

日本政策総研 みやわき経済3分レポート(No.10)(2024.3.4)

《マクロ経済、REIT動向》



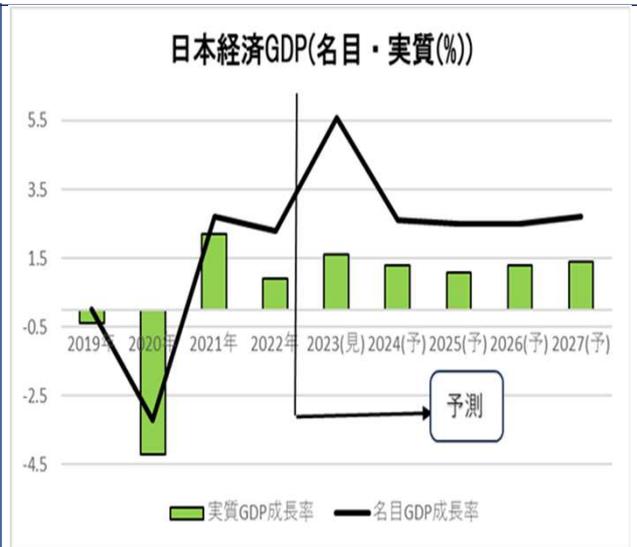
日本政策総研代表取締役社長
宮脇 淳

ご質問・さらに知りたい方は、
QRコードからご連絡ください

実質から名目の時代へ

2024年は、失われた20年とも呼ばれ日本が国際競争力を低下させたデフレによる「実質時代」からインフレによる「名目時代」に移行する。日本経済も今後5年名目3%台の成長と見込まれる。そこでは、低コストで利益を確保するのではなく、新たな領域を自ら形成し価格にあった付加価値を生み出す進化経営が求められる。人件費上昇が加速する中で、蓄積した利益剰余金依存ではなく、積極的な投資による収益拡大が基本となる。

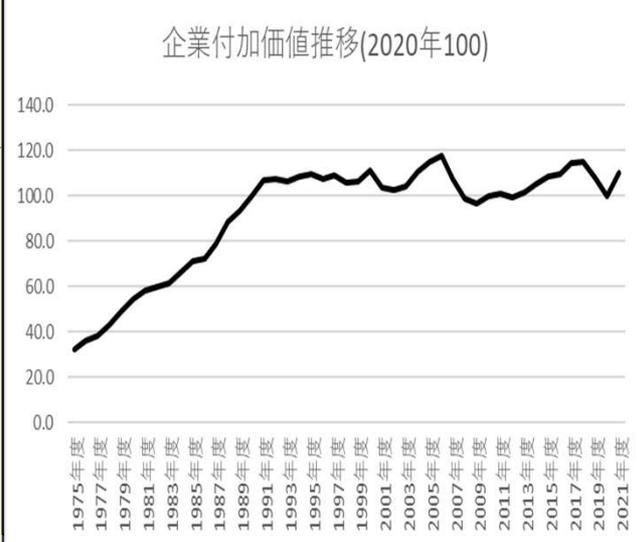
(右図資料)内閣府「国民所得統計」、日本政策総研予測



生み出した付加価値の分配

名目時代には、生み出した付加価値をいかに分配するかの戦略が重要となる。付加価値の分配内訳は、人件費、設備投資、配当、納税、利払い等である。失われた20年では、日本企業の付加価値はほぼ横ばいで推移し、人件費への配分は低く抑制する傾向にあった。構造的人手不足と新たな領域の創造に向けて、経営計画に基づいた戦略的配分を展開する必要がある。人的投資、設備投資、株主還元、社会貢献のベストマッチの構図づくりである。

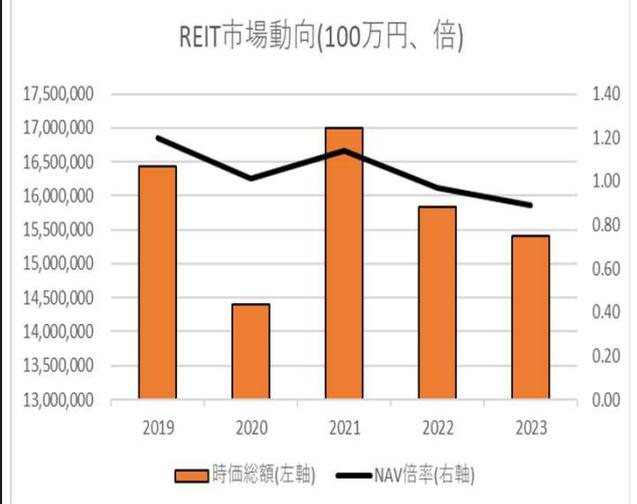
(右図資料)財務省「法人企業統計」



REIT NAV倍率(資産価値バリエーション)低下続く

REITのNAV倍率、「一口当たりの価格」を「一口当たりの純資産」で割った倍率は、2022年以降1.0を下回り数字上は割安なレベルとなっている。2023年はさらに低下し、株価に比べて大きく低迷している。投資対象は、物流等で減少する一方でホテルが好調であり、2024年も拡大する傾向にある。ホテル投資は、地域が広く収益性も高いため伸びが期待されている。

(右図資料「不動産証券化協会」)



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>