

## J-REITの決算状況

### 2026年1月期決算概要

2026年4月10日

### 2026年1月期決算概要

2026年3月に2026年1月期決算を発表したJ-REIT15銘柄のうち、半年前の決算発表時の会社予想に対して12銘柄が上振れ、3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。

### 2026年1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	1,769	-1.9%	1.4%
エスコンジャパンリート投資法人	各種不動産	3,615	-7.0%	3.0%
東海道リート投資法人	各種不動産	3,326	-1.6%	0.5%
森ヒルズリート投資法人	オフィス不動産	3,100	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	4,506	29.6%	4.5%
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	工業用不動産	3,275	- ※2	1.7%
日本ロジスティクスファンド投資法人	工業用不動産	2,300	7.0%	7.0%
アドバンス・レジデンス投資法人	集合住宅用不動産	3,220	0.9%	1.6%
コンフォリア・レジデンシャル投資法人 ※3	集合住宅用不動産	2,038	2.7%	0.2%
サムティ・レジデンシャル投資法人	集合住宅用不動産	3,604	28.3%	3.1%
イオンリート投資法人	店舗用不動産	3,400	-0.4%	0.0%
いちごホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	4,136	-1.7%	8.9%
霞ヶ関ホテルリート投資法人	ホテル・リゾート 不動産	2,978	- ※4	10.8%
ヘルスケア&メディカル投資法人	ヘルスケア不動産	3,286	3.9%	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 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人については、2024年11月1日付で実施した合併に伴い、前期が変則決算となっているため前期比は記載していません。

※3 コンフォリア・レジデンシャル投資法人は2026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 霞ヶ関ホテルリート投資法人については、当期が設立後初の決算期で前期実績が存在しないため前期比は記載していません。

賃貸住宅 アドバンス・レジデンス投資法人

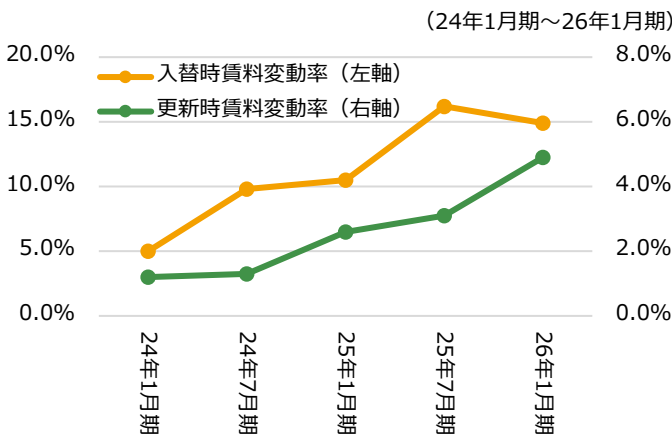
スポンサー:伊藤忠商事

好調な賃貸住宅市況を背景に、賃料成長を軸とした収益力の継続的な強化を目指す。

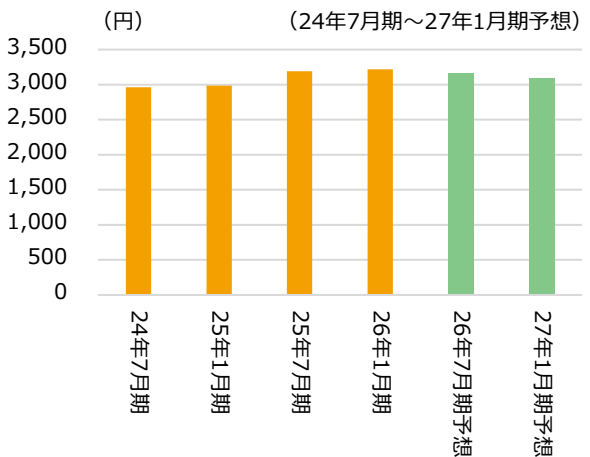
2026年1月期の分配金は、既存物件における賃料収入の増加等により、前期比0.9%増の3,220円となりました。2026年7月期は、既存物件における賃料収入の増加が見込まれるものの、不動産売却益の減少等の影響により3,162円となる予想です。2027年1月期は、売却益のはく落により3,090円となる予想です。

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背景に、入替時および更新時の賃料水準は引き続き堅調に推移しました。専有部リノベーション工事を通じた付加価値創出を積極的に実施しており、金利上昇局面においても金融コスト増加を上回る内部成長を実現し、賃料成長を軸とした収益力の継続的な強化を目指していく方針です。

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



(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 東急リアル・エステート投資法人

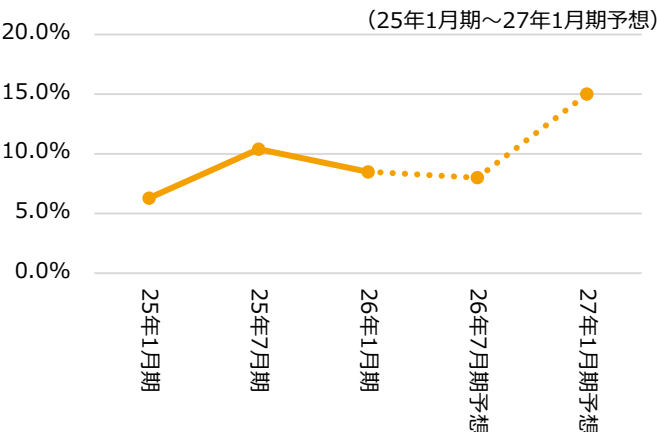
スポンサー: 東急

渋谷エリアのオフィス市況が好調。分配金下限を設定、安定的な分配金成長を目指す。

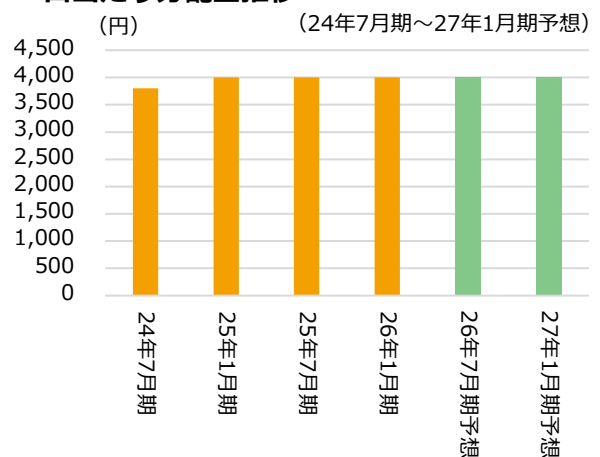
2026年1月期の分配金は、前期比横ばいの4,000円となりました。2026年7月期、2027年1月期はともに4,010円を見込んでいます。物件売却による不動産売却益の計上や内部留保の取り崩しを活用しながら、分配金は安定的に推移する見通しです。

2028年7月期まで分配金の下限ライン4,000円を設定、物件売却益や内部留保を活用しながら4,000円+αの分配金を目指していく方針を掲げました。また、本投資法人がオフィス物件を多く保有する渋谷エリアの賃貸マーケットは好調で今後のさらなる賃料上昇が期待できます。

賃料改定による賃料増減率の推移



一口当たり分配金推移



※改定日を基準とし、増額改定または減額改定があった区画を対象とした賃料増減率を記載。26年7月期・27年1月期予想については、約定済み区画のみ記載

(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。