

「公募増資の影響とそのタイミング」

活発化するJ-REITの公募増資

2021年8月はJ-REIT各社による公募増資の発表が6件に上るなど、資金調達動きが活発化しています。2021年度のJ-REIT公募増資件数は、上期だけで既に14件と、前年度の合計18件に迫る勢いです。

このような動きは、短期的には需給面での重石となりながらも、中長期的には業績の向上に繋がるものが中心です。

J-REITの公募増資がポジティブな理由

一般的に事業会社における公募増資では、株式の発行に伴い1株当たり利益が希薄化(増資後に1株当たり利益が減少)し、株価にマイナスの影響を与えるイメージがありますが、J-REITの公募増資は異なります。

事業会社の場合、調達資金は将来の業績拡大に向けた設備投資や研究開発費などに使用され、業績に反映されるまでにある程度の時間を要します。これにより、株式発行に伴う1株当たり利益の希薄化が生じます。

一方J-REITの公募増資では、調達資金を速やかに新たな優良物件に投資するケースが大半であるため、収益性が向上し、投資口数増加による影響を補い1口当たり利益を増加させる(=希薄化しない)ことが一般的です。

今後も増資による好影響に期待

J-REITの多くは、年に2回決算を行い、その都度決算内容を発表します。決算月は各々異なりますが、1月・7月決算の銘柄が16銘柄、2月・8月決算の銘柄は15銘柄とJ-REIT全62銘柄の半数を占めており、決算を終えた8月、9月および2月、3月に公募増資が多く発表される傾向があります。

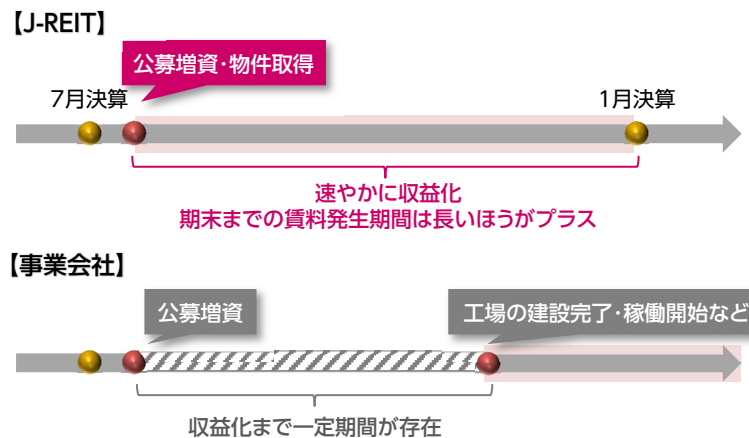
2021年8月は例年に増して公募増資の発表が目立ちましたが、これから決算を迎える銘柄も複数控えており、引き続きJ-REIT各社の増資等による資産規模と業績の拡大が期待されます。

(図1) J-REITの公募増資による影響



※図はイメージです

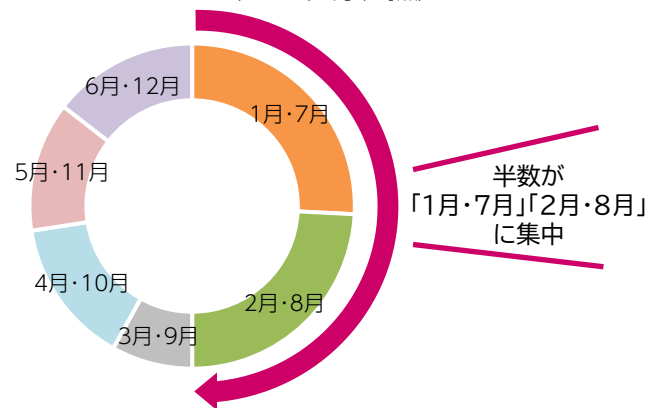
(図2) 公募増資 — J-REITと事業会社の違い —



※図はイメージです

(図3) J-REIT銘柄の決算期の割合

(2021年8月末時点)



※ジャパン・ホテル・リート投資法人(年1回決算)は6月・12月決算に含む(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

※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。