

## J-REITの決算状況

### 2025年10月期決算概要

2026年1月22日

### 2025年10月期決算概要

2025年12月に2025年10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6銘柄が上振れ、2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。

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10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	2,715	-18.5%	36.3%
投資法人みらい	各種不動産	1,289	-5.0%	6.5%
KDX不動産投資法人	各種不動産	4,105	1.5%	0.0%
積水ハウス・リート投資法人	各種不動産	2,329	-1.5%	5.1%
NTT都市開発リート投資法人	各種不動産	3,140	1.2%	0.0%
トーセイ・リート投資法人	各種不動産	3,875	1.7%	3.6%
スタートプロシード投資法人	集合住宅用不動産	4,825	-11.8%	3.1%
星野リゾート・リート投資法人	ホテル・リゾート不動産	6,077	31.7%	1.3%

※ 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。

## 総合

## KDX不動産投資法人

スポンサー：ケネディクス

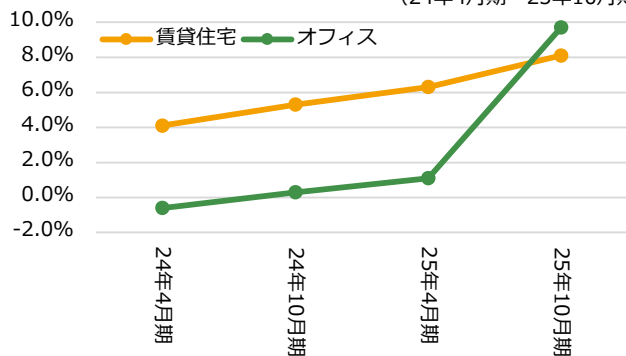
## オフィス・賃貸住宅において賃料増額幅拡大、ホテルの運用も好調。

2025年10月期の一口当たり分配金は不動産売却益の増加により前期比1.5%増の4,105円となりました。2026年4月期の分配金は4,166円、2026年10月期は4,227円と、不動産売却益がはく落するものの、内部留保を取り崩すことで分配金は緩やかに増加していく見通しです。

保有するオフィスビルや賃貸住宅では、インフレ環境の追い風を受け、賃料増額幅が拡大しております。また、変動賃料を導入しているホテルでは旺盛な宿泊需要を背景に、歩合賃料が大幅に増加するなど運用状況は好調です。累進配当政策を掲げており、物件売却益の還元や内部留保の取り崩しなどを活用しながら、2025年4月期基準で年率3%以上の分配金成長を実現し、早期の分配金4,500円到達を目指しています。

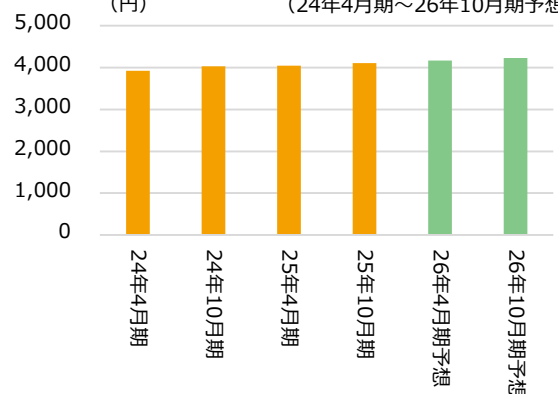
## オフィス及び賃貸住宅の入替時賃料増減率推移

(24年4月期～25年10月期)



## 一口当たり分配金推移

(円) (24年4月期～26年10月期予想)



(出所) 会社情報、ブルームバーグより大和アセットが作成

## 総合

## 積水ハウス・リート投資法人

スポンサー：積水ハウス

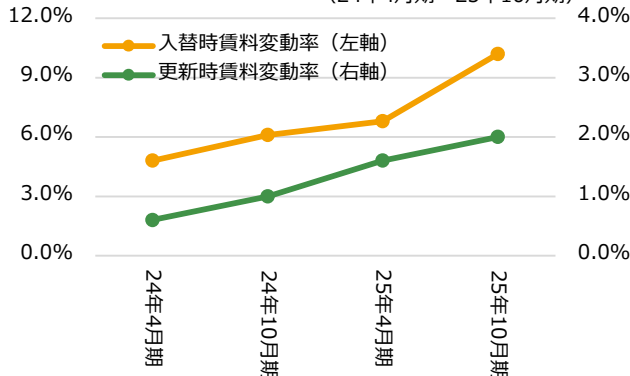
## 賃貸住宅（国内）の入替時・更新時の賃料増減率はともに過去最高を実現。

2025年10月期の一口当たり分配金は2,329円で着地しました。2026年4月期は物件売却益の増加により3,384円、2026年10月期は物件売却益の減少により1,908円となる予想です。

日本国内の好調な賃貸住宅市場を背景に、足元の賃料変動率は入替時・更新時ともに過去最高を更新しました。物件入替を実施、築年数が経過した物件や地方に所在する物件を売却、今後の成長期待の高い東京圏に所在する築浅物件を取得することで、ポートフォリオの質の改善を図っています。また、従来の目標が早期に達成されたことを受けて新たな成長目標として2029年10月期の一口当たり利益を1,600円に設定しました。日本国内における安定成長と米国における積極的成長の両輪で成長目標を実現していく方針です。

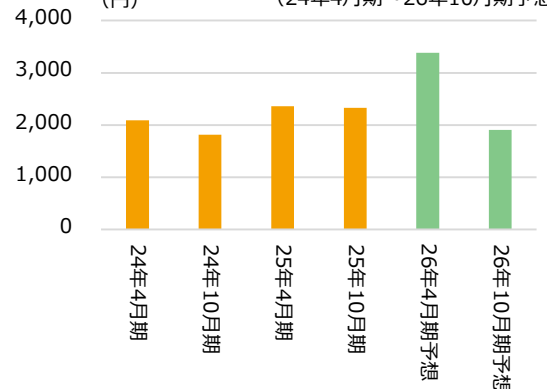
## 賃貸住宅（国内）の入替時・更新時の賃料増減率推移

(24年4月期～25年10月期)



## 一口当たり分配金推移

(円) (24年4月期～26年10月期予想)



(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。