

つくる総研調査レポート

J-REIT が投資しているエリア（首都圏）

2025 年 2 月 27 日

つくる総研は、J-REIT（不動産投資信託）が開示している「資産運用報告書」を用いて、1 都 3 県で J-REIT が投資しているエリアを分析しました。対象は住居系の 5 つのリートです。その結果、馬喰町駅、馬喰横山駅、小伝馬町駅、秋葉原駅、東日本橋駅といった中央区、台東区、千代田区が接するエリアに投資が集中している傾向が確認されました。

【調査背景】

J-REIT において、不動産の取得や維持管理、賃貸募集などの運用は不動産投資の専門家である資産運用会社が行います。J-REIT の資産運用会社は投資の成功を目指してエリアを選定しますので、J-REIT の投資が集まるエリアは、一般の投資家にとっても一定の投資選好が示唆されるエリアと考えられます。また投資として魅力的なエリアは、居住者にとっても魅力的と考えられます。居住者に好まれないエリアは投資として成功しにくいと思われるためです。

J-REIT の重点エリアを把握することは、一般の投資家だけでなく、不動産関係者、すでにそのエリアに居住している人、これから転居を検討している人など、多くの人にとっての関心事と言えます。

【集計方法】

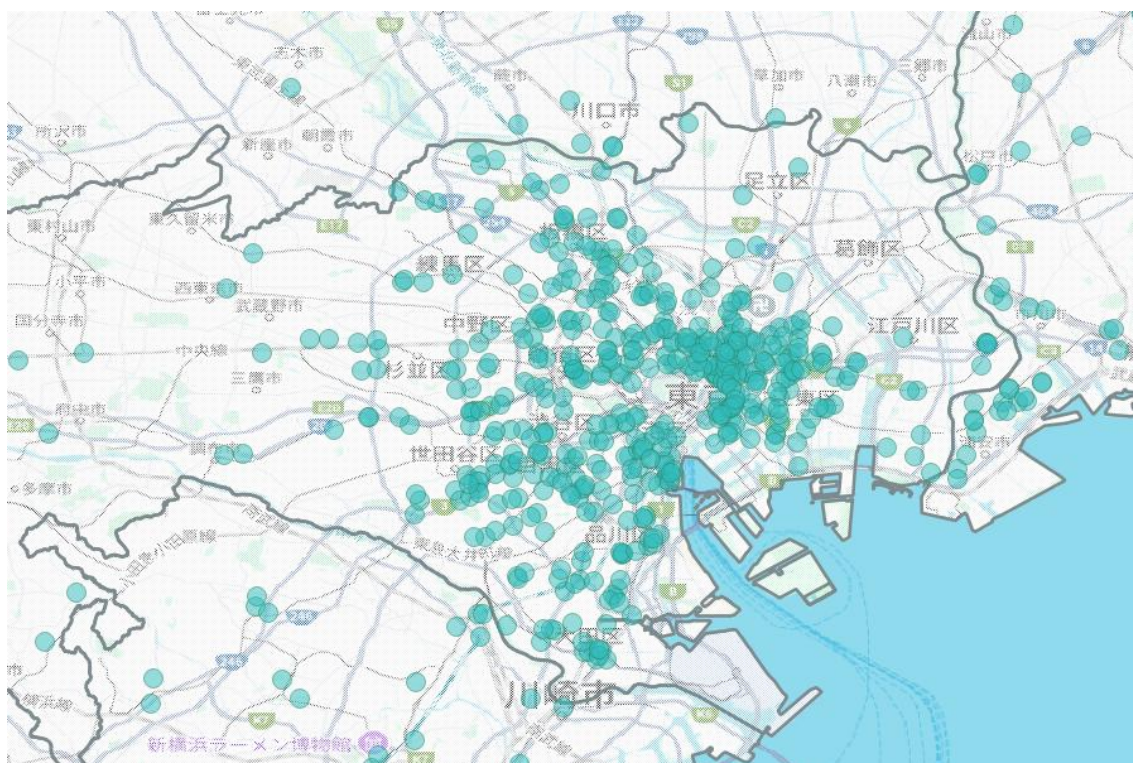
駅ごとのランキングを集計するために、まず、本レポート作成時で入手可能な最新の J-REIT の資産運用報告書をもとに、リートごとに物件の住所と期末算定価格を抽出して物件リストを作成しました。物件リストを作成した対象は住居系の 5 つのリートです。住居系の定義は「東証公式 J リートガイドブック」(2024 年 12 月版) p.42 「東証 J-REIT 上場銘柄一覧」の用途区分が「住居」となっているものとししました。具体的には、日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、スタートプロシード投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人です。

そのうえで、物件の住所から緯度経度を取得し、駅の緯度経度から直線距離で 800 メートル(徒歩 10 分相当) 以内の物件を集計して駅ごとランキングを作成しました。

【集計結果】

5つのリートの合算

図 1. 5リート合算の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1つの丸が1つの物件（棟）を表します。

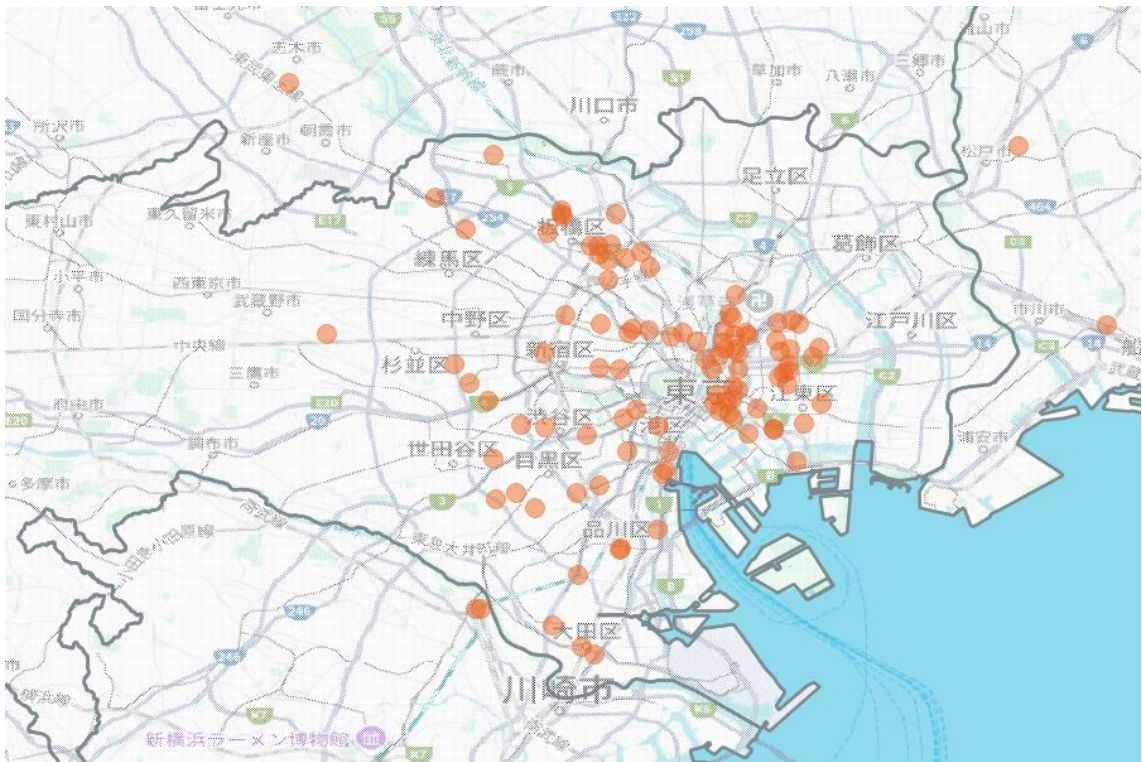
順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	馬喰町	JR 総武本線	中央区	23	73,003
2	馬喰横山	都営新宿線	中央区	22	70,783
3	小伝馬町	東京メトロ日比谷線	中央区	22	68,223
4	秋葉原	つくばエクスプレス	千代田区	20	59,900
5	東日本橋	都営浅草線	中央区	19	51,870

算定額は各リートの期末算定額を合計したもの。単位は百万円。

順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

日本アコモデーションファンド投資法人

図 2. 日本アコモデーションファンド投資法人の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1 つの丸が 1 つの物件（棟）を表します。

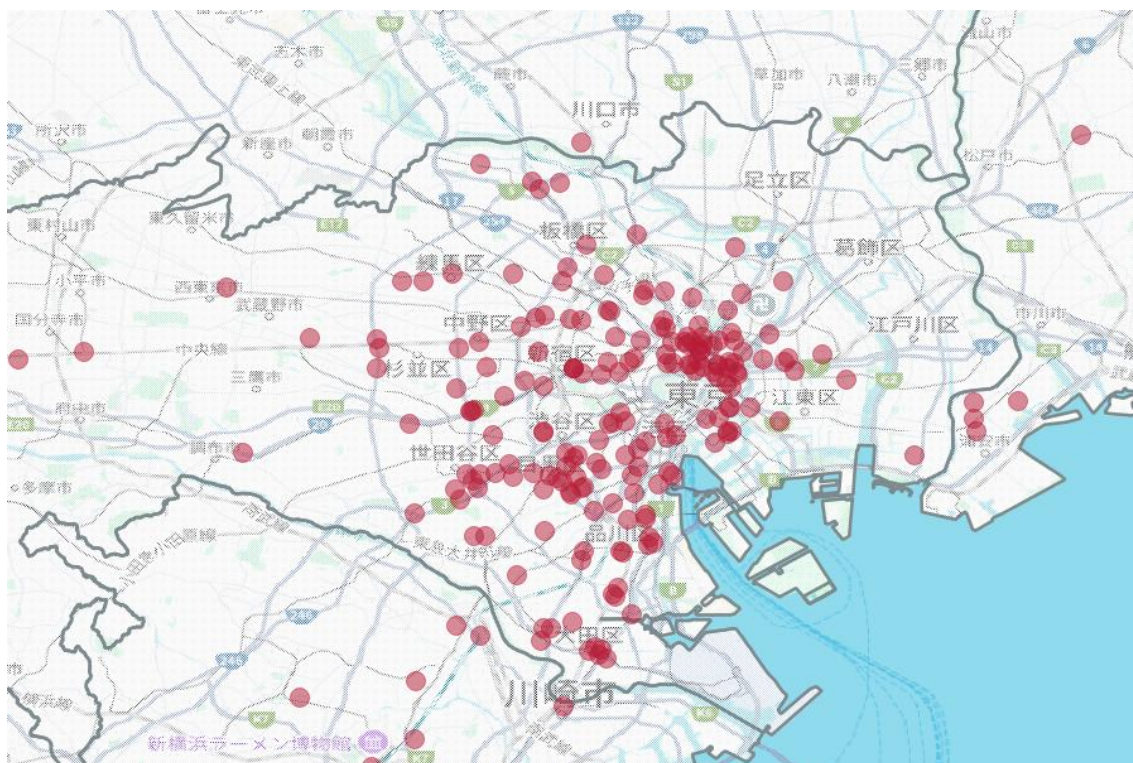
順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	八丁堀	JR 京葉線	中央区	6	53,110
2	茅場町	東京メトロ日比谷線	中央区	6	31,310
3	秋葉原	つくばエクスプレス	千代田区	5	24,510
4	馬喰町	JR 総武本線	中央区	5	18,310
5	蔵前	都営大江戸線	台東区	5	13,590

算定額は期末算定額を合計したもの。単位は百万円。2024 年 8 月 31 日現在。

順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

アドバンス・レジデンス投資法人

図 3. アドバンス・レジデンス投資法人の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1つの丸が1つの物件（棟）を表します。

順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	御茶ノ水	JR 中央線	千代田区	11	25,950
2	馬喰横山	都営新宿線	中央区	10	34,193
3	小伝馬町	東京メトロ日比谷線	中央区	10	34,193
4	新御茶ノ水	東京メトロ千代田線	千代田区	10	23,510
5	秋葉原	つくばエクスプレス	千代田区	10	21,400

算定額は期末算定額を合計したものです。単位は百万円。2024年7月31日現在。

順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

スタートプロシード投資法人

図 4. スタートプロシード投資法人の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1つの丸が1つの物件（棟）を表します。

順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	小伝馬町	東京メトロ日比谷線	中央区	3	7,820
2	馬喰町	JR 総武本線	中央区	3	7,820
3	岩本町	都営新宿線	千代田区	3	7,820
4	新日本橋	JR 総武本線	中央区	3	7,820
5	篠崎	都営新宿線	江戸川区	3	5,300

算定額は期末算定額を合計したもの。単位は百万円。2024 年 10 月 31 日現在。

順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

コンフォリア・レジデンシャル投資法人

図 5. コンフォリア・レジデンシャル投資法人の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1つの丸が1つの物件（棟）を表します。

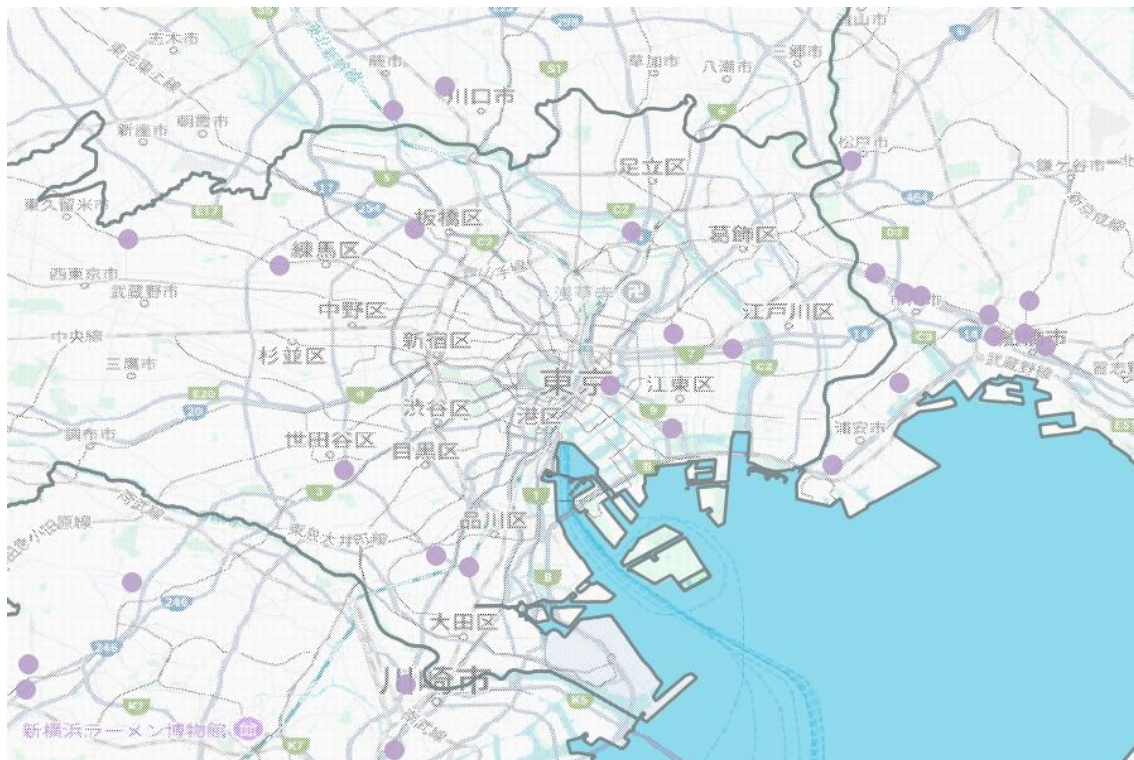
順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	浜町	都営新宿線	中央区	8	16,510
2	馬喰横山	都営新宿線	中央区	7	19,710
3	東日本橋	都営浅草線	中央区	7	19,710
4	小伝馬町	東京メトロ日比谷線	中央区	6	18,070
5	馬喰町	JR 総武本線	中央区	6	18,070

算定額は期末算定額を合計したもの。単位は百万円。2024 年 7 月 31 日現在。

順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

サムティ・レジデンシャル投資法人

図 6. サムティ・レジデンシャル投資法人の保有物件分布



地図は、保有物件の位置を描画したものです。1つの丸が1つの物件（棟）を表します。

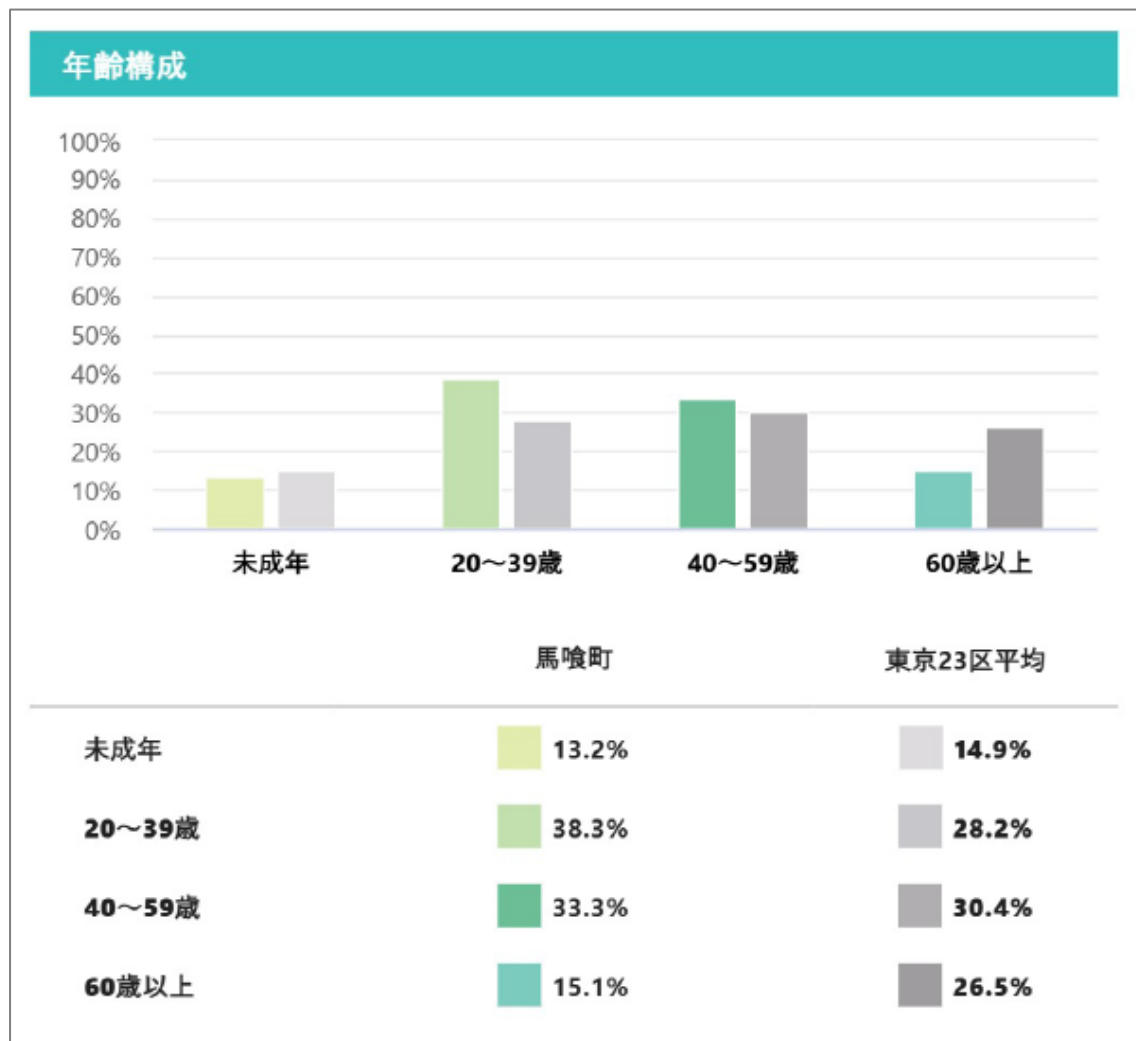
順位	駅名	主要路線	市区町村	物件数	算定額*
1	本八幡	JR 総武線	千葉県市川市	2	2,694
2	京成八幡	京成本線	千葉県市川市	2	2,694
3	西船橋	JR 武蔵野線	千葉県船橋市	2	1,887
4	海神	京成本線	千葉県船橋市	2	1,812
5	船橋	JR 総武線	千葉県船橋市	2	1,679

算定額は期末算定額を合計したものです。単位は百万円。2024年7月31日現在。

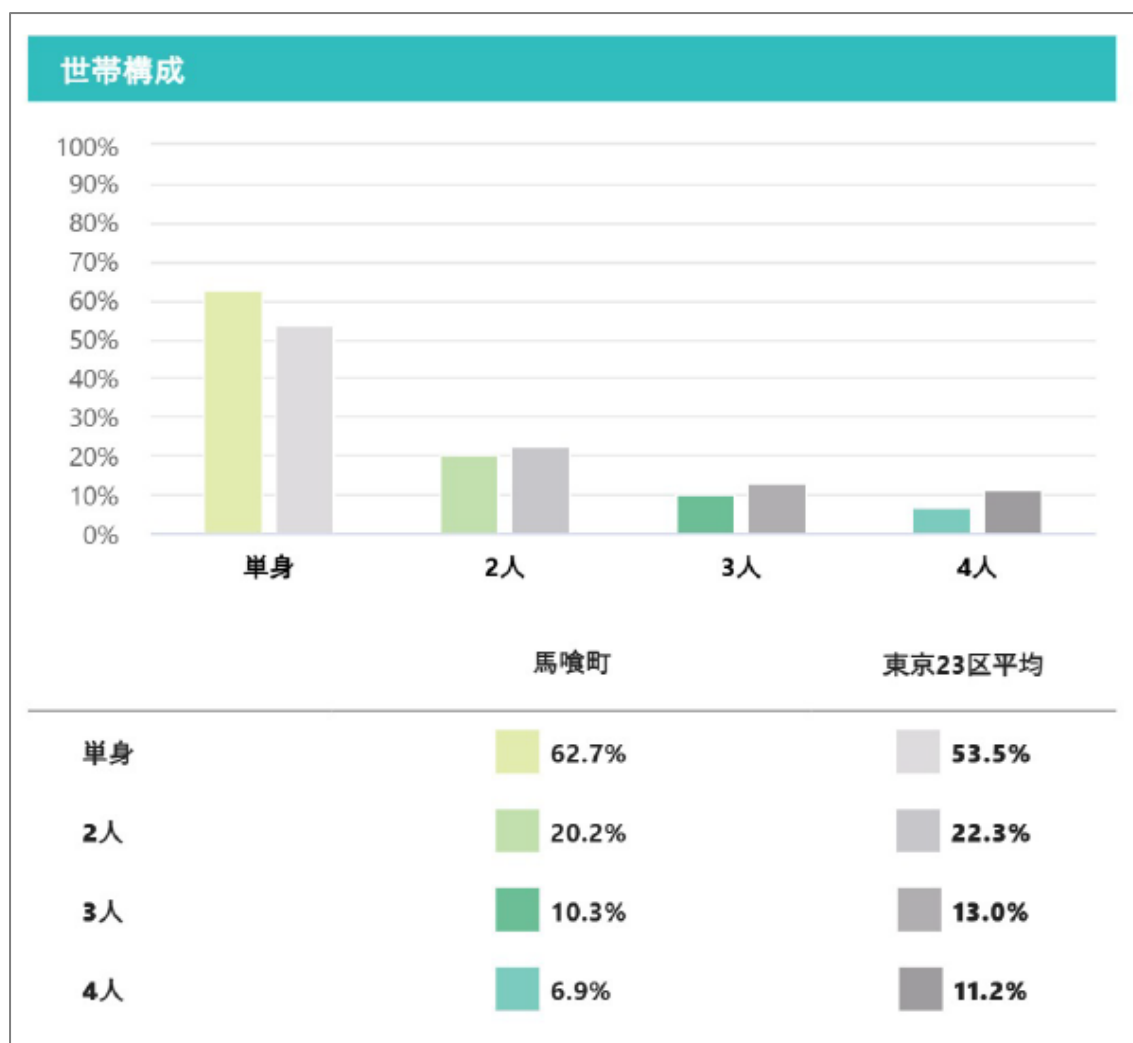
順位は物件数の多い順。物件数が同一の場合は算定額の大きい駅が上位となります。

【エリア分析】

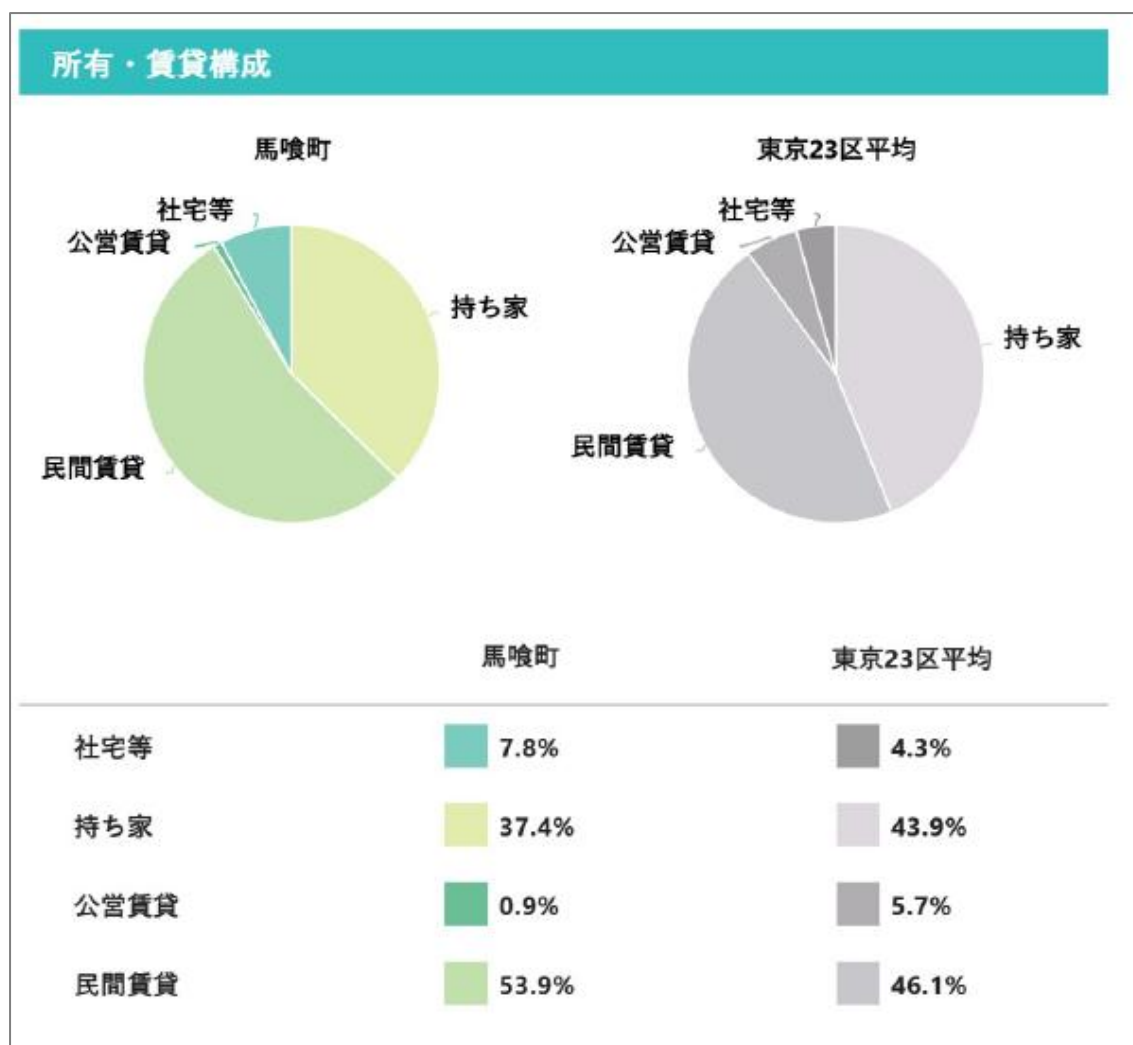
5 リート合算で投資順位が 1 位となった「馬喰町駅」について、駅周辺の状況を確認した結果は以下の通りです。駅から徒歩 10 分圏内のデータをもとに作成しています。集計元のデータは令和 2 年（2020 年）国勢調査です。



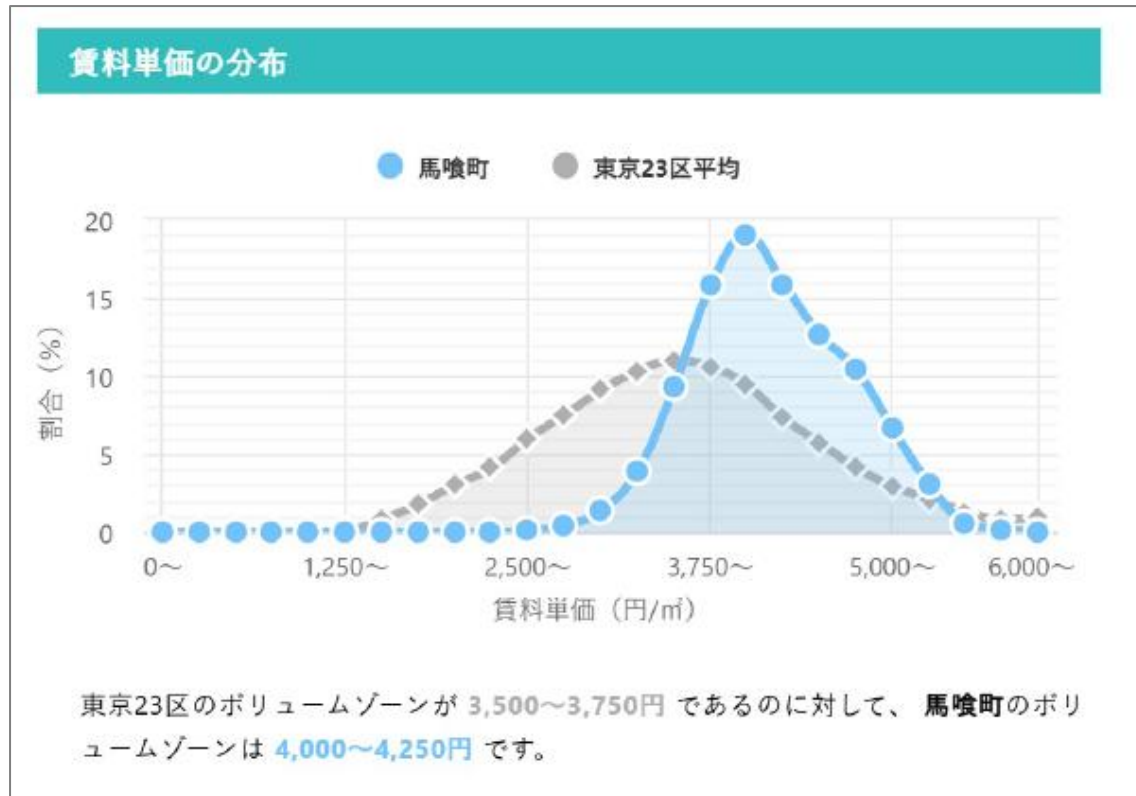
馬喰町駅周辺で生活している人は、東京 23 区平均に比べ 20 歳から 39 歳の比率が高く、60 歳以上の比率が低くなっています。馬喰町駅周辺は比較的若い人が多いことがわかります。



世帯構成をみると、単身比率が高いことがわかります。年齢構成と世帯構成を合わせて考えると、馬喰町駅の周辺は単身の若い人が多いと言えます。



単身の若い人が多いことは、持ち家比率が低く、民間賃貸に住む世帯が多いことに表れています。馬喰町駅の周辺の特徴は、比較的若い単身の人が、民間の賃貸に住んでいると言えます。このようなエリア特性から、馬喰町駅の周辺は賃貸用不動産の需要が強いエリアと考えられます。



馬喰町駅周辺は賃貸用不動産の需要が強いエリアであり、都心にも近いことから相対的に高い賃料帯が観察されます。

【まとめ】

今回、J-REIT が開示している資産運用報告書を用いて J-REIT が投資しているエリアを分析しました。その結果、馬喰町駅、馬喰横山駅、小伝馬町駅、秋葉原駅、東日本橋駅といった中央区、台東区、千代田区が接するエリアに投資が集中している傾向が確認されました。その結果を受けて、馬喰町駅周辺のエリア分析を行いました。馬喰町駅周辺は比較的若い単身世帯が多く、賃貸用不動産の需要が強いエリアであり、都心にも近いことから賃料単価は相対的に高い水準にあることが観察されました。

J-REIT の投資が集中している上位駅は、いずれも都心部または都心近接エリアに位置しており、賃貸住宅需要の厚いエリアとして評価されている可能性があります。馬喰町駅周辺の分析結果も、若年層・単身世帯の多さや民間賃貸比率の高さという点で、この傾向と整合的です。

【注記】

本レポートは、情報提供のみを目的として作成されたものであり、特定の金融商品の売買を推奨・勧誘するものや、投資助言・その他の法的な助言を構成するものではありません。本レポートに掲載されているデータ、見通し、分析、および意見は、作成時点で信頼できると判断した情報に基づき細心の注意を払って作成されていますが、その正確性、完全性、妥当性、または将来の成果を保証するものではありません。市場環境の変動等により、内容は予告なしに変更されることがあります。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断と責任において行われますようお願いいたします。本レポートを利用したことにより生じたあらゆる損害（直接的・間接的を問わず）について、当社は一切の責任を負いません。

本レポートは、2025年2月27日に公表した調査レポートのフォーマットをリニューアルして再公表するものであり、分析対象・集計条件・データの更新は行っていません。