

よくわかるJ-REIT

「2024年の自己投資口取得に見られる特徴」



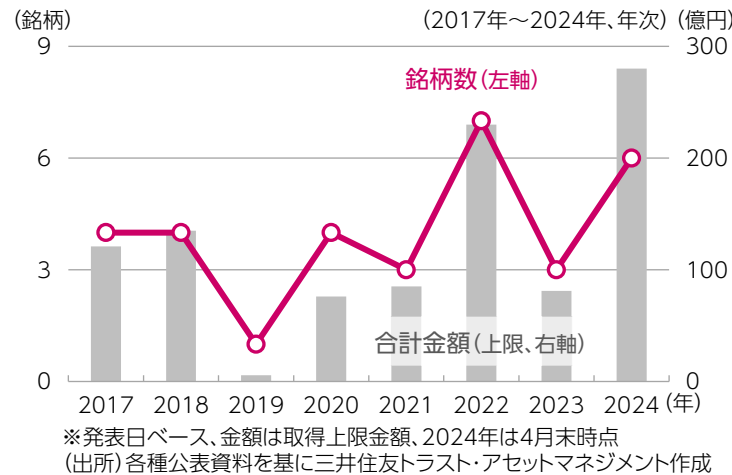
2024年は過去最高のペース

2024年4月末時点において、既に6つのJ-REIT銘柄が自己投資口の取得を発表し、合計金額(上限)は280億円と、年前半にも関わらず過去最高のペースが確認されています。

2013年の投信法改正により、株式市場における自社株買い同様、J-REIT市場においても自己投資口の取得が可能になりました。

自己投資口を取得し消却した場合、発行済投資口数が減少するため、1口当たりの配当金が増加します。手元資金の活用方法の一つとして、各J-REITはこれまでも投資主還元や資本効率向上を目的として自己投資口の取得を実施してきました。

(図1) 自己投資口取得 銘柄数と金額の推移



自己投資口取得による効果

J-REITの手元資金活用方法としては、主に①自己投資口の取得、②新規物件の購入、③借入金の返済などが挙げられます。いずれも1口当たり配当金にプラスに影響する点は共通していると言えます。

自己投資口の取得特有の効果として、1口当たり配当金だけでなく1口当たりNAVの増加も見込まれます。足元ではNAV倍率*1倍を大きく下回る水準で取得を行うケースが見られます。

また市場へのアナウンスメント効果もあり、自己投資口取得の発表は、投資口価格が割安な水準にあるとのメッセージとして、市場において好意的に受け止められる傾向にあります。

* 投資口価格÷1口当たりNAV (保有不動産の時価評価額－負債)

(図2) J-REITの手元資金活用方法とその効果

	1口当たり配当金	収益	負債比率	1口当たりNAV	アナウンスメント効果
①自己投資口の取得	増加	—	上昇	増加	あり
②新規物件の購入	増加	増加	—	—	—
③借入金の返済	増加	増加	低下	—	—

※自己投資口の取得はNAV倍率1倍を下回る水準で取得した場合、新規物件の購入は鑑定評価額と同額で取得した場合
(出所) 各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3) 2024年に発表された自己投資口取得

(2024年4月末現在)

発表月	銘柄名	譲渡資金活用	相対大型案件	取得価格設定
1月	アクティビア・プロパティーズ投資法人	✓	✓	
2月	ジャパンエクセレント投資法人	✓		
3月	KDX不動産投資法人		✓	
4月	ラサールロジポート投資法人		✓	✓
4月	大和ハウスリート投資法人			
4月	日本都市ファンド投資法人			

※相対大型案件は発行済口数の2%以上
(出所) 各種公表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

2024年の発表に見られる新たな特徴

2024年に発表された自己投資口の取得では、同時に物件譲渡を行うことで、物件の含み益を確定させつつ譲渡資金の一部を自己投資口取得に活用し、規模感を大きくする取り組みも見られます。

また足元J-REIT市場が軟調に推移する中で、取得する投資口価格(NAV倍率)の水準を予め設定し、価格の下支えを行うなど、従来はなかったケースも確認されています。自己投資口取得は、J-REITにとって有効な資本政策であるだけでなく、価格低迷時の下支え策として新たな効果が期待されていると言えます。

※上記は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。



【 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へ帰属します。
- 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。