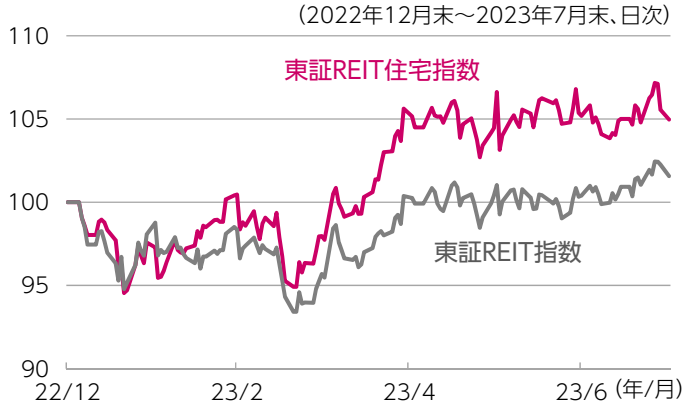
「J-REITが保有する賃貸住宅の良好な運営状況」

住宅REITは年初来堅調に推移

東証に上場するREIT全銘柄のうち、各REITが保有する物件の用途に着目して構成銘柄を選定した「東証REIT用途別指数」の一つとして、「東証REIT住宅指数」があります。

年初来のパフォーマンスを比較すると、2023年7月末時点で「東証REIT指数」は+1.6%であるのに対し、「東証REIT住宅指数」は＋5.0%と、相対的に住宅REITが堅調に推移していることが確認できます。

(図1) 東証REIT住宅指数と東証REIT指数の推移



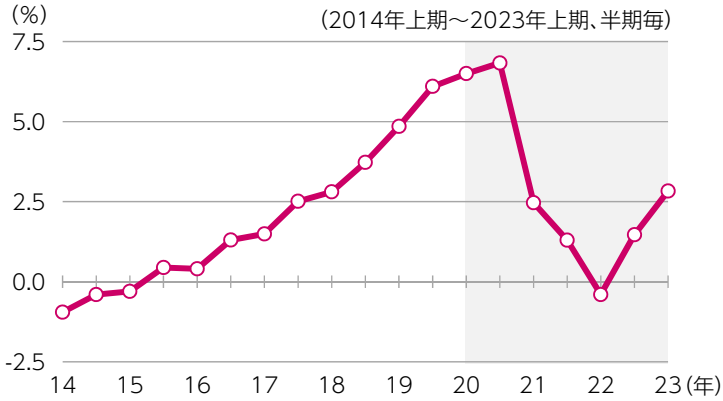
※配当込み指数を使用、グラフの起点を100として指数化
(出所) Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

コロナ禍からの賃料回復が鮮明に

年初来、住宅REITが相対的に優位に推移している要因としては①保有する賃貸住宅の運営が順調であること、②コロナ禍を経て、家賃収入の底堅さによる相対的な住宅REITの収益の安定性が見直されていること、などが考えられます。

実際に、主要住宅REIT3銘柄におけるテナント(入居者)入れ替え時の賃料変動率の平均を見ると、賃料引き上げの動きはコロナ禍で徐々に減速し2022年上期に一時マイナスとなったものの、翌2022年下期には切り返し、足元では2018年の水準程度まで回復してきています。

(図2) 主要住宅REITにおける入れ替え時の賃料変動率(平均)



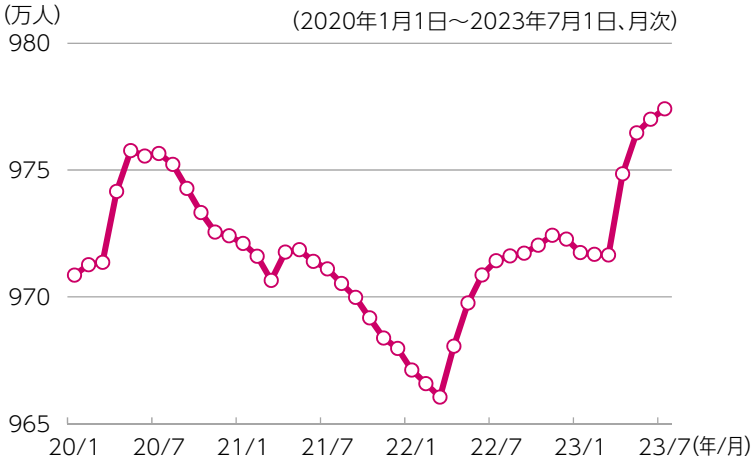
※2014年上期は、1銘柄開示なしのため2銘柄の平均値を算出
(出所) 各REITの決算資料を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

東京23区における人口流入も後押し

また①保有する賃貸住宅の運営が順調であることの背景としては、東京23区の人口回復による需給変化が挙げられます。経済活動の正常化が進む中、足元における東京23区の人口は過去最高水準を更新しています。例年6～7月は、新年度の異動が一巡し人口増加が一服するタイミングですが、2023年7月は依然として人口流入が継続しています。

住宅REITが保有する賃貸住宅物件のうち約7割は東京23区に所在することから、当面人口増加による旺盛な住宅需要の恩恵を受けることが見込まれ、堅調な運営が続くことが期待されます。

(図3) 東京23区の人口推移



(出所) 東京都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。