情報提供資料
2023年5月12日

「観光立国推進基本計画」を受け、ホテルリートや商業施設リートの業績回復に期待

「観光立国推進基本計画」を閣議決定

2023年3月末に政府により、2023年度からの新たな「観光立国推進基本計画」が閣議決定されました。本計画では、観光立国の復活に向けて、観光の質的向上を象徴する「持続可能な観光」「消費額拡大」「地方誘致客促進」をキーワードに2025年度目標が示されました。
また、4月にはJNTO(日本政府観光局)は、インバウンドの本格的な回復のため、観光庁の観光再始動事業や誘客に向けた航空会社との連携強化や、2025年に開催される大阪・関西万博に向けた取り組みなど、さまざまな訪日プロモーションを展開すると発表しました。こうした動きは、インバウンド需要の回復に大きく貢献すると考えています。

［2025年度目標］

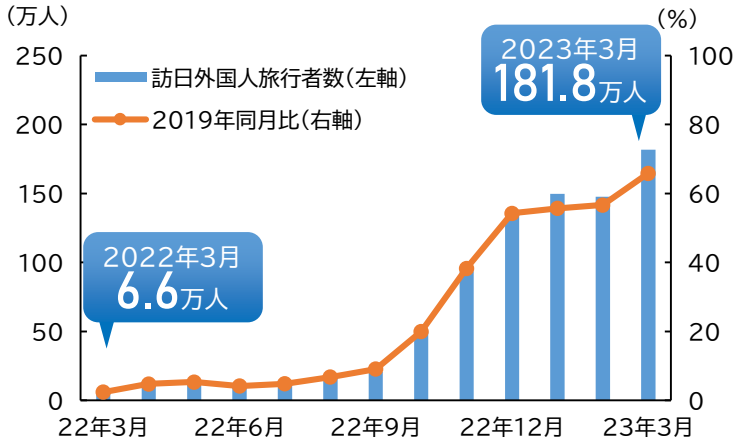
持続可能な観光地域づくり	地域づくりの体制準備	①持続可能な観光地域づくりに取り組む地域数	100地域
	インバウンド回復	②訪日外国人旅行消費額単価	20万円/人
		③訪日外国人旅行者一人当たり地方部宿泊数	2泊
		④訪日外国人旅行者数	2019年水準超え
		⑤日本人の海外旅行者数	
		⑥国際会議の開催件数割合	アジア最大・3割以上
	国際交流拡大	⑦日本人の地方部延べ宿泊者数	3.2億人泊
		⑧国内旅行消費額	22兆円

出所:国土交通省「観光立国推進基本計画(第4次)概要」をもとにアセットマネジメントOne作成

ホテルリートや商業施設リートに期待

上記のような動きはホテルリートや商業施設リートを中心に追い風になるとみています。
2023年3月の訪日外国人旅行者は日本の水際対策の緩和や桜シーズンの訪日需要などにより2019年同月比で65.8%となる181.8万人と増加しました。そのなかで2019年3月に69万人が来日していた中国人旅行者は2023年3月時点で7.6万人に留まっています。しかし、5月からは日本への観光客に新型コロナウイルスの陰性証明書の提示義務がなくなることや、中国と日本間の航空便数の回復、中国の団体旅行が許可されることなどから、中国人旅行者を中心に外国人旅行者の増加が期待できます。
このような状況下、商業施設でのインバウンド向け売上の増加や、ホテル需要の押し上げなどが、日本各地で期待でき、J-REIT市場の下支え要因となるとみています。

［訪日外国人旅行者の推移］



※期間:2022年3月～2023年3月(月次)

出所:JNTOの資料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。

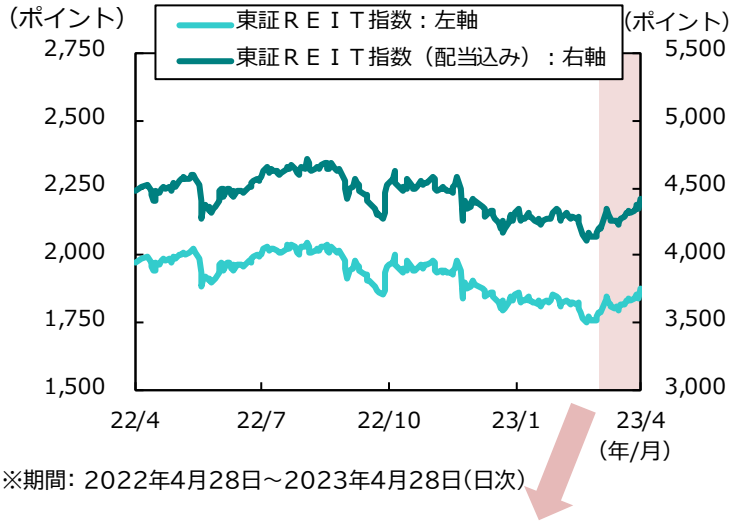
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

Asset Management One アセットマネジメントOne

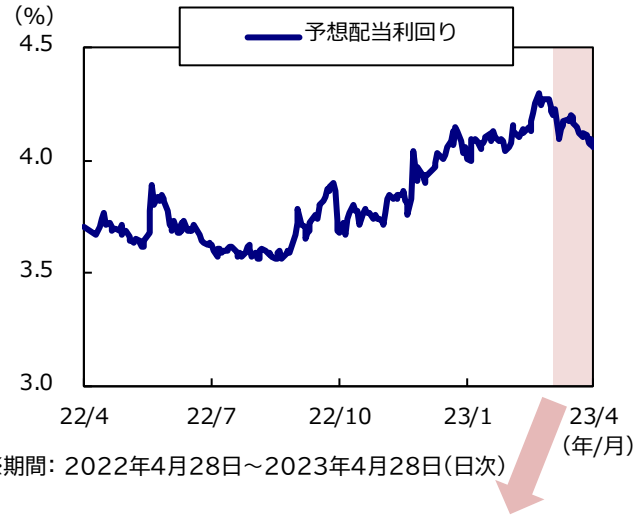
商 号 等：アセットマネジメントOne株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第324号
加入協会：一般社団法人投資信託協会
一般社団法人日本投資顧問業協会

J-REIT市場について

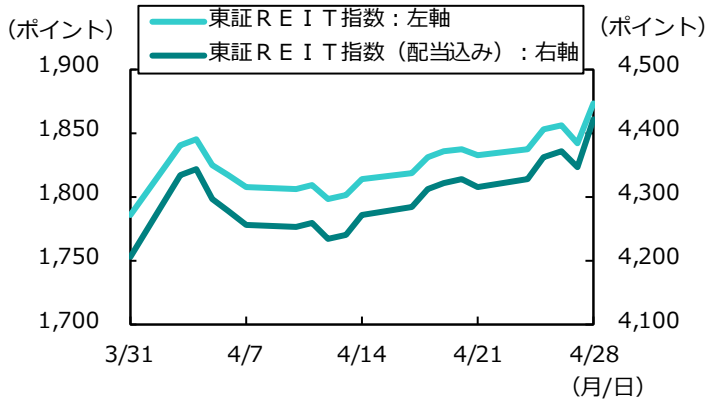
[東証REIT指数およびJ－REITの予想配当利回りの推移]



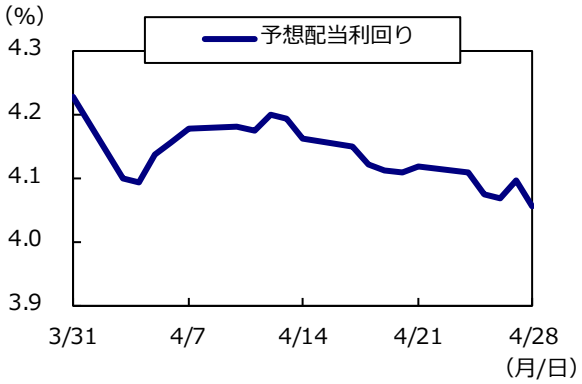
※期間：2022年4月28日～2023年4月28日(日次)



※期間：2022年4月28日～2023年4月28日(日次)



※期間：2023年3月31日～2023年4月28日(日次)



※期間：2023年3月31日～2023年4月28日(日次)

	2023年4月末	2023年3月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,873.45	1,785.77	4.9%
東証REIT指数(配当込み)	4,420.34	4,204.73	5.1%
東証REIT指数配当利回り	4.06%	4.23%	-

先月の投資環境

4月のJ-REIT市場(東証REIT指数(配当込み))は上昇しました。上旬は国内投資家から新年度入りに伴う買いが入ったもようで、一時大幅に上昇しました。その後、利益確定とみられる売りから上昇幅を縮小しました。下旬にかけては、FRB(米連邦準備理事会)の利上げ観測後退などが支えとなりましたが、日銀の金融政策変更や米国オフィスREITの財務状況などへの警戒感から国内株に比べて伸び悩みました。月末に日銀が金融政策維持を決定すると、大幅に上昇しました。

今後の見通し

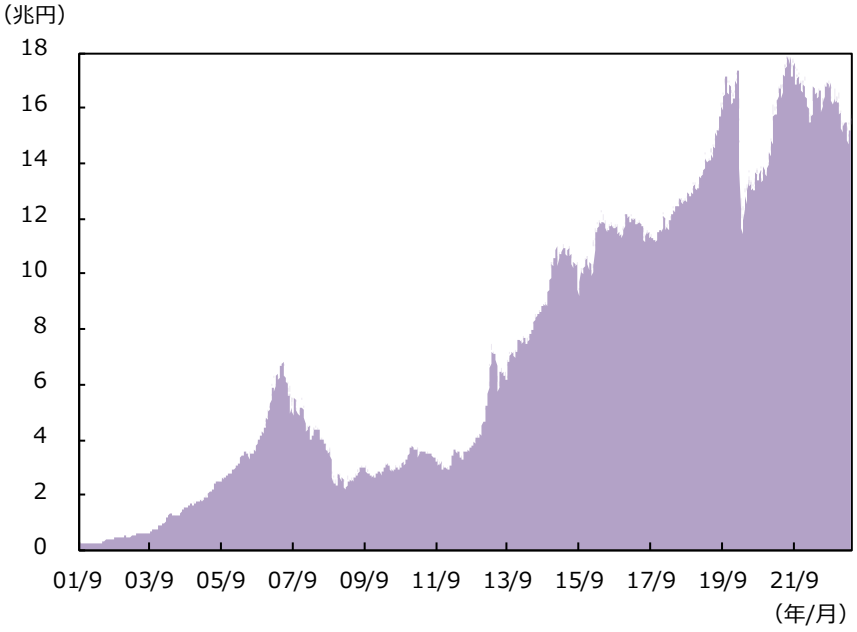
中国の景気回復に伴うインバウンド需要のさらなる回復などへの期待が支えになるとみられます。一方、日銀の金融政策修正を巡る思惑などが重石となる見込みです。日銀は4月の金融政策決定会合で現状維持を決定しましたが、夏場にかけて政策修正の思惑が再燃する可能性があります。米欧では商業用不動産を巡る懸念がくすぶっています。ただし、利上げが続いた米欧と金融緩和が維持されている日本とでは商業用不動産を巡る環境が大きく異なっており、国内でのリスクは限定的と考えられます。

出所：ブルームバーグ等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の時価総額推移］



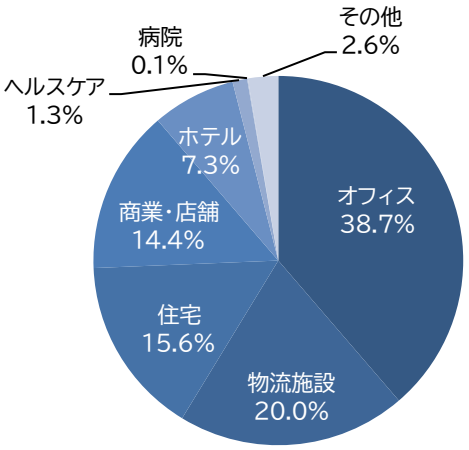
※期間：2001年9月10日～2023年4月28日(日次)

［J－REITの市場規模］

時価総額	15兆7,367億円
銘柄数	60銘柄

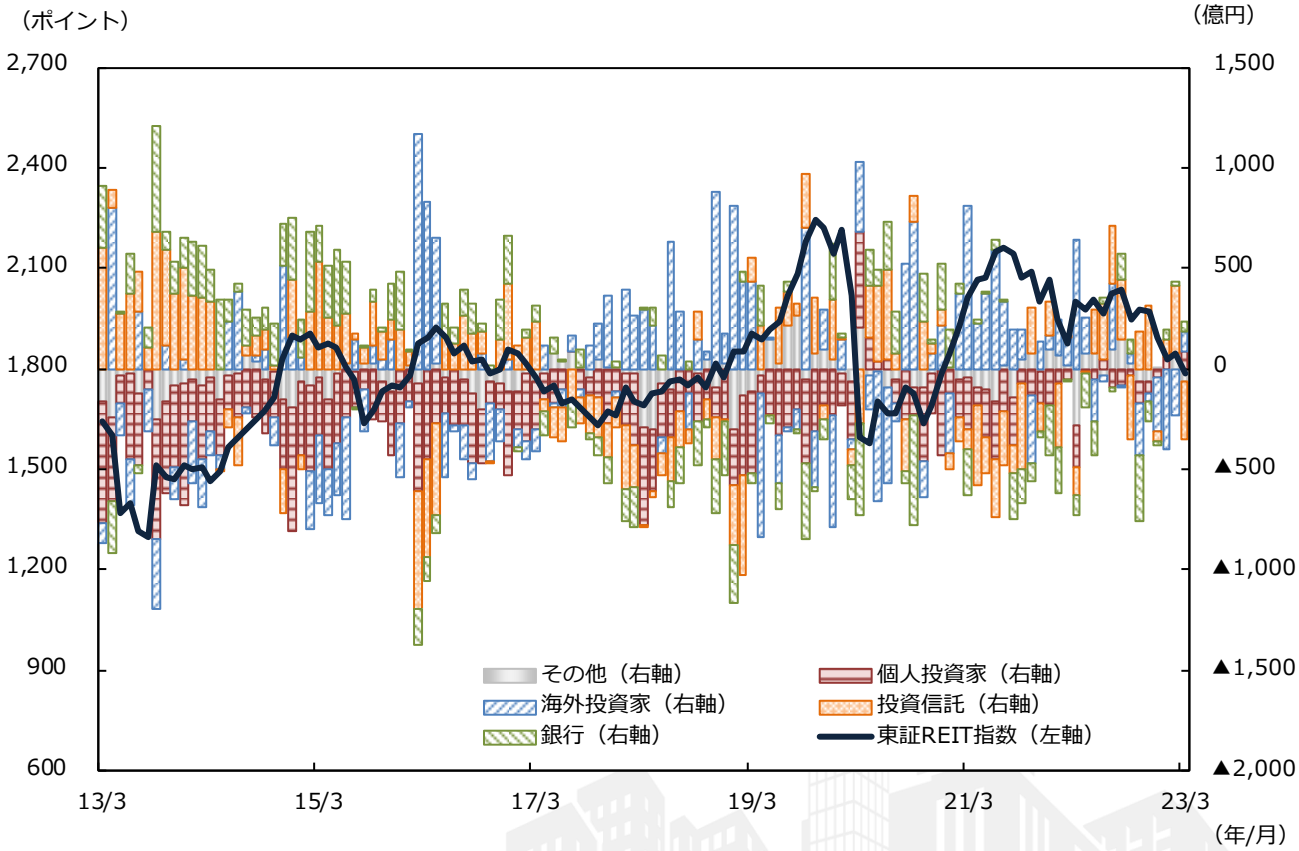
※2023年4月末時点

［不動産タイプ別構成比率］



※2023年2月末時点
※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

［J－REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移］



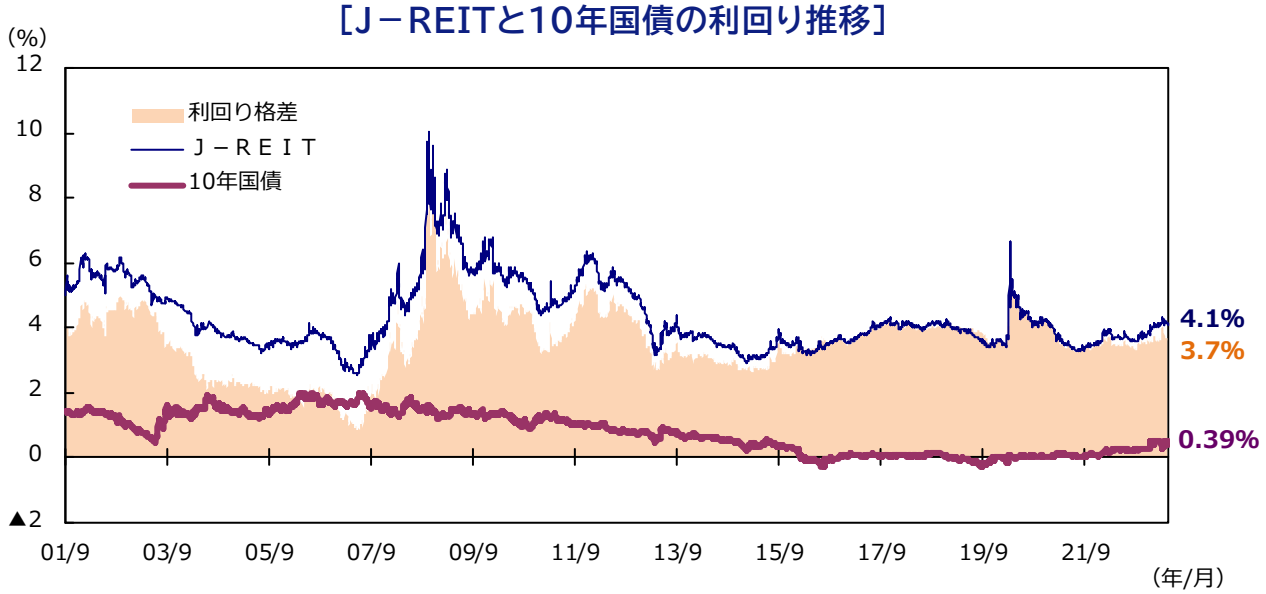
※期間：2013年3月～2023年3月(月次)

出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所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。

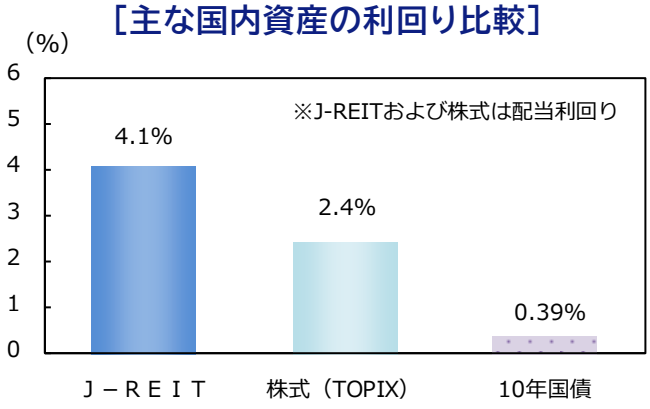
J-REIT市場について

［J－REITと10年国債の利回り推移］



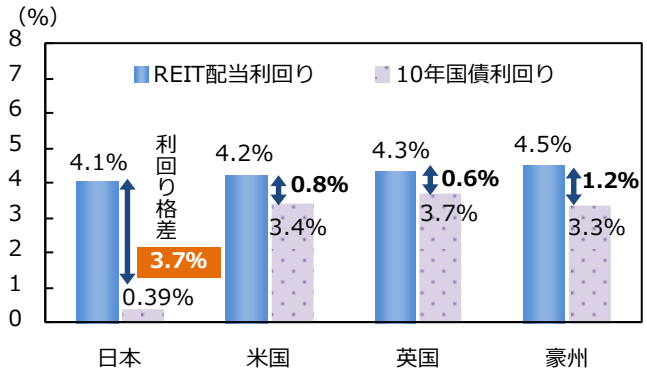
※期間：2001年9月10日～2023年4月28日(日次)

［主な国内資産の利回り比較］



※2023年4月末時点

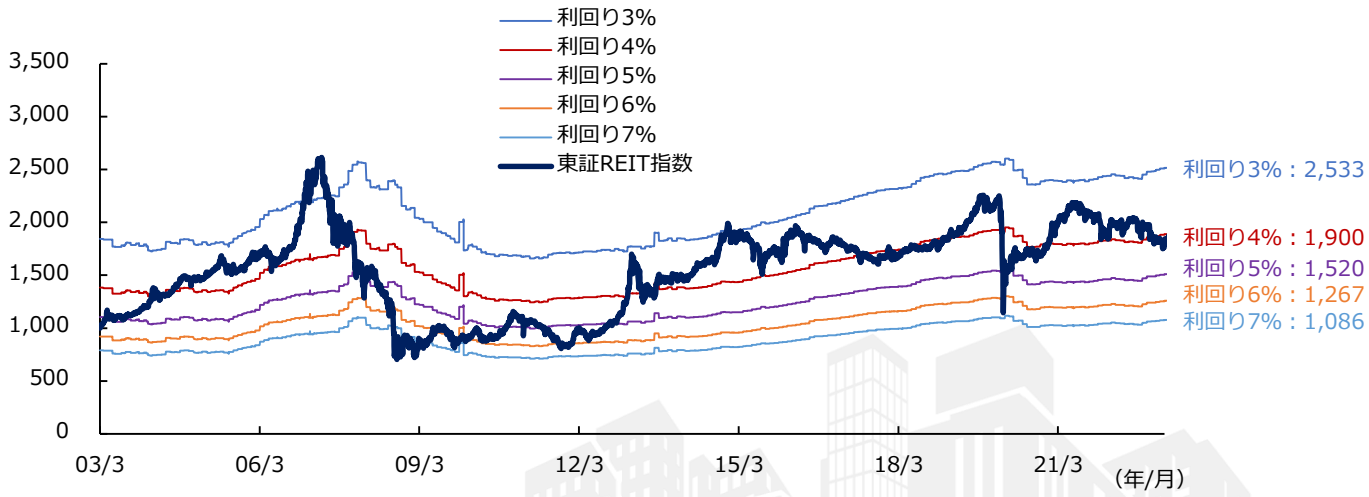
［主要国REITと10年国債の利回り比較］



※2023年4月末時点

※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。

［東証REIT指数の推移（利回り）］



※期間：2003年3月31日～2023年4月28日(日次)

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。

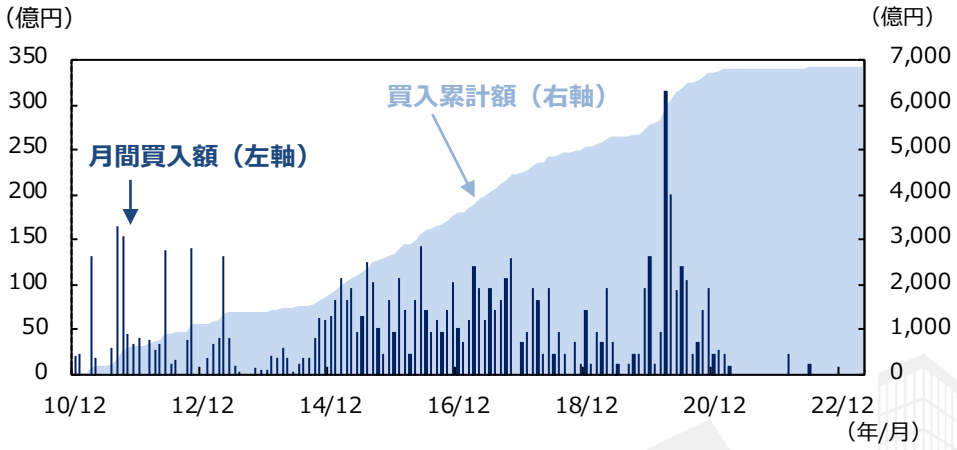
J-REIT市場について

［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カ月	3カ月	6カ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	3.4%	0.5%	▲13.8%	▲15.4%	9,696 億円	4.04%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	10.4%	5.2%	▲0.4%	▲13.8%	8,510 億円	3.19%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	2.1%	▲3.2%	▲13.5%	▲14.3%	7,656 億円	4.27%
4	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	7.1%	4.8%	▲6.1%	▲2.4%	7,502 億円	4.28%
5	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	8.7%	6.3%	1.1%	▲11.1%	7,327 億円	3.54%
6	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	2.9%	▲0.8%	▲9.1%	▲3.7%	6,954 億円	4.52%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	6.6%	2.4%	▲3.5%	▲8.1%	6,716 億円	3.87%
8	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	11.5%	11.2%	2.0%	▲1.0%	4,889 億円	3.27%
9	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	4.6%	▲1.6%	▲11.9%	0.3%	4,852 億円	4.25%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	5.6%	2.2%	▲3.9%	6.3%	4,679 億円	4.18%

※2023年4月末時点

［日銀によるJ－REITの買入状況］



※期間：2010年12月～2023年4月

年間買入上限額	1,800億円
2023年以降買入実施額	0億円

買入累計額	6,823億円

※2023年4月末時点（年間買入上限額は2023年1月18日（日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日）時点）

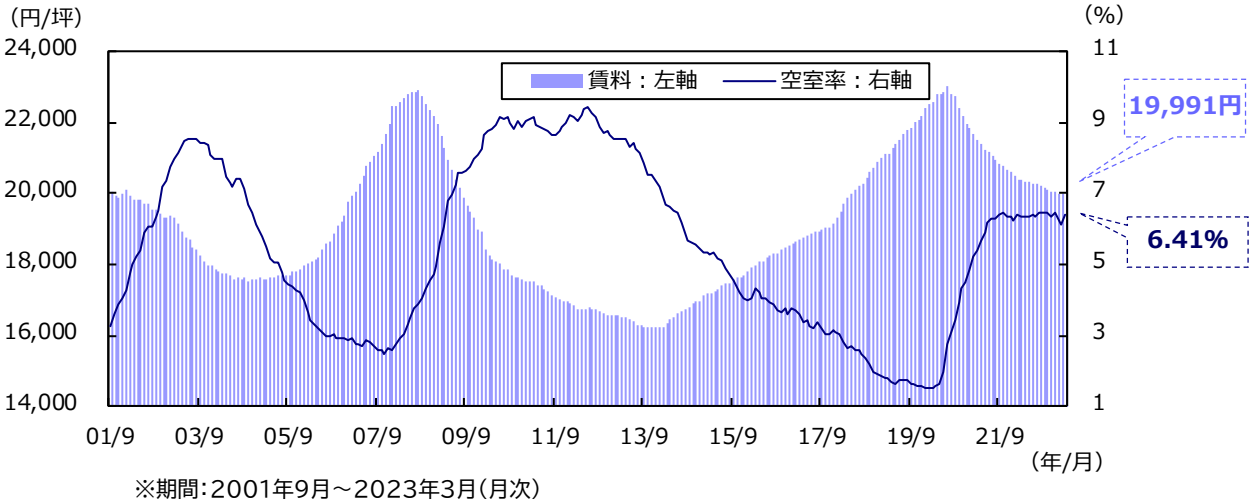
出所：ブルームバーグ、一般社団法人不動産証券化協会および日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

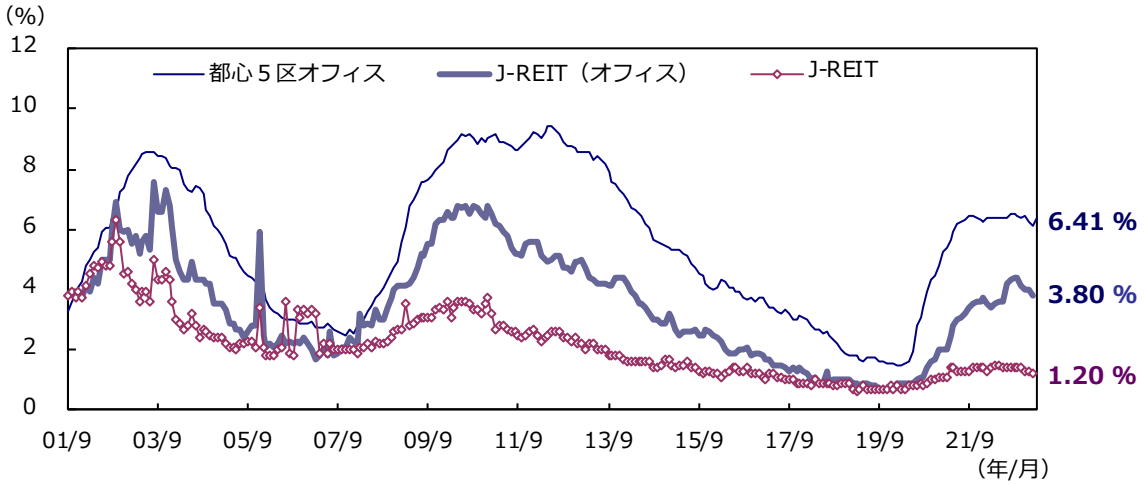
不動産市場について

［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］



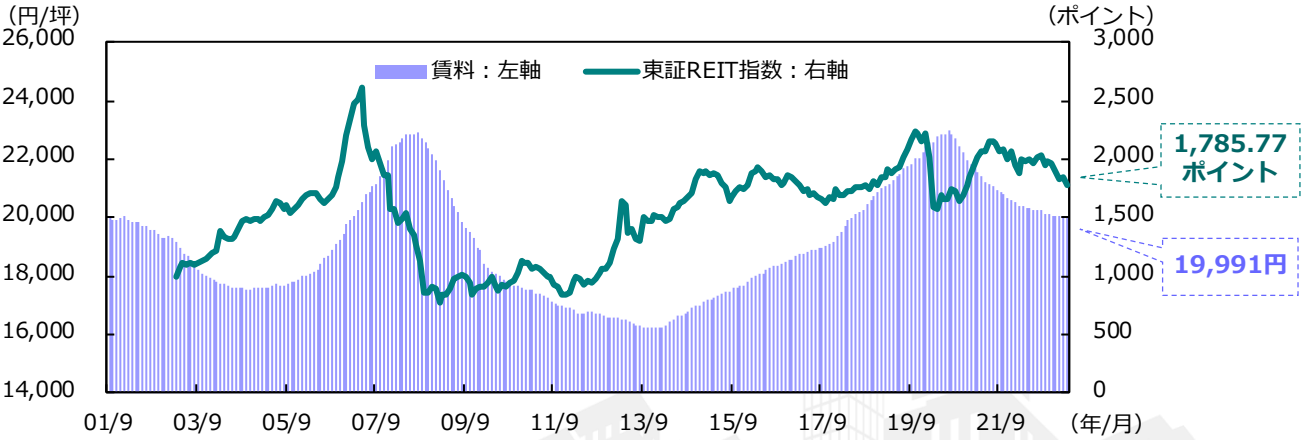
※期間：2001年9月～2023年3月（月次）

［都心5区オフィスとJ-REIT（オフィス）・ J-REITの空室率の推移］



※期間：2001年9月～2023年3月（月次）
※J-REITおよびJ-REIT（オフィス）の空室率は、2023年2月までのデータを表示。

［東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移］



※期間：2001年9月～2023年3月（月次）
※東証REIT指数は、基準日である2003年3月31日のデータより表示。

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3.85%(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2.09%(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。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)の指数値および東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標は、株式会社JPX総研または株式会社JPX総研の関連会社(以下「JPX」という。)の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証株価指数(TOPIX)にかかる標章または商標に関するすべての権利はJPXが有しています。

●FTSE NAREIT All Equity REITs指数(以下、「本指数」)のすべての権利はFTSE International Limited (以下、「FTSE」)およびNational Association of Real Estate Investments Trusts (以下、「Nareit」) に帰属します。「FTSE ®」はLondon Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業(以下、総称して「LSE Group」)の商標であり、ライセンス契約に基づきFTSEによって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●FTSE EPRA/NAREIT UK指数(以下、本指数)のすべての権利はLSE Group、European Public Real Estate Association (以下、「EPRA」)または、Nareit (以下、あわせて「ライセンサー」といいます。)に帰属します。「FTSE®」および「FTSE Russell®」は、LSE Group会社の商標であり、ライセンス契約に基づいてその他のLSE Group会社が使用します。「NAREIT®」はNareitの商標、「EPRA®」はEPRAの商標であり、すべて、ライセンス契約に基づき、LSE Groupによって使用されます。本指数は、FTSEまたはその関連会社、代理店またはパートナーによって、またはそれらに代わって計算されます。ライセンサーは如何なる者に対しても本指数の使用、信頼、または誤謬に起因する如何なる義務も負いません。ライセンサーは、アセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。