よくわかるJ-REIT

ご参考資料
2023年11月30日

「スポンサーの影響力とセイムボート出資」

J-REITにおけるスポンサーの役割

J-REITには各々スポンサーが存在します。

一般的にスポンサーは、J-REITが資産の運用を委託している「資産運用会社」の出資者であり、「資産運用会社」への専門スタッフの派遣や、物件の取得（外部成長）、物件の運営・テナント誘致（内部成長）などにおいて、J-REITの成長をサポートしています。

実際に、スポンサーがJ-REITに対し優先的に物件購入を検討できる優先交渉権を付与するなど、意欲的に成長をサポートする例も見られています。

スポンサーによるセイムボート出資とは？

多くのJ-REITでは、スポンサーと一般投資家との利害一致を図り支援姿勢を示すため、サポートするJ-REITの投資口をスポンサーが一定数保有するセイムボート出資を行っています。

2023年6月末時点では、上場60銘柄のうち54のJ-REITにおいて、スポンサーが上位10位以内の投資主となっていることが確認できます。J-REITにおけるセイムボート出資は最近導入されたものではなく、過去5年間を見ても既に多くのスポンサーがJ-REITの上位投資主として存在するなど、定着した考え方となっています。

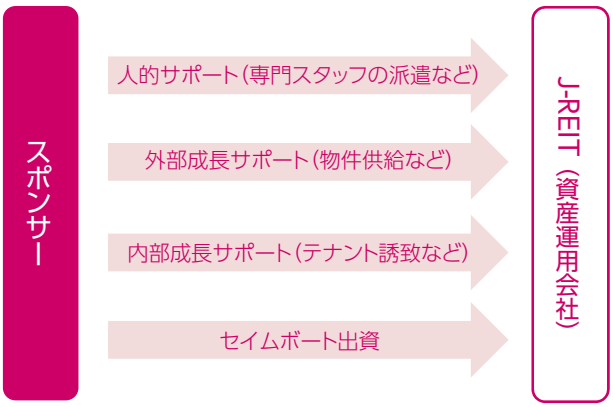
セイムボート出資を行うタイミングは、新規上場や増資等の新投資口発行時の一定数量の引き受け、それ以外の適宜購入など様々です。2023年は既に6件のセイムボート出資比率の引き上げが発表され、例年以上のスポンサーシップが確認されています。

投資口価格へのポジティブな影響

2020年以降、セイムボート出資比率の引き上げを発表し既に完了した10件の取引について、公表から買入完了までのJ-REIT投資口価格の動向を見ると、8割がプラス、6割が5%超の相対リターン（対東証REIT指数）となっています。

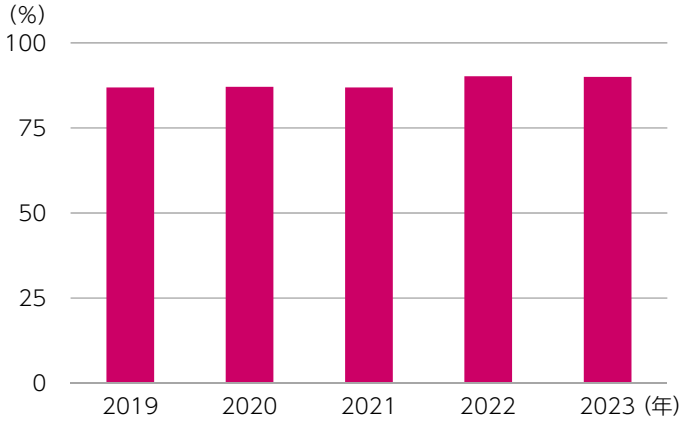
価格の上昇は、投資口の買入れによる市場への直接的な効果に加え、スポンサーシップ強化を好感する動きや、投資対象として適切な価格水準とスポンサーが判断したとのシグナル効果等の影響によるものと推測されます。セイムボート出資は、今後も投資口価格に好影響を与えるイベントの一つとして捉えることができそうです。

（図1）J-REITにおけるスポンサーの役割



※上記はJ-REITにおけるスポンサーの役割の全てを網羅したものではありません
（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

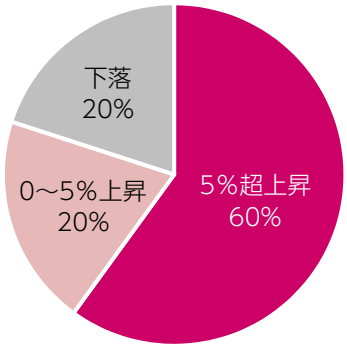
（図2）スポンサーが上位10位以内投資主であるJ-REIT銘柄の割合



※各年6月時点のデータ
（出所）三井住友トラスト基礎研究所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3）セイムボート出資による投資口価格への影響

（2020年1月～2023年6月末発表分）



※公表日から買入完了日までの対東証REIT指数の相対リターンを分類
（出所）各REITの公表資料、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。