

「活発化する公募増資、需給と業績への影響は？」

例年1-3月はJ-REITの公募増資が増加

2022年1月は、J-REIT6社が公募増資の発表を行うなど年明けから資金調達動きが活発化する一方で、需給悪化への懸念が足元の値動きの重さにつながっています。

J-REITのスポンサー企業の決算期が年度末に集中していることや、J-REIT銘柄の半数以上が1月、2月に決算を迎えることから、例年1-3月は多くの銘柄が公募増資を発表する傾向にあり、2、3月にかけてもこのような状況が続くと予想されます。

2021年度はほぼ全ての増資銘柄が業績(配当金)を上方修正

J-REITにおける公募増資は、調達した資金を速やかに新たな物件に投資し収益化を図るケースが大半であるため、一般的な事業会社の公募増資と比較して、投資口数増加による影響を補い、短期間で1口当たり利益を増加させる(=希薄化しない)傾向があります。

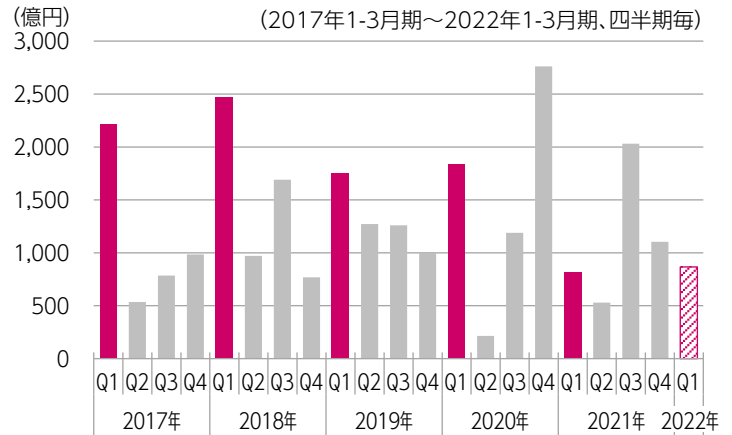
実際2021年度(2022年1月末まで)に発表された29件の増資銘柄においては、足元の良好な不動産売買市場を背景に物件の譲渡・入替も同時に行われたことなども奏功し、増資発表前後の予想配当金を比べると、下方修正はなくほぼ全ての銘柄が上方修正する結果となりました。

2022年4月以降業績を反映した市場の好転に期待

2022年に入り相次ぐ公募増資の発表に加え、海外金利の上昇を背景に国内外の株式市場が急落したことによる投資家心理の悪化から、J-REIT市場は足元で下振れ局面にはあるものの、公募増資の実施はJ-REIT各社の業績(配当金)に着実にプラスの影響をもたらしています。

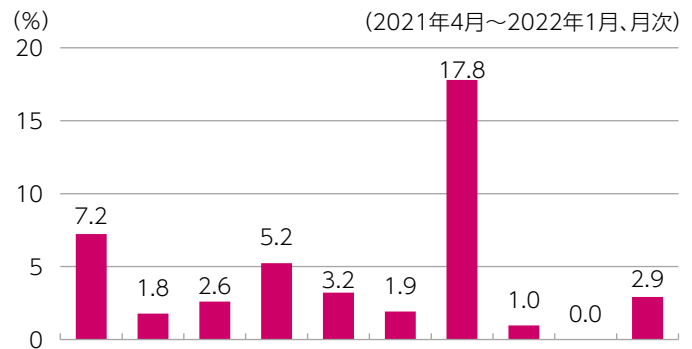
これから年度末にかけては、公募増資の発表を受けた短期的な需給要因により上値の重さが意識される可能性がある一方で、例年4月以降は公募増資が一旦落ち着く傾向にあることから、新年度入り後のJ-REIT市場は業績を反映し上昇する展開が期待できると見えています。

(図1) J-REIT公募増資における資金調達額



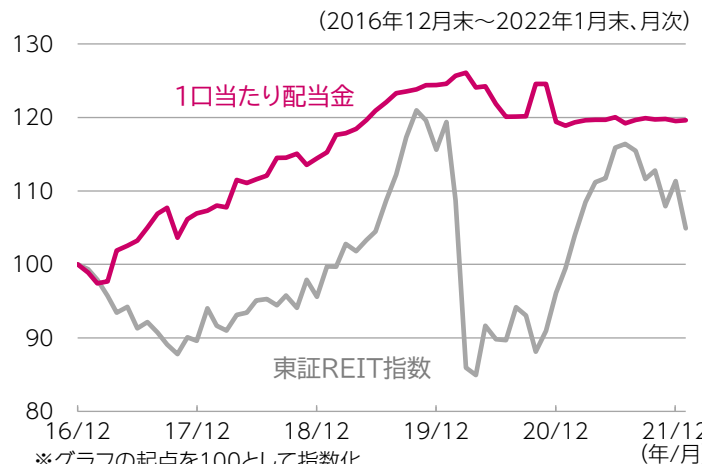
※2022年1-3月期は2022年1月末時点、各社IR資料に基づく当社推計値(出所)ARES(不動産証券化協会)のデータおよび公開情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) 増資発表前後における予想配当金の変化率



※発表月毎に各銘柄の直近期の予想配当金の変化率を単純平均して算出(出所)J-REIT各社の公表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3) 1口当たり配当金と東証REIT指数の推移



※グラフの起点を100として指数化(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。