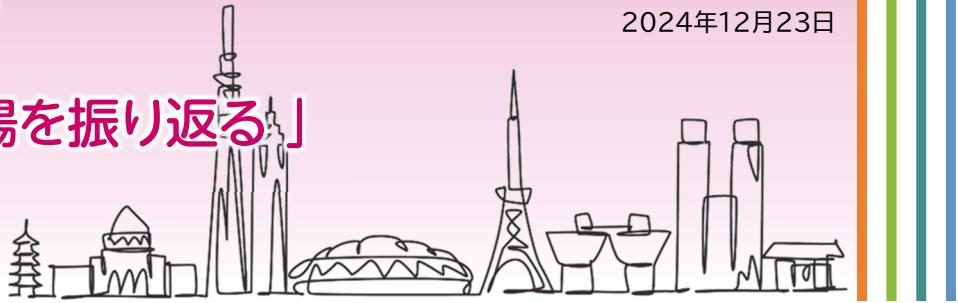


よくわかるJ-REIT

「2024年のJ-REIT市場を振り返る」



各資産の中でも出遅れが続いた2024年

2024年のJ-REIT市場は、過去最高水準の配当金を実現するなど堅調な業績を維持しているにも関わらず、足元ではなお軟調な展開が継続しています。

主要資産指数の推移を見ると、国内外の株式市場は2019年末から1.8倍程度に上昇し、米国REIT市場も株式に次いで上昇しています。一方、日本はこの5年間で世界的にも低金利を維持してきましたが、J-REIT市場は積極的に利上げを行ってきた米国のREIT市場にさえ劣後し、金利上昇により下落した債券市場並みに低水準だったと言えます。

市場低迷を受け、各J-REITは戦略を変更

市場が低迷する中で、2024年は各J-REITの取り組みが大きく変化した一年となりました。

まず1つ目に「自己投資口の取得」があります。価格が割安な時に発行済投資口を取得・消却することで、1口当たりの配当金を増加させ、価格の下支え効果も期待できる施策です。2024年は、過去10年において件数・金額ともに最も多く実施されました。

2つ目には「外部成長戦略の変化」が挙げられます。通常多くのJ-REITは、「公募増資」を通じた資金調達により物件取得を行うことで運用資産の拡大を目指します。しかし投資口価格の低迷時は、調達額に対して発行済口数の増加による投資口の希薄化がネガティブに影響することから、2024年の「公募増資」は件数・金額ともに過去10年で最低水準となる見込みです。その一方で、2024年は多くのJ-REITが「保有物件の入替え」によりポートフォリオの質を向上させる運営にシフトしました。年間物件売却額は過去10年で最大となり、多くの売却益が配当金として還元されています。

2025年はさらなる取り組みに期待

保有物件の売却により、過去最高の水準を更新しているJ-REITの含み益を顕在化し配当として還元することは、投資家に対する収益還元策として、低迷する投資口価格の回復に繋がると考えられます。

各J-REITは、2025年もさらに投資魅力を増す投資主還元策を企画するなど新たな取り組みを模索することで、投資口価格の回復を目指すことが期待できそうです。

※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。

(図1) 主要資産指数の推移



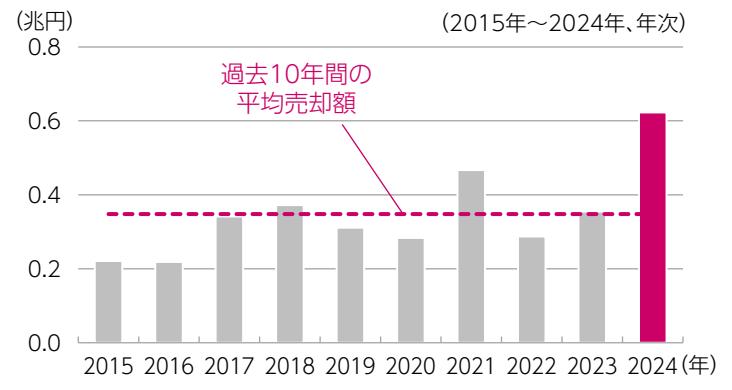
※グラフの起点を100として指数化、2024年12月は17日時点
※国内株式：TOPIX(東証株価指数)(配当込み)、先進国株式：MSCIコクサイ・インデックス(配当込み)、国内債券：NOMURA-BPI総合、先進国債券：FTSE世界国債インデックス(除く日本)、J-REIT：東証REIT指数(配当込み)、米国REIT：FTSE NAREIT All Equity REITsインデックス(配当込み)、先進国株式は米ドルベース、その他は現地通貨ベース
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 自己投資口取得 件数と金額の推移

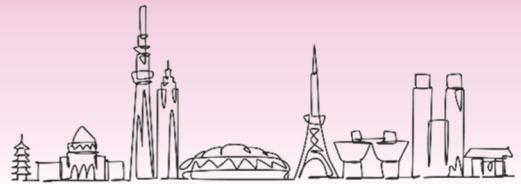


※発表日ベース、金額は取得上限額、2024年は12月17日時点
(出所) 各種公表資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図3) J-REIT保有物件の売却額の推移



※2024年は11月末時点
(出所) ARES(不動産証券化協会)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



【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標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標の開発元もしくは公表示に帰属します。