

J-REITの決算状況

2025年9月期決算概要

2025年12月15日

2025年9月期決算概要

2025年11月に2025年9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。

2025年9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
ジャパンリアルエステイト投資法人 ※2	オフィス不動産	2,511	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	4,271	11.4%	3.5%
大和証券リビング投資法人	集合住宅用不動産	2,700	-1.1%	1.1%

※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 ジャパンリアルエステイト投資法人は2025年1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。

オフィス ジャパンリアルエステイト投資法人

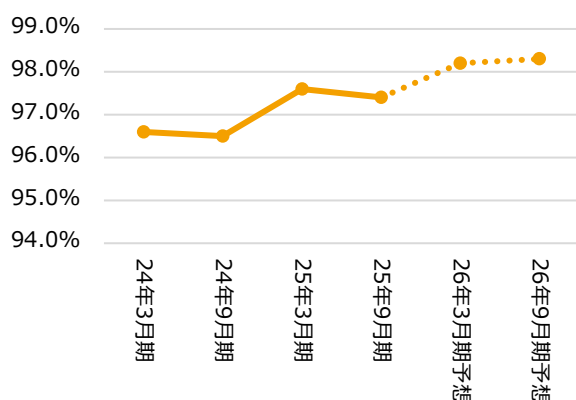
スポンサー：三菱地所

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。

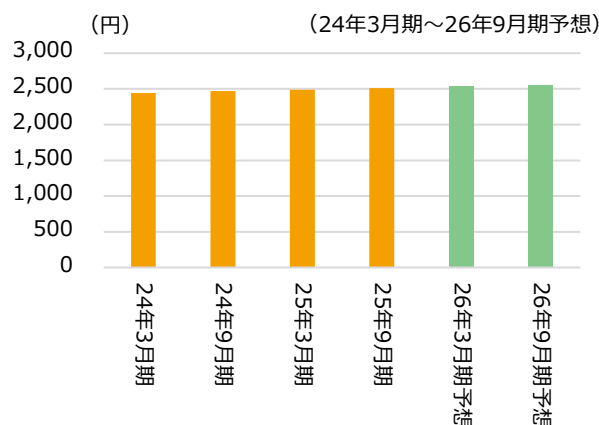
2025年9月期の一口当たり分配金は既存物件の賃料収入増加や新規取得物件の収益寄与により、前期比1.0%増の2,511円となりました。2026年3月期は2,536円、2026年9月期は2,561円を予想しています。好調な賃貸市場を背景に、積極的に賃料改定交渉を推進しており、今後も力強い賃料増額が期待されます。また、大口テナントの解約がありましたが、早期埋め戻しに成功、引き続き高い入居率を維持していく見込みです。

今後の分配戦略として、中・長期的に一口当たり分配金を年平均2%成長させることを目指す方針を掲げています。資産入替による売却益の還元や内部留保の活用に加え、賃料増額や新規取得物件の収益貢献が続く見通しです。

入居率の推移



一口当たり分配金推移



※ 2025年1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

賃貸住宅 大和証券リビング投資法人

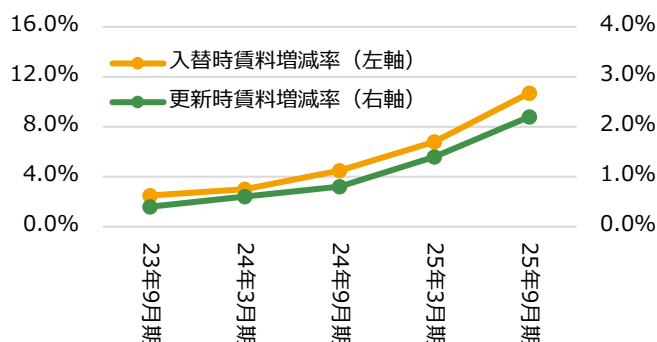
スポンサー：大和証券グループ

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。

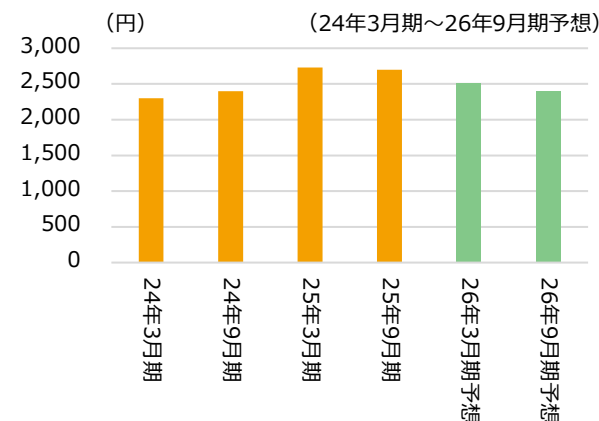
2025年9月期の一口当たり分配金は物件売却益の減少により前期比1.1%減の2,700円となりました。2026年3月期の分配金は2,510円、2026年9月期は2,400円と、不動産売却益の減少があるものの、内部留保の活用により分配金の下限ラインとして定めている2,400円が維持される見込みです。

好調な賃貸市況を背景に、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実現しました。また、インフレ環境を背景に、長期固定賃料契約を締結しているため今後の収益成長余地が小さいヘルスケア施設を売却し、中期的に成長期待の高い賃貸住宅への投資比率を引き上げていく方針を掲げており、ヘルスケア施設の積極的な売却と東京23区内など好立地の賃貸住宅の取得を進めています。

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。