

東京都への人口流入から、住宅REITの業績は底堅く推移

東京都への転入超過数が回復

住民基本台帳に基づく人口移動報告によると、2023年1月-7月の東京都への転入超過数(転入者と転出者の差し引き)は、前年同期比約55%増の6.1万人となりました。2020年からはコロナ禍による転勤や引っ越しなどが控えられたことなどから転入超過数が減少していましたが、コロナ収束に伴った経済活動の再開などから、東京都への人口流入の回復が確認できます。このような人口流入の回復の動きは東京都の賃貸住宅の需要につながっています。東京都の分譲マンションの賃料は、2021年に一進一退の動きとなっていましたが、人流の回復の動きと合わせるように2022年10月から上昇基調となっています。2023年7月の分譲マンション賃料は、東京都が4,043円/m²、東京23区が4,170円/m²と2022年12月比でともに7%以上の上昇となりました。

住宅REITの底堅い業績に期待

上記のような動きは、住宅REITの業績にとって追い風になるとみています。足もと、J-REITの用途別推移をみてみると東証REIT住宅指数の堅調さが確認できます。

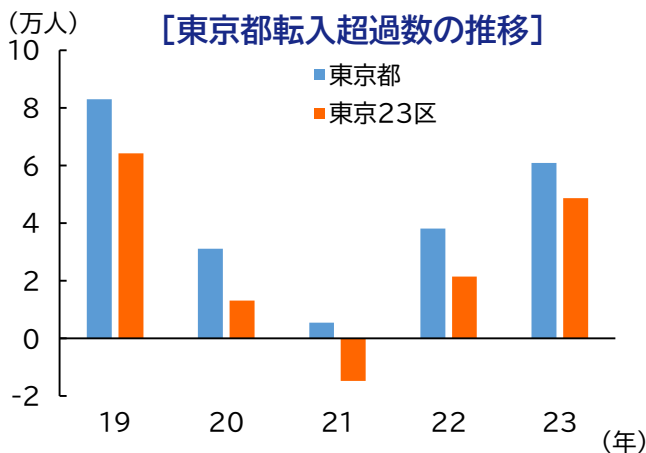
大手住宅REITのコンフォリア・レジデンシャル投資法人は、8月4日に上記のような環境変化を好機ととらえ公募増資に伴う資金調達により東京23区の賃貸住宅へ投資することを発表しています。同投資法人は、東京都の若年層(15歳~39歳)の転入超過は他の都市に比べて顕著でその優位性は今後も持続するとみており、保有する賃貸住宅の90%程度を東京23区の物件としています。

今後も東京都への転入超過が継続すれば、東京都に多くの賃貸住宅物件を保有するREITの業績改善につながることが期待されます。

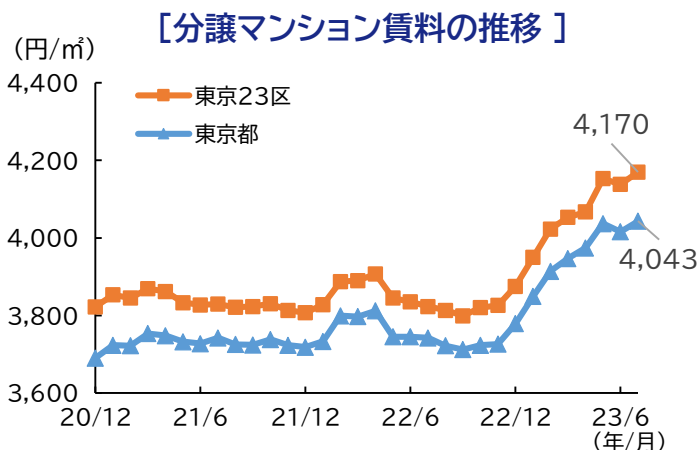
出所:コンフォリア・レジデンシャル投資法人の資料をもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。また、個別銘柄の掲載については当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

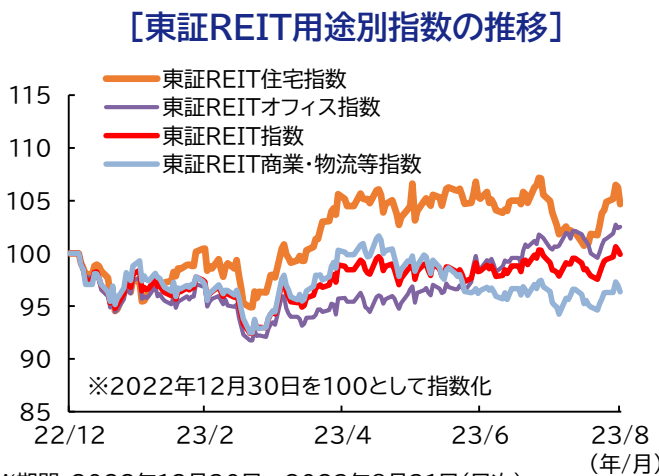
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。



※期間:2019年~2023年(年次)、2023年は7月まで
出所:総務省のデータをもとにアセットマネジメントOne作成



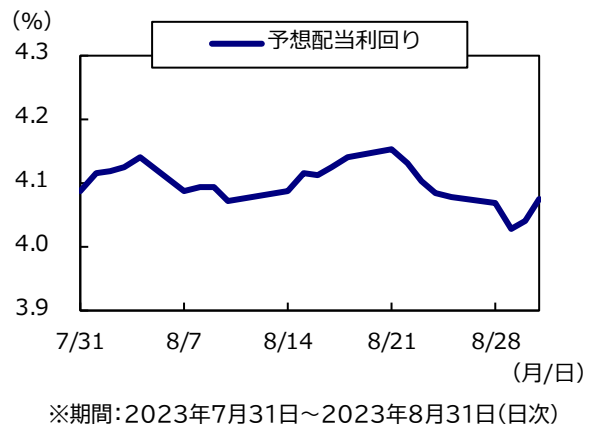
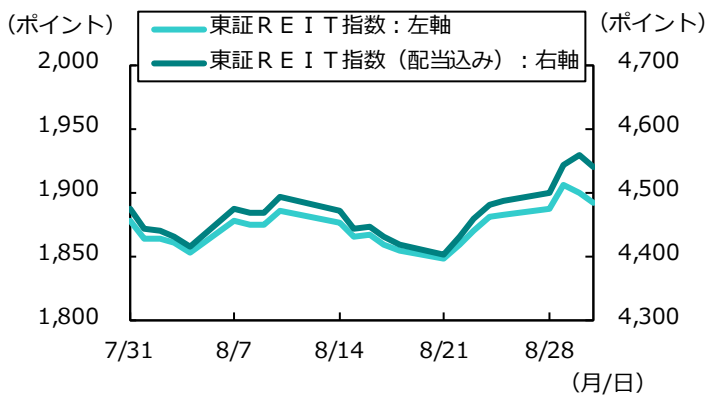
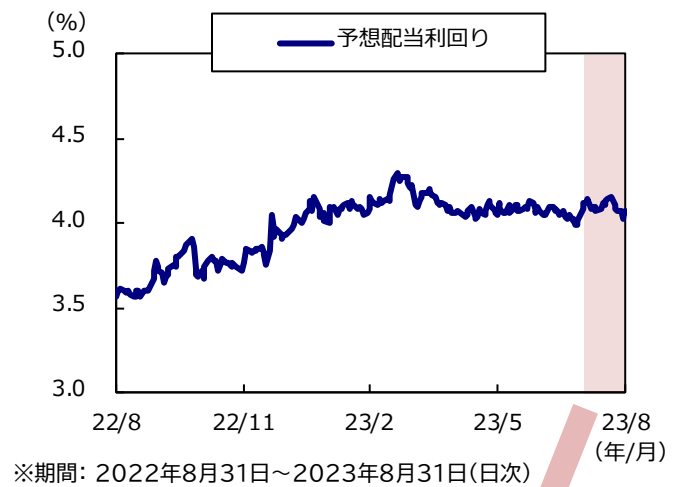
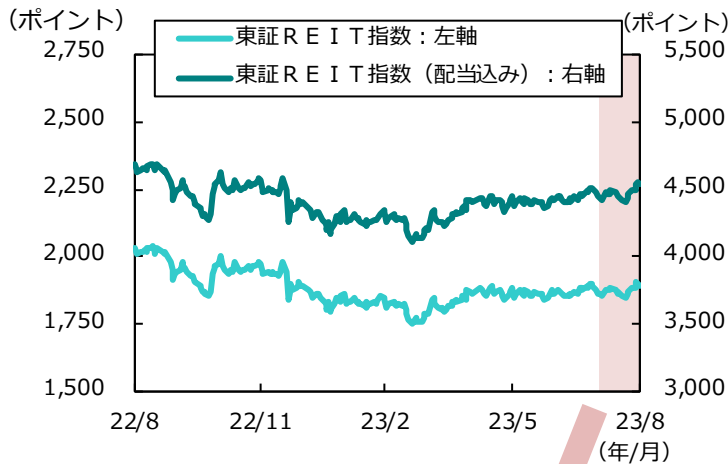
※期間:2020年12月~2023年7月(月次)
出所:東京カンテイのデータをもとにアセットマネジメントOne作成



※期間:2022年12月30日~2023年8月31日(日次)
出所:ブルームバーグのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

J-REIT市場について

【 東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移 】



	2023年8月末	2023年7月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,892.25	1,877.19	0.8%
東証REIT指数(配当込み)	4,539.20	4,472.88	1.5%
東証REIT指数配当利回り	4.08%	4.09%	-

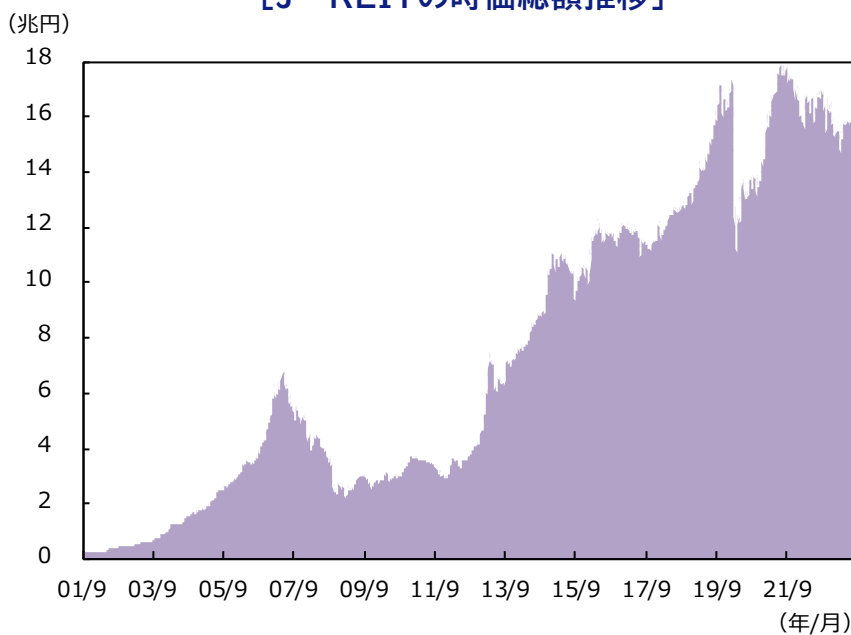
先月の 投資環境

8月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は上昇しました。上旬は、米国債価格下げを受けて下落した後、リスク回避姿勢の後退や、中国の日本への団体旅行解禁が伝わったことを受けて、上昇しました。中旬は、日米長期金利上昇への懸念や、一部オフィスREITの決算が市場期待ほど改善しなかったことなどから、下落しました。下旬は、金利上昇が一服するなか、収益性重視の資産入れ替え策への期待などからオフィス関連REITが買い戻され、上昇に転じました。

今後の 見通し

国内経済活動の回復継続などへの期待が支えになるとみられます。ただし、日銀の長短金利操作の運用柔軟化を受けた国内長期金利の動向には留意が必要です。7月の都心5区のオフィス空室率は3カ月ぶりに低下しました。ただし、8月に発表された国内オフィスREITの決算では、オフィス市況が市場の期待ほど改善していないことがうかがえました。中国は8月、日本への団体旅行を解禁しました。日中間の問題に伴うインバウンド需要への影響が一部で懸念されており、その動向が注目されます。

[J-REITの時価総額推移]



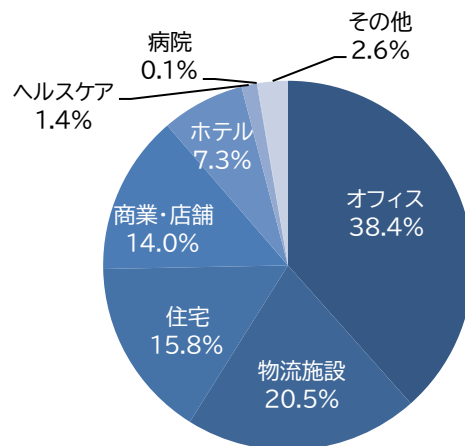
※期間: 2001年9月10日~2023年8月31日(日次)

[J-REITの市場規模]

時価総額	16兆635億円
銘柄数	60銘柄

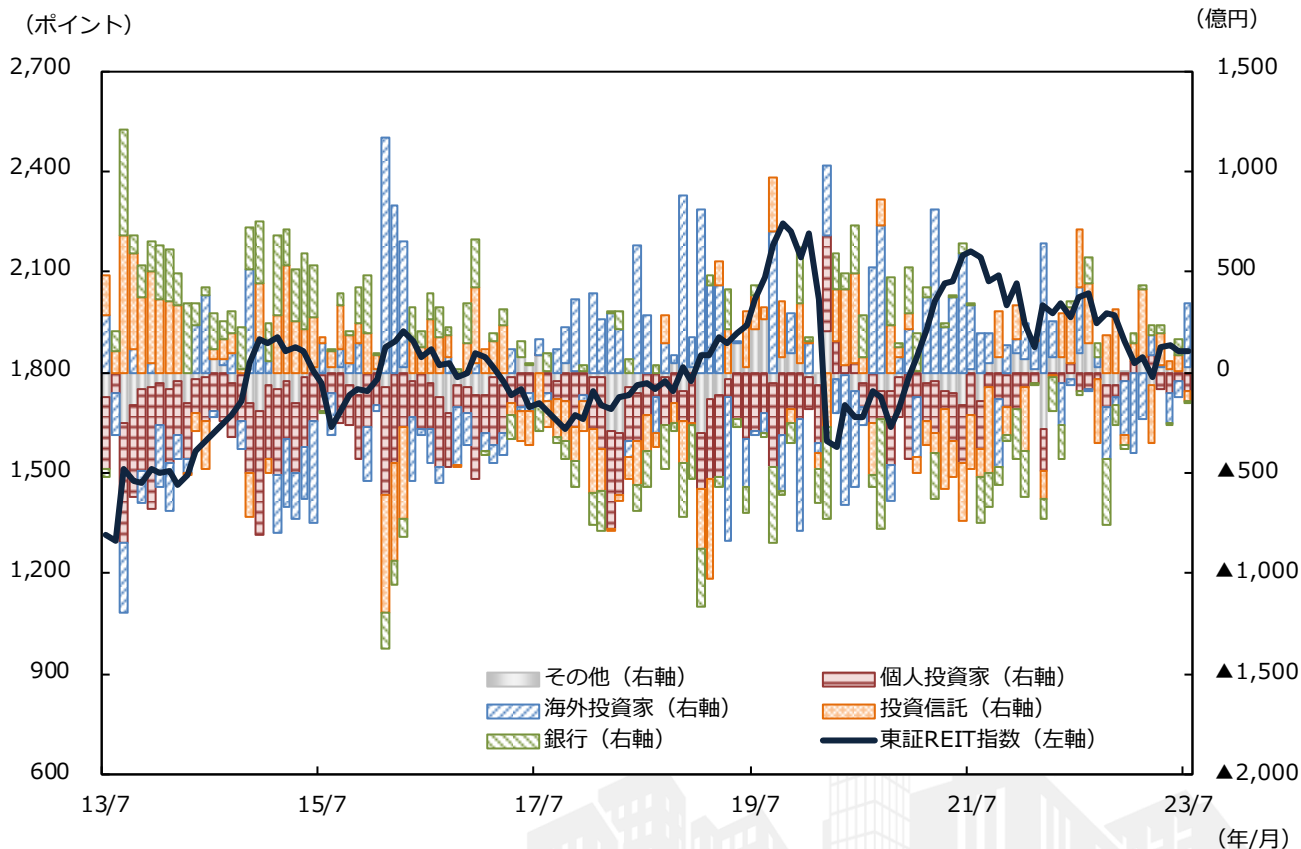
※2023年8月末時点

[不動産タイプ別構成比率]



※2023年6月末時点
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

[J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移]



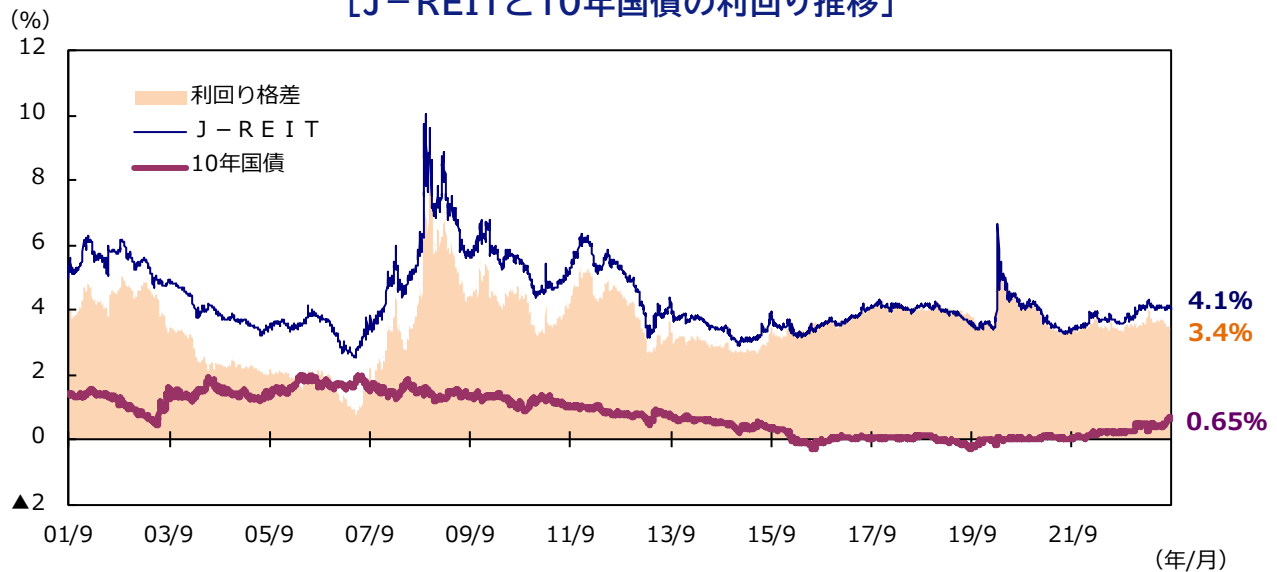
※期間: 2013年7月~2023年7月(月次)

出所:ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

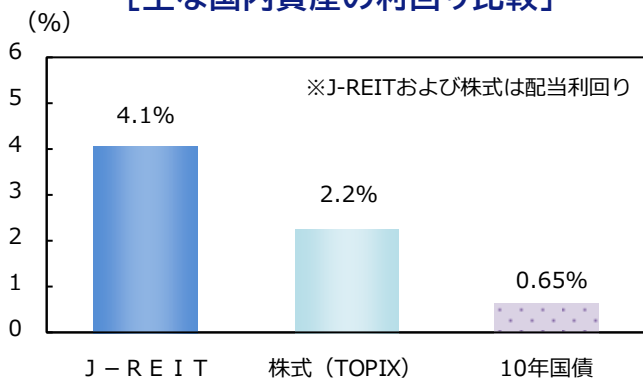
J-REIT市場について

[J-REITと10年国債の利回り推移]



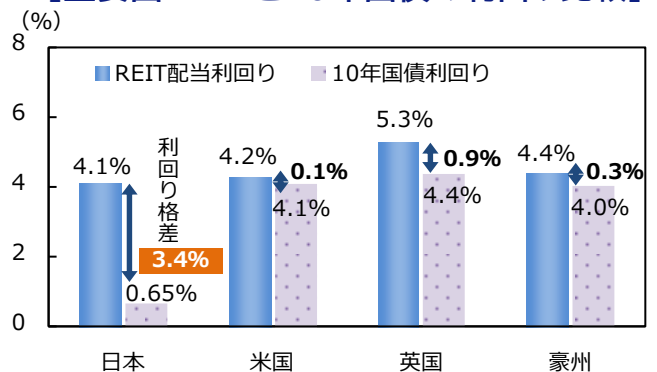
※期間: 2001年9月10日~2023年8月31日(日次)

[主な国内資産の利回り比較]



※2023年8月末時点

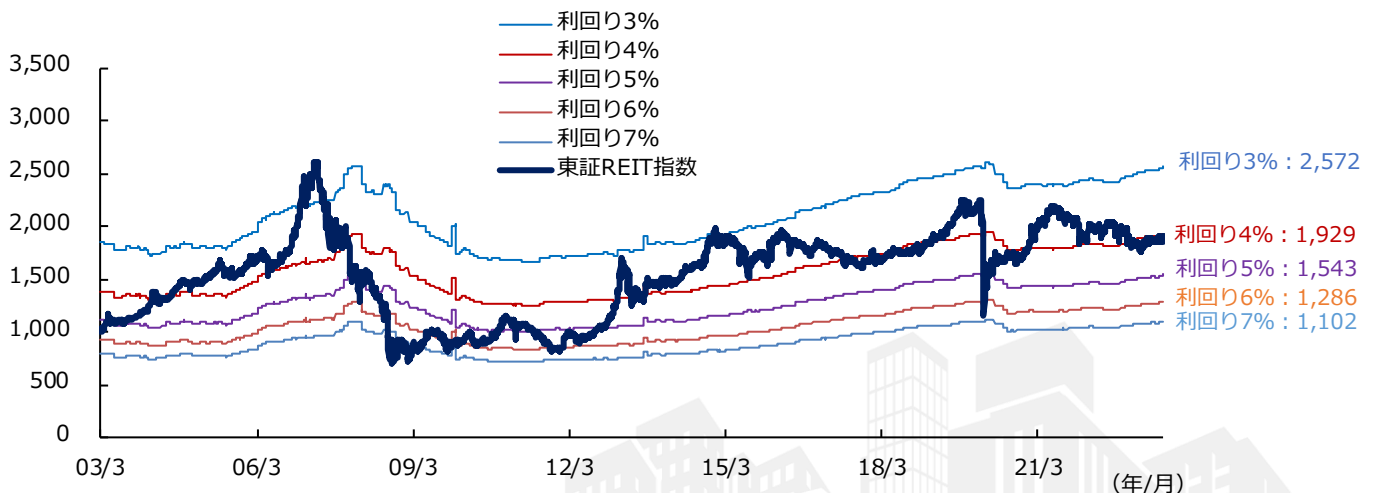
[主要国REITと10年国債の利回り比較]



※2023年8月末時点

※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本:東証REIT指数、米国:FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国:FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州:S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

[東証REIT指数の推移(利回り)]



※期間: 2003年3月31日~2023年8月31日(日次)

出所:ブルームバーグ、S&P、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

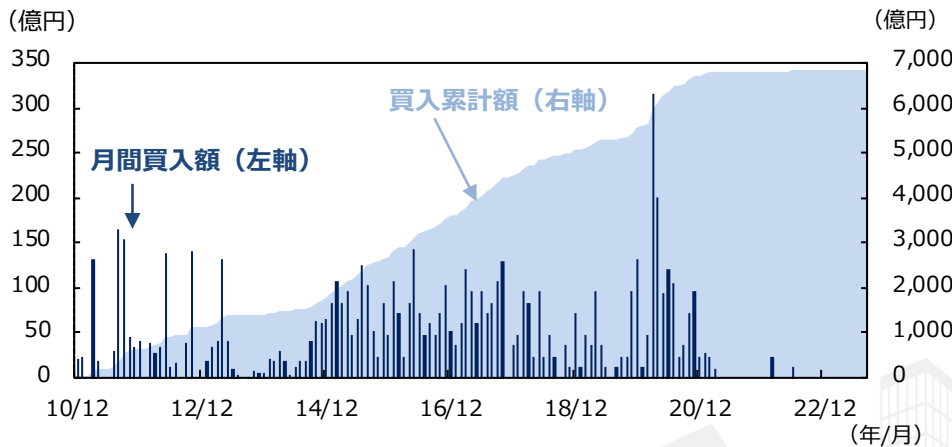
J-REIT市場について

[J-REIT 時価総額上位10銘柄]

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想配当利回り
				1か月	3か月	6か月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	3.2%	10.2%	7.0%	▲11.4%	10,461 億円	3.74%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	5.8%	14.2%	7.3%	▲6.2%	8,608 億円	3.80%
3	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	0.8%	0.2%	1.1%	▲16.0%	8,315 億円	3.44%
4	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	1.1%	4.4%	13.3%	0.5%	8,068 億円	3.92%
5	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	0.3%	▲0.8%	▲4.4%	▲11.6%	6,835 億円	4.60%
6	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲1.7%	▲6.9%	▲3.8%	▲18.8%	6,762 億円	3.95%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲1.4%	▲5.6%	▲1.7%	▲14.2%	6,408 億円	4.09%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	0.1%	▲2.9%	▲0.7%	▲5.4%	4,998 億円	4.22%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	1.2%	▲2.1%	4.8%	▲4.8%	4,854 億円	3.30%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	2.0%	5.7%	4.1%	5.6%	4,849 億円	4.22%

※2023年8月末時点

[日銀によるJ-REITの買入状況]



※期間:2010年12月~2023年8月

年間買入上限額	1,800億円
2023年以降買入実施額	0億円

買入累計額	6,823億円
-------	---------

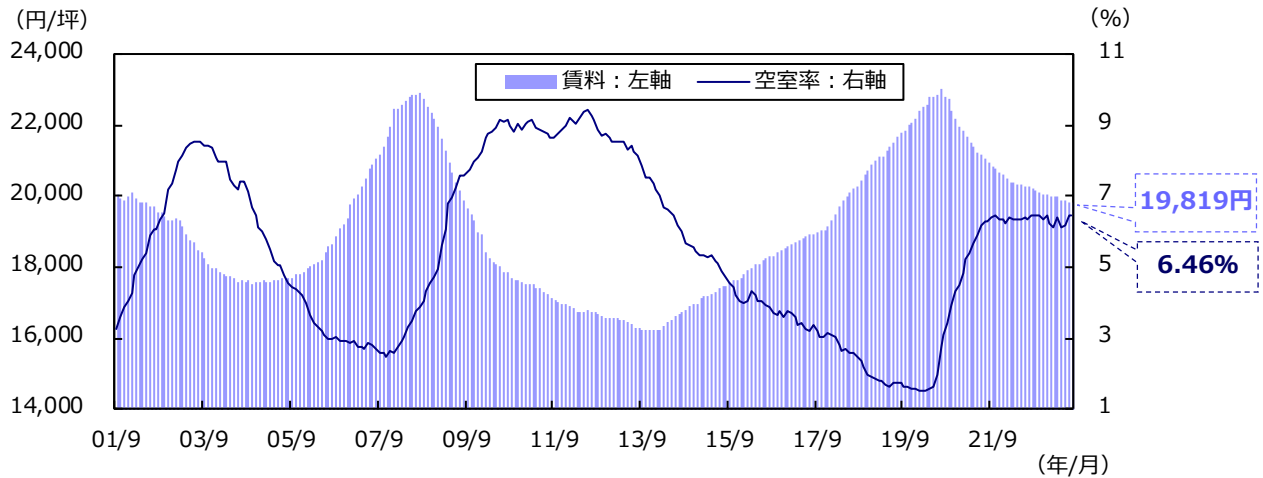
※2023年8月末時点(年間買入上限額は2023年1月18日(日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日)時点)

出所:ブルームバーグ、一般社団法人不動産証券化協会および日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

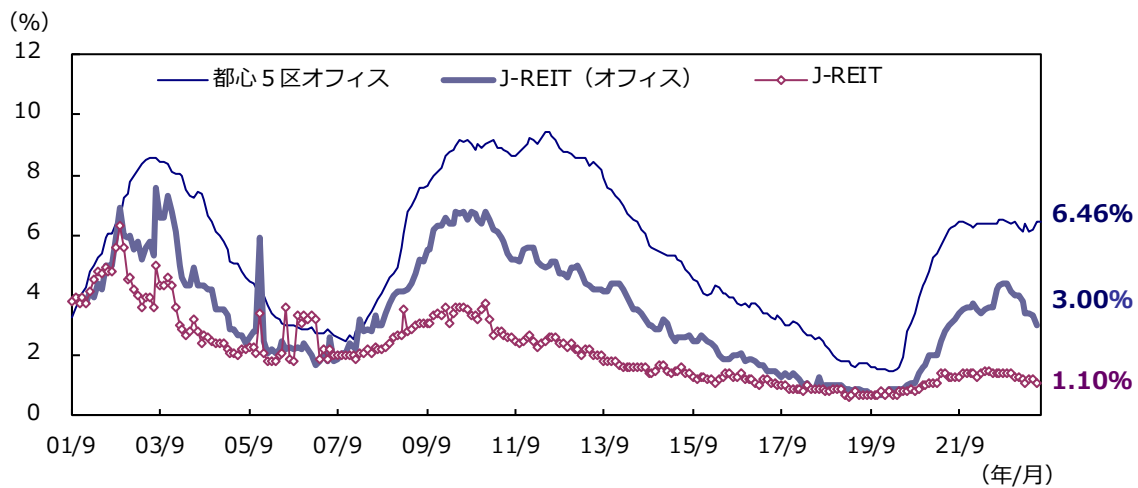
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

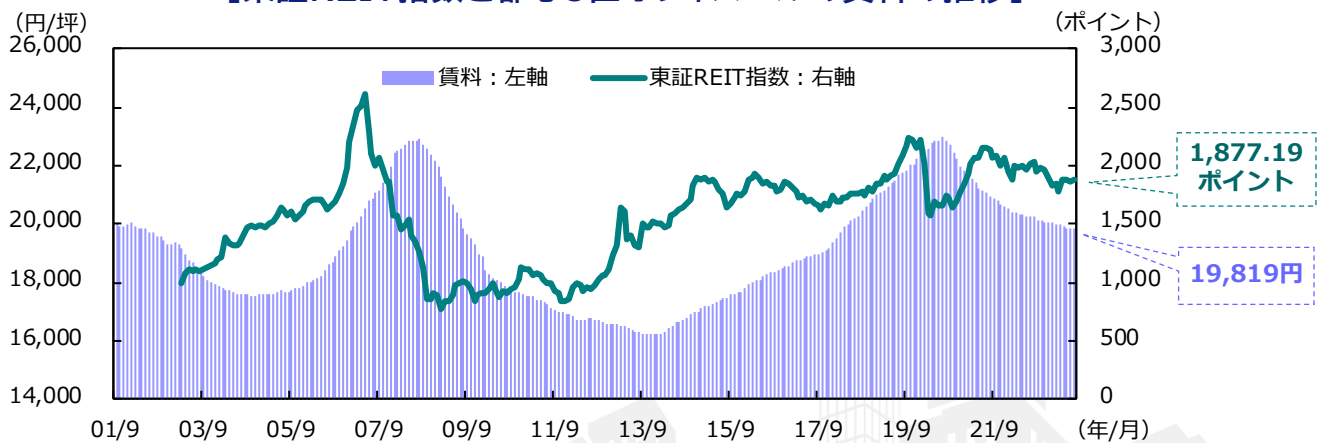
[都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)オフィスビルの賃料・空室率の推移]



[都心5区オフィスとJ-REIT(オフィス)・J-REITの空室率の推移]



[東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移]



出所: ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータをもとにアセットマネジメントOne作成
※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券(リート)などの値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります。)に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は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。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%(税込)

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬)：上限年率2.09%(税込)

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書(交付目論見書)等でご確認ください。

その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用(上限額等を含む)を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社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おります。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited(以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」)に帰属します。「FTSE®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」)または、Nareit(以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社で使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。