

日本政策総研 みやわき経済3分レポート(No.6)(2024.1.22)

「REIT動向、成長率名目値の重視」

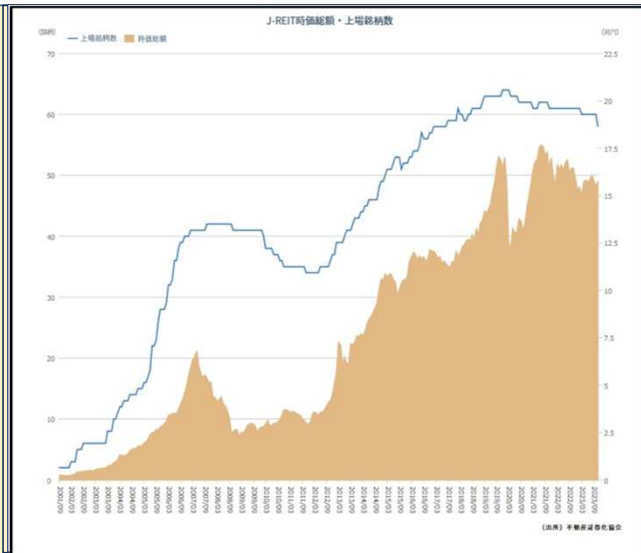


日本政策総研代表取締役社長
宮脇 淳

ご質問・さらに知りたいは、
QRコードからご連絡ください

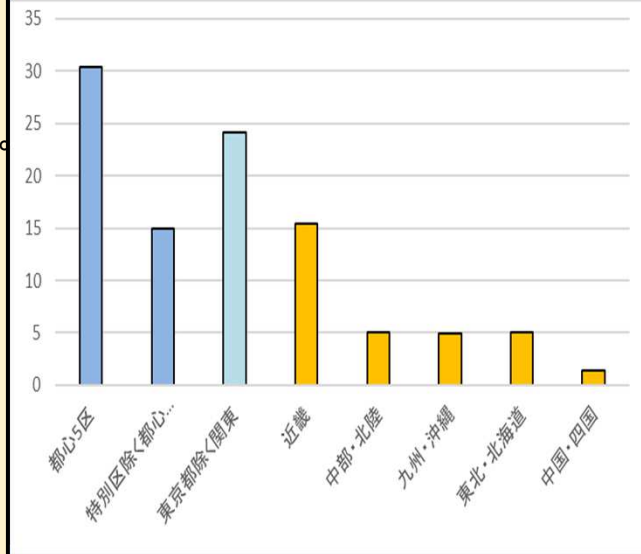
REIT市場の動向と不動産市場

オフィスビル、ホテル、物流施設等非住宅の投資資金を支えてきたREIT市場の上値が重くなっています。背景には、金融緩和見直しに伴う長期金利上昇圧力があります。日銀が緩和政策を春頃目途に見直し、国内の金利上昇圧力が高まる見方が強く、米国では長期金利が高止まりしているため、REITの魅力が相対的に低下しています。日米金融政策の見直し時期と程度がREIT、不動産投資に与える影響に留意が必要です。(資料)不動産証券化協会



REIT資金の投資先

REITの地域投資先は、都心5区が圧倒的に多く続いて東京都除く関東となり、東京大都市部に集中しています。また、用途では2023.12でオフィスビル38.9%、物流施設20.3%、商業施設15.3%です。インバウンドの増加傾向が続く観光関連のホテルは、8.1%に留まっています。REIT全体の財務健全性や一定の収益性が確保される中で、REITによる投資地域や投資先の変化にも留意する必要があります。(資料)不動産証券化協会



経済予測、実質と名目...名目も重視

日本GDPの経済予測は、政府も含め物価上昇分を除く「実質」で提示され、日本政策総研でも2027年までの実質成長率は1%前半程度と見ています。しかし、企業の売上高等との比較では物価上昇分を含めた「名目」値も重要です。27年までの名目成長率は3%前後と見ており、他に変動がなければ、名目値が毎年3%上昇する5年間で1.2倍程度規模が増加します。デフレからインフレ傾向に移行する中で名目値も重要となります。



内容に関するお問い合わせ : (株)日本政策総研 業務企画部

TEL: 03-3830-0611/ FAX: 03-3830-0612

e-mail: miyawaki@j-pri.co.jp

ご質問QRコードが読み取れない場合は右記URLからご登録ください⇒ URL:<https://forms.gle/H7jdEfktQ4S87nNC6>