



TMAM J-REIT 通信

- ・ 外国人投資家のJ-REITへの投資動向
- ・ 攻めの姿勢が見られるファンドなどによる国内不動産への投資

Vol.3

外国人投資家のJ-REITへの投資動向

高まるJ-REITの外国人投資家割合(図①)

- 近年では外国人投資家によるJ-REITの買い越し基調が続き、特に2021年以降ではJ-REIT市場における売買割合も高まっており、J-REIT市場に与える影響も大きくなっています。
- 足元では、欧米などで金融引き締め動きが続いており、金利水準や為替動向などが外国人投資家の投資判断にも影響すると考えます。

金利と為替がもたらす外国人投資家への影響

金利水準

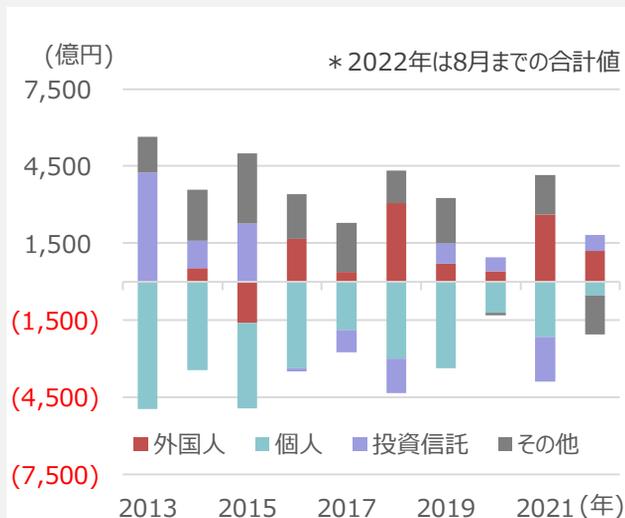
緩和的な金融政策を維持する日本では、長期金利の水準が他国に比べて低水準であるため、物件取得時の金利コストが抑えられています。このことは外国人投資家にとってJ-REIT投資の魅力であると考えられます。

為替動向

これまでは、円安になるほど割安と判断され、J-REIT市場における外国人投資家の売買比率は増加する傾向がありました。足元では急速な円安をうけて、為替差損リスクを懸念する外国人投資家の売買比率は横ばいの状況が続いています。今後為替市場が安定すれば、外国人投資家によるJ-REIT市場への投資姿勢が活発化することが期待されます(図②)。

図①：J-REITの投資主体部門別売買動向の推移

2013年~2022年、年次



出所：東京証券取引所

図②：J-REIT市場における外国人売買比率とドル円の推移

2007年1月~2022年8月、月次



出所：ブルームバーグ

※ 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。

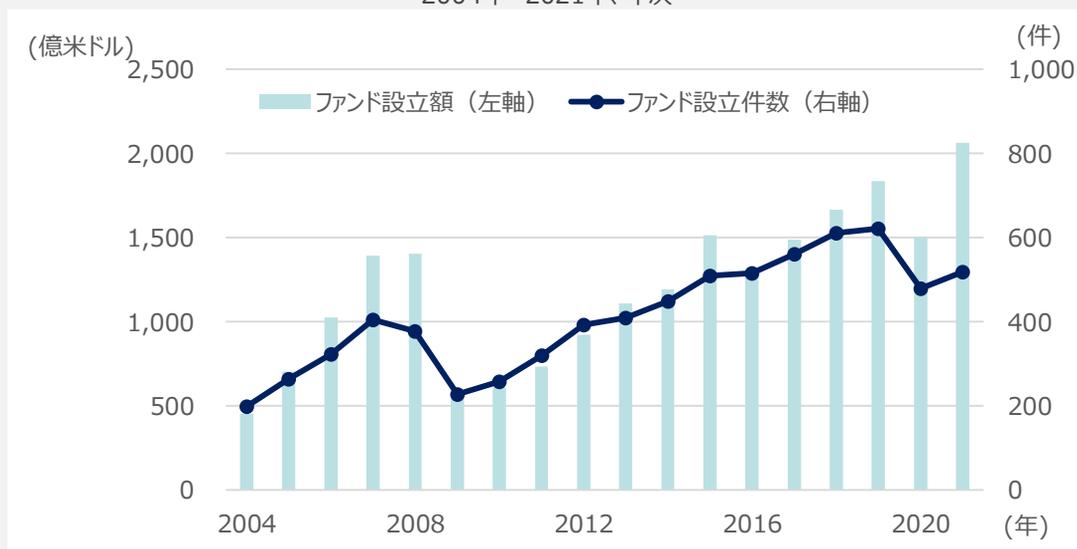
※ 上記は作成日時点の弊社の見解であり、今後、予告なく変更することがあります。

外資系企業や投資ファンドによる国内不動産への積極的な投資動向

- 現状の国内不動産への投資は、従来のような事業会社や不動産開発業者、J-REITなどだけではなく、世界的な不動産投資ファンドによる案件が急拡大しています。その背景としては、長期投資を前提とする年金基金や大学基金などによるオルタナティブ資産への投資ニーズが高まっており、新たな投資先として不動産ファンドへの投資需要が増加していることなどがあげられます。
- 足元では、各国中央銀行の利上げや株式市場が不安定さを増すなか、安定的な利回りが期待できるという点においても不動産投資は注目されています。特に円安に加えて資金調達コスト(金利)も低いことなどから、海外の資産と比べて割安感のある日本の不動産投資に意欲的な姿勢をみせています。

世界の不動産ファンドの設立額と件数の推移

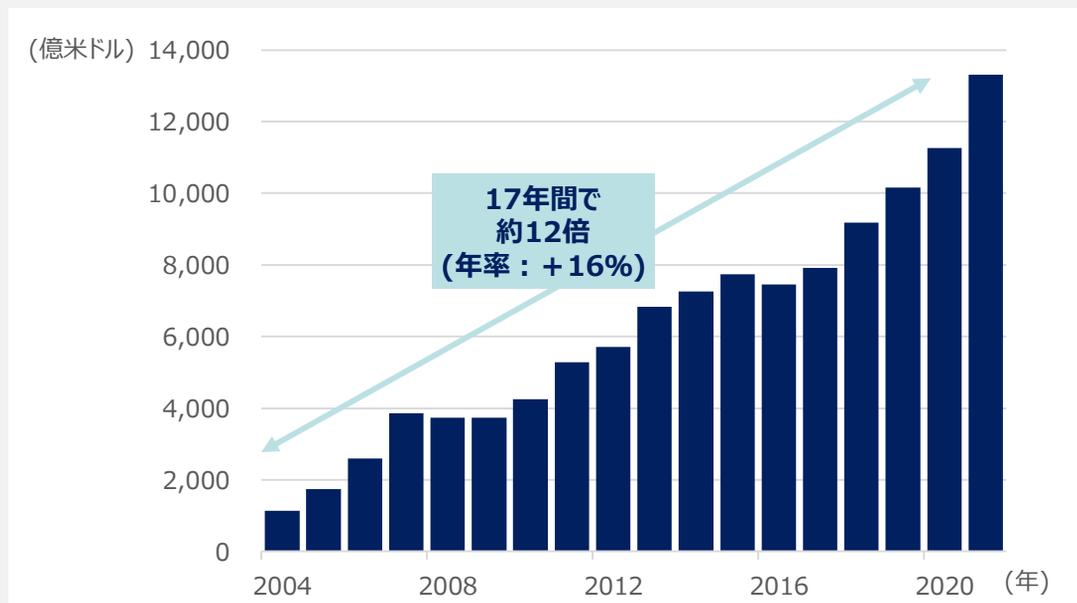
2004年～2021年、年次



出所：Preqin Pro

世界の不動産ファンドの運用資産残高

2004年～2021年、年次



出所：Preqin Pro

攻めの姿勢が見られるファンドなどによる国内不動産への投資

外資企業・ファンドによる日本への不動産投資事例

投資家	投資姿勢	主な投資物件
ブラックストーン・グループ (米国運用会社)	東京は、 政治・経済面で安定 しており、首都圏の人口規模からみても、 安心感をもって投資が可能 と判断。	賃貸住宅220棟およびオフィスビルや物流施設、ホテルなど総30物件を取得(2020年-2021年)
ガウ・キャピタル・パートナーズ (香港の不動産投資会社)	円安を好機 とし、また安定して収益を得られる魅力的な市場とみており、今後の さらなる追加投資も検討中 。	主に東京・大阪の賃貸マンション32物件を取得(2022年)
GIC (シンガポール政府系投資ファンド)	不動産は インフレヘッジ手段として魅力的な資産 である。なかでも、日本の資産は 円安に加えて資金調達コストが低いこと から海外と比べて割安と判断。	ザ・プリンスパークタワー東京/苗場プリンスホテルなど31施設を取得予定(2023年)

出所：各種報道、資料を基に東京海上アセットマネジメントが作成

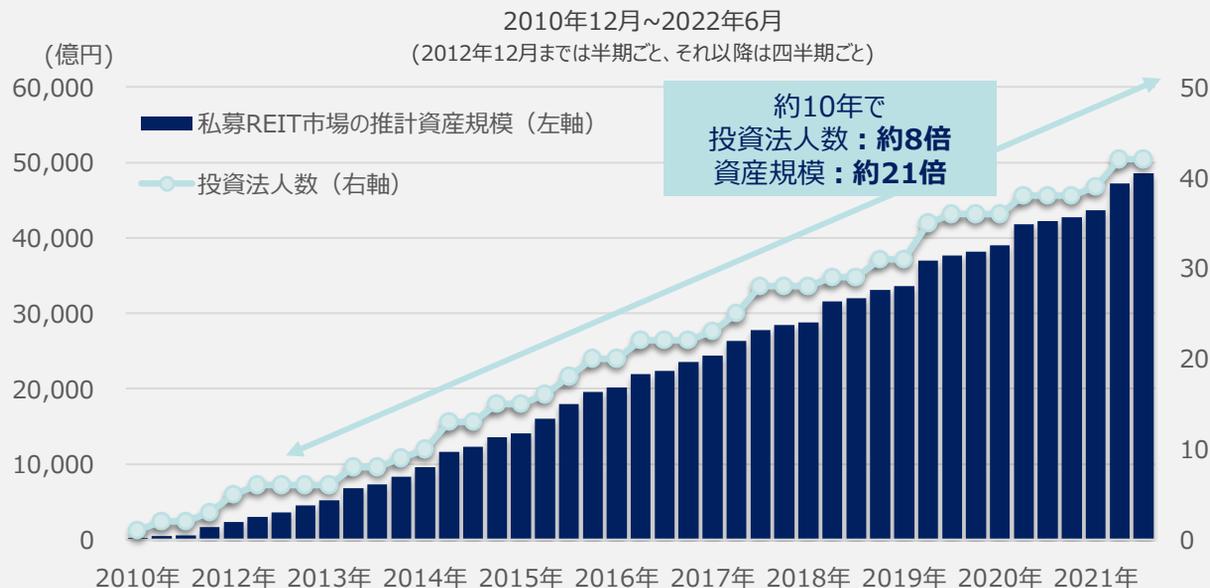
※上記は個別銘柄への投資を推奨するものではありません。※上記は一例であり、すべてを表すものではありません。

海外勢に限らず、コロナ禍においても組成が相次いだ国内の私募REIT*

- 国内の私募REIT投資法人数は、ここ約10年間(2012年12月～2022年6月)で約8倍にまで増加しました。
- 直近2～3年の傾向としては、地域活性化や不動産の安定的な収益に注目している投資家ニーズに応えるといったことなどを背景とし、不動産関連企業に加え証券会社や商社、鉄道会社なども私募REITを組成しています。

* 機関投資家向けの不動産投資信託(REIT)

私募REIT市場の投資法人数と推計投資規模の推移



出所：ARESのデータを基に東京海上アセットマネジメントが作成

※ 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1.9525%（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。