

公募増資時のJ-REIT投資口価格に 分配金変動が与える影響に関する分析

太田 明
高橋 大志 CMA

目 次

- | | |
|---------|---------|
| 1. はじめに | 4. 分析結果 |
| 2. データ | 5. まとめ |
| 3. 分析方法 | |

本研究は、公募増資時におけるJ-REIT投資口価格の変動について、イベントスタディーの方法により分析を行ったものである。特に、本分析では、これまで着目されてこなかった増資期の予想分配金変動に着目する。累積異常リターンの要因分析では、分配金変動が最も強い要因とされ、分配金上昇が大きいほど累積異常リターンが上昇することが確認された。また、分配金上昇によっては公募増資による投資口価格の下落を打ち消す効果が見られた。

1. はじめに

(1) 研究の背景と目的

J-REITは2001年9月の上場から16年がたち、17年12月末時点で59銘柄が上場し、時価総額は11兆円まで成長している。J-REIT拡大における

資金調達には、主に公募増資または金融機関からの借入・投資法人債により行うが、健全な経営を行う上で、有利子負債を増加させない公募増資による資金調達は不可欠である。しかし、公募増資は後述の通り、投資口価格を下落させることが知られている。そのため、REITは既存投資主価値を



太田 明 (おおた あきら)

東急不動産シンガポール駐在員事務所長・慶應義塾大学大学院経営管理研究科訪問研究員。名古屋工業大学工学部卒業。同大学大学院修士課程修了。東急不動産入社、東急不動産コンフォリア投信（現東急不動産リート・マネジメント）出向。名古屋工業大学大学院博士課程修了。博士（工学）。東急不動産財務部、海外事業本部を経て、現職。



高橋 大志 (たかはし ひろし)

慶應義塾大学大学院経営管理研究科・慶應義塾大学ビジネススクール教授。東京大学工学部卒業。富士写真フイルム（現富士フイルム）研究員、三井信託銀行（現三井住友信託銀行）シニアリサーチャー。筑波大学大学院修士課程修了。同大学大学院博士課程修了。博士（経営学）。岡山大学大学院社会文化科学研究科准教授、キール大学経済学部客員研究員、慶應義塾大学大学院経営管理研究科准教授を経て、2014年より現職。