

～Series～

ファンドマネジャーのEYE Sight Vol.2

不動産市況、リート市場の見通しについて

2020年7月24日に東京オリンピックが開幕既に1000日を切り、益々期待が高まっています。

今回は、弊社営業担当廣瀬がシニア・ポートフォリオ・マネジャー伊藤に、東京2020大会によるリート市場への影響や見通しについて聞きました。

【Q1】経済効果はどれくらい？

一般的には、施設整備費、大会運営費等の直接効果で約2兆円、投資効果、インバウンド観光消費、日本食への需要等の付随効果で約2.8兆円、合計3.0兆円規模の効果があるのではないかとされています。2016年のわが国の一般会計における税収が約5.5兆円ですから、その経済効果のインパクトは絶大です。

2020年東京オリンピック開催
世界から注目される都市「東京」

【Q2】最近増えている訪日外国人旅行者数は、東京2020大会にピークを迎える？

新興国の中間所得者層拡大や各種訪日観光推進政策、オリンピック開催決定効果などにより、訪日外国人が増加し、宿泊施設や商業施設の需要が拡大しています。

オリンピック等の開催は、日本の魅力を海外に発信する機会になるとともに、インフラ整備による訪日外国人の受入れ体制向上にもつながると見えています。

日韓サッカーワールドカップが開催された2002年には、世界各国から約520万人の外国人観光客が来日しました。それ以前5年間で約24%の伸びに対し、ワールドカップ以降の5年間で約60%も伸び、2007年には約830万人に達しました。

2017年10月末時点の訪日外国人旅行者数は約2400万人、このペースでいけば、過去最高となりそうです。政府も2020年に4000万人、2040年には6000万人を見込んでいます。

Globalize JAPAN
Localize the WORLD

“日本のエッセンスを世界に”
世界のエッセンスを日本に”

右記は、森トラスト株式会社が進めている国家戦略特別区域特定事業『東京ワールドゲート』のコンセプトですが、これに代表されるように、世界最大の祭典であるオリンピックを機に、日本の魅力が認知され、訪日リピーターが定着すれば、2020年以降も更なる訪日外国人の増加が期待されます。



明治安田アセットマネジメント

(左) 営業担当
廣瀬 嘉男

(右) シニア・ポートフォリオ・マネジャー
伊藤 恵里

【Q3】東京2020大会までの景気については心配ないという声が多いのですが、その後の景気見通しは？

将来のことを断定的に申し上げることはできませんが、過去のオリンピックを事例にその後の景気を調査することからある程度推測できるのではないかと思います。

まず、不動産価格に関しては、シドニーやロンドンでは、オリンピック決定後もオリンピック開催後のどちらの期間でも上昇しました。むしろ、開催後の方が大きく上昇している点は注目できると考えます。これは、オリンピック開催でインフラ整備等が進んだ結果、開催都市そのものの価値が向上したことによる影響と思われます。

景気に関しては、もともと経済が高成長局面にあったソウル、北京、また、欧州債務危機に直面していたロンドン等の特殊状況を除いた過去7大会平均では、開催地決定後のGDPの成長率が約1.3倍になり、開催後も成長トレンドが続きました。そういう意味では、2020年の東京大会後について、悲観的になる必要はないのではと考えます。

もちろん、経済の成熟度という点では、東京は既に相当進んでいること、また、少子高齢化による人口構成や労働人口の問題もありますが、技術やサービスの質の高さ、安全性といった日本の強みを上手く活用しながら乗り越えるのではないかと感じています。

※ 次回はオフィスや住宅の話題を中心にお届け予定です。

(次ページにつづく)

●当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社がお客さまの投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。また、法令にもとづく開示書類（目論見書等）ではありません。当資料は当社の個々のファンドの運用に影響を与えるものではありません。●当資料は、信頼できると判断した情報等にもとづき作成していますが、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料の内容は作成日における当社の見解に基づいており、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また予告なしに変更することもあります。●投資に関する最終的な決定は、お客さま自身の判断でなさるようお願いいたします。

J-REIT NOW

～ いまなぜホテル系リートが注目されるのか？ ～

Q

ホテル系リートについて教えてください。

A

- ホテルや旅館を中心に投資するリートのことで、ホテル特化型リートと呼ばれます。
- 賃貸借契約において、売上や利益が一定金額を超えた場合、超えた金額の一部を固定賃料に上乗せして受け取る仕組みを一部のホテルでは採用しており、ホテルの収益向上の成果を享受できるようになっています。
- 訪日リピーターの増加により、東京や京都、大阪に加え、自然や文化、食事の面で魅力的な地方都市へと観光の多様化が進み、全国の観光地の活性化が期待されます。

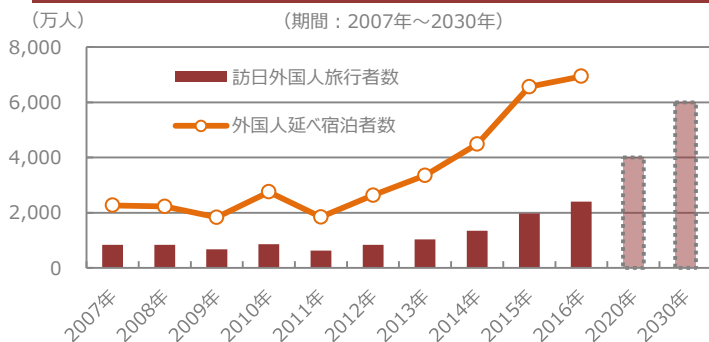
Q

ホテル系リートの今後の見通しは？

A

- 政府の不動産投資市場の成長戦略「2020年に向けた成長目標と具体的取組」では不動産投資の促進のなかで、①激化する都市間競争を勝ち抜くビジネス環境・居住環境の整備、②観光振興を支えるホテル・旅館等の需要拡大などを掲げており、リート市場にとっては追い風になっています。
- 近年は、景気回復を背景とした出張需要や国内レジャー需要の拡大に加え、訪日外国人観光客の増加により宿泊施設の需要が拡大しています。
- 一方、低価格帯中心に東京や大阪ではホテルの新規供給が増加し、稼働率や平均客室単価の伸びが鈍化している施設もありますが、この1年マイナスに作用した民泊の影響や日並びの影響等の改善が見込まれ、ホテル系リートの安定成長が期待されます。また、新規供給が限定的な高価格帯のホテルに投資しているリートに注目しています。

訪日外国人旅行者数と外国人延べ宿泊者数の推移



※2020年、2030年のデータは「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」（2016年3月）における政府の目標値。

出所：日本政府観光局、観光庁のデータおよび首相官邸のHPを基に明治安田アセットマネジメント作成

Jリートご紹介：ホテル特化型のJリート

「星野リゾート・リート投資法人」

- 当該銘柄は、皆さんご存知の「星野リゾート」、最近では「星のや」、「リゾナーレ」、「界」といったブランドで宿泊施設を全国展開している会社が立ち上げた投資法人です。上場は2013年7月、当時はスポンサー運営のリゾートホテルや旅館のみでしたが、最近では外部運営のシティホテルやビジネスホテルを組み入れるなど、積極的なビジネスを展開しています。
- 時価総額：約1,200億円
- リート価格：564,000 円 （2017年11月末）



写真提供：星野リゾート

《 星野リゾート・リート投資法人の投資口価格の推移 》



出所：FactSetのデータを基に明治安田アセットマネジメント作成

※上記の個別銘柄への言及はあくまでも例示をもって理解を深めていただくためのものであり、個別銘柄の推奨または投資勧誘を目的としたものではありません。

明治安田アセットマネジメント

ホームページアドレス <http://www.myam.co.jp/>



●当資料は、明治安田アセットマネジメント株式会社がお客さまの投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、投資勧誘を目的とするものではありません。また、法令にもとづく開示書類（目論見書等）ではありません。当資料は当社の個々のファンドの運用に影響を与えるものではありません。●当資料は、信頼できると判断した情報等にもとづき作成していますが、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料の内容は作成日における当社の見解に基づいており、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また予告なしに変更することもあります。●投資に関する最終的な決定は、お客さま自身の判断でなさるようお願いいたします。