よくわかるJ-REIT

ご参考資料
2023年5月23日

「東京都の最新人口予測から見るJ-REIT」

過去100年で東京都の人口は大きく増加

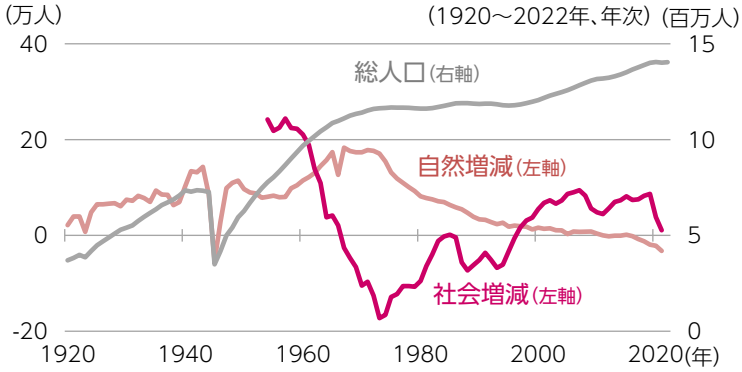
過去100年間で東京都の人口は大きく増加しました。

2012年に自然増減(出生数-死亡数)はマイナスに転じましたが、それを上回って社会増減(転入者数-転出者数)がプラスを維持していたため、その後も総人口は順調に増加しました。

また2020年以降も社会増は継続しているものの、コロナ禍における在留外国人の帰国などを背景に増加幅が縮小しました。これにより、東京都の人口動態に変調が見られたとして話題になりましたが、足元の人口は回復していることが確認されています。

一般的に人口動態の変化は、賃貸住宅やオフィス・商業施設といった不動産需要に大きく影響する要因の一つとされています。

(図1)東京都の人口推移



※自然増減は1920～2021年、社会増減は1954～2021年
(出所)「「未来の東京」戦略 附属資料 東京の将来人口」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

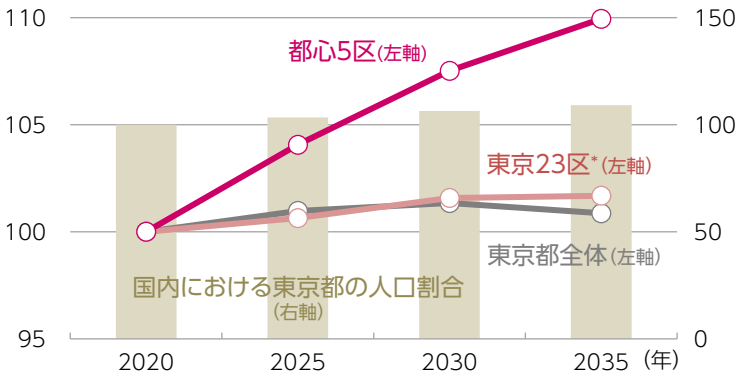
今後も都心5区を中心に人口増の見込み

東京都が2023年3月に発表した人口予測では、2020年から2035年にかけて東京23区の人口は増加し、特に都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)が大きく増加することが示されています。

また国内における東京都の人口が占める割合も増加し、東京都の人口一極集中は今後も継続すると見られます。

人口の高齢化についても、国内全体と比べて東京都の高齢化率は低く、上昇のペースも相対的に緩やかになると予測されています。

(図2)東京都の人口予測



＊東京23区は都心5区を除く
※グラフの起点を100として指数化
(出所)「東京都の人口予測」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5年推計)」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

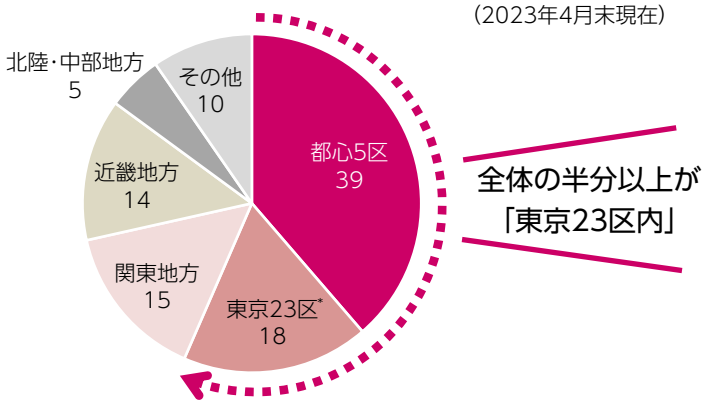
東京都の人口増がJ-REITに与える影響

J-REITが保有する物件のうち、郊外に広大な土地を要し人口動態の直接的な影響を受けにくい「物流施設」を除いた場合、都心5区を含む「東京23区」内に所在する物件が全体の半分以上を占めていることがわかります。さらに23区外や東京都近郊といった「関東地方」の物件まで含めると全体の7割を超えています。

以上のことから、今後も続くと予測される東京都の人口増加は、J-REITにとってプラス要因と考えられます。

(図3)J-REIT保有物件の地域別構成比(%)

(2023年4月末現在)



※「物流施設」を除く取得価格ベース、端数処理の関係で100%にならない場合があります
(出所)三井住友トラスト基礎研究所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

※上記は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。

【 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に帰属します。
- 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。