

J-REITの決算状況

2025年11月期決算概要

2026年2月4日

2025年11月期決算概要

2026年1月に2025年11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。物件売却による売却益の具現化が増えていきます。

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11月期決算銘柄

銘柄名	用途名 <small>※1</small>	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 <small>※2</small>	工業用不動産	1,920	-0.9%	1.1%
SOSiLA物流リート投資法人	工業用不動産	3,074	1.7%	1.1%
大和証券オフィス投資法人	オフィス不動産	8,020	15.9%	14.6%
ユナイテッド・アーバン投資法人	各種不動産	4,142	3.3%	1.0%
アクティビア・プロパティーズ投資法人 <small>※3</small>	各種不動産	3,113	7.0%	3.8%
平和不動産リート投資法人	各種不動産	3,950	2.6%	0.0%
阪急阪神リート投資法人	各種不動産	3,389	2.1%	2.7%
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	2,478	23.1%	5.2%

※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。

総合

アクティビア・プロパティーズ投資法人

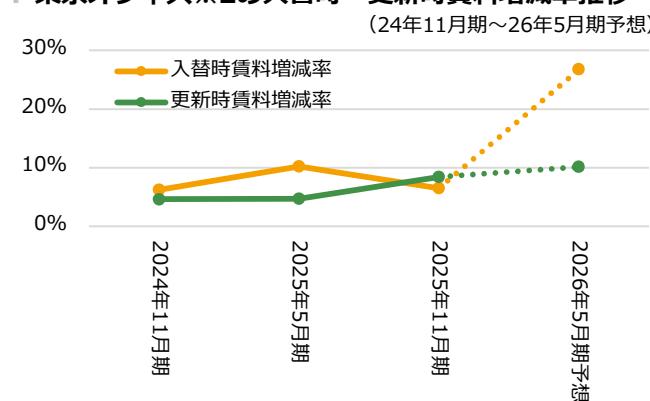
スポンサー: 東急不動産

全てのアセットタイプが堅調な内部成長を実現。物件売却による含み益の還元を推進。

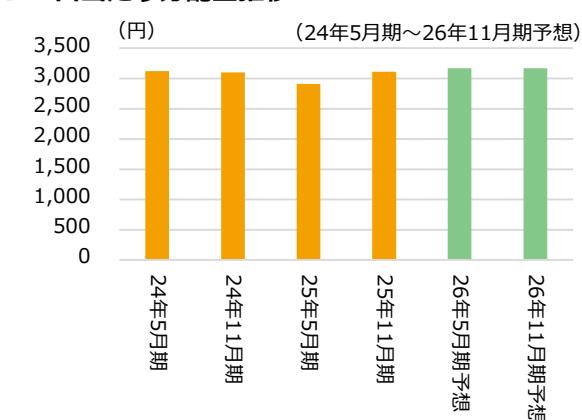
2025年11月期の一口当たり分配金は前期比7.0%増の3,113円※1となりました。2026年5月期の分配金は3,169円、2026年11月期は3,170円と、物件を4期に分けて売却し、複数期にわたって売却益を計上することで、分配金は安定的に推移していく見通しです。

物件入替を積極的に推進しており、2029年5月期までの想定売却益100億円を目標として掲げています。売却資金は分配金水準の引き上げ及び安定化や、アップサイドが期待できるホテル物件の取得資金への充當に活用される予定です。なお、保有するオフィス、商業施設、ホテルなどではインフレの進展やインバウンド需要の拡大などを追い風に堅調な内部成長を実現しています。

東京オフィス※2の入替時・更新時賃料増減率推移



一口当たり分配金推移



※1 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。

※2 東京23区内に立地するオフィスビルのうち、オフィス集積があるエリアの駅至近に位置するオフィスビル。

(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

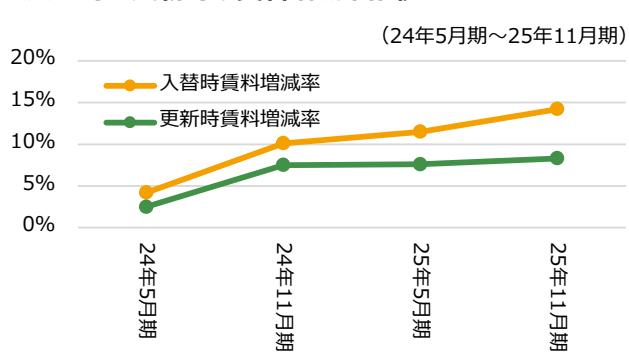
スポンサー: 大和証券グループ

中規模オフィス市況が好調、過去最高水準の内部成長を実現。

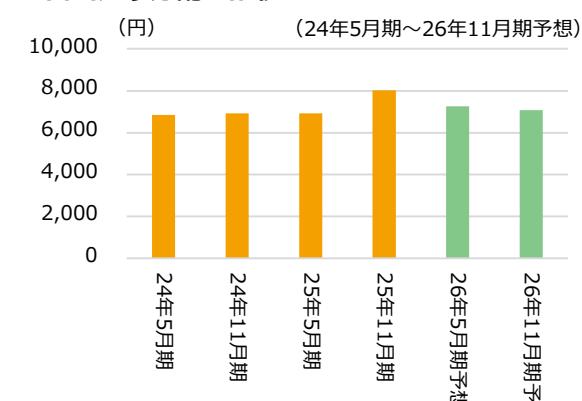
2025年11月期の一口当たり分配金は、既存物件の賃料引き上げに伴う賃料収入増加及び物件売却益の増加が寄与し、前期比15.9%増の8,020円となりました。2026年5月期の分配金は物件売却益の減少により7,250円となる予想です。2026年11月期は物件売却益がはく落するものの、既存物件の賃料収入増加及び内部留保の取り崩しにより7,070円を見込んでいます。

需給環境が良好な中規模オフィス中心のポートフォリオを背景に、入替時・更新時ともに好調な賃料増額を実現するなど力強い内部成長を継続しています。また、物件入替を積極的に行い、収益力の強化、含み益の還元を実現していく方針です。

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のうえ、ご自身でご判断ください。
- 当資料は信頼でき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、記載する指標・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。