

マーケットレポート

投資ファンドがJ-REITに対してTOBを発表

投資ファンドがJ-REITにTOB

1月28日に、シンガポールの投資ファンド3Dインベストメント・パートナーズ（以下、3D）がJ-REITのNTT都市開発リート投資法人（以下、NTT都市開発リート）に対してTOB（公開買付）を発表しました。3DはTOB発表時にNTT都市開発リートの投資口を2%程度保有しているとし、市場で割安に評価されていることを理由にTOBを通じて買い増しを行い、買付後の保有比率を10～15%とする方針を示しました。また、経営を支配すること、または重要提案行為等で経営に影響を及ぼすことを目的とせず、現時点でその予定や見込みはないとしています。

今回の買付について、NTT都市開発リートに対して事前の連絡はなく、一方的に行われたとしており、現時点でNTT都市開発リートの運用会社からTOBに対する意見表明はなされていない状況です。

TOB表明を受けて投資口価格は上昇

NTT都市開発リートの投資口価格は、TOB発表後に急騰して以降、TOB価格を上回り推移しています。

これまでのJ-REIT市場の低迷を受けて、NTT都市開発リートのNAV倍率*はTOB発表前で0.8倍程度と割安な水準にありました。TOB価格はNAV倍率0.9倍程度と推定されます。

割安状態が続くJ-REITの価値が再評価される可能性も

報道によると、3Dは多数の上場REITに接触していたとされています。今回のTOB発表を受けて、J-REIT側としては買収防衛のための対策を本格的に検討する可能性もあると思います。

右図の通り、約9割のJ-REIT銘柄が今回のTOB価格から推定されるNAV倍率0.9倍を下回っており、割安修正の波及が期待されます。

ここもとJ-REIT市場の低迷が続いていましたが、1月24日の日銀金融政策決定会合で追加利上げが決定されて以降、あく抜け感が出ていた中でのTOB発表であり、本件の進展を受けて、今後は割安感の解消に向け回復する展開が期待されます。

* NAV倍率：不動産を時価評価した純資産価値に対する投資口価格の割安度を表す指標で、一般的に1倍を下回ると割安と判断されます

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

TOBの概要

買付対象	NTT都市開発リート投資法人
買付者	3Dインベストメント・パートナーズ
公表日	2025年1月28日
買付期間	2025年1月28日～3月3日
買付価格	13万1,890円
買付総額（最大）	249億4,409万円
買付予定数	189,128口（下限115,279口）

（出所）各種資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

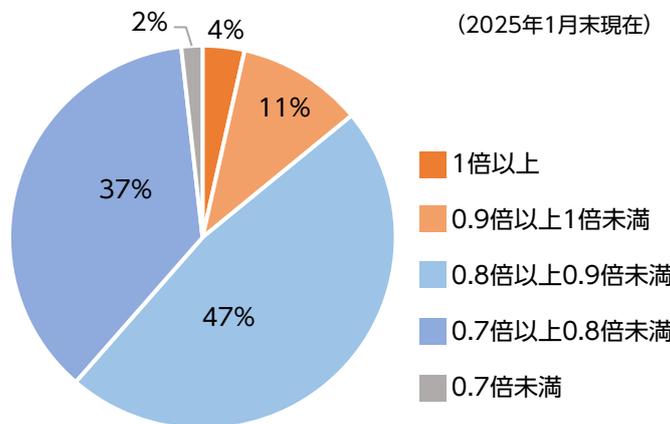
NTT都市開発リート投資法人の投資口価格の推移



（出所）Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

J-REITのNAV倍率水準別銘柄割合

（2025年1月末現在）



※鑑定評価額には優先出資証券は含まれません。

※端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。

（出所）各REIT開示資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(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。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。