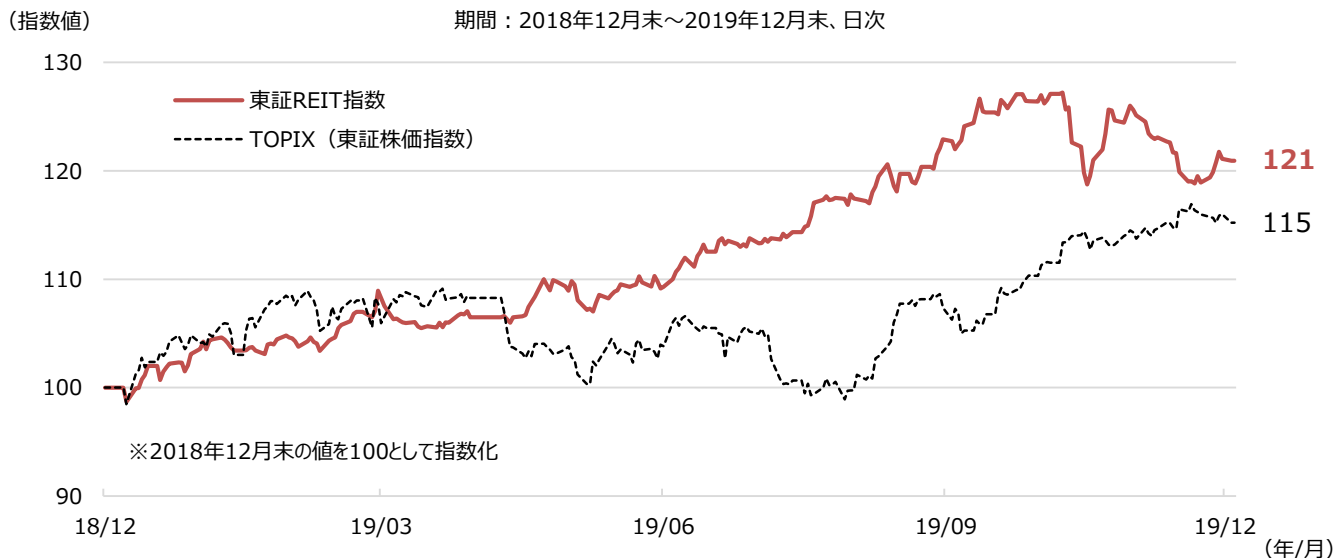


## ● 2020年のJ-REIT市場は底堅い展開を予想

- ✓ 2019年の東証REIT指数は20.9%上昇し、東証株価指数（TOPIX）の15.2%を上回りました。
- ✓ 2020年のJ-REIT市場は、良好なファンダメンタルズや好利回りを追求する投資家の旺盛な需要に支えられ、引き続き底堅い展開を予想しています。

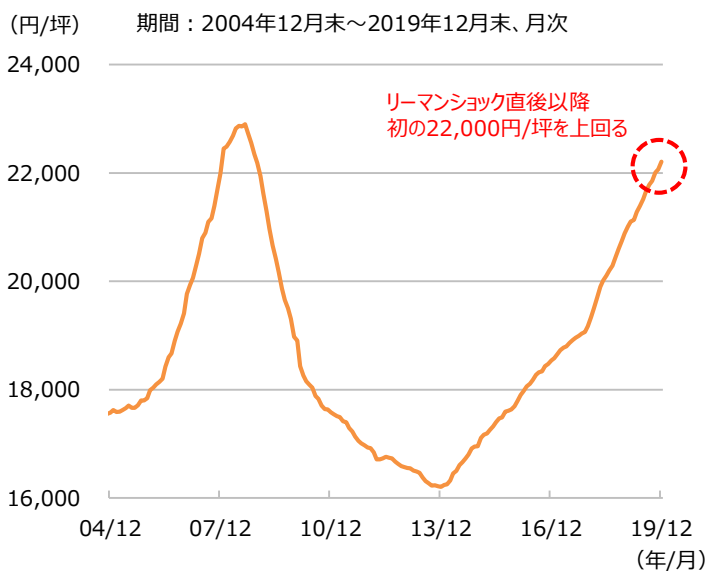
### 東証REIT指数の推移



### Point 1 良好なファンダメンタルズ

- ✓ オフィス市場を牽引する東京の都心5区\*のオフィスの平均賃料は、リーマンショック直後の2008年12月以降、初の22,000円/坪を上回るなど、J-REITのファンダメンタルズは依然良好です。

#### 都心5区のオフィス賃料の推移



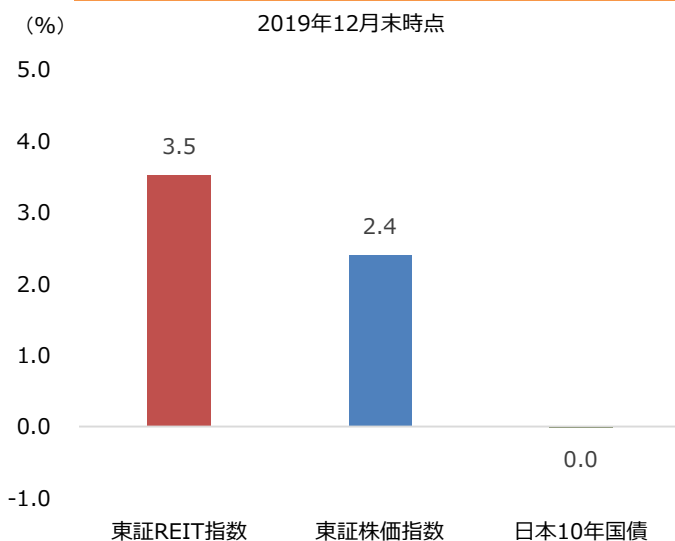
\* 都心5区・・・千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区  
出所：三鬼商事のデータ等を基に明治安田アセットマネジメント作成

※上記はあくまで過去の実績および作成時点での当社の見解であり、将来の投資成果を示唆・保証するものではありません。

### Point 2 好利回り資産としての魅力

- ✓ 直近のJ-REIT（東証REIT指数）の分配利回りは、日本株式（東証株価指数）の配当利回りと比べて魅力的な水準にあり、好利回りを追求する投資家の旺盛な需要に支えられそうです。

#### 国内各種資産利回り



※東証REIT指数：分配利回り、東証株価指数：予想配当利回り  
出所：Factsetのデータ等を基に明治安田アセットマネジメント作成

## ● オリンピック後も進展する東京の再開発



- ✓ オリンピック開催による宣伝効果が期待でき、東京の国際都市としての価値はさらに高まると考えています。
- ✓ 交通インフラの整備や大規模な再開発が多数進行しており、海外からの不動産投資需要は続くとみえています。
- ✓ 訪日外国人旅行者の増加に伴い、ホテル等宿泊施設の需要増加、商業用施設の売り上げ増加等が期待できます。

### ● 中央リニア新幹線開業

- ✓ 世界で最も速いリニア新幹線（時速500km）で東京-大阪間を運転
- ✓ 線路の増設、交通容量の増大化など、従来の品川駅も大改造計画

### ● 虎ノ門ビジネス街の再開発

- ✓ 新虎通りのビジネス街を「日本のシャンゼリゼ通り」へ
- ✓ 2014年6月に虎ノ門ヒルズ開業、他の高層ビルも建設中

### ● 麻布台再開発プロジェクト

- ✓ 緑に囲まれた国際性豊かなオフィス、商業、居住空間の機能をもつ複合市街地をめざす
- ✓ 旧郵政省本庁舎ビル跡地には「日本一高い超高層ビル」建設予定



虎ノ門・麻布台プロジェクトの完成イメージ（出所）森ビル

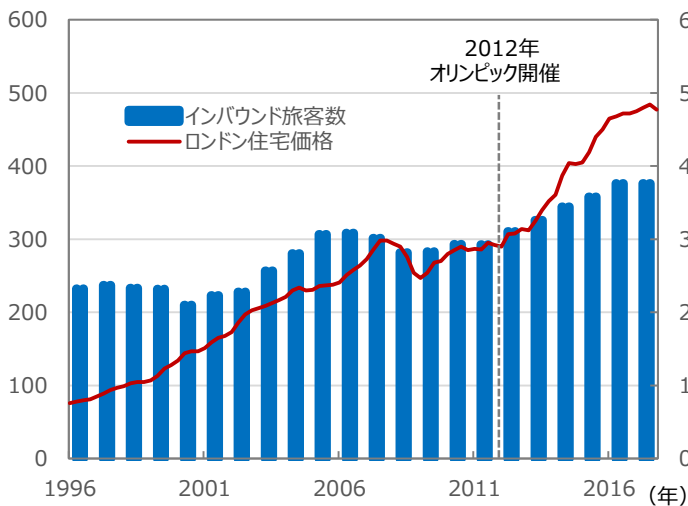
※上記以外に「渋谷エリアの再開発」、「高輪ゲートウェイ駅周辺の開発」、「東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト」なども計画されています。  
出所：日本政府観光局（JNTO）、観光庁のデータ、および首相官邸のHPを基に明治安田アセットマネジメント作成

- ✓ オリンピックが開催されたロンドン（2012年）、シドニー（2000年）の不動産価格は堅調に推移しています。
- ✓ 東京も、オリンピック開催を機に、国際都市として海外から注目される存在になると考えています。

### ロンドンの住宅価格推移

期間：1996年～2017年、年次 インバウンド旅客数

(指数値) 期間：1996年3月～2017年12月、四半期 住宅価格 (百万円) (指数値)



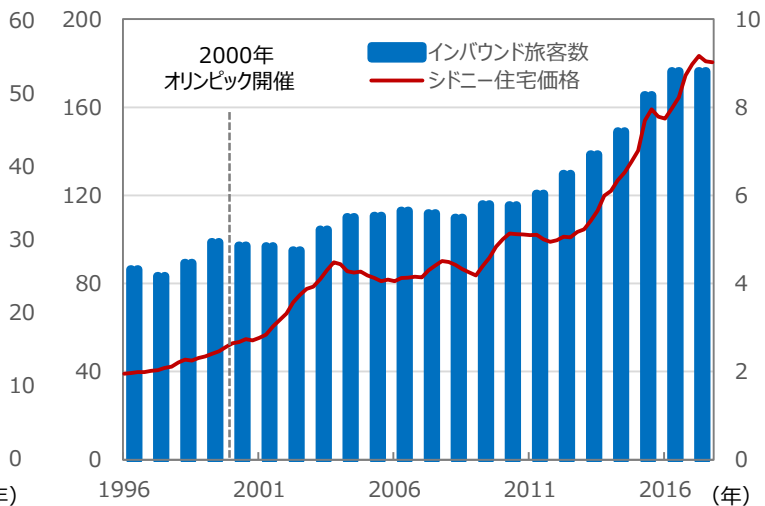
住宅価格：United Kingdom Residential Property Pr All Dwellings In London  
出所：BISおよび世界銀行のデータ等を基に明治安田アセットマネジメント作成

※上記はあくまで過去の実績および作成時点での当社の見解であり、将来の投資成果を示唆・保証するものではありません。

### シドニーの住宅価格推移

期間：1996年～2017年、年次 インバウンド旅客数

(指数値) 期間：1996年3月～2017年12月、四半期 住宅価格 (百万円) (指数値)



住宅価格：Australia Residential Property Prices in Sydney All Detached Houses

●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。●当資料に指数・統計資料等が記載される場合、それらに関する著作権等の一切の権利は、それらを作成・公表している各主体に帰属します。

### 訪日外国人旅行者数の推移

期間：2009年～2030年

