



TMAM J-REIT 通信

- ・ J-REITにおける賃貸住宅セクターの現状
- ・ 賃貸住宅セクターの今後とインフレ対策資産としての側面

Vol.2

J-REITにおける賃貸住宅セクターの現状

- J-REITにおける賃貸住宅セクターについて、直近のJ-REIT運用会社の決算発表内容を見ると、都心エリアのファミリータイプ賃貸住宅の賃料上昇は継続しており、保有物件の不動産鑑定評価額も上昇傾向にあります。
- こうした背景からJ-REITにおける賃貸住宅セクターは安定的な分配金や保有物件価値の上昇が期待され、足元の投資口価格は底堅く推移しています。

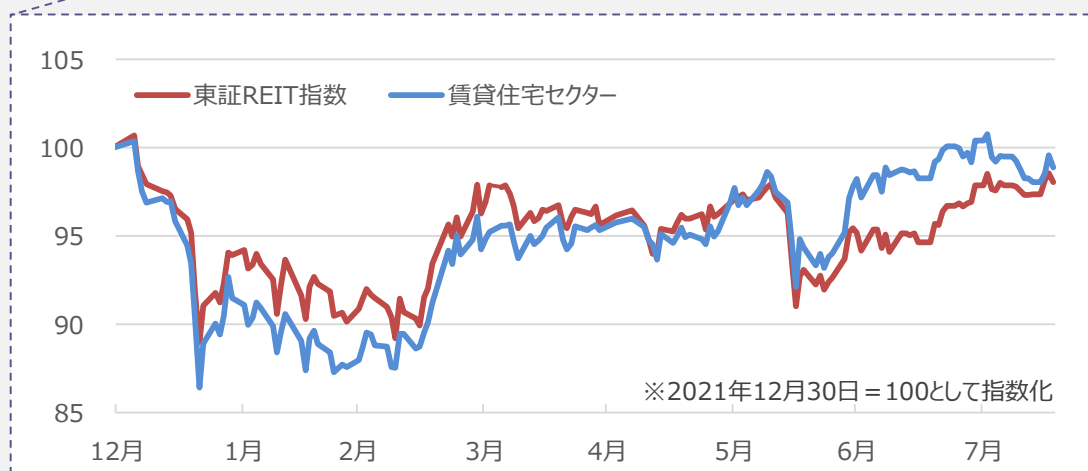
東証REIT指数と東証REIT賃貸住宅指数の推移

2010年2月28日～2022年8月17日、日次



出所：ブルームバーグ

2021年12月30日～2022年8月17日、日次



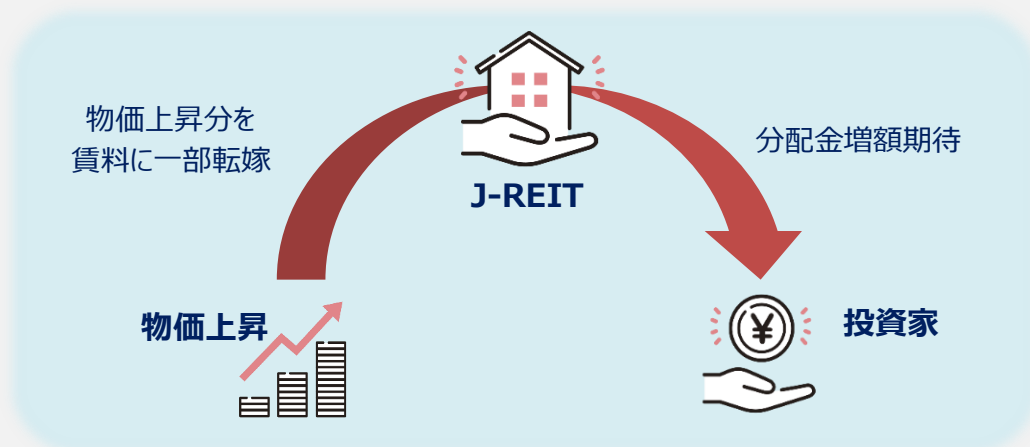
出所：ブルームバーグ

賃貸住宅セクターの今後とインフレ対策資産としての側面

- 賃貸住宅セクターは、安定した事業環境や業績の改善が期待されることから、投資家の選好度合いが強まりやすい状況が続くと見えています。
- 足もと日本国内の経済活動が正常化に向かいつつあるなか、人口が都心エリアへ再び流入傾向にあることなどから、シングルコンパクトタイプの賃貸市場の改善期待が要因として挙げられます。また新築・中古マンションの販売価格の上昇を受け、賃貸物件の需要が拡大しておりファミリータイプの賃料上昇が継続していることや、J-REIT運用会社の資産入れ替えにおける物件売却益の獲得なども要因として考えられます。
- 国内においてもインフレが意識されていますが、一般的に不動産はインフレに強い資産と言われています。そのなかでも賃貸住宅はよりインフレ耐性がある物件種別の一つだと考えられます。なぜなら賃貸住宅の契約期間は多くが1～2年と、オフィスや物流施設と比較して短い傾向にあり、インフレ時の物価上昇分を賃料に反映させやすいとされているからです。特にJ-REITでは都心人気エリアの駅近くの物件を中心に保有していることから（地方特化型REITを除く）、インフレ耐性に加えてより安定した賃料収入を長期的に得ることが期待されます。

インフレ対策資産としての側面

※図はイメージです



ご参考：J-REITの賃貸住宅セクターとは？

➤ 一般的な賃貸マンション

単身者・ファミリー向け、学生向け、シニア向けなど

➤ 賃料収入が安定的

居住用のため、景気変動に伴って家賃の急激な増減が生じにくく、またオフィスや商業ビルと比べて保有物件における1テナントの占める割合が小さい傾向にあり、テナント退去による影響が相対的に軽微

➤ 品質の高い物件

適切なメンテナンスやバリューアップの実施

例：1Kから1DKにすることや共用部にラウンジスペースを設けることで、マンション内での仕事スペース確保など、時代に合わせた住環境の提供

※写真はイメージです



出所：J-REIT運用会社決算資料など

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は作成日時点の弊社の見解であり、今後、予告なく変更することがあります。

◆ 主なJ-REITの賃貸住宅セクター銘柄のご紹介 ◆



アドバンス・レジデンス投資法人

伊藤忠グループをスポンサーとし、東京23区の投資比率が約7割ほどを占める。

時価総額	: 5,083億円
予想分配金利回り	: 3.1%
主な保有物件	: ・レジディアタワー目黒不動前 ・パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング など



日本アコモデーションファンド投資法人

三井不動産をスポンサーとし、東京23区の投資比率が8割を超える。

時価総額	: 3,504億円
予想分配金利回り	: 2.9%
主な保有物件	: ・大川端賃貸棟 ・パークアクシス豊洲 など



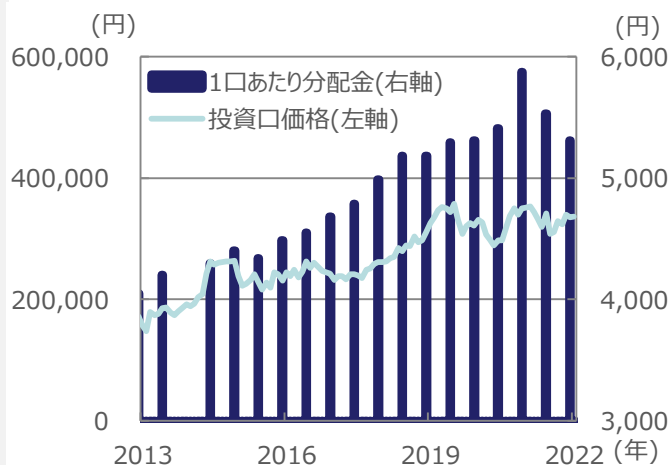
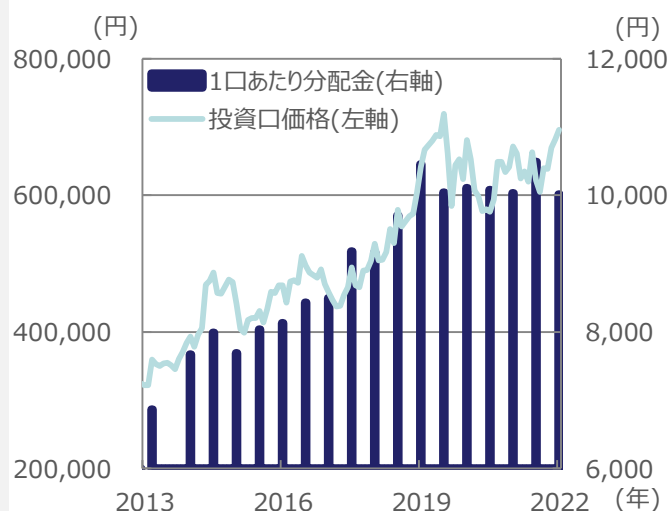
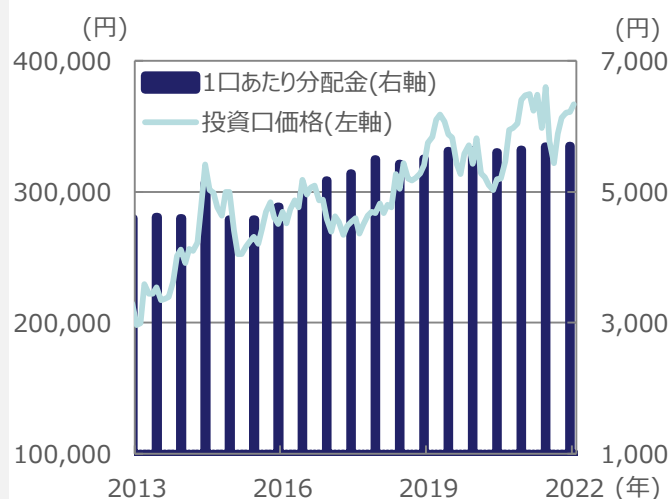
コンフォリア・レジデンシャル投資法人

東急不動産をスポンサーとし、東京都内への投資比率が9割を超える。

時価総額	: 2,409億円
予想分配金利回り	: 3.2%
主な保有物件	: ・コンフォリア新宿 イーストサイドタワー ・コンフォリア蒲田 など

投資口価格、1口あたり分配金の推移

2013年7月末～2022年7月末、月次
投資口価格：月次 1口あたり分配金：半期



出所：ブルームバーグ、各J-REIT運用会社HP

※時価総額、予想分配金利回りは2022年7月29日時点。予想分配金利回りは年間予想分配金利回り（課税控除前）。

※上記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

※ 上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

※ 上記は作成日時点の弊社の見解であり、今後、予告なく変更することがあります。

投資信託に係るリスクについて

投資信託は、主に国内外の株式や公社債等値動きのある証券に投資をしますので、これら組み入れ資産の価格下落等や外国証券に投資する場合には為替の変動により基準価額が下落し、損失を被ることがあります。

投資信託は、**預貯金や保険と異なります**。また、**投資元本が保証されているものではなく**、基準価額の下落により損失を被り、**投資元本を割り込むことがあります**。個別の投資信託毎にリスクの内容や性質が異なりますので、ご投資に当たっては投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

投資信託に係る費用について

- 購入時に直接ご負担いただく費用・・・購入時手数料 上限3.3%（税込）
- 換金時に直接ご負担いただく費用・・・信託財産留保額 上限0.5%
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用・・・信託報酬 年率上限2.035%（税込）
※ファンド・オブ・ファンズでは、一部を除き、ファンドが投資対象とする投資信託証券の運用管理費用等を別途ご負担いただきます。
- その他の費用・手数料・・・監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、信託事務等に要する諸費用等をファンドの信託財産を通じて間接的にご負担いただきます。

詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等をよくご覧ください。

※お客さまにご負担いただく手数料等の合計金額については、お客さまの保有期間等に応じて異なりますので表示することができません。

<ご注意>

上記のリスクや費用につきましては、一般的な投資信託を想定しています。費用の料率につきましては、東京海上アセットマネジメントが運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しています。費用の詳細につきましては、個別の投資信託毎の投資信託説明書（交付目論見書）、契約締結前交付書面等をよくご覧ください。
投資信託にかかるリスクや費用は、投資信託毎に異なりますので、ご投資をされる際には、事前に投資信託説明書（交付目論見書）や契約締結前交付書面をよくご確認ください。

東京海上アセットマネジメント株式会社

<https://www.tokiomarineam.co.jp/>

サービスデスク 0120-712-016
(土日祝日・年末年始を除く 9:00~17:00)

商号等：東京海上アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第361号

加入協会：一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

- 当資料は、情報提供を目的として東京海上アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書（交付目論見書）は販売会社までご請求ください。
- 当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。
- 投資信託は、値動きのある証券等（外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります）に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- 投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。
- 投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリング・オフ）の適用はありません。
- 投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の対象ではありません。
- 登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。

本資料で使用した指数について

東証REIT指数の指数値および東証REIT指数にかかる標章または商標は、株式会社 J P X 総研または株式会社 JPX総研の関連会社（以下、J P X といいます。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用等東証REIT指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数にかかる標章または商標に関するすべての権利は J P X が有します。J P X は、東証REIT指数の指数値の算出または公表の誤謬、遅延または中断に対し、責任を負いません。ファンドは、J P X により提供、保証または販売されるものではなく、ファンドの設定、販売および販売促進活動に起因するいかなる損害に対しても J P X は責任を負いません。