

インバウンド需要の恩恵を受けるリート

ポイント① 東証REIT指数は1,800ポイントを回復

東証REIT指数は11月下旬に1,800ポイントを回復しました。約1年8か月ぶりの水準となります。12月7日現在の年初来パフォーマンスは約10%の上昇となっており、TOPIX（東証株価指数）の約▲11%下落とは対照的に堅調な値動きとなっています。

リーートのパフォーマンスが堅調な要因の一つに安定した配当収入が挙げられます。今年、指数が10%上昇した現在でも約3.8%程度の配当利回りがあり、株式市場と比べても高水準です。利回りの高さがリート価格の下支えになっていると考えられます。

ポイント② 東京のオフィス需要は堅調続く

三鬼商事の調査によれば、10月時点の東京都心5区のオフィスの平均空室率は2.2%、平均賃料は20,597円/坪と堅調に推移しています。平均賃料は前年同月比で約8%の大幅上昇となっており、2013年12月の16,207円を底に約5年間上昇が続いています。

リートが堅調な要因はこのような強い不動産市況にもあると考えられており、現状のような好調さが続けばリート相場も堅調に推移することが期待できます。

ポイント③ 日本の不動産市況を支えるインバウンド

不動産市況は東京だけではなく、地方の主要都市についても堅調です。その背景にインバウンド需要、つまり、訪日外国人旅行者による消費活動があると考えています。

2012年の安倍政権誕生以降、政府は訪日外国人旅行者客数を伸ばすことを目指しており、当時1,000万人程度だった旅行者客数は、今年は天災が相次いだものの3,000万人を突破する勢いです。そして、2020年には4,000万人、旅行消費額8兆円という目標に向かって進んでいます。国内消費が伸びにくい我が国にとり、インバウンド需要は非常に大きなインパクトを与えています。

訪日外国人旅行者客数は政府によるVISA（査証）発給緩和などによって、今後も堅調な成長が期待できます。外国人旅行者が増えれば、直接的には商業施設でのインバウンド向け売上が増加したり、ホテル需要が押し上げられますが、新たなホテル建設のために古いオフィスビルが壊されるなど、オフィス市場にも多大な影響をもたらしています。今後も東京五輪や大阪万博など、訪日外国人旅行者客数を増やすイベントが待ち構えており、当面の間は不動産市場への持続的な恩恵が期待できます。

図1：東証リート指数と配当利回りの推移



図2：東京の空室率と平均賃料の推移

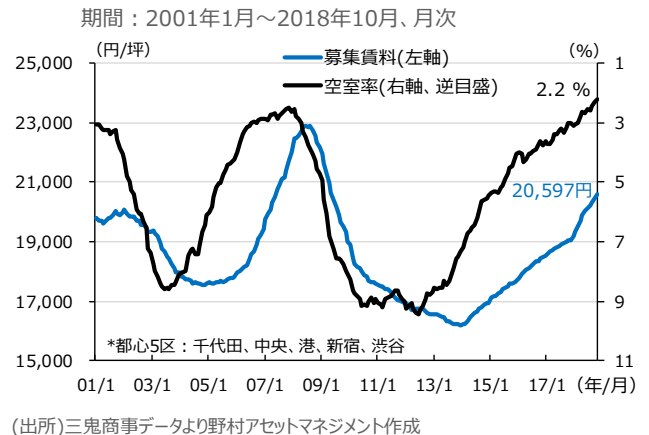
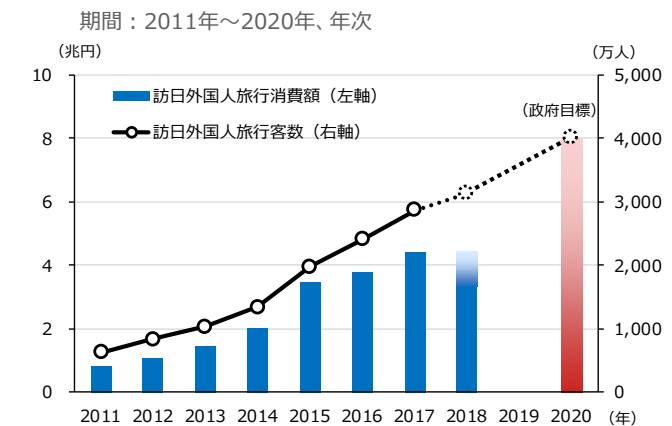


図3：訪日外国人旅行者客数と旅行消費額の推移



当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆するものではありません。当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認ください。ご自身でご判断ください。