

J-REITの決算状況

2025年4月期決算概要

2025年7月15日

2025年4月期決算概要

2025年6月に2025年4月期決算を発表したJ-REIT8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。

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4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
いちごオフィスリート投資法人	オフィス不動産	3,330	23.7%	40.6%
投資法人みらい	各種不動産	1,357	8.0%	12.1%
ケネディクス不動産投資法人	各種不動産	4,045	0.4%	2.9%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	2,365	30.2%	1.9%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	3,104	5.6%	3.1%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,812	1.4%	2.7%
スタートプロシード投資法人	集合住宅用不動産	5,470	4.2%	9.8%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート不動産	4,615	0.1%	0.1%

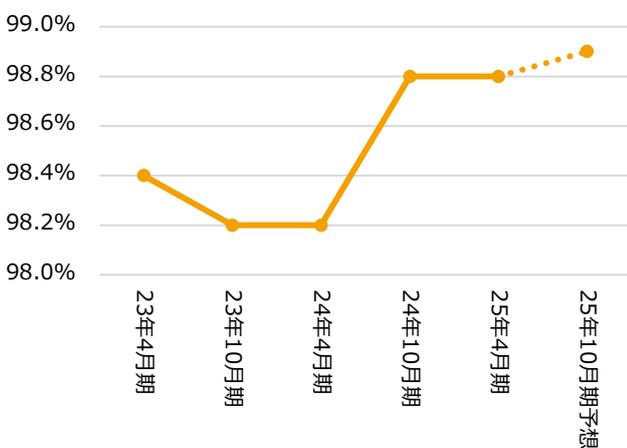
※ 用途名は、原則としてS&PとMSCI Inc.が共同で作成した世界産業分類基準(GICS)によるものです。

年率3%以上の分配金成長目標を設定。インフレ環境を追い風に賃料は好調に推移。

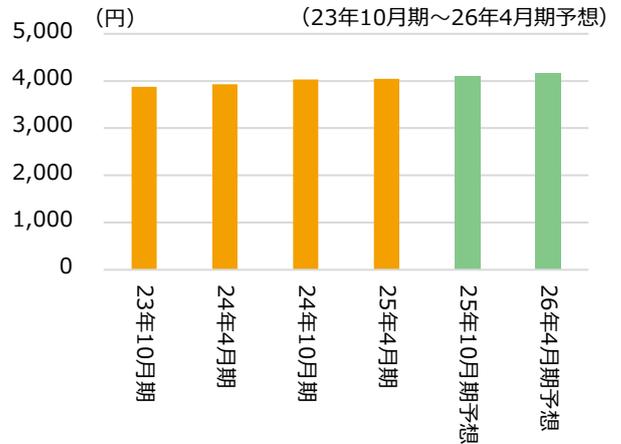
2025年4月期の一口当たり分配金は前期比0.4%増の4,045円と、物件売却益が減少したものの既存物件における賃料収入の増加や新規取得物件の収益寄与等により増配となりました。2025年10月期の分配金は、修繕費や支払利息等の費用が増加するものの、既存物件の賃料収入や物件売却益の増加、内部留保の取り崩しにより、4,105円となる予想です。2026年4月期は、2025年10月期に計上した一過性の収入や物件売却益がはく落するものの、内部留保の取り崩しにより、4,166円となる予想です。

新たな成長目標を設定、賃料増額による内部成長や物件売却益の還元等により分配金を年率3%以上成長させていく方針が示されました。なお、インフレ環境下において、オフィス、賃貸住宅、ホテルの賃料は好調に推移しています。今後アップサイドが期待できるホテルの保有比率を引き上げる方針です。

オフィスの稼働率（契約面積ベース）



一口当たり分配金推移



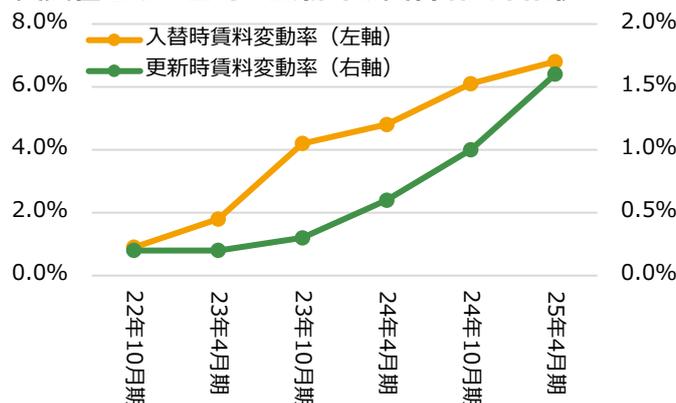
(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

大規模な物件入替が完了、賃貸住宅中心のポートフォリオに。

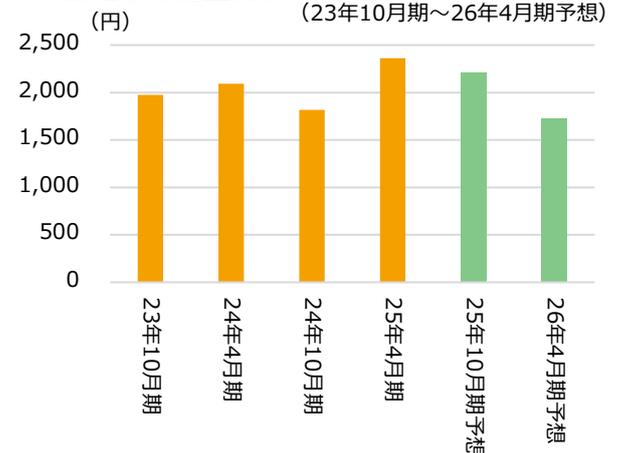
2025年4月期の分配金は2024年10月期に税会不一致に伴う一時差異等調整引当額の戻し入れを行ったことや、米国に保有する賃貸住宅の収益寄与、自己投資口取得・消却の効果等により、前期比30.2%増の2,365円で着地しました。2025年10月期予想は2,216円と、オフィス物件の売却に伴う賃料収入の減少に伴い減配となる見込みです。また、2026年4月期については物件売却益の減少により、1,731円となる予想です。

本投資法人は、大規模な資産入替を実施、賃貸住宅中心のポートフォリオとなりました。米国賃貸住宅の通期寄与・今後の成長などをドライバーとして、2026年10月期以降の一口当たり分配金を1,800円以上の水準で維持していく方針です。また、決算発表と同日に上限40億円の自己投資口の取得を公表しています。

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

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。