

J-R E I Tレポート

成長が期待される J-R E I T市場

2020年頃までに資産総額倍増へ

- 政府はアベノミクスの成長戦略「未来投資戦略2017」において、リート等の資産総額を2020年頃までに約30兆円に倍増させることを目指す。
- 国土交通省は「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を策定し、土地・不動産分野の改革を加速する方針。
- 不動産市場の活性化による J-REIT市場への投資機会増加が期待される。

政府は成長戦略「未来投資戦略2017」を策定し、「第4次産業革命」(IoT、ビッグデータ、人工知能(AI)、ロボット、シェアリングエコノミー等)を推進し、様々な社会課題を解決する「Society 5.0」を実現することを目指しています。その中には、「インフラの生産性と都市の競争力の向上」を図るために、投資家の利便性・信頼性の向上等につながる環境整備を2017年度中を目途に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増させる方針が盛り込まれています。

国土交通省は6月、「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」をとりまとめました。①CRE(企業不動産)等の改革、②リート市場等の改革、③不動産投資家の投資環境の改革、④人材育成の改革といった取組みを進め、土地、不動産分野の改革を加速することで、政府の目標を達成していく方針です(図表1)。

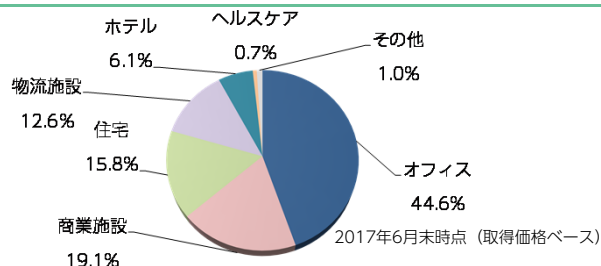
特に成長性の高いヘルスケア施設やホテル、物流施設等のリートの拡充を図るものとみられます。また、私募リートの組成を促し、投資対象不動産の用途や地域の拡大を通じた不動産開発の促進、商品の多様化を図る見込みです(図表2、3)。

J-R E I T市場は世界的な金利上昇懸念や、2018年のオフィス大量供給懸念等から軟調に推移していますが、予想配当利回り水準(7月には一時4.20%まで上昇)等からみて割安な水準にあるものと判断しています。上記政府の取組みが進展すれば、J-R E I T市場の一層の活性化を促し、新たな投資資金を呼び込むきっかけになるものとみています。

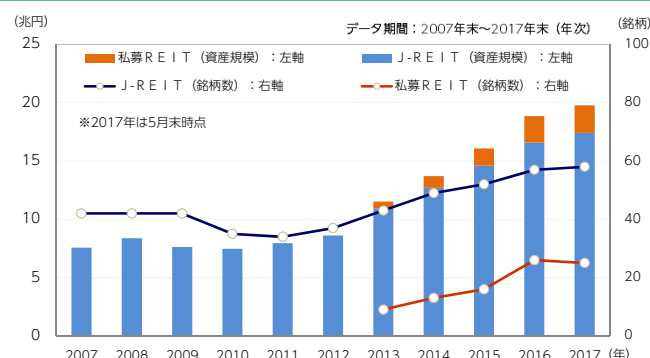
図表1：アクションプランの概要

CRE等の改革(企業不動産等の活性化)
◆ 企業等が保有する不動産ストックの成長性の高い資産等への転換を進めるため、ガイドラインの改訂やフォーラムの開催等を通じ、これまでCREの有効活用に積極的ではなかった業界・団体におけるCRE戦略の導入・実施を促す。
リート市場等の改革
◆ 成長分野で拡大する不動産需要に対し、不動産ストックの価値向上を支えるために必要な資金を調達する不動産投資市場の機能向上を図る。
不動産投資家の投資環境の改革
◆ 多様な投資家からの投資を呼び込むため、不動産情報基盤の充実等、不動産投資環境の整備を進める。
人材育成の改革
◆ これら3つの改革に必要な人材を確保するため、産官学金が連携して人材育成の機会の提供等を促進する。

図表2：J-R E I T保有不動産の用途別比率



図表3：私募リートと公募リートの資産推移



出所) 図表1は国土交通省資料、図表2は不動産証券化協会、図表3は投資信託協会データをもと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。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●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。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●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。

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

ニッセイアセットマネジメント

1/1