

J-REITの決算状況

2025年8月期決算概要

2025年11月14日

2025年8月期決算概要

2025年10月に2025年8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12銘柄が上振れ、2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リート銘柄では、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、具体的な分配金成長の目標を掲げる銘柄が増えてきました。

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8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 ※2	オフィス不動産	2,270	13.8%	0.0%
Oneリート投資法人 ※2	オフィス不動産	2,776	15.4%	3.3%
サンケイリアルエステート投資法人	オフィス不動産	2,361	-3.7%	1.3%
野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産	3,542	2.6%	-0.4%
大和ハウスリート投資法人 ※2	各種不動産	3,288	-7.1%	6.1%
森トラストリート投資法人	各種不動産	1,854	3.7%	5.0%
ヒューリックリート投資法人	各種不動産	4,000	0.0%	0.0%
タカラレーベン不動産投資法人	各種不動産	2,780	-0.7%	3.0%
ザイマックス・リート投資法人	各種不動産	3,226	-13.5%	2.1%
GLP投資法人	工業用不動産	3,643	6.1%	11.9%
ラサールロジポート投資法人	工業用不動産	3,910	-2.4%	2.1%
三菱地所物流リート投資法人 ※3	工業用不動産	2,829	-10.9%	2.4%
三井不動産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	2,324	1.0%	4.0%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	2,820	0.4%	1.8%
福岡リート投資法人	店舗用不動産	4,203	2.6%	2.5%

※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 オリックス不動産投資法人、Oneリート投資法人、大和ハウスリート投資法人は2025年9月1日付で投資口分割を実施。2025年8月期および過去の分配金、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 三菱地所物流リート投資法人、三井不動産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。

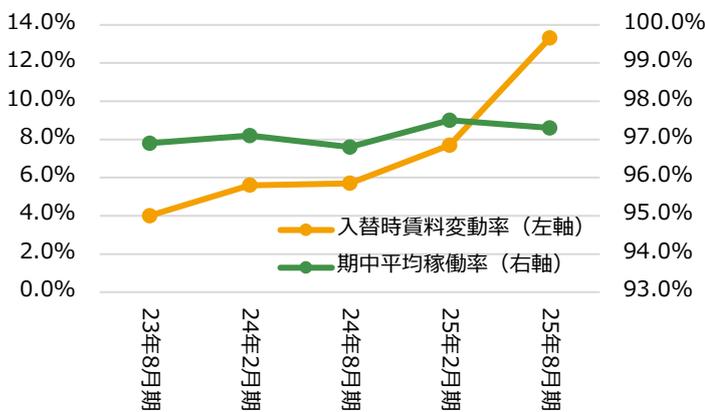
賃貸住宅 **三井不動産アコモデーションファンド投資法人** スポンサー：三井不動産

好調な賃貸住宅市況を背景に、入替時・更新時賃料変動率は共に過去最高を更新。

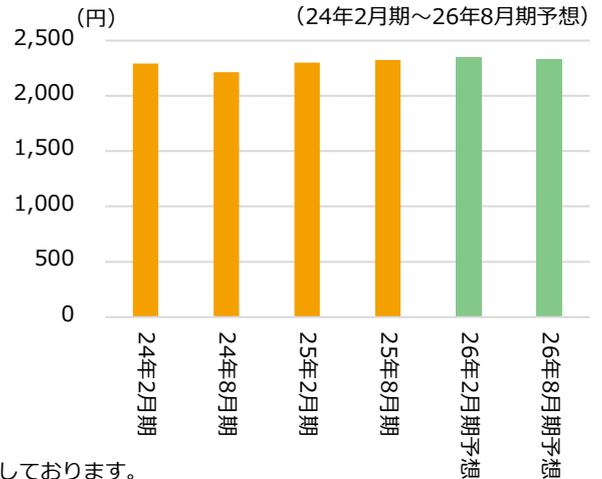
2025年8月期の一口当たり分配金は、前期比1.0%増の2,324円と、既存物件の賃料収入増加や新規取得物件の収益寄与により、増配となりました。2026年2月期は2,346円、2026年8月期は2,335円と分配金は安定的に推移する見通しです。

東京23区を中心とした賃貸市況の好調を背景に、稼働率は高水準を維持しながらも、テナント入替時・更新時の賃料変動率は共に過去最高を記録しています。金利コスト等の諸費用が上昇する環境下においても、東京23区中心の好立地のポートフォリオを活かした力強い賃料増額の実現と、スポンサーサポートを受けながら優良な物件を取得していくことで、分配金を年2~3%継続的に成長させる方針です。

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

商業 **日本都市ファンド投資法人**

スポンサー：KKR

都市型商業施設の賃料増額が好調、「内部成長」と「売却益還元」で分配金成長を目指す。

2025年8月期の一口当たり分配金は、既存物件の賃貸事業収入の増加により前期比0.4%増の2,820円となりました。2026年2月期は2,952円、2026年8月期は2,850円と、物件売却益の有無により分配金は若干変動するものの、内部成長により実力ベースの収益性は緩やかに上昇していく見通しです。

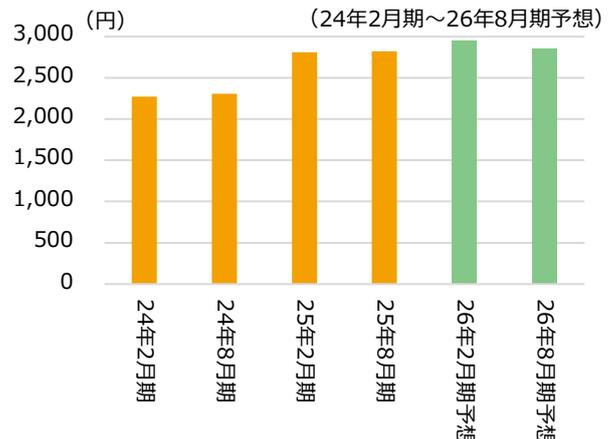
東京圏や大阪圏に所在する都市型商業施設における賃料増額が好調です。今後は賃料増額による「内部成長」と、物件入替による「売却益還元」を成長ドライバーとして、分配金成長を実現していく方針です。「外部成長」については、当面は物件入替を主軸としつつ、2022年に新たにスポンサーとなったKKRグループと連携し、14物件を取得するなど、外部成長のポテンシャルも高まっています。

アセットタイプ別の契約更改に伴う賃料増減実績

	商業・ホテル	オフィス	賃貸住宅
2025年8月期実績 (前期比)	+13.4% (+3.8%)	+5.9% (+3.5%)	+4.8% (+1.3%)
2025年2月期実績	+9.6%	+2.4%	+3.6%

※契約更改前の月額賃料と契約更改後の月額賃料の差額・割合。

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。