

## J-REITの決算状況

## 2025年7月期決算概要

2025年10月15日

## 2025年7月期決算概要

2025年9月に2025年7月期決算を発表したJ-REIT14銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して10銘柄が上振れ、4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7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
スターアジア不動産投資法人	各種不動産	1,803	6.0%	11.0%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,886	11.9%	11.5%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,380	1.3%	2.5%
森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産	3,090	0.3%	0.0%
東急リアル・エステート投資法人	オフィス不動産	4,000	0.0%	0.0%
産業ファンド投資法人	工業用不動産	3,477	-1.3%	0.8%
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人※2	工業用不動産	3,629	-※2	0.0%
日本ロジスティクスファンド投資法人※3	工業用不動産	2,150	15.7%	0.0%
アドバンス・レジデンス投資法人※4	集合住宅用不動産	3,192	6.8%	6.2%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	5,957	1.4%	3.6%
サムティ・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	2,808	-9.9%	7.3%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,414	1.6%	0.4%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	4,207	-58.4%	16.4%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,164	-0.6%	0.8%

※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 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人は2024年11月1日付で実施した合併に伴い、2024年10月期は決算期間3か月の変則決算となったため、前期比は記載していません。

※3 日本ロジスティクスファンド投資法人は2025年2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。

※4 アドバンス・レジデンス投資法人は2025年2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 アドバンス・レジデンス投資法人

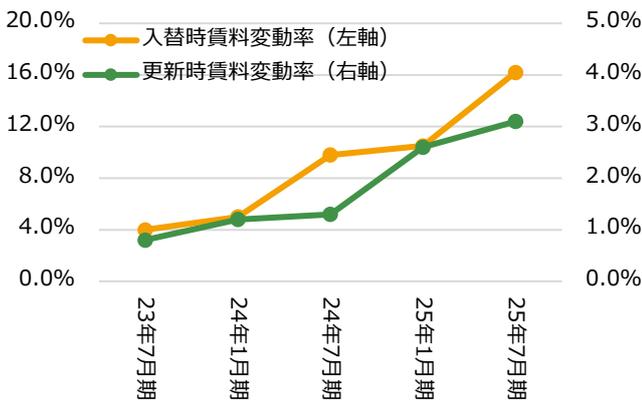
スポンサー:伊藤忠グループ

入替時・更新時賃料変動率が過去最高を記録、金融コスト上昇を上回る内部成長を実現。

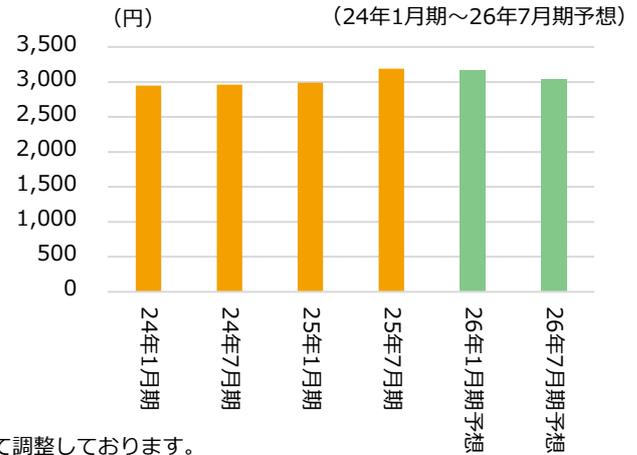
2025年7月期の分配金は前期比6.8%増の3,192円と、金融コストや募集関連費用等が増加した一方で、既存物件における賃料収入の増加等により増配となりました。2026年1月期は、売却物件の賃料収入はく落や金融コストの増加等の影響はあるものの、既存物件における賃料収入の増加により、3,170円となる予想です。2026年7月期は、不動産売却益のはく落等により3,042円となる予想です。

賃貸住宅市況が好調な東京23区を中心としたポートフォリオを活かし、入替時・更新時賃料変動率ともに過去最高を記録しました。テナント入替時にリノベーション工事を積極的に実施することで、引き続き力強い内部成長を実現していく方針です。

賃貸住宅の入替時・更新時の賃料変動率推移



一口当たり分配金推移



※2025年2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

物流

日本ロジスティクスファンド投資法人

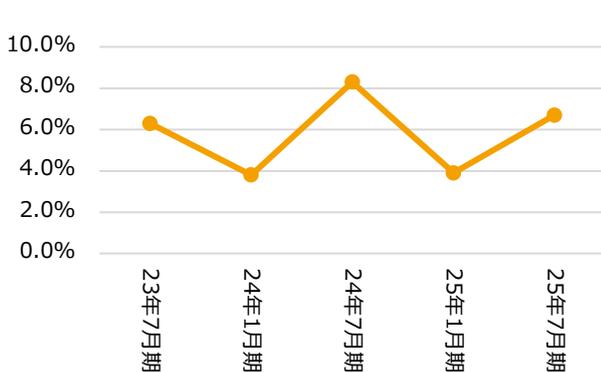
スポンサー:三井物産

インフレ環境を追い風に賃料増額の目標を上方修正。今後も力強い内部成長を見込む。

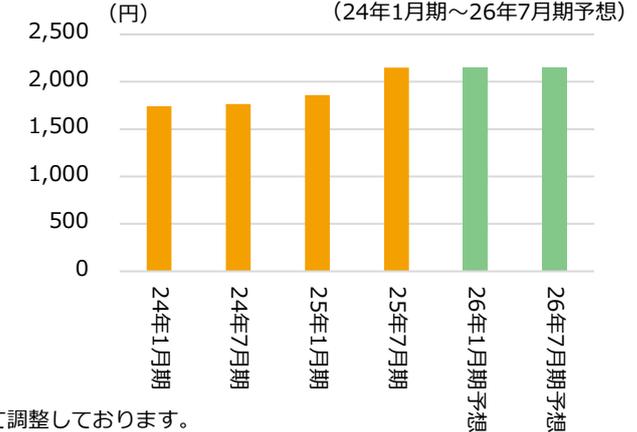
2025年7月期の分配金は、大規模な物件入替を実施したことによる不動産売却益の計上により、前期比15.7%増の2,150円となりました。2026年1月期および2026年7月期の予想分配金も2,150円と、不動産売却益の計上や内部留保の活用等により、分配金は安定的に推移していく見通しです。

保有する物流施設では、都心部に近い優良な立地を背景に堅調な賃料増額を継続しています。賃料増額率の目標を従来目標の4~6%から、6~7%へ上方修正しました。賃貸借契約へのCPI参照条項導入を進めるなど、足元のインフレ環境に合わせ、賃料更改機会を積極的に獲得することを目指しており、今後も力強い内部成長が見込まれます。なお、決算発表と同日に自己投資口の取得を公表しています。

再契約等における賃料変動率の推移



一口当たり分配金推移



※2025年2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

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。