

観光客増加、ホテルリートや商業リートの業績回復に期待

相次ぐ規制緩和と支援策

2022年6月に入り、政府による国内外の観光客に対する規制緩和や支援策が相次ぎ発表されています。

まず、6月1日に1日あたりの入国者数の上限が1万人から2万人に引き上げられました。同時に、入国者に対する検疫措置の緩和も行われることとなりました。

次に、6月10日に外国人観光客の受け入れが開始されました。こちらは新型コロナウイルスの水際対策における国・地域の区分のうち、最もリスクが小さいとされる青区分の観光客が対象です。

そして、6月17日には県民割の延長とともに日本全国を対象とした観光需要喚起策（全国旅行支援）の実施が決定されました。

観光庁が公表する「主要旅行業者の旅行取扱状況速報」によると、2022年4月の主要旅行業者の日本旅行取扱金額は約1,056億円で前年比+84%となったものの、コロナ禍前2019年4月と比較すると-58%の水準に止まっています。こうした中、前述した規制緩和、支援策は旅行者数の回復に大きく貢献するものと考えられます。

J-REITでも旅行者増加を取り込む動き

このような環境下、ホテルリートや商業リートを中心に業績の回復が期待されますが、更なる一手として旅行者増加を積極的に取り込む動きも見られます。

例えば、星野リゾート・リート投資法人は6月15日に星のや沖縄の取得とこれに向けた公募増資等を発表しました。その主な狙いは、星野リゾートグループのフラッグシップブランド「星のや」の中で最も新しい物件の取得による資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上、および星野リゾートリートグループ運営物件比率の上昇による収益の成長性と安定性の向上とことです。

沖縄県は2020年3月から那覇空港の第2滑走路が増設され滑走処理容量が1.8倍に増大しています。また、コロナ収束後に旅行したい都道府県ランキングで第1位となる調査結果も出ている一方、2021年の訪問客数は2019年に対して3割程度の水準に止まっており、前述した政府の旅行者に対する規制緩和や支援策が進めば大きく回復することが想定されます。

こうした旅行者増加を積極的に捉える動きは今後も見られると想定され、ホテルリートや商業リートを中心に、業績の数字だけでなく今後の展望と取り組みに注目が集まると考えられます。

出所：観光庁、星野リゾート・リート投資法人、各種資料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。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買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。

【全国旅行支援の概要】

期間	7月前半以降～8月末（想定） ※最繁忙期（8月中旬）を除く
割引率	旅行代金40%OFF
割引上限	交通付き宿泊：8,000円OFF それ以外：5,000円OFF
クーポン	平日：3,000円分 休日：1,000円分
補助対象	全国の都道府県からの旅行 ※各都道府県からの申し出により、当該都道府県を目的地とする旅行を支援対象から除外する
条件	ワクチン接種歴3回またはPCR検査等の陰性結果の証明 ※12歳未満は監護者同伴を条件に検査不要

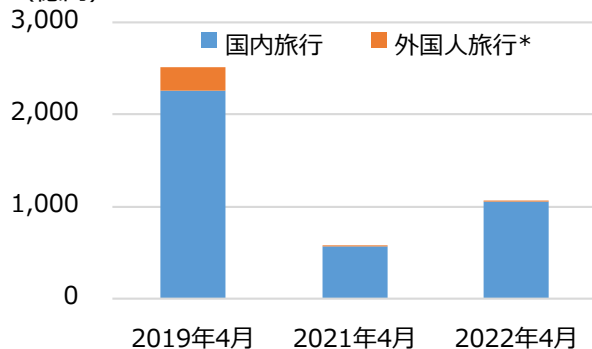
※2022年6月17日時点

※上記は新型コロナウイルスの感染状況等により変更される場合があります。

※割引上限、クーポンは1人1泊あたりの金額です。

【主要旅行業者の日本旅行取扱金額（速報）】

(億円)



*日本の旅行会社によるインバウンド向けの旅行

※2022年6月10日時点

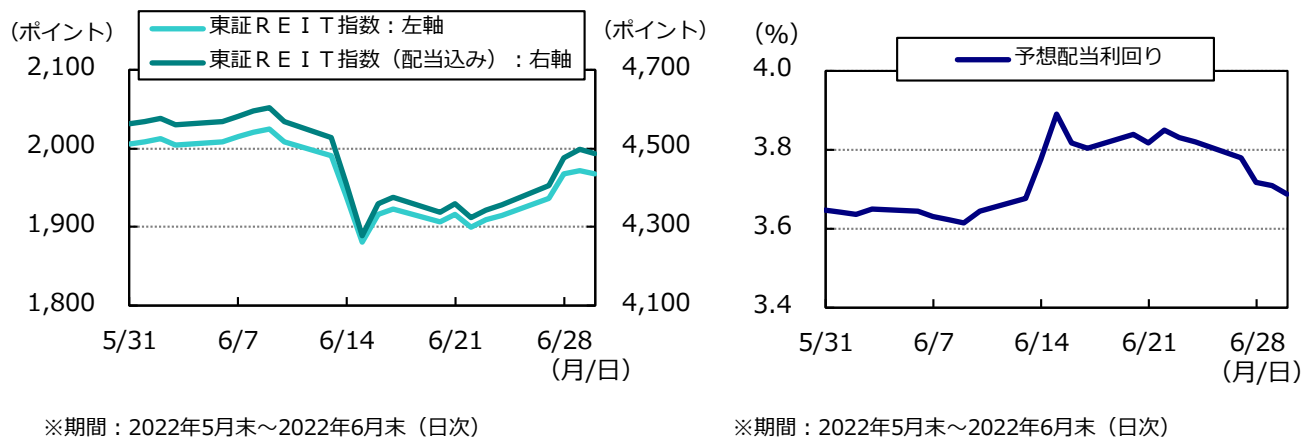
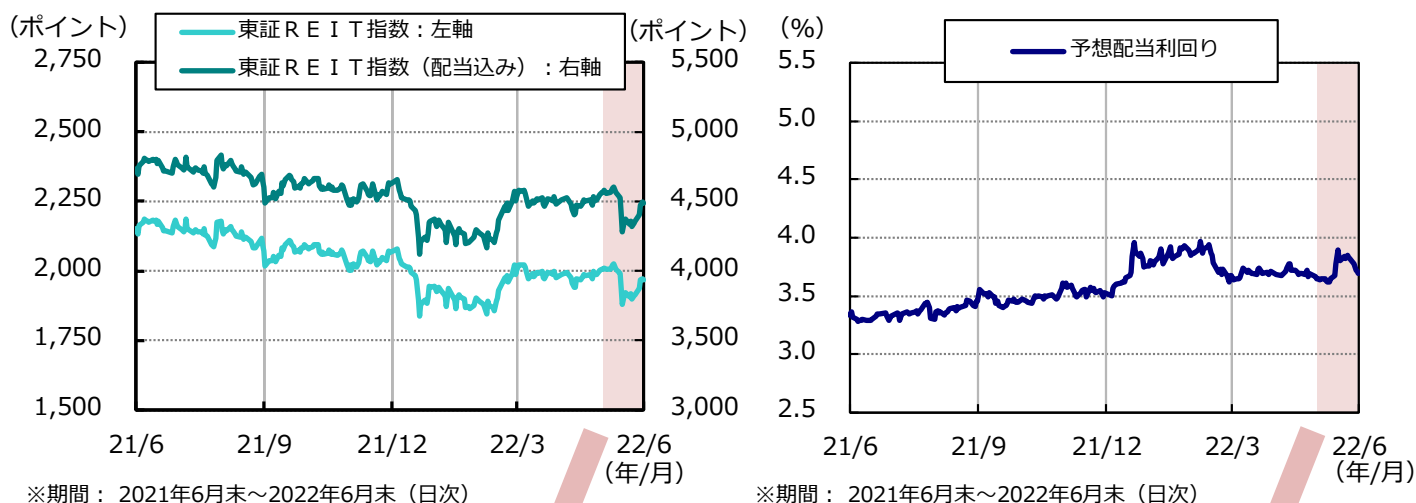
【星野リゾート・リートの物件取得概要】

物件名称	星のや沖縄
竣工年月	2019年11月
取得予定日	2022年7月1日
取得予定価格	122億円
不動産鑑定評価額*	133億円

*2022年5月20日時点

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



	2022年6月末	2022年5月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,966.90	2,006.03	▲1.95%
東証REIT指数（配当込み）	4,487.40	4,563.32	▲1.66%
東証REIT指数配当利回り	3.69%	3.65%	-

➤ 先月の投資環境

6月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は下落しました。上旬は、日本の入国制限緩和や中国の行動制限緩和などが好感されたものの、米金融政策への警戒感がくすぶり、もみ合いでした。中旬は、米連邦準備制度理事会（FRB）が大幅利上げを決定する中、世界的にリスク回避の動きが強まり、J-REITも下落しました。下旬は、米長期金利が低下に転じたことや、日銀による金融緩和継続観測などからリスク回避の動きが一部和らぎ、月間の下落幅を縮小しました。

➤ 今後の見通し

世界的な金融引き締めへの警戒感や不動産市場を巡る不透明感が残るものの、国内の経済正常化期待が支えとなる見込みです。7月の参院選後、新型コロナウイルスの感染拡大が抑制されていると判断できれば政府は全国旅行支援を実施の見込みで、ホテル稼働率の回復が期待されます。東京都心5区のオフィス空室率はほぼ横ばい推移が続いていますが、5月の平均賃料は前月比で22カ月連続で下落しました。コロナ後もオフィス縮小の動きが続く中、縮小移転に伴う2次空室の動向が注視されています。

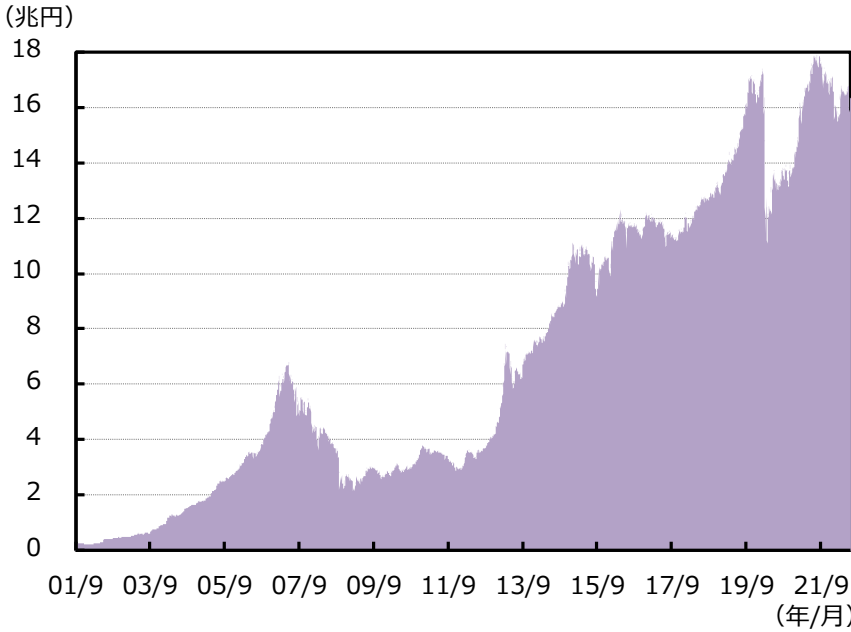
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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市場について

J-REITの時価総額推移



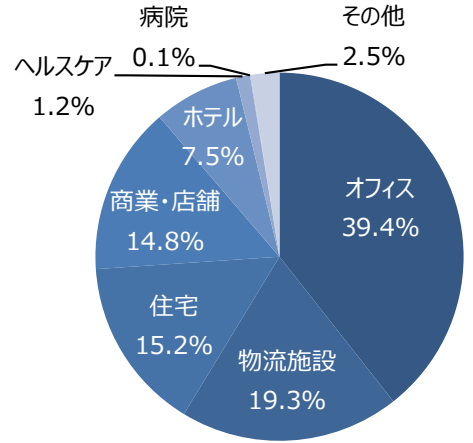
※期間：2001年9月10日～2022年6月30日（日次）

J-REITの市場規模

時価総額	16兆3161億円
銘柄数	61銘柄

※2022年6月末時点

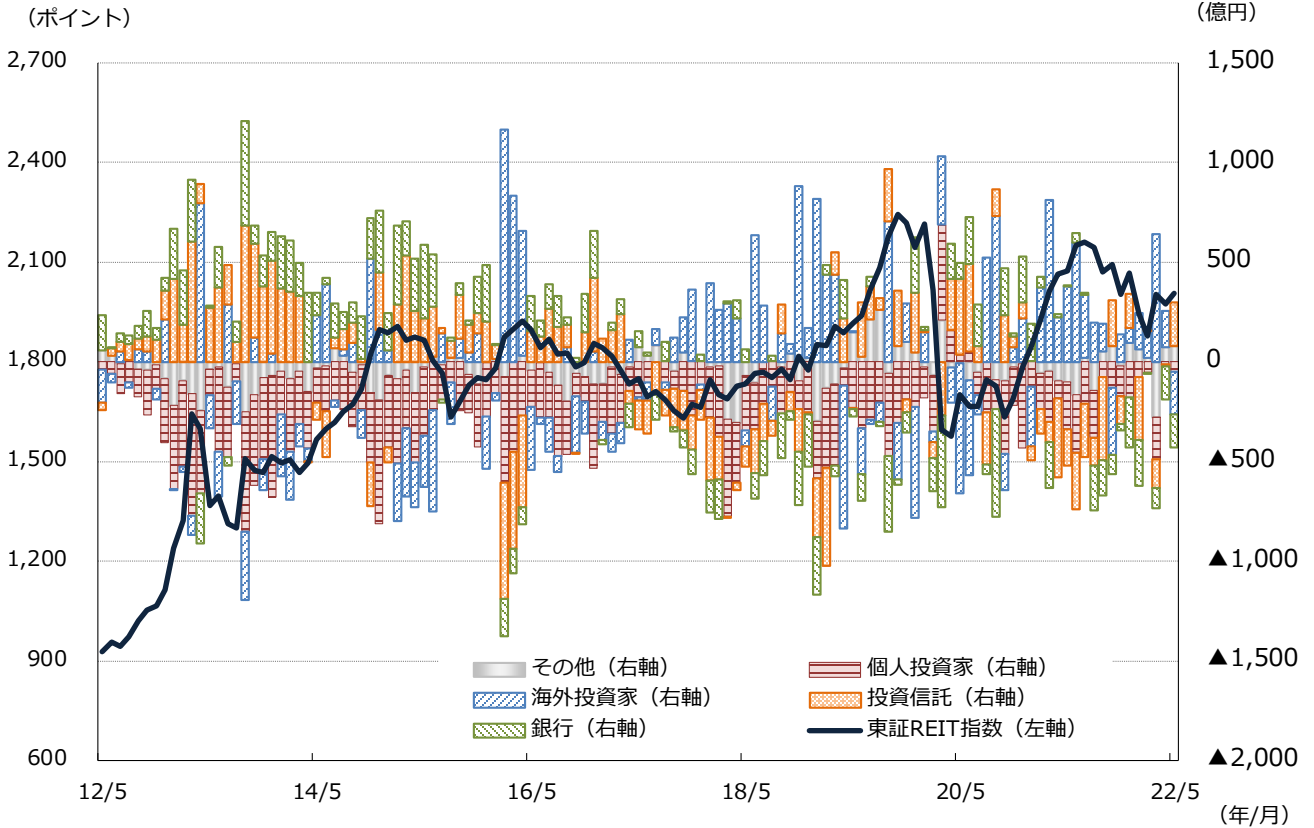
不動産タイプ別構成比率



※2022年4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

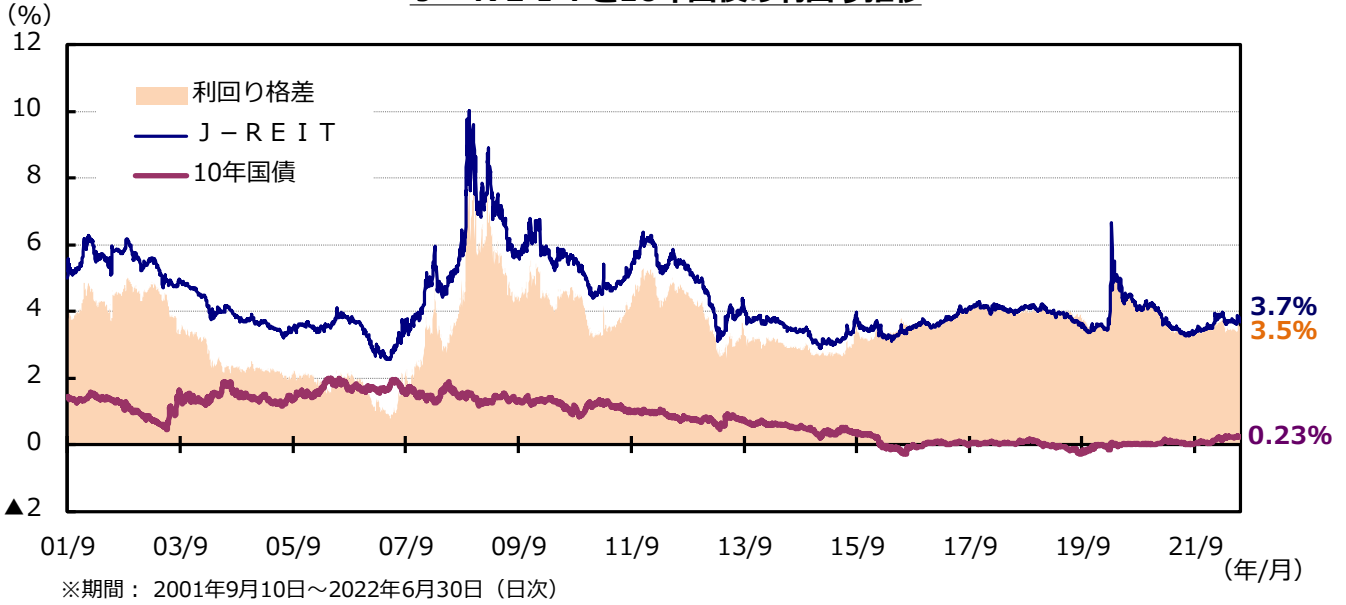


※期間：2012年5月～2022年5月（月次）

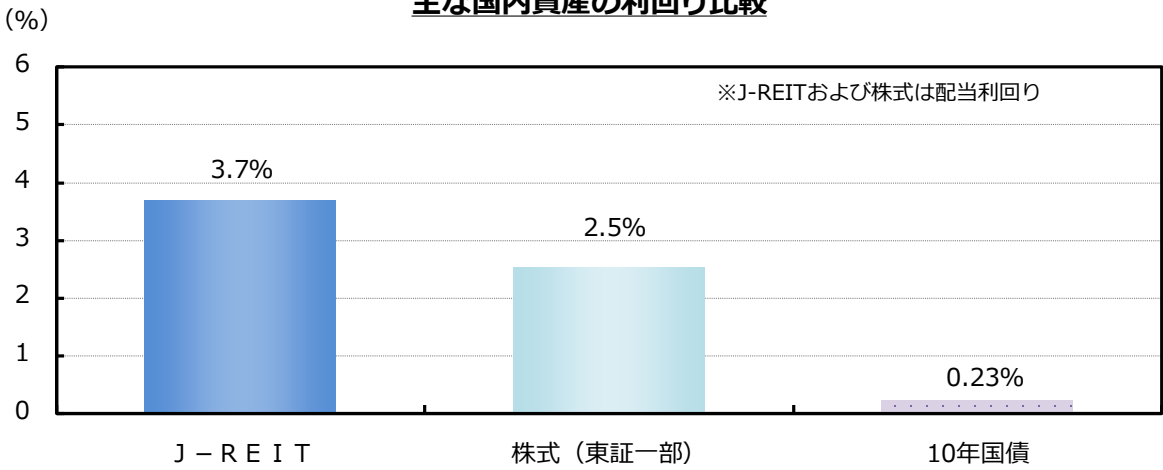
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

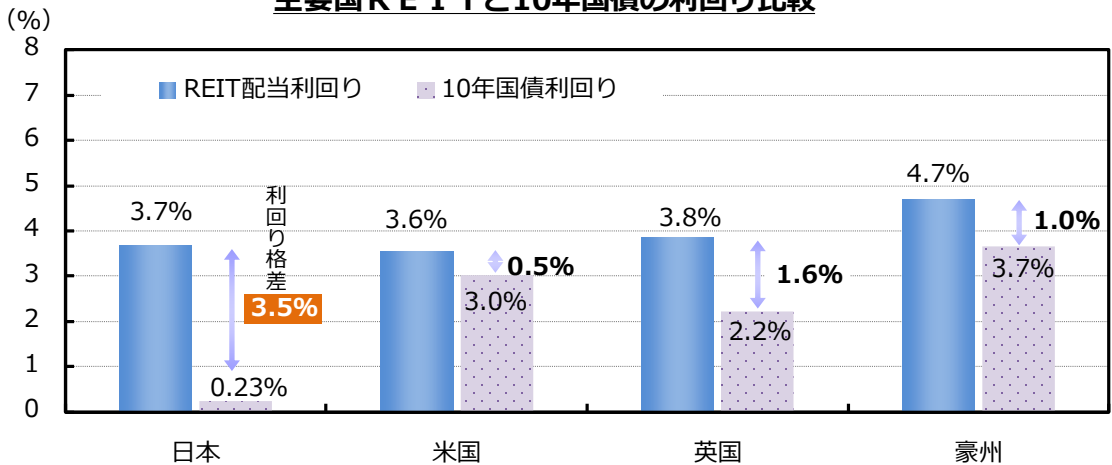
J-REITと10年国債の利回り推移



主な国内資産の利回り比較



主要国REITと10年国債の利回り比較



※主要国REITの利回りを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。

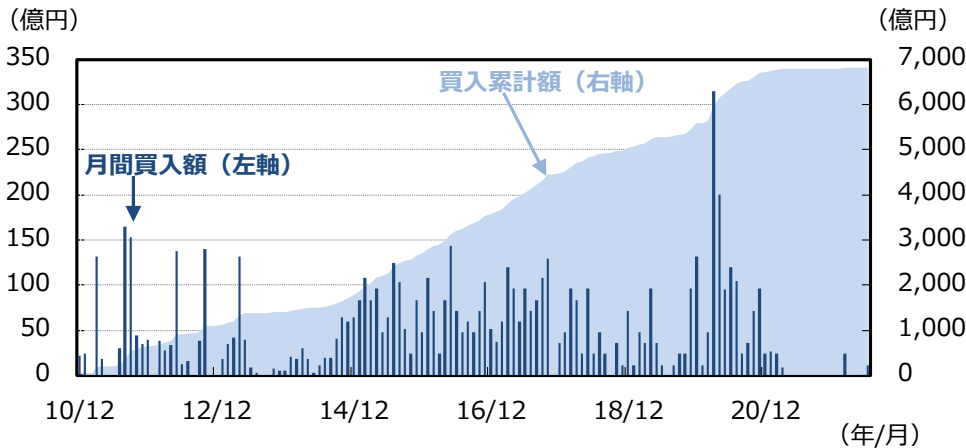
J-REIT市場について

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か月	3か月	6か月	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%	▲2.3%	0.9%	▲2.5%	11,499 億円	3.40%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲2.6%	▲6.1%	▲17.8%	▲5.2%	8,919 億円	2.93%
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	▲2.3%	▲2.3%	▲4.4%	▲8.6%	8,644 億円	3.69%
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	1.0%	5.1%	4.8%	▲4.6%	7,988 億円	3.89%
5	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲2.9%	2.6%	6.7%	▲12.2%	7,441 億円	3.65%
6	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	0.0%	▲10.6%	▲16.6%	▲13.2%	7,387 億円	4.26%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲3.5%	▲6.3%	▲11.8%	▲6.1%	7,134 億円	3.64%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲1.1%	11.4%	2.4%	▲13.8%	5,084 億円	4.00%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	0.1%	4.8%	▲5.0%	▲2.4%	5,000 億円	3.16%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	▲1.0%	1.1%	5.3%	▲11.4%	4,437 億円	4.36%

※2022年6月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2022年6月

年間買入上限額	1,800億円
2022年以降買入実施額	36億円

買入累計額	6,823億円
-------	---------

※2022年6月末時点（年間買入上限額は2022年6月17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）

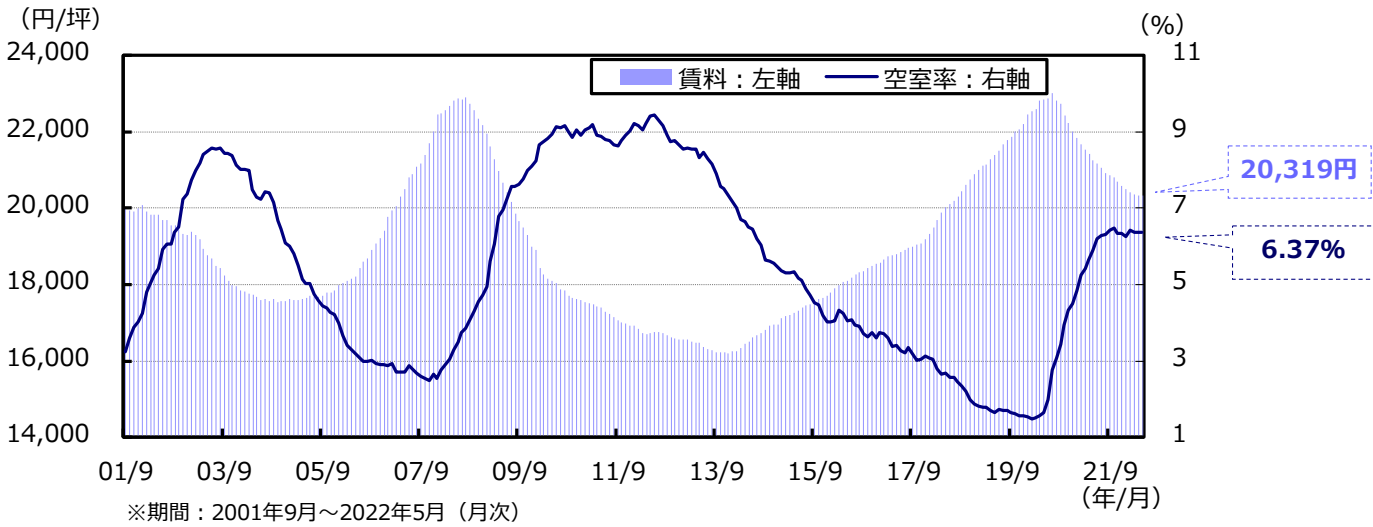
出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

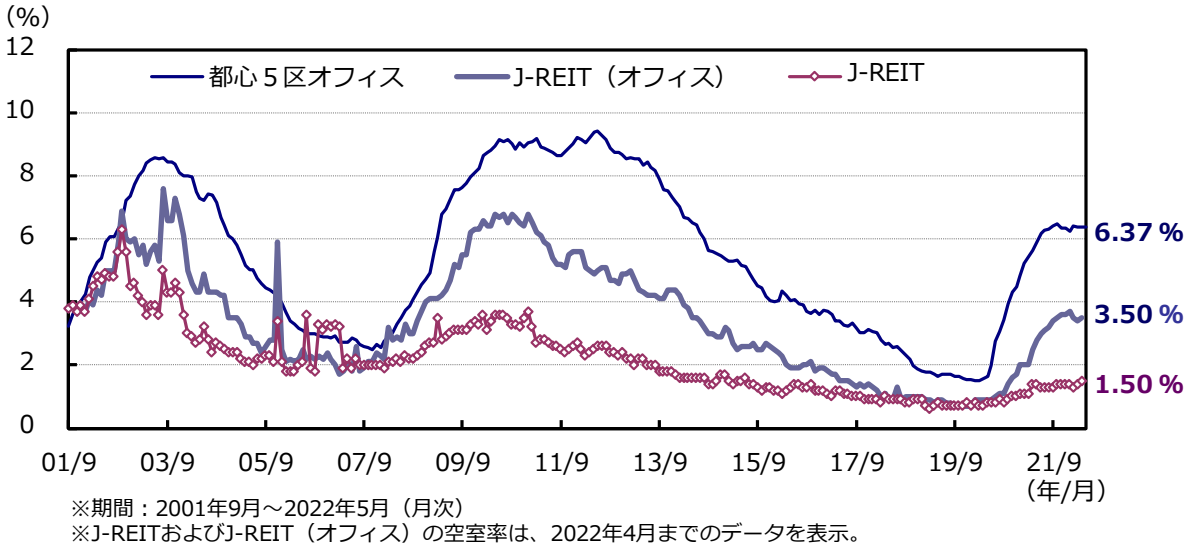
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

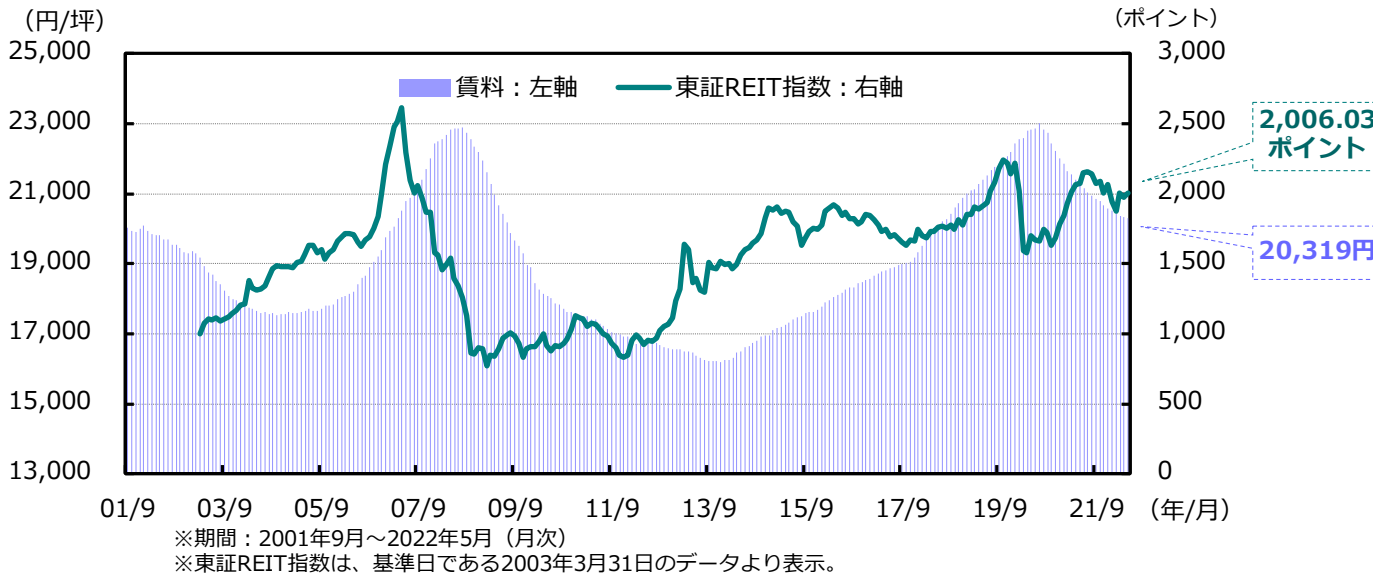
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



都心5区オフィスとJ-REIT（オフィス）・J-REITの空室率の推移



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3.85%（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りますため、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、東証株価指数の指数値および東証REIT指数、東証株価指数にかかる標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」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、東証株価指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJ P X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。

●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・ホールディングス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。