

J-REITの決算状況

2026年3月期決算概要

2026年6月18日

2026年3月期決算概要

2026年5月に2026年3月期決算を発表したJ-REIT3銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して2銘柄が上振れ、1銘柄が横ばいの着地となりました。

オフィスリート銘柄では、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安定した分配金を維持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。

2026年3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
ジャパンリアルエステイト投資法人	オフィス不動産	2,536	1.0%	0.0%
グローバル・ワン不動産投資法人	オフィス不動産	3,681	-13.8%	3.7%
大和証券リビング投資法人	集合住宅用不動産	2,630	-2.6%	4.8%

※ 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。

オフィス ジャパンリアルエステイト投資法人

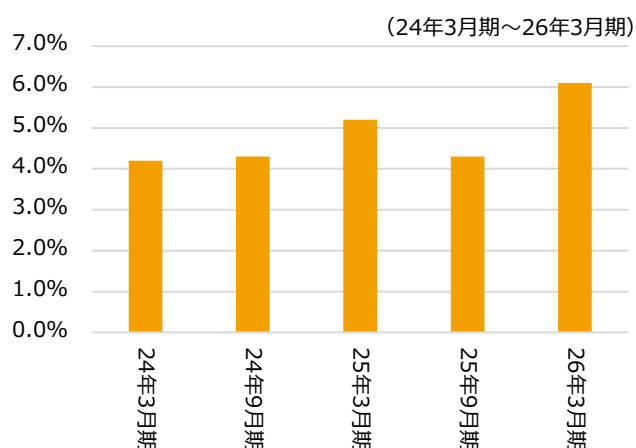
スポンサー：三菱地所

好調なオフィス賃貸市場を背景に、力強い賃料増額を実現。

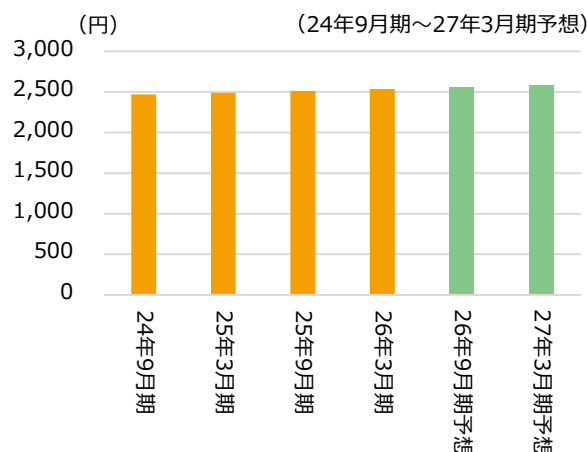
2026年3月期の一口当たり分配金は不動産等売却益の増加により、前期比1.0%増の2,536円となりました。2026年9月期は2,561円、2027年3月期は2,586円を予想しており、既存物件の賃料成長や新規取得物件の収益寄与により、分配金は緩やかに成長していく見通しです。

好調なオフィス賃貸市場を背景に、積極的に契約更新時の賃料改定交渉を推進しており、2027年3月期目標として7%の増額改定目標を掲げるなど、今後も力強い賃料増額が期待されます。今後の分配戦略として、譲渡益・内部留保も活用しながら一口当たり分配金を年平均2%成長させていく方針を掲げています。

賃料改定時の増額改定率推移 (月額契約賃料ベース)



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

賃貸住宅 大和証券リビング投資法人

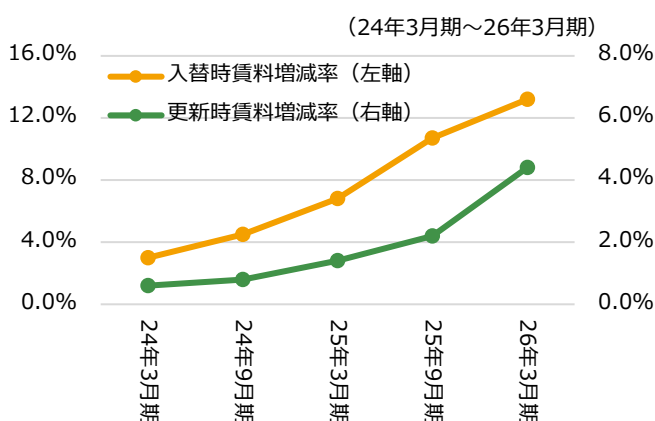
スポンサー：大和証券グループ

テナント入替時・更新時の賃料増減率はいずれも過去最高を実現。

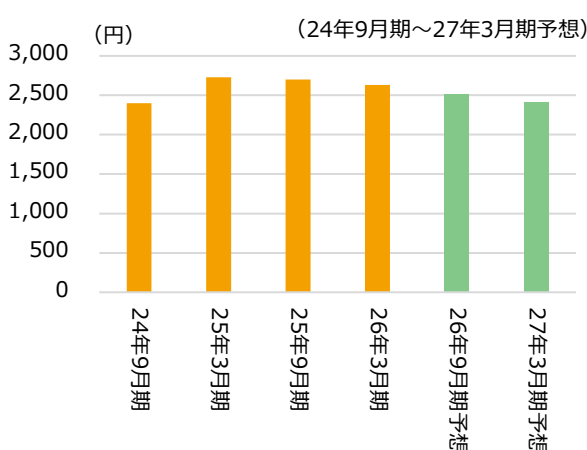
2026年3月期の一口当たり分配金は、不動産等売却益の増加などにより、当初予想の2,510円を上回る2,630円となりました。2026年9月期の分配金は2,510円、2027年3月期は2,410円と、不動産等売却益の減少が見込まれるものの、内部留保を活用することで、新たに引き上げた下限分配金2,410円を維持する方針です。

好調な賃貸住宅市況を背景に、テナント入替時・更新時の賃料増減率はいずれも過去最高を更新しました。また、インフレ環境を背景に、長期固定賃料契約が中心で今後の収益成長余地が相対的に限られるヘルスケア施設への投資比率を引き下げ、中期的に賃料成長期待の高い賃貸住宅への投資比率を3年で90%程度まで引き上げる方針を掲げており、物件入替を進めています。

賃貸住宅の入替時・更新時の賃料増減率推移



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

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。