

## 好調な都心住宅市況に注目

～ 堅調な需要を背景に賃料は上昇傾向～

2019年3月20日

### <東京都の住宅市況は好調さを維持>

東京都の住宅市況は、堅調な需要を背景に賃料が上昇傾向にあり、好調さを維持しています。

このような環境のなか、J-REITが保有する物件においても、賃料上昇による分配金押し上げが期待できます。



### 東京都内の住宅需要は堅調

東京都の住宅需給バランスをみてみると、着工住宅戸数は、地価や建築費の上昇を背景に近年横ばい傾向にある一方で、人口流入が続いていることから世帯数は増加傾向が続いています（図1-1、図1-2）。

都内では住宅供給に対して需要が強いとみられます。

(図1-1) 東京都の年間着工住宅戸数



(図1-2) 東京都の年間世帯数



### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212(営業日の9:00～17:00) HP <https://www.daiwa-am.co.jp/>

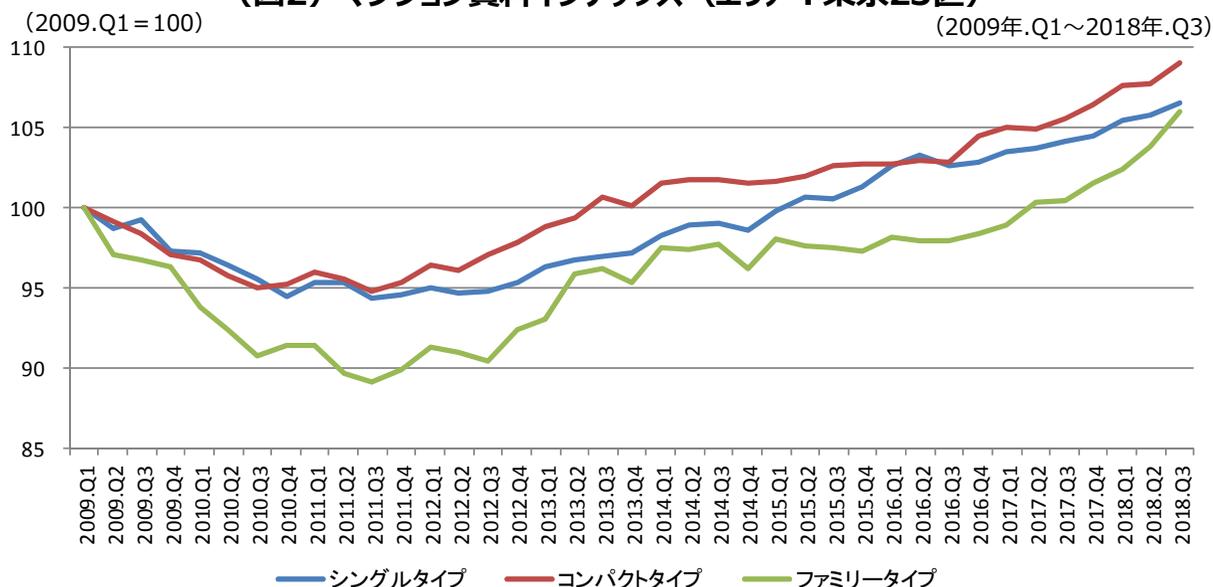


## 堅調な需要を背景に、マンション賃料は緩やかに上昇を継続

堅調な需要を背景に、マンション賃料は上昇傾向が続きます。マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）によると、東京23区のマンション賃料は、2011年頃から緩やかな上昇を続けています（図2）。上記の背景は今後も続くと考えられ、都心の賃貸住宅の賃料環境は堅調に推移することが予想されます。

J-REIT各社が保有する物件についても、賃料が上昇した場合には分配金水準の向上が期待できます。

（図2）マンション賃料インデックス（エリア：東京23区）



- ・部屋タイプ：シングルタイプ 18㎡以上30㎡未満、コンパクトタイプ30㎡以上60㎡未満、ファミリータイプ60㎡以上100㎡未満
- ・出所： マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）をもとに大和投資信託が作成

以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。