

「3つの戦略から考える 今後の分配金動向」

2021年7月19日

J-REITの収益を支える3つの戦略

J-REIT投資の魅力の一つに、安定したインカム収益(=分配金)が期待できる点が挙げられます。コロナショック後の分配金水準は、当初小幅に下落したものの、足元では概ね横ばいで推移しています。

ワクチン接種の進展とともに経済活動の復調期待が高まりつつある中、J-REITの収益を支える3つの戦略から、今後の分配金動向を考えてみたいと思います。

コロナ禍における各戦略の成果

J-REITの収益は「内部成長」、「外部成長」、「財務運営」の3つの戦略によって支えられています。

「内部成長」は、保有物件の賃料・稼働率の向上やコスト削減により、賃料収入を増加させる戦略です。コロナ禍、物流施設などはプラスの影響が見られた一方で、ホテルや飲食テナント、オフィスなどでは一部マイナスの影響が見られています。

「外部成長」は、新たな優良物件の取得などにより、保有資産の規模を拡大させる戦略です。コロナ禍においても新規物件の取得が行われ、J-REIT全体の収益にプラスに寄与しました。

「財務運営」は、借入条件の改善や新たな資金調達など資金面からJ-REITの成長を支える戦略です。コロナショックによる下落局面での自己投資口取得など、好機を捉えた取り組みが実施されました。

今後のポイントは、「内部成長」の底打ち

足元においても、増資による調達資金で新規物件の取得を行い、結果的に分配金を底上げするREITが多く見られます。2021年3-6月の増資総額は約926億円と、前年同期比で約3倍の資金調達が行われており、引き続き「財務運営」と「外部成長」による収益への貢献が期待されます。また物件の売却も継続的に見られ、譲渡益の計上による分配金の上積みも見込まれます。

「内部成長」についても徐々に明るい兆しが見え始めており、今後観光業の復活、飲食テナントに対する制限緩和、好立地オフィスへの集約などの動きが見えてくるにつれ、収益の回復が期待されます。「内部成長」により収益が改善すれば、J-REITの収益を支える3つの戦略全てにおいてコロナショック前の状況に復調することも考えられ、分配金上昇への期待が更に高まると言えます。

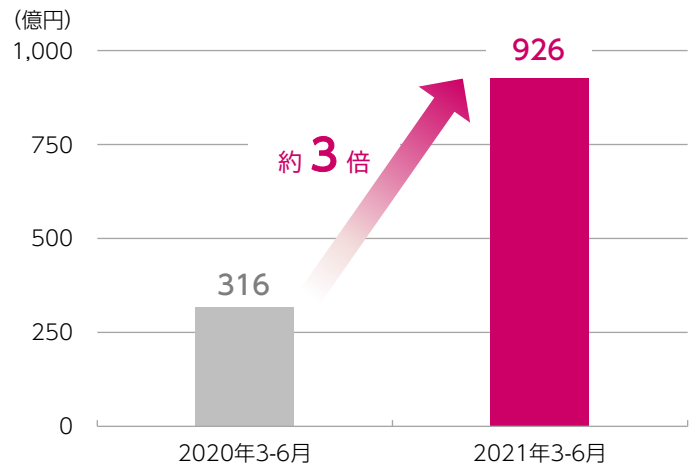
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

(図1) J-REITの収益を支える3つの戦略



※上記はイメージです

(図2) コロナ禍における増資発表額の変化



(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



【 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。