

# よくわかるJ-REIT

## 「J-REITの公募増資に再開の気配」 J-REITと事業会社の公募増資の違い

### 3銘柄が公募増資を発表

2025年11月に日本ホテル&レジデンシャル投資法人、ユナイテッド・アーバン投資法人、日本プライムリアルティ投資法人の3銘柄の公募増資が発表されました。J-REITの公募増資は6月発表の日本ビルファンド投資法人以来、5カ月ぶりとなります。

J-REITは長らく投資口価格が低迷しNAV倍率\*1倍を下回る銘柄が多くなっていたことで、市場から投資口を買い戻す自己投資口取得がトレンドとなっていました。2025年の東証REIT指数は11月末時点で2022年以來となる2,000ポイントを回復するなど堅調に推移しており、NAV倍率1倍を回復する銘柄が増えてきていることから、今後は公募増資で資金調達を行い、物件を取得することで資産規模拡大による成長を目指すJ-REITの増加が期待されます。

\* 投資口価格を1口当たりNAV(保有不動産の時価評価額－負債)で割ったもの

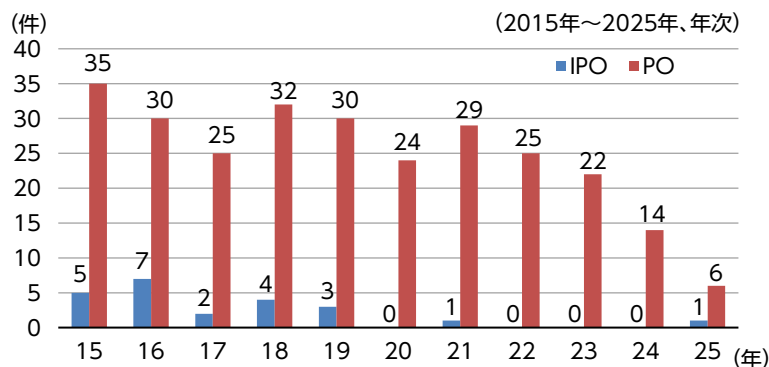
### 公募増資銘柄は業績(配当金)を上方修正

J-REITの公募増資においては、発表時点で取得物件等の大枠が企画されており、資金調達後は速やかに新たな物件を取得し、収益化を図るケースが大半です。事業会社が工場建設や研究開発等の目的で公募増資を行う場合、収益化まで一定期間を要することが多いのに対して、J-REITは短期間で投資口数増加による収益の希薄化を補い、1口当たり利益を増加させる傾向があります。11月に発表された3銘柄の公募増資においても、足元の良好な不動産売買市場を背景に物件の取得と売却が同時に行われ、希薄化の影響を吸収し、1口当たり予想配当金は上方修正されています。

### 2026年以降、 内部成長と外部成長による業績向上に期待

J-REITの業績向上の主な手段は、保有物件のテナント賃料を上げる等の内部成長と、新規物件を取得する外部成長です。足元、オフィスや住宅に投資を行うJ-REITでは、内部成長を図る取り組みが強化されています。今後は、好調な不動産市場を背景とした保有物件の売却による含み益の顕在化に加え、公募増資による資金調達でJ-REITに対してメリットがある新規物件の取得が実施されることとなれば、J-REITの業績拡大やNAV増加に伴い、東証REIT指数のさらなる上昇も期待できます。

(図1) J-REITにおける資金調達件数の推移

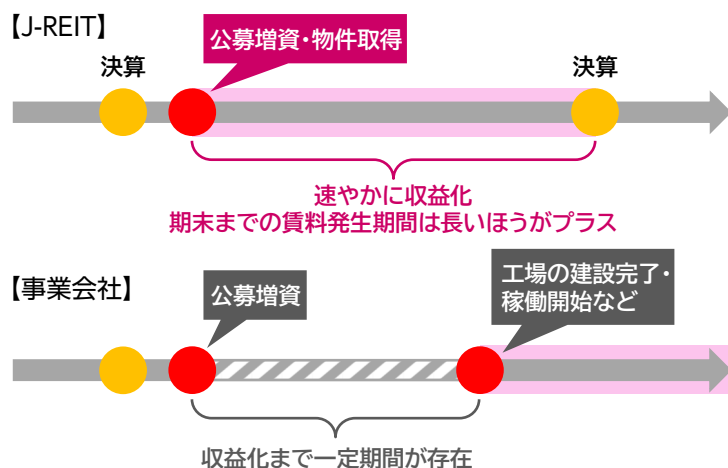


※IPO:新規公開、PO:公募増資

※2025年の件数は12月12日まで。

(出所)ARES(不動産証券化協会)のデータおよび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

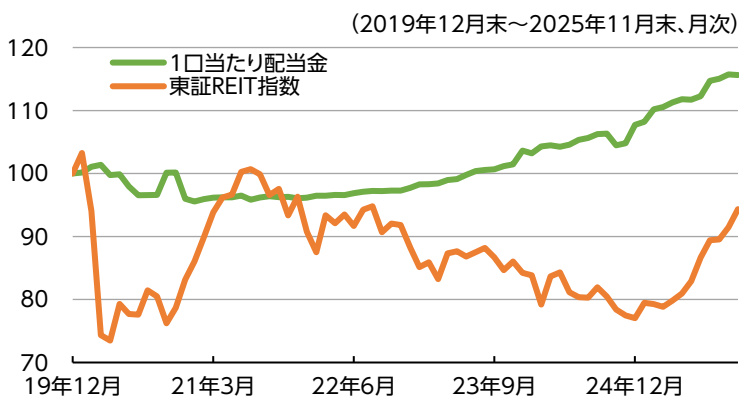
(図2) 公募増資 J-REITと事業会社の違い



※図はイメージです。

(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。

※1口当たり配当金は東証REIT指数の1口当たり実績配当金の直近12カ月合計を使用。

(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

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。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。

当資料のお取扱いについては最終ページのご留意事項をご覧ください。



## 【 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。