

よくわかるJ-REIT

「スポンサーによる投資口取得について」



スポンサーによる投資口取得が増加傾向

2025年に入り、スポンサー（REIT運用会社への出資企業）による投資口取得を発表したJ-REITは8銘柄、取得金額（上限）は約490億円（4月末時点）と、年間ベースで過去最高を更新しています。スポンサーによる投資口の保有はセიმポート出資とも呼ばれ、REITの運営に対するサポート姿勢を明確にすること、投資主との利害を一致させ利益相反を防止すること等を目的として実施されます。投資口の取得は市場を通じて行われるため、相対的に投資口価格が強含むケースも確認されます。J-REIT市場が低調なかでは、スポンサーサポートのさらなる強化を図るため投資口を追加取得し、保有比率を引き上げる動きが広がっています。

TOBがスポンサー取得を誘発した可能性

スポンサーによる投資口取得増加の背景として、J-REITに対するTOB（公開買付）の発表が考えられます。2025年1月～2月にシンガポールの投資ファンド3Dインベストメント・パートナーズ（以下、3D）がNTT都市開発リート投資法人、阪急阪神リート投資法人に対してTOBを発表しました。いずれもTOBに対して中立の意見表明を行いつつも、スポンサーが投資口の取得を行いました。結果的に、3DによるTOBは、応募投資口総数が買付予定数の下限に達せず不成立となりましたが、この間、投資口価格は大きく上昇しています。

報道では、3Dは上記の2銘柄以外の上場REITに対しても接触していたとされており、この3Dの動向が、スポンサー各社に対してREITへの更なるコミットメントを促し、結果的にスポンサーによる投資口取得を増加させる一因になった可能性もありそうです。

投資主還元策による市場回復を期待

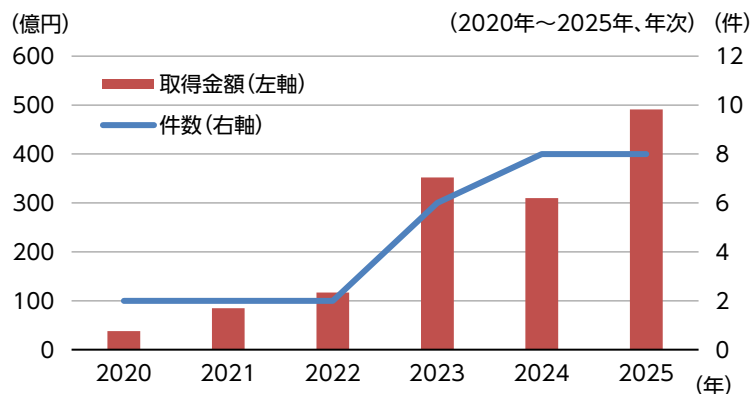
昨年はJ-REIT市場が低迷するなか、多くの銘柄が投資主還元施策として自己投資口取得等を行いました。2025年になってもこの流れが継続するなか、上記のTOBなどが呼び水となりスポンサーによる投資口取得にまで広がりをみせています。J-REIT市場は昨年終盤に安値をつけて以降、徐々に下値を切り上げ上昇しています。

J-REITのNAV倍率は4月末時点で0.82倍と依然として割安な水準にあります。4月に入ってから東証REIT指数は悪材料に対しても下げ渋る兆候を見せるなど潮目の変化もみられ始めています。J-REITは投資主還元の強化を図っており、配当の安定感、相対的な高利回りを評価する見方が広がれば、割安な水準からの回復が見込めると期待しています。

※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。

当資料のお取り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。

（図1）スポンサーによる取得金額と件数の推移



※2025年は4月末までのデータ。

※取得金額は各投資法人の公表時における当社推計値（上限金額）。

（出所）各投資法人のリリース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）2025年のスポンサー取得の一覧

投資法人名	発表日	上限金額
NTT都市開発リート	2月20日*	45億円相当
コンフォリア・レジデンシャル	3月5日	24億円相当
アクティビア・プロパティーズ	3月5日	48億円相当
ユナイテッド・アーバン	3月19日	44億円相当
阪急阪神リート	3月19日	117億円相当
東急リアル・エステート	3月24日	83億円相当
大和ハウスリート	4月16日	100億円
ジャパン・ホテル・リート	4月21日	30億円

*取得期間初日の前営業日

※4月末時点。

※上限金額は各投資法人の公表時における当社推計値。

（出所）各投資法人のリリース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）J-REITのNAV倍率*の推移



*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。

（出所）ARES（不動産証券化協会）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。