不動産	7,217	5.6%	2.8%
サンケイリアルエステート投資法人	オフィス不動産	2,451	3.5%	6.5%
野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産	3,453	0.1%	0.2%
大和ハウスリート投資法人	各種不動産	7,078	22.0%	12.3%
森トラストリート投資法人	各種不動産	1,788	1.8%	2.8%
ヒューリックリート投資法人	各種不動産	4,000	9.5%	14.3%
タカラレーベン不動産投資法人	各種不動産	2,800	3.7%	3.7%
ザイマックス・リート投資法人	各種不動産	3,728	12.0%	1.8%
G L P 投資法人	工業用不動産	3,434	8.7%	3.8%
ラサールロジポート投資法人	工業用不動産	4,005	10.5%	10.1%
三菱地所物流リート投資法人 ※2	工業用不動産	3,174	-0.8%	0.8%
日本アコモデーションファンド投資法人 ※3	集合住宅用不動産	2,301	4.0%	1.6%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	2,808	21.8%	1.0%
福岡リート投資法人	店舗用不動産	4,096	6.4%	5.0%

※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 三菱地所物流リート投資法人は2025年3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 日本アコモデーションファンド投資法人は2025年3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 日本アコモデーションファンド投資法人

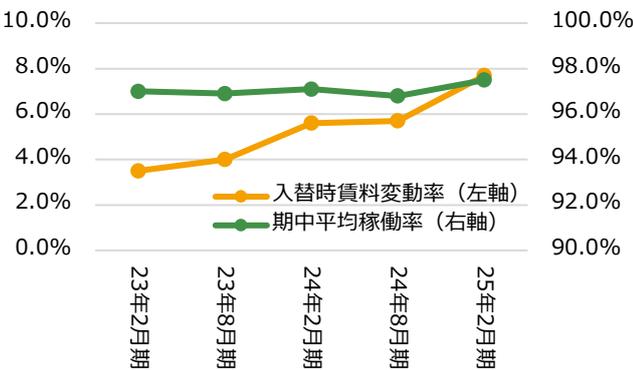
スポンサー：三井不動産

高稼働率を維持しながら、入替時賃料変動率は過去最高を実現。

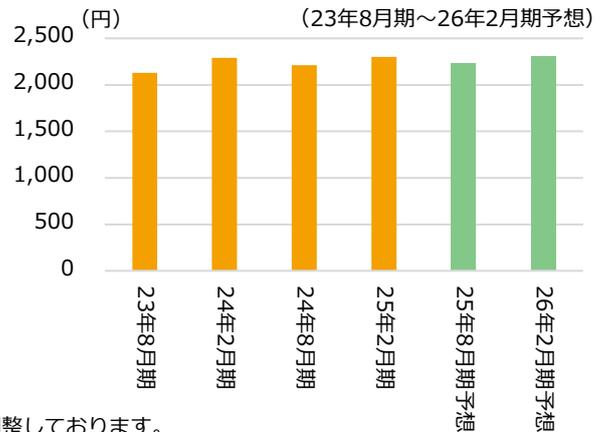
2025年2月期の一口当たり分配金は前期比4.0%増の2,301円（分割考慮後）と、既存物件における賃貸収入の増加等により増配となりました。2025年8月期は既存物件の賃貸収入は増加するものの、賃貸諸費用も増加することで、2,234円となる見込みです。2026年2月期予想は賃貸諸費用の減少により、2,304円となる見込みです。

好調な東京23区の賃貸市況を背景に、高稼働率を維持しながらも入替時賃料変動率は過去最高を実現しました。今後の運用方針として、金利コストが上昇する中でも、既存物件の賃料上昇を主軸として、新規物件取得も組み合わせながら成長をしていくことで、年率2~3%の分配金成長を目指していくことが示されました。

入替時賃料変動率及び期中平均稼働率の推移



一口当たり分配金推移



※2025年3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

物流 ラサールロジポート投資法人

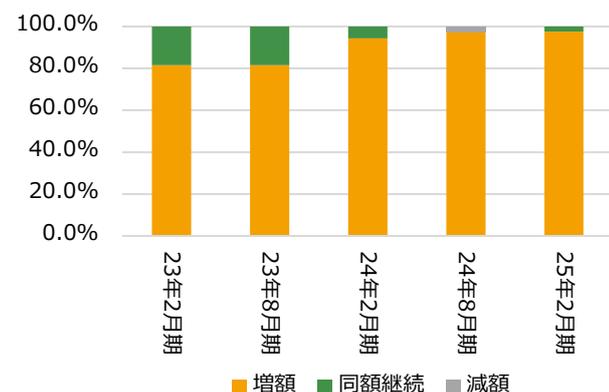
スポンサー：ラサールグループ

「資本コストや株価を意識した経営」の推進により、投資主価値向上を図る。

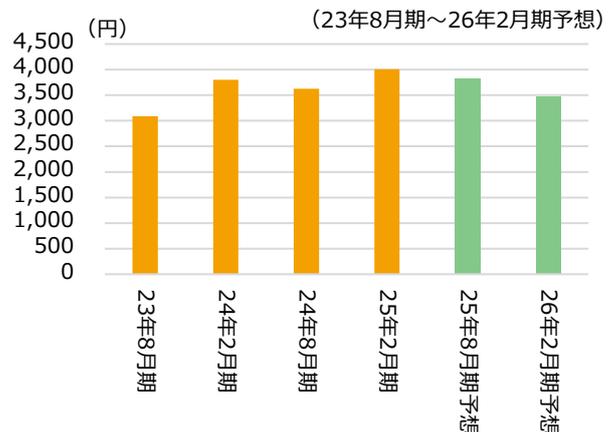
2025年2月期の一口当たり分配金は、投資主還元を目的とした一時的な利益超過分配を実施したことや自己投資口取得及び消却に伴う一口当たり利益・分配金増加の効果等により、上場来最高値となる前期比10.5%増の4,005円で着地しました。2025年8月期予想は物件売却益が増加する一方で、利益超過分配金が減少するため、3,829円となる予想です。2026年2月期は、物件売却益が減少するため、3,474円となる予想です。

本投資法人は「資本コストや株価を意識した経営」を積極的に推進しています。継続的な物件売却の実施による含み益の具現化、株主還元を目的とした利益超過分配の実施などの柔軟な配当政策、継続的な自己投資口の取得などをこれまで実施しています。

賃料改定実績の推移



一口当たり分配金推移



※各期中に契約期日が到来した契約のうち契約更改があった面積（倉庫部分のみ、一時使用除く）

(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。