

民泊新法の施行を機に注目が集まるホテル型REIT

6月15日より、一般住宅に旅行者を有料で泊める民泊に関する住宅宿泊事業法（いわゆる民泊新法）が施行されました。これにより、貸し手は自治体への届け出をすることが必要になりました。また、違法民泊の取り締まりが旅館業法の改正により強化される見込みで、無許可の貸し手の中には民泊自体をやめるものも少なくないと考えられます。これにより、質の高いサービスを提供する宿泊施設が一段と選好される環境になったこととみられます。

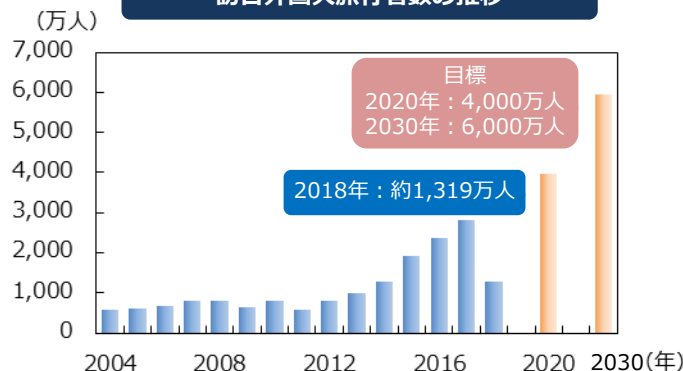
そのような中、2017年の訪日外国人旅行者数は、前年比+19.4%と高い伸びを記録し、約2,869万人と5年連続で過去最高を更新しています。2018年も、航空路線の新規就航や増便による航空座席供給量の増加や、訪日旅行プロモーションの効果などにより増加基調は続いており、5月の訪日外国人旅行者数は前年同月比+16.6%の約267万人と5月として過去最高を記録しています。この増加ペースが続けば、政府が目標としている2020年の4,000万人目標の達成も視野に入ってくると考えられます。

また、国内全体の延べ宿泊者数は2017年に+1.2%と増加傾向にあり、約498百万人となりました。特に外国人の延べ宿泊者数は+12.4%の約78百万人となり、全体の増加に大きく寄与しており、今後もこの傾向が続き、国内の宿泊市場の押し上げ要因となりうることが考えられます。

国内の宿泊施設の稼働率は、東日本大震災後の2012年から延べ宿泊数増加を背景にシティホテルなどを中心として緩やかな上昇基調にあります。また、全国平均の宿泊料（消費者物価指数ベース）は上昇した後、高い水準を維持しています。

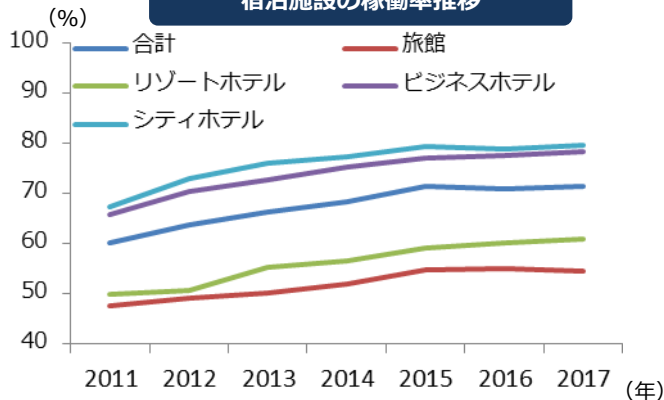
今後宿泊施設の増加が予想されるものの、上記の通り訪日外国人旅行者の増加が継続しており、日本人のレジャー需要も多様化する中、底堅く推移することが見込まれ、J-REITの中でもホテル型REITの業績への期待が強まると考えられます。

訪日外国人旅行者数の推移



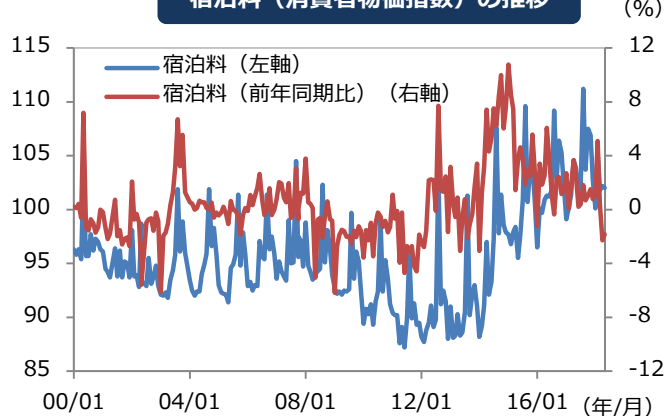
※期間：2004年～2030年（年次）、2018年は5月までの推計値、2020年と2030年は「日本再興戦略2016」による目標値
出所：出所：日本政府観光局（JNTO）、首相官邸ホームページをもとにアセットマネジメントOne作成

宿泊施設の稼働率推移



※期間：2011年～2017年（年次）
出所：観光庁省のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

宿泊料（消費者物価指数）の推移



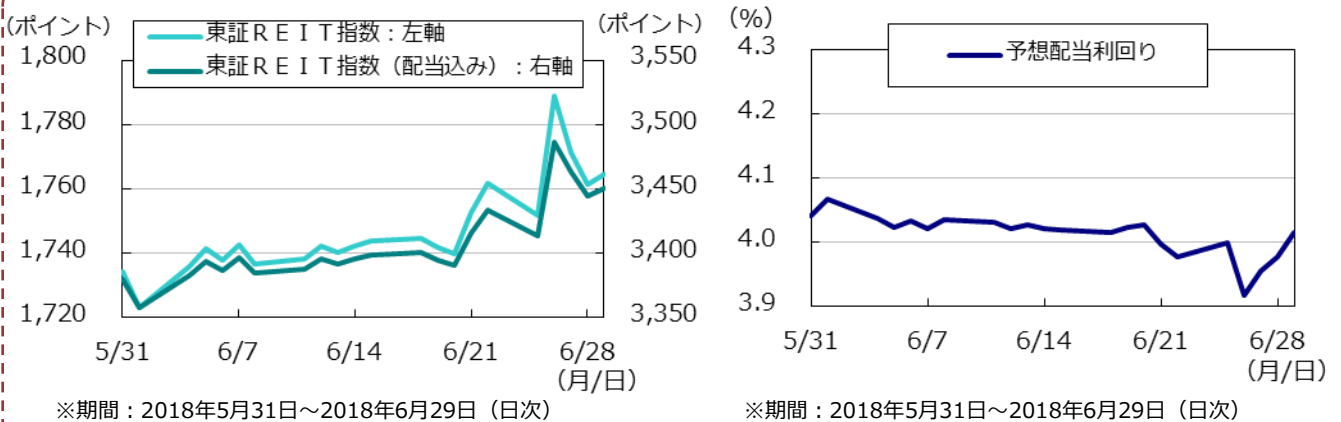
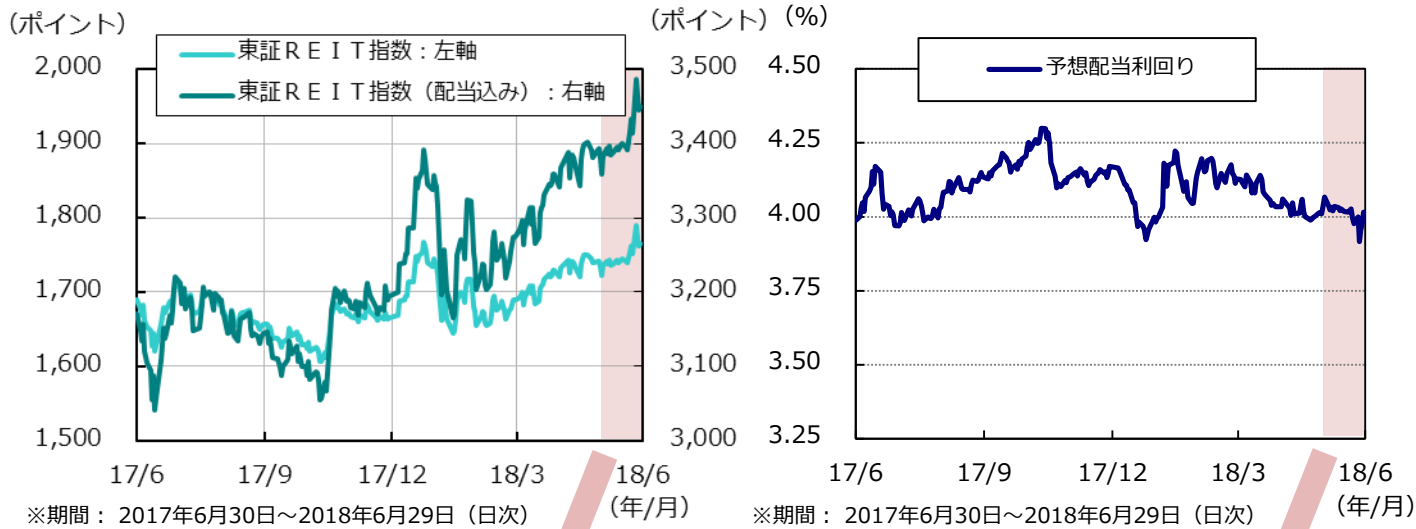
※期間：2000年1月～2017年5月（月次）
※宿泊料は消費者物価指数の宿泊料
出所：総務省のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2018年6月末	2018年5月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,764.64	1,734.13	1.8%
東証REIT指数（配当込み）	3,450.92	3,379.45	2.1%
J-REIT予想配当利回り	4.04%	4.04%	-

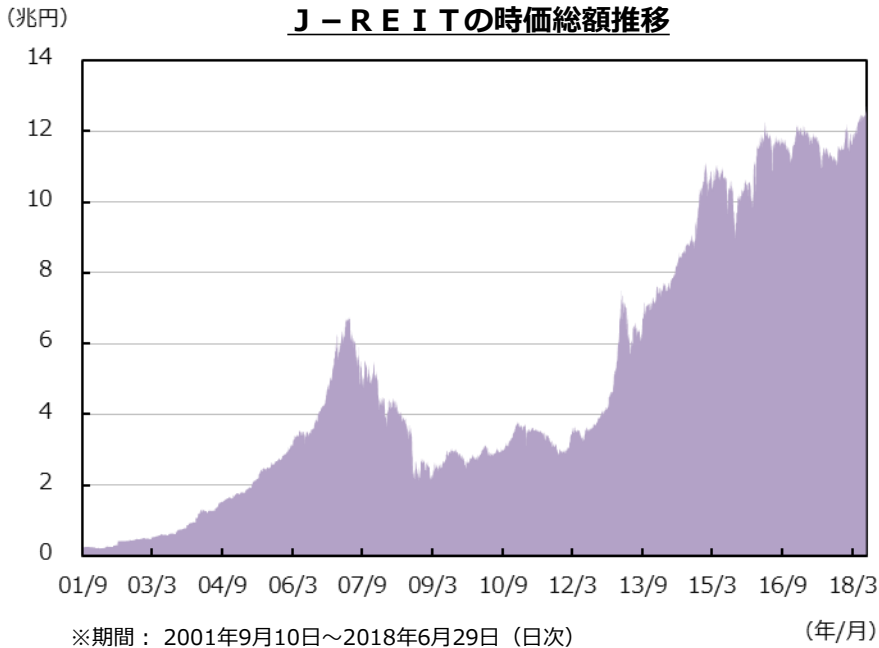
➡ 先月の投資環境

6月の『J-REIT市場』は上昇しました。月初から中旬にかけては、ほぼ横ばい圏内で推移しました。下旬は、貿易戦争への懸念が高まる中、海外経済動向の影響を受けにくいとの見方などからJ-REITを選好する動きがみられ、上昇しました。好調なオフィス市況も引き続き支えとなりました。

➡ 今後の見通し

引き続き米長期金利上昇懸念が残るものの、好調な国内不動産市況や相対的に高い配当金利回りなどを背景に、J-REIT市場は緩やかに回復基調をたどると予想します。一方で、価格上昇が続けば配当金利回りの相対的な低下から上値が抑制される可能性は残ります。

J-REIT市場について

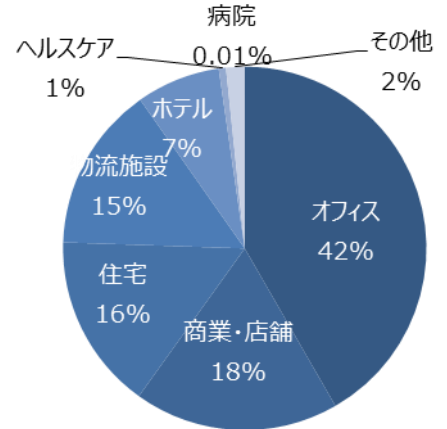


J-REITの市場規模

時価総額	12兆5,953億円
銘柄数	58銘柄

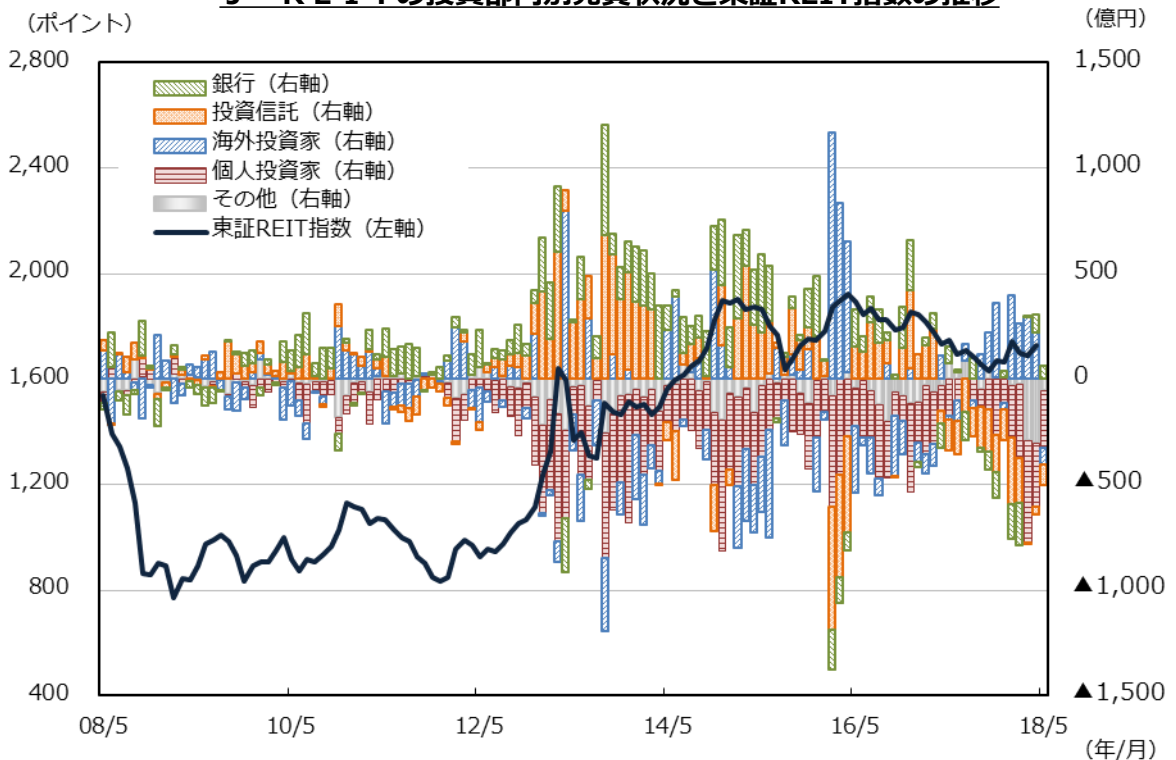
※2018年6月29日時点

不動産タイプ別構成比率



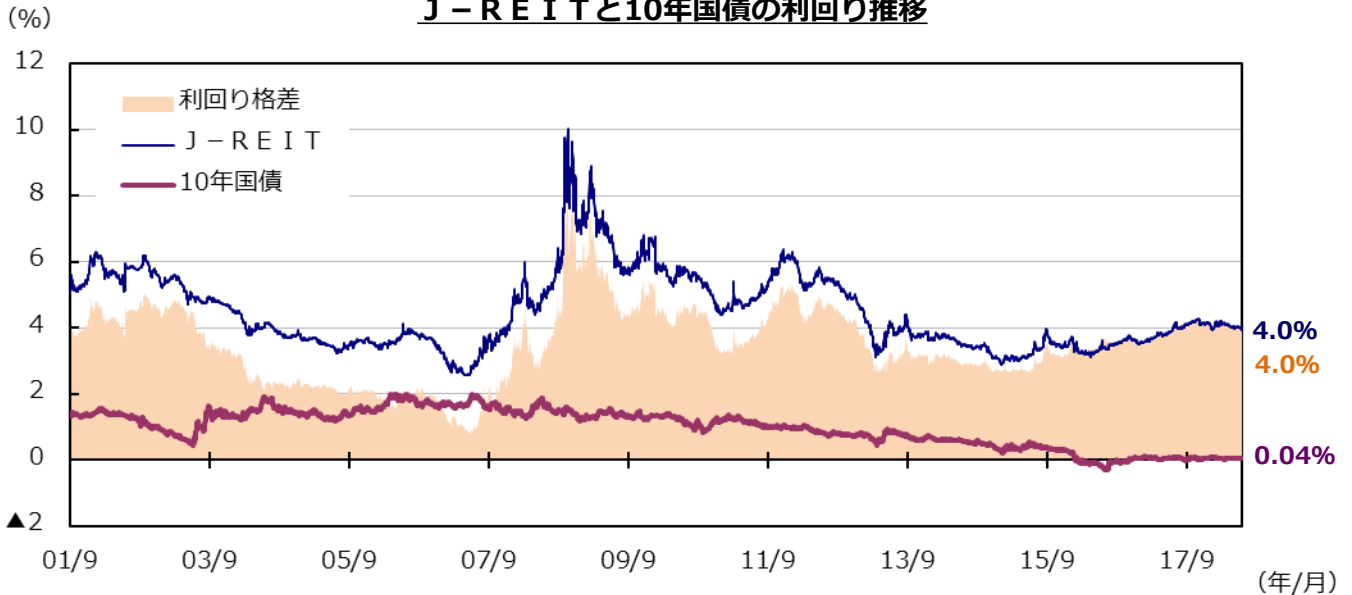
※2018年4月27日時点

J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移

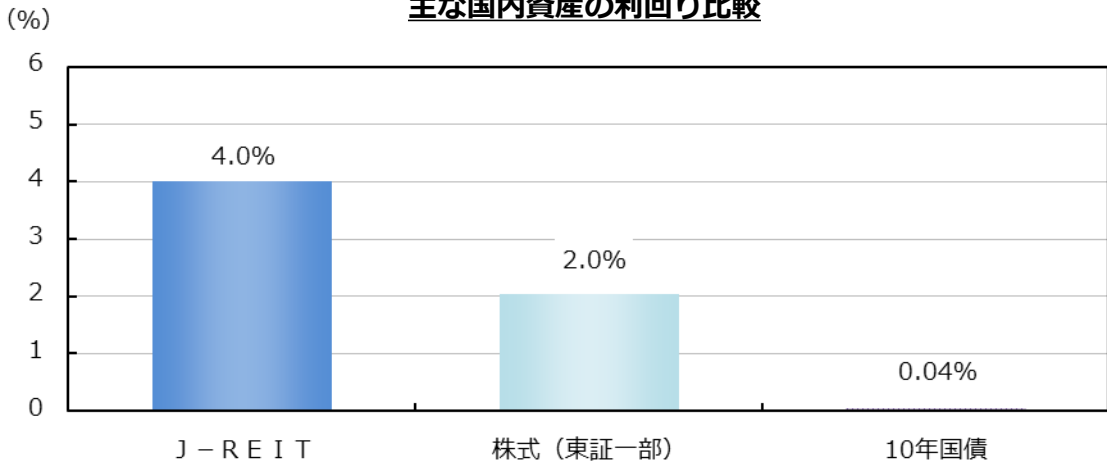


J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

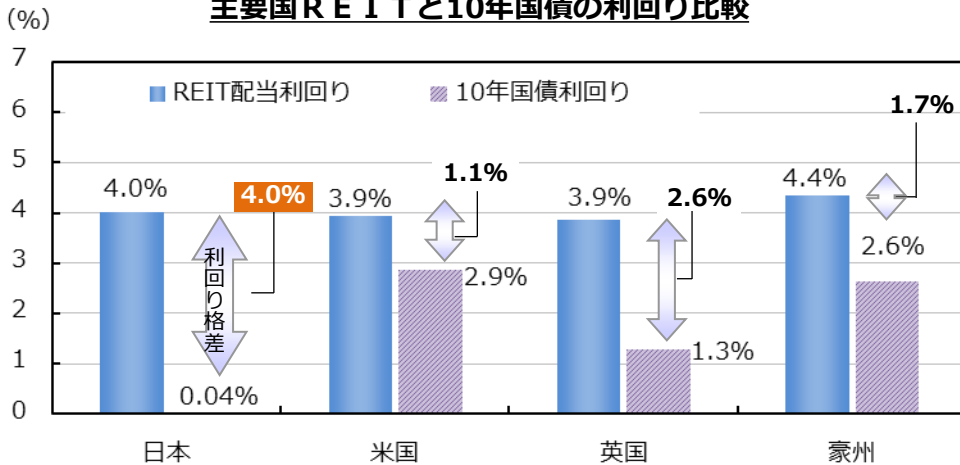


主な国内資産の利回り比較



※2018年6月29日時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2018年6月29日時点

※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。
 ※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。
 出所：ブルームバーグ、S&P、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

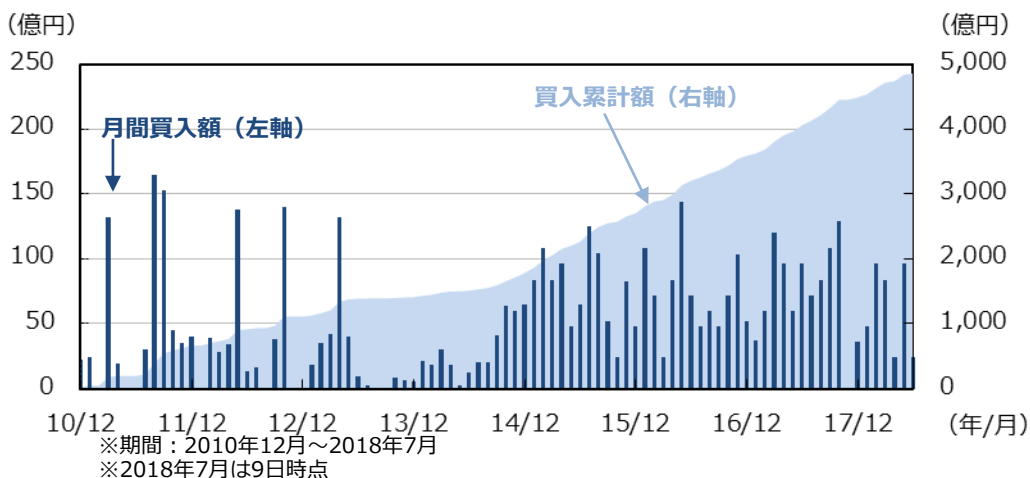
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想 配当利回り
				1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	6.3%	10.3%	17.7%	14.9%	9,023 億円	3.10%
2	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所、三井物産	オフィス	2.6%	6.4%	11.4%	8.4%	8,117 億円	3.12%
3	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	2.6%	6.5%	14.0%	5.9%	6,755 億円	3.94%
4	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	1.4%	0.8%	6.8%	6.5%	5,252 億円	3.98%
5	日本リテールファンド投資法人	三菱商事、ユービーエス・アセット・マネジメント	商業施設	3.1%	5.1%	8.2%	11.5%	5,226 億円	4.44%
6	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲1.7%	▲0.2%	▲2.9%	▲6.6%	5,066 億円	3.77%
7	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	0.4%	▲4.4%	▲4.1%	▲2.0%	5,023 億円	3.77%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	3.1%	5.5%	11.2%	2.0%	4,882 億円	3.73%
9	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	3.5%	7.9%	2.3%	1.6%	4,002 億円	4.39%
10	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	1.1%	6.3%	6.1%	0.7%	3,831 億円	3.73%

※2018年6月29日時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間 買入予定額	900億円
2018年 買入実施額	384億円
買入累計額	4,872億円

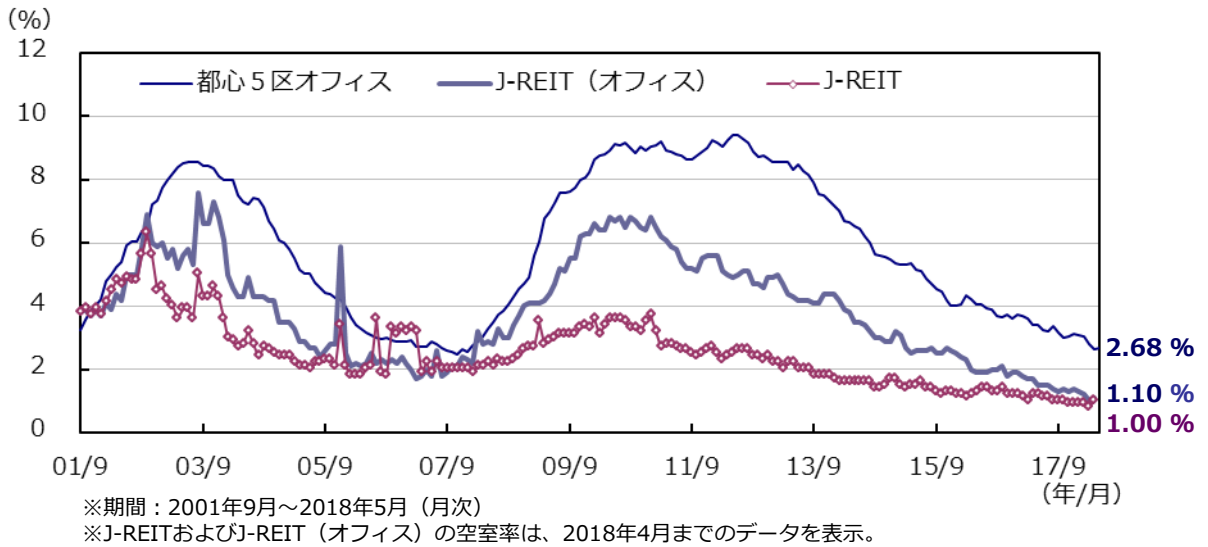
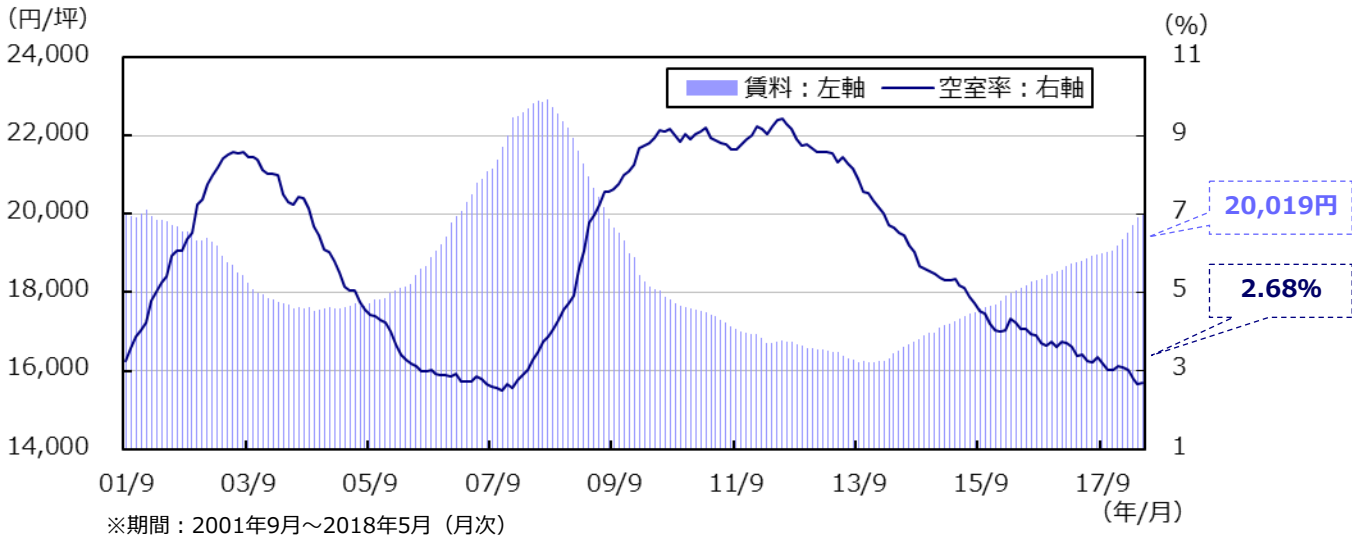
※2018年7月9日現在

出所：ファクトセットおよび日銀が提供するデータなどをもとにアセットマネジメントOne作成

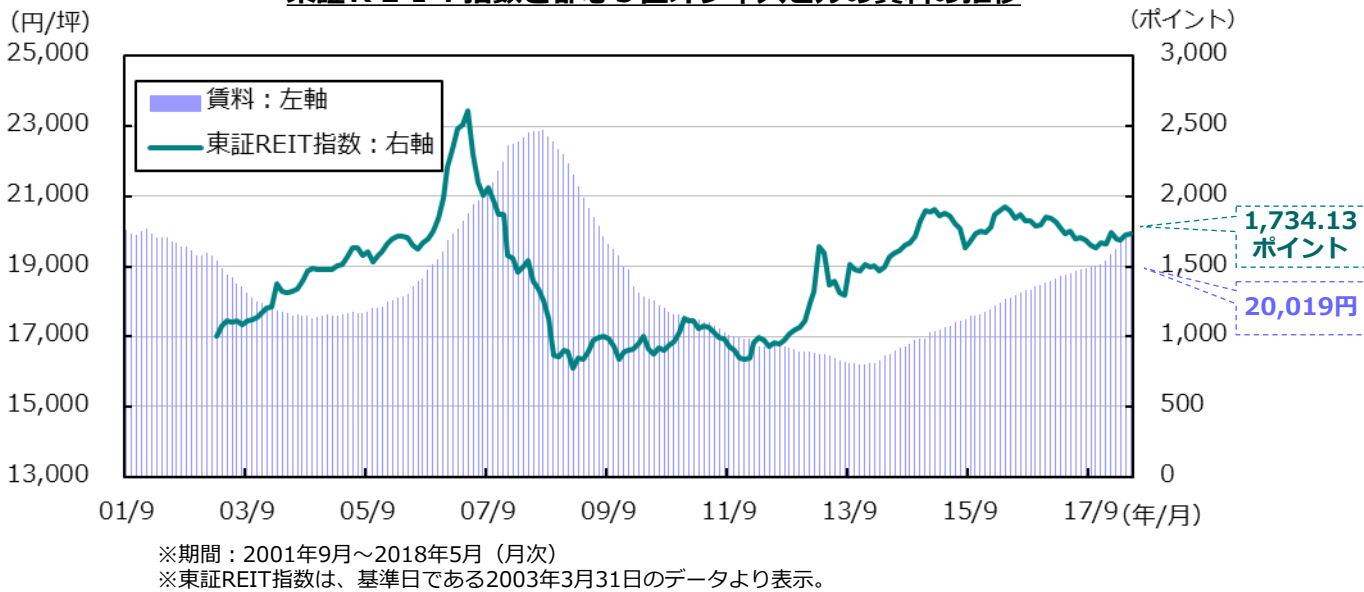
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

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3.78%（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るため、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2.6824%（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。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数は、株式会社東京証券取引所（株）東京証券取引所の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、(株)東京証券取引所が有しています。

●FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。