

J-REITの決算状況

2026年2月期決算概要

2026年5月15日

2026年2月期決算概要

2026年4月に2026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14銘柄が上振れ、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。

2026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 ※2	オフィス不動産	2,414	6.3%	1.4%
Oneリート投資法人 ※2	オフィス不動産	2,386	-14.1%	7.5%
サンケイリアルエステート投資法人 ※3	オフィス不動産	0	-	-
野村不動産マスターファンド投資法人	各種不動産	3,634	2.6%	0.3%
大和ハウスリート投資法人 ※2	各種不動産	3,458	5.2%	1.7%
森トラストリート投資法人	各種不動産	1,837	-0.9%	2.6%
ヒューリックリート投資法人	各種不動産	4,050	1.3%	1.3%
MIRARTH不動産投資法人	各種不動産	2,800	0.7%	3.7%
セントラル・リート投資法人	各種不動産	3,238	0.4%	2.1%
G L P 投資法人	工業用不動産	3,399	-6.7%	1.8%
ラサールロジポート投資法人	工業用不動産	3,725	-4.7%	4.9%
三菱地所物流リート投資法人	工業用不動産	2,835	0.2%	0.1%
三井不動産アコモデーションファンド投資法人	集合住宅用不動産	2,405	3.5%	2.5%
日本都市ファンド投資法人	店舗用不動産	3,006	6.6%	1.8%
福岡リート投資法人	店舗用不動産	4,151	-1.2%	3.8%

※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。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 サンケイリアルエステート投資法人の当期分配金が0円のため、分配金前期比、分配金半年前会社予想比は記載しておりません。

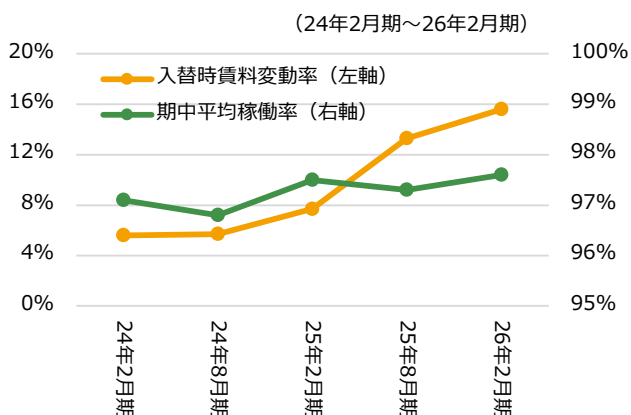
賃貸住宅 三井不動産アコモデーションファンド投資法人 スポンサー：三井不動産

賃料上昇が加速、入替・更新とも賃料変動率が最高水準。

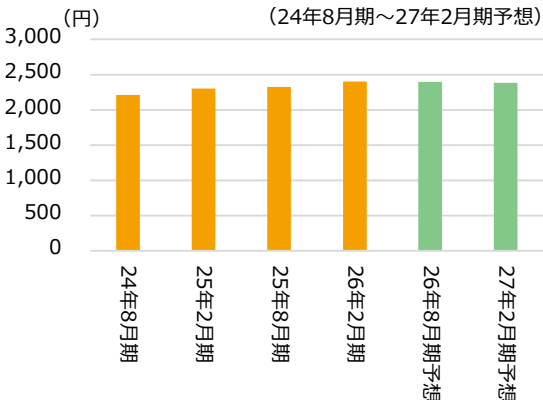
2026年2月期の一口当たり分配金は、前期比3.5%増の2,405円と増配となりました。既存物件の賃料収入増加に加え、物件売却益なども寄与しています。2026年8月期は2,397円、2027年2月期は2,384円と、賃料上昇に伴う基礎収益の伸びに加え、物件売却益や内部留保を活用する方針から、分配金は安定的に推移する見通しです。

東京23区を中心とした賃貸市況の好調を背景に、期中平均稼働率は97.6%と高水準を維持しながら、入替時+15.6%・更新時+1.9%と賃料変動率はいずれも過去最高水準となっています。あわせて、物件入替を通じてポートフォリオの質向上も進めています。

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



(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 GLP投資法人

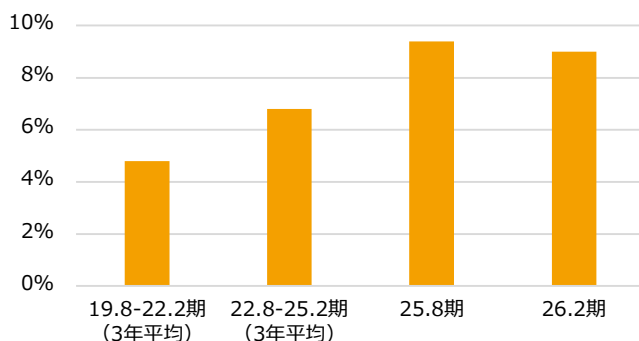
スポンサー：アレス・マネジメント

巡航ベースの1口当たり分配金成長目標を引き上げ、投資主価値の更なる向上を図る。

2026年2月期の一口当たり分配金は、物件売却益の減少などを主因に前期比6.7%減の3,399円となりました。2026年8月期は3,315円、2027年2月期は3,319円となる見通しです。減価償却費に対する利益超過分配の割合を引き上げるとともに、内部成長の効果なども織り込み、物件売却益の影響を除いた巡航ベースの1口当たり分配金成長目標を、従来の2.5%から4.0%超へ引き上げる方針を発表しました。また、決算発表と同日に最大130億円規模の自己投資口取得を公表するなど、投資主価値の向上に積極的に取り組んでいます。

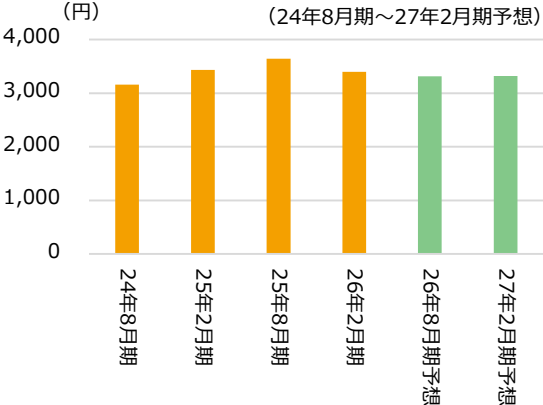
物流施設を取り巻く市場環境は改善傾向にあり、本投資法人の空室率も低下しています。加えて、インフレ環境を背景に賃料増額率も好調に推移しています。

満期での契約更改による賃料増減トレンド※



※CPI連動条項やステップアップ等により期中に賃料が改定されている契約については、当初契約時の賃料水準ではなく、更改時点の賃料水準を基準として算出しています。なお、各期の賃料上昇率は、当該期に更改を迎えた各契約の賃料上昇率を、各契約に係る賃貸面積で加重平均して算出しています。

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

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。