

J-REITの決算状況

2025年12月期決算概要

2026年3月13日

2025年12月期決算概要

2026年2月に2025年12月期決算を発表したJ-REIT9銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して8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型リート銘柄は、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。

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。

ホテルリート銘柄では、インバウンド需要等を背景に客室平均単価等は堅調に推移しており、宴会や会議、レストランなど宿泊以外の料飲部門含めたホテル事業全体が好調であることが示されました。

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12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
日本ビルファンド投資法人	オフィス不動産	2,454	-1.6%	1.4%
日本プライムリアルティ投資法人 ※2	オフィス不動産	2,111	5.2%	3.7%
ジャパンエクセレント投資法人	オフィス不動産	3,036	-2.3%	1.2%
日本リート投資法人	オフィス不動産	2,433	3.8%	0.5%
マリモ地方創生リート投資法人	各種不動産	3,206	-13.3%	4.8%
CREロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	3,883	1.6%	1.8%
フロンティア不動産投資法人	店舗用不動産	2,200	0.0%	0.0%
インヴィンシブル投資法人	ホテル・リゾート 不動産	2,186	15.4%	2.8%
ジャパン・ホテル・リート投資法人 ※3	ホテル・リゾート 不動産	5,061	28.5%	4.8%

※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 日本プライムリアルティ投資法人は2025年6月30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 ジャパン・ホテル・リート投資法人は12か月決算のため、半年前会社予想比については2025年8月25日に公表された中間決算時の予想をもとに算出しています。

オフィス 日本ビルファンド投資法人

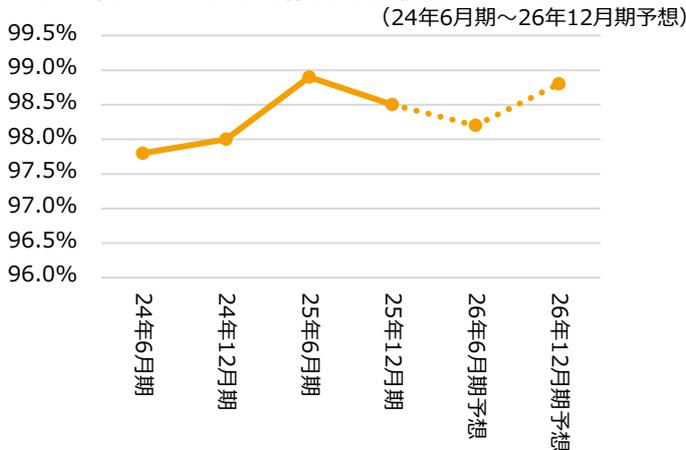
スポンサー：三井不動産

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。

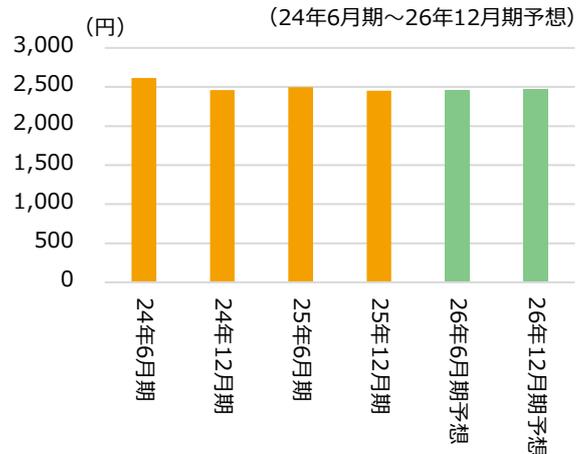
2025年12月期の1口当たり分配金は、不動産等売却益がはく落したものの内部留保の取り崩しにより前期比1.6%減の2,454円となりました。新規取得物件の収益寄与や既存物件の賃料成長により不動産賃貸収入は堅調に推移、期中平均稼働率は築年数の浅い低稼働物件の取得により一時的に低下したものの98.5%と高水準を維持しました。2026年6月期は不動産等売却益の計上により2,460円、2026年12月期は売却益が減少するものの内部留保を活用することで2,465円と、分配金は概ね安定した水準で推移する見通しです。

オフィス市況の回復を背景に、今後はテナントの入替時・更新時における賃料増額を通じた内部成長の進展が期待されます。なお、2026年1月に公募増資を発表しています。

オフィスの期中平均稼働率推移



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

ホテル インヴィンシブル投資法人

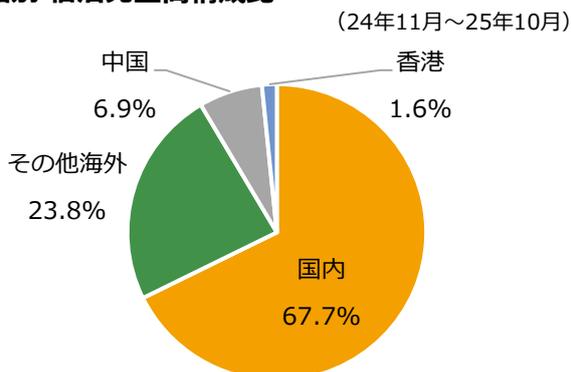
スポンサー：フォートレス・グループ

好調なホテル市況を背景に、力強い内部成長を実現。

2025年12月期の一口当たり分配金は、国内ホテルの業績向上や新規取得物件の収益寄与により、前期比15.4%増の2,186円となりました。2026年6月期の分配金は前年同期比横ばいの1,895円、2026年12月期分配金も前年同期比横ばいの2,186円を予想しております。

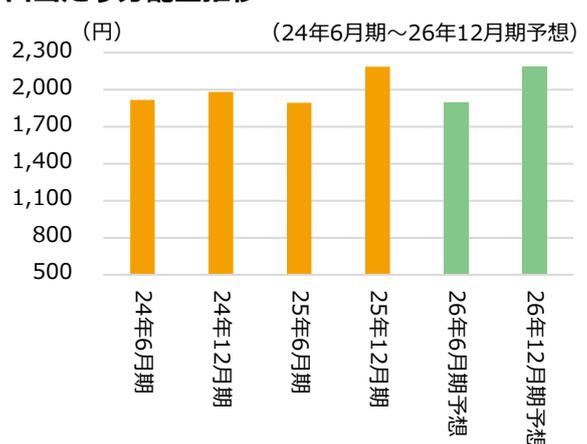
好調な国内ホテル市況を背景に、本投資法人が保有するホテルの業績は引き続き堅調に推移しています。業績予想において日中関係の悪化に伴う中国人旅行客数の減少は織り込んでいないものの、仮に想定以上の影響が発生した場合でも利益剰余金の分配を行うことで、分配金水準の維持・安定を図る方針です。なお、日中関係悪化前から中国・香港のシェアは1割未満と限定的であり、国内やその他海外の宿泊客が大部分を占めています。

国籍別 宿泊売上高構成比



※2025年12月期の期末時点で本投資法人が保有するホテルのうち、ICN及びその子会社が運営する101物件を対象とします。

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

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。