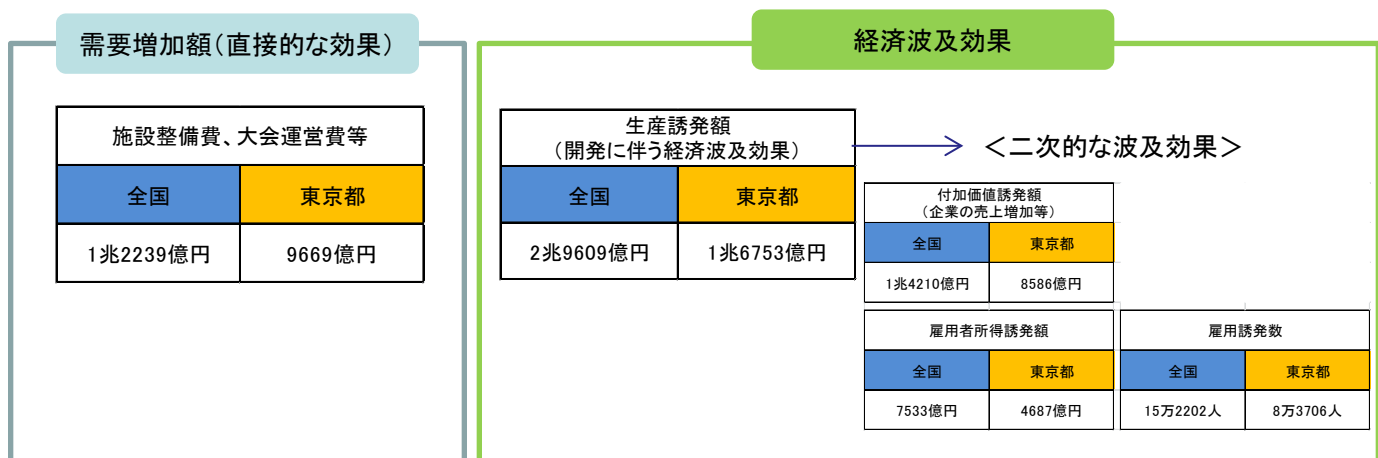


東京オリンピック開催とJ-REIT市場

東京オリンピック開催に伴う経済効果等

- ◆2020年東京オリンピックおよびパラリンピックの開催都市が東京に決まりました。日本での開催は1964年の「東京五輪」以来、実に56年ぶりとなります。
- ◆東京都の試算によると、オリンピック開催に伴う2013年から2020年までの経済波及効果(生産誘発額)は全国で約2兆9,600億円(内、東京都は約1兆6,800億円)、施設整備等需要増加額(直接的な効果)は東京都だけで約9,700億円、全国計で約1兆2,200億円となっています。さらに二次的な波及効果として、大会開催に伴う雇用誘発数が全国で約15万人、雇用面での誘発額は約7,500億円、企業の売上増加等による付加価値誘発額は全国で約1兆4,000億円(名目国内総生産額の0.3%程度)に上るとしています【図表1】。
- ◆今回の東京オリンピックのビジョンは「コンパクトな会場配置コンセプト」等であり、直接的な経済効果は1964年の東京五輪や過去新興国などで開催されたオリンピックに比べ小規模になるものと思われます(注:1964年の東京五輪では東海道新幹線や首都高速の建設など大型のインフラ整備が行われました)。半面、過大な支出を伴わない省エネ的な開催は、過剰支出による景気過熱、終了後の不況突入といった景気変動の波を抑制するというプラスの効果も期待できます。
- ◆今回のオリンピック誘致で注目すべきは副次的効果です。今後耐震化を含むオフィスの再開発や住宅・交通網の整備等が大きく進展するものと思われます。東京都は今年1月に『「2020年の東京」へのアクションプログラム2013』を発表しました。これはオリンピック開催時における東京の都市像を示したもので、「高度な防災都市を実現し、東京の安全を世界に示す」、「産業力と都市の魅力を高め、東京を新たな成長軌道に乗せる」等8つの目標を掲げています。
- ◆安倍政権は今年6月に10年間の平均名目GDP成長率を3%程度、10年後には1人当たりの名目国民総所得を150万円以上拡大させることなどを目標とする成長戦略「日本再興戦略 ―JAPAN is BACK―」を閣議決定しました。2020年東京オリンピック開催は、安倍政権が押し進める成長戦略や東京都の長期ビジョン「2020年の東京」と相互に影響し合いながら、東京を中心とする日本の再生や国際競争力の強化をもたらすものと思われます。

【図表1】経済波及効果



出所:東京オリンピック・パラリンピック招致委員会資料を基にニッセイアセットマネジメント作成

-1-

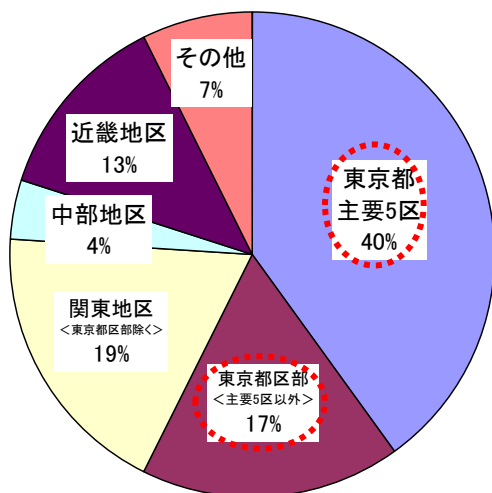
当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。審査確認番号H25-TB48

J-REIT市場への影響

- ◆ J-REITが保有する物件の約6割は東京にあります(2013年6月末時点)【図表2】。従ってJ-REITの業績は、東京の不動産市況や経済の影響を大きく受けることになります。東京圏の不動産市況は国土交通省の「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」【図表3】にみられる通り改善傾向にありますが、その動きは鈍く、デフレからの脱却を実感できる状況にはありません。
- ◆ 足元のJ-REIT市場(東証REIT指数)が低迷している要因の一つとして、配当額の推移等が示す通り、業績の改善テンポが緩慢であることが挙げられます。業績の急回復を期待してJ-REITを購入した投資家もいるものと思われますが、そうした投資家にとっての最近の業績改善ピッチは、失望感を強め、持ち高を整理させる要因になっている可能性もあります。
- ◆ 現在のJ-REIT市場の環境は、2003年年初から2005年年初の状況に似ていると判断しています。当時は下げ幅は縮小しつつあったものの地価やオフィス賃料は依然下げが続いていました。その環境下で、J-REITの配当額の増加ペースも緩やかで、東証REIT指数も上値の重い展開が続いていました。その動きが大きく変わったのは、不動産市況の回復が鮮明になり、本格回復に至ってからです【図表4】。
- ◆ 今後、オリンピック開催等を受け、特に東京の不動産市況の回復傾向は鮮明化するものと見ています。J-REITの業績回復ペースも速まる可能性があります。そうなれば、東証REIT指数は2005年から2007年央にかけての動きのように、回復基調から本格上昇期に入る可能性もあるとみています【図表4】。

【図表2】J-REIT保有物件地域別構成

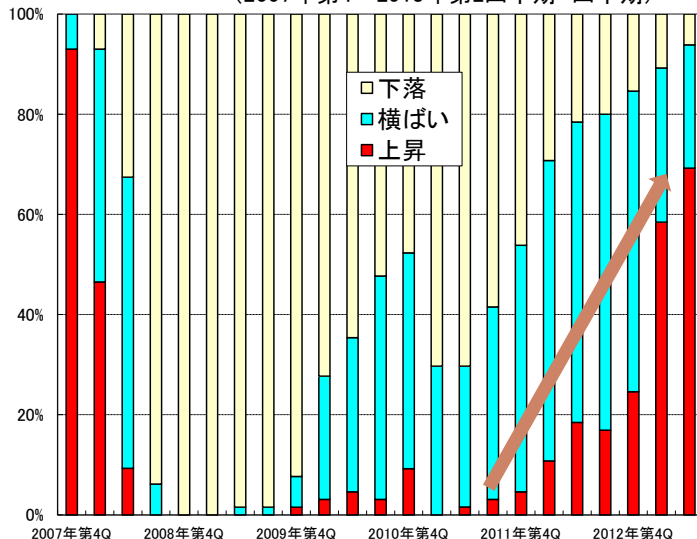
(2013年6月末時点)



出所:不動産証券化協会データを基にニッセイアセットマネジメント作成
 ※主要5区:千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区

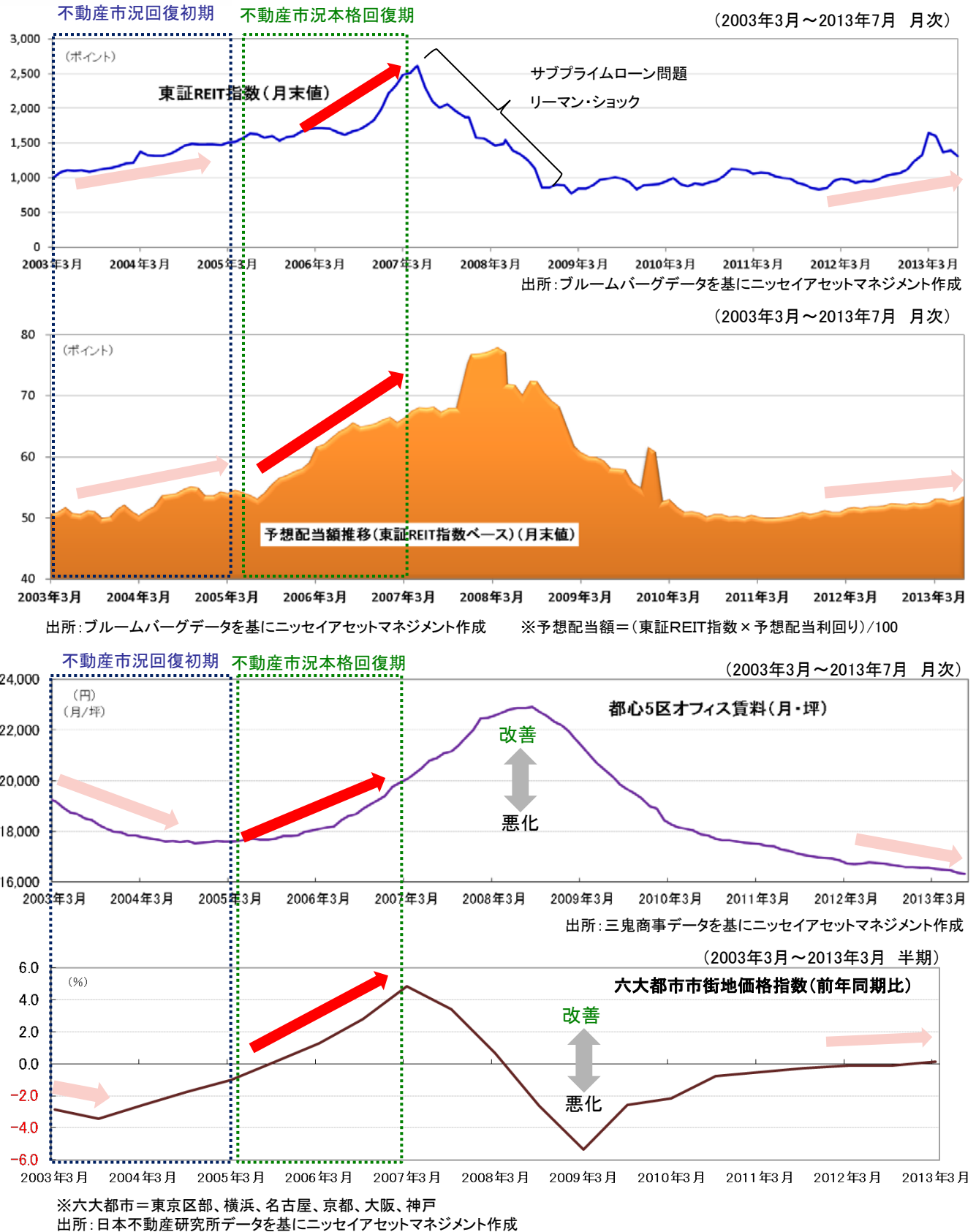
【図表3】地価LOOKレポート(東京圏)

(2007年第4～2013年第2四半期 四半期)



出所:国土交通省データを基にニッセイアセットマネジメント作成
 ※前四半期に比べ、「上昇」「横ばい」「下落」となった各地点数の割合

【図表4】東証REIT指数と不動産市況



(補足) 予定されている不動産再開発案件等

(1) 日本不動産研究所によれば2010年12月時点で、東京区部のオフィスビル(延床面積ベース)で、約3割が築年数30年以上と、耐震基準が厳しくなる前の法律(建築基準法)に基づいて作られています【図表5】。東京都は2020年ビジョンで地震に負けない都市造りを目指しており、旧いビルの建て替えが活発化し、不動産市況を活性化させる可能性があります。

(2) 既にアベノミクスの成長戦略では、首都圏空港の強化と都心へのアクセス改善、戦略特区の活用による国際都市に向けた環境整備の提案等がなされています。今回のオリンピック開催決定をきっかけに、交通インフラの整備や国際競争力の強化(首都圏空港の強化、特区に指定された地域の再開発等)に向けた取り組みが加速するものと見えています。

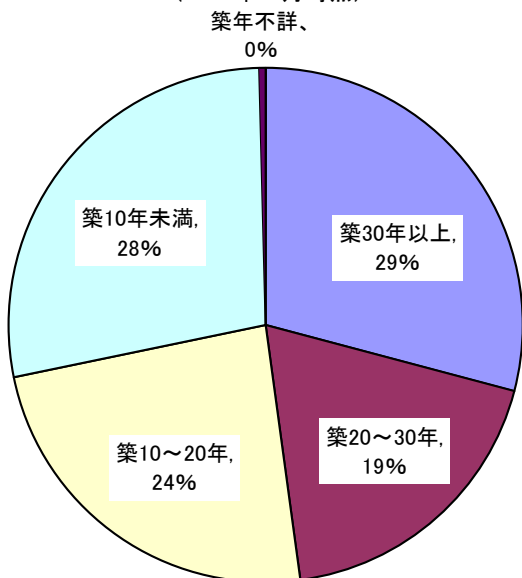
首都圏高速道路整備計画【図表6】

- 都心環状線は、流入する自動車の約6割が沿道に用いない車だといわれており、慢性的な渋滞が発生しています。
- 国内最大のコンテナ取扱量を誇る東京・横浜港へのコンテナ輸送は、自動車輸送が約9割を占めていますが、今までは渋滞により輸送時間の信頼性が低下し、物流企業の国際競争力を阻害していました。
- 今後は「3環状道路」の整備により渋滞解消が予想され、物流企業の国際競争力向上が期待されます。

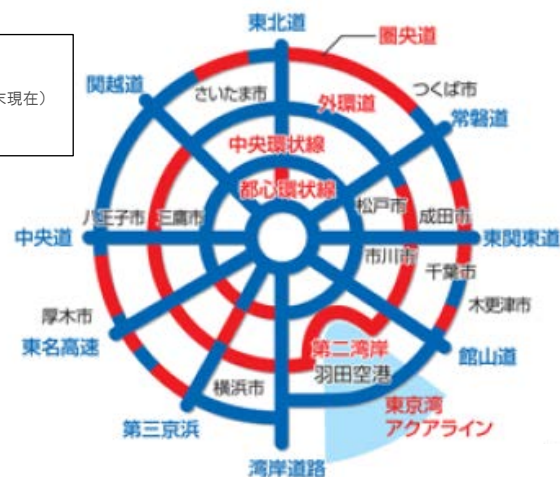
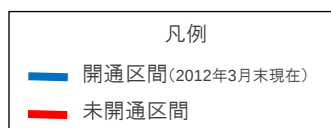
アジアヘッドクォーター特区【図表7、8】

- 2011年、政府は東京のグローバル企業誘致を優位に進めるため、国際戦略総合特区「アジアヘッドクォーター特区」に都内5地域を指定しました。2016年までに、アジア地域の業務統括拠点・研究開発拠点を50社以上、その他外国企業を500社以上誘致することを目標としています。
- 税制、規制緩和、まちづくりを組み合わせた戦略的企業誘致により、東京圏の人口増加、経済活性化が期待できます。

【図表5】東京区部オフィス築年数別構成
(延床面積ベース)
(2010年12月時点)



【図表6】3環状9放射ネットワーク構想



首都圏高速道路整備による渋滞解消
物流企業の国際競争力向上が期待

出所：日本不動産研究所資料を基にニッセイアセットマネジメント作成

出所：国土交通省HPを基にニッセイアセットマネジメント作成

-4-

当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

【図表8】渋谷駅地区駅街区開発計画建物
完成イメージ



渋谷西口駅前広場前交差点(スクランブル交差点)より南東を望む

【参考】オリンピック競技予定会場と都心再開発エリア（再開発エリアと重なる）



出所：東京都HP掲載「2020年の東京」を基にニッセイアセットマネジメント作成

当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

【ご投資にあたっての留意点】

- 当資料は、ファンドに関連する情報および運用状況等についてお伝えすることを目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものです。金融商品取引法等に基づく開示資料ではありません。

【投資信託に関する留意点】

- 投資信託はリスクを含む商品です。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)はすべて投資家の皆様のものとなります。元本および利回りが保証された商品ではありません。
- 当ファンドは値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクもあります)に投資しますので基準価額は変動し、投資元本を割り込むことがあります。ファンドは投資元本の保証や一定の成果は約束されておりません。当ファンドの基準価額に影響を与える主なリスクは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。
- 分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定しますので、あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。運用状況によっては、分配金をお支払いできない場合もあります。また、分配金は投資信託財産からお支払いしますので、基準価額が下がる要因となります。
- 投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象となりません。証券会社以外の金融機関で購入された投資信託は、投資者保護基金の支払い対象にはなりません。
- ご購入の際には必ず取扱販売会社より投資信託説明書(交付目論見書)をお受け取りになり、内容をご確認の上ご自身でご判断ください。

【手数料等】

【ご投資頂くお客様には以下の費用をご負担いただきます。】

- 申込時に直接ご負担いただく費用 申込手数料 上限3.675%(税込)
- 換金時に直接ご負担いただく費用 信託財産留保金 上限0.5%
- 保有期間中に間接的にご負担いただく費用 信託報酬 上限2.835%(税込)
- その他費用 上記以外に保有期間等に応じてご負担頂く費用があります。目論見書等でご確認下さい。

《ご注意》

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、ニッセイアセットマネジメント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。投資信託に係るリスクや費用は、それぞれの投資信託により異なりますので、ご投資をされる際には、事前によく目論見書をご覧ください。

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 当資料のいかなる内容も、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

ニッセイアセットマネジメント株式会社

コールセンター 0120-762-506(受付時間:営業日の午前9時~午後5時)

ホームページ <http://www.nam.co.jp/>

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等:ニッセイアセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者

関東財務局長(金商)第369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