

## なるほど投資講座

不動産投資信託(REIT)の中で、運用成績が景気の影響を受けにくいのが住宅型と商業施設型のREITです。いわば「守りに強い」といえるでしょう。

なぜ景気変動に左右されにくいのでしょうか。住宅型REITが主に投資する賃貸マンションの契約年数は一般に2年と短いのですが、入居者が入り続ける限り、賃料が安定していることが挙げられます。また首都圏や関西圏など大都市の物件に重点投資しており、空室率も非常に低い水準にあります(2014年3月末で3.1%)。

住宅型REITは保有する物件の数が多く、リスクが分散しやすいことも収益が安定している理由です。住宅型で最大の資産規模を持つアドバンス・レジデンスの14年1月期末の保有物件数は210

### REITの初歩 ⑤

## 景気変動に強い住宅・商業型



件、賃貸可能戸数は1万8113戸に上ります。

オフィス型で最大の日本ビルファンドの保有物件が73物件、テナント数が約1150であるのに比べると、アドバンスRの投資先の多さが分かります。特定の賃貸マンションで入居者が減っても、全体の賃料収入に与える影響は小さいのです。

商業施設型REITの運用が安定しているのは、テナン

トとの契約年数の長さが要因です。テナントであるショッピングモールやスーパーマーケットとは10〜20年に及ぶ賃貸契約を交わしており、賃料も固定的なケースが多いのです。また、施設を丸ごとテナントに賃貸している場合が多く、稼働率はほぼ100%です。ただし、テナントとの契約満了時に景気が落ち込んでいる場合は、テナントから撤退や賃料引き下げを要求されることもあります。

住宅型や商業施設型のREITは比較的安定した運用成績が見込める代わり、インフレ時にはデメリットも出てきます。物価上昇率ほどには賃料が上昇せず、他のタイプのREITに比べ運用成績が見劣りする可能性がある点には注意が必要です。

(SMBC日興証券シニアアナリスト 鳥井裕史)