

「こんな★REITあるんだ!?!」～簡易型住居REIT編～

今回は・・・

簡易型住居REIT

(Manufactured Housing REIT)

簡易型住居REITは、日本語で「プレハブ住宅REIT」と訳されるなど、かつては予算制約のある世帯向けの住居というイメージがありました。ところが、現在ではライフスタイルの多様化や米国独特の人口動態にマッチすると、簡易型住居REITの施設に注目が集まっています。

主な事業である「MH (Manufactured Housing) コミュニティ」「RV (Recreation Vehicle) パーク」、そして「マリナー」についてご紹介します。

事業内容その1

MH
コミュニティ

「手軽さ」とマイホームの「贅沢さ」を兼ね備えるREIT

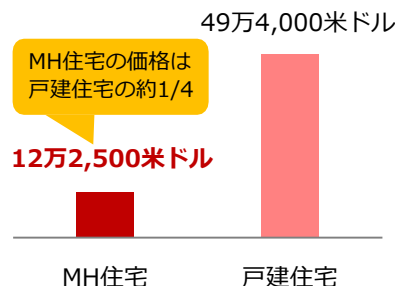
- 簡易型住居REITの主な事業であるMHコミュニティとは、敷地内に独立したMH住宅*を建てるだけでなく、公園などの憩いの場やクラブハウスなどの共有施設を有する集合住宅を指します。近年、サービスの向上もあり、シニア層や若年層による需要増で注目されています。
- 土地と共有施設をREITなどが所有する一方、家屋は入居者によって所有され、毎月土地の賃借料を土地所有者に支払う仕組みです。
- REITにとって、修繕や手入れが必要な家屋を保有せずに済むため、費用負担が軽微なほか、一般的な住居よりも入居者の定着率が高いという特徴もあり、安定した収益が期待できます。また、入居者にとっては、家屋の価格が比較的安価であるため「手軽さ」と、マイホーム気分を味わえる「贅沢さ」を兼ね備えている点が魅力です。

*住宅の一部または大部分の建設（製造）が工場で行われている住宅。

【MHコミュニティのイメージ】



【平均販売価格の比較（2022年1月）】



出所：米国勢調査局のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

堅調な需要

「ベビーブーマー」と「ミレニアルズ」需要が堅調

- ベビーブーマー*の多くは、定年退職前後で持ち家を売却し、老後は温暖な気候の地で手間いらずの家に移り、ゴルフや旅行などをして余暇を過ごしたいと考えているといわれています。MHコミュニティは、こうしたニーズに合うような環境づくりや住サービスを提供しています。
- ミレニアルズ*の多くは、これまで通勤の利便性や都市型生活への憧れもあり、都心のマンションを好んでいましたが、家庭を持つとファミリー向け住宅を選ぶ傾向が強まります。MHコミュニティは、相対的に低価格ながらもプールやジムなど若いファミリー向けの設備・サービスが充実しています。
- 米国のインフレが加速し都心のマンションや戸建住宅の賃料や価格が大幅に上昇する中で、比較的low価格で居住できるMHコミュニティの家屋に注目が集まっています。
- こうしたベビーブーマーやミレニアルズからの需要は引き続き増加すると考えられます。

*一般的に、「ベビーブーマー」は1940年代半ば～1960年代半ば生まれの世代、「ミレニアルズ」は1980年代初め～1990年代半ば生まれの世代をいいます。

事業内容その2

RVパーク

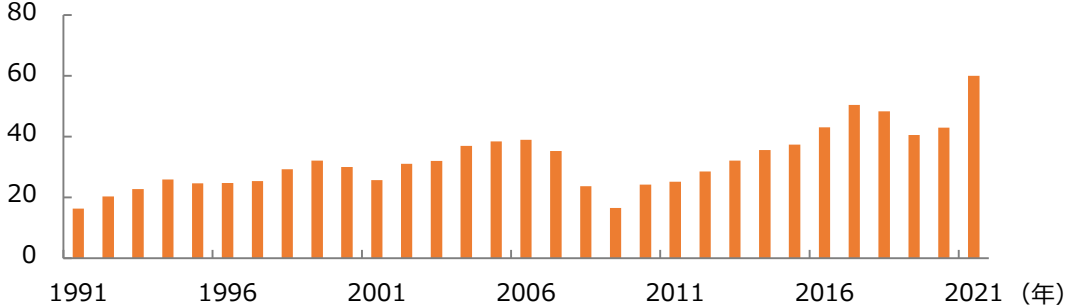
アウトドア好きな米国民に欠かせない存在

- RVパークは、日本でいう「オートキャンプ場」のようなもので、キャンピングカー用駐車場を完備しているREIT施設です。
- RVパークはホテル同様に短期滞在型リース契約になっているため、収益が変動しやすいという特徴があります。一方で、有望な土地がなかなか見つからず供給が限定的となっており、需給がひっ迫しています。
- 米国ではコロナ禍で「密」を回避できる娯楽として改めてキャンプに注目が集まったことをきっかけに、キャンピングカーの生産が追い付かないほどのアウトドアブームが起き、人気も定着しつつあります。こうしたブームを背景に、RVパークに対する需要は今後も持続すると考えられます。



(万台)

【キャンピングカー（RV）出荷台数の推移】



※期間：1991年～2021年（年次） 出所：RV産業協会のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

事業内容その3

マリーナ

新たにREITが注目しているマリーナ事業

- マリーナは、ヨットやボートをはじめとする船の停泊場所等を提供している施設のことです。簡易型住宅REITでは同施設の運営や管理を行っています。船の停泊方法は、大まかに陸上保管と水上保管の2種類があります。
- マリーナによっては船のメンテナンス・サービス、給油スタンド、レストラン、プール、そして宿泊施設などが併設されており、レジャーの一環として利用される場合もあります。
- メンバーシップ制度も設けられているため、会員から支払われる年会費が収益の安定性に繋がっています。

【陸上保管の様子】



【水上保管の様子】





投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

●投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

●投資信託に係る費用について 【ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。】

■お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.09%（税込）

※上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるためあらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。

2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。

3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。



アセットマネジメントOne

商号等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会