

J-REITの決算状況

2025年5月期決算概要

2025年8月15日

2025年5月期決算概要

2025年7月に2025年5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7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5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
日本プロロジスリート投資法人 ※2	工業用不動産	1,937	11.7%	3.8%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	3,024	8.6%	1.8%
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	6,920	0.0%	0.0%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	4,010	1.9%	0.2%
アクティビア・プロパティーズ投資法人 ※3	各種不動産	2,910	-6.1%	0.4%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,850	5.8%	2.7%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	3,319	5.2%	5.7%
日本ホテル&レジデンシャル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	2,013	9.6%	4.2%

※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 日本プロロジスリート投資法人は2025年6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 アクティビア・プロパティーズ投資法人は2025年6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。

物流

日本プロロジスリート投資法人

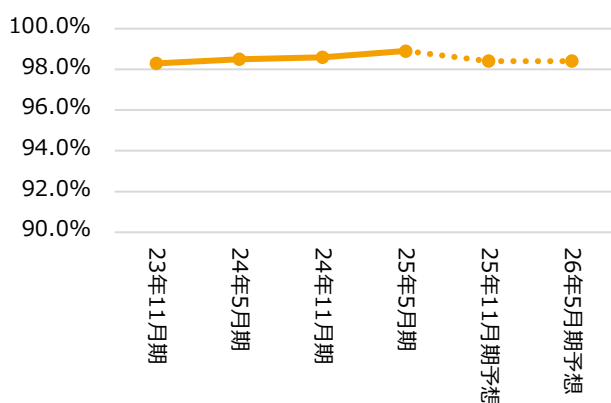
スポンサー: プロロジス・グループ

高い稼働率と堅調な賃料上昇により、成長目標を上回るDPU成長を実現。

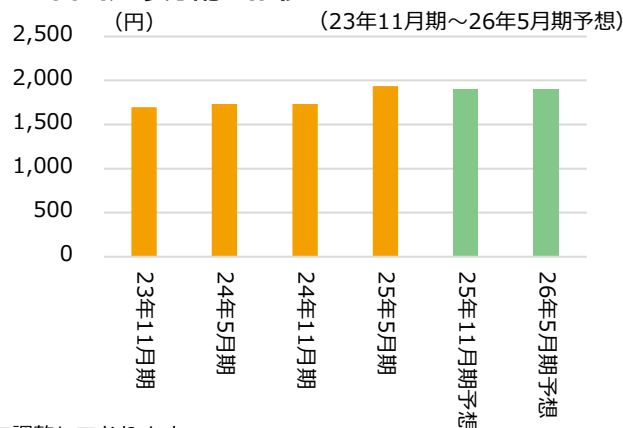
2025年5月期の一口当たり分配金は前期比11.7%増の1,937円（分割考慮後）と、不動産等交換差益の計上や既存物件における賃料収入の増加等により増配となりました。2025年11月期の予想分配金は1,900円、2026年5月期予想は1,901円と分配金は安定的に推移していく見通しです。

保有する物流施設では高い稼働率を維持しており、堅調な賃料増額を実現しています。将来的にはすべての契約においてCPI連動化を目指しており、積極的な内部成長を図っています。金利の上昇に伴い、支払金利の増加が見込まれるものの、パイアウトレシオの引き上げや金利上昇の速度を上回る内部成長の実現等により、一口当たり分配金を年平均3%ペースで成長させていく方針です。また、自己投資口取得の実施や資産入替による売却益の還元など、投資主還元に対する姿勢を強化しています。

期中平均稼働率の推移



一口当たり分配金推移



※2025年6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

オフィス

大和証券オフィス投資法人

スポンサー: 大和証券グループ

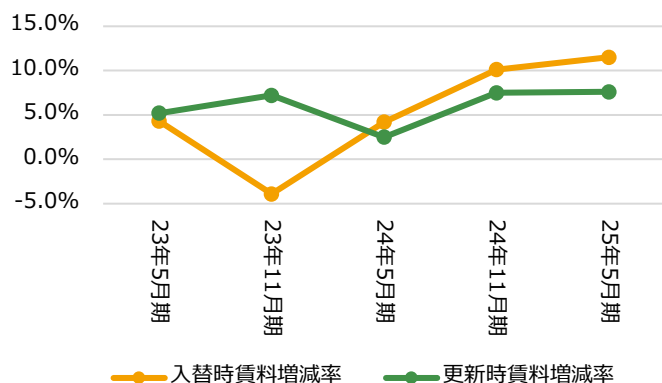
好調な中規模オフィス賃貸市場を背景に、力強い内部成長を継続する見通し

2025年5月期の分配金は、支払利息や修繕費等の費用が増加した一方で、新規取得物件の通期での収益寄与や既存物件の賃料収入の増加等により、前期比横ばいの6,920円で着地しました。2025年11月期は7,000円と、支払利息が増加する一方で、既存物件の賃料収入の増加等により増配となる予想です。2026年5月期は不動産等売却益がはく落するものの、既存物件の賃料収入の増加や修繕費の減少等により、7,000円となる予想です。

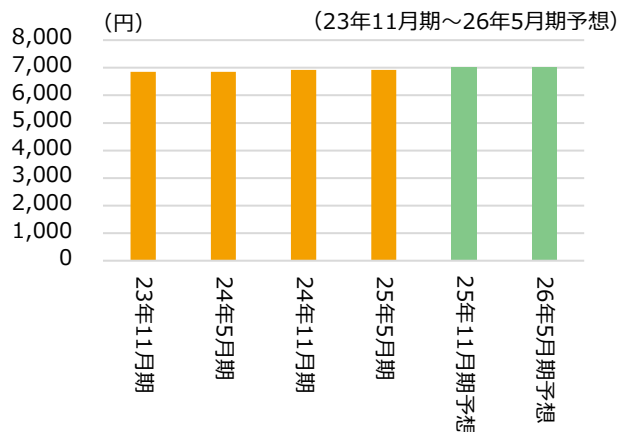
新たなEPU（売却益を除いた一口当たり当期純利益）目標を設定しました。強い中規模オフィス賃貸市場を背景に、中規模オフィスを中心に保有する本投資法人の稼働率や入替時・更新時の賃料増減率は好調に推移しており、今後も力強い内部成長が期待されます。なお、決算発表と同日に自己投資口の取得を公表しております。

入替時・更新時の賃料増減率推移

※2024年11月期の入替時賃料増減率は店舗区画を除く



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。