

2016年公示地価、8年ぶり上昇

ポイント① 商業地がけん引役

3月22日、国土交通省が2016年1月1日時点の公示地価を発表しました。全用途・全国平均で前年比0.1%の上昇となり、リーマンショック前の2008年以来、8年ぶりにプラスに転じました。

商業地、とりわけ、東京、大阪、名古屋の三大都市圏および札幌、仙台、広島、福岡の地方中枢都市の上昇が顕著です。これら地域の商業地公示地価は、一足早く2014年に前年比プラスに転じており、足元で上昇基調を強めています。

ポイント② 訪日外国人旅行者急増が背景

背景には、訪日外国人旅行者数の急増があります。昨年の訪日外国人旅行者は、前年比+47%の1,970万人に達しました。今年に入っても増勢は続いており、1~2月累計で374万人(前年同期比+44%)と、年間では2,000万人を突破する勢いです。

日本の景気が緩やかな回復を続けるなか、外国人旅行者の消費で店舗やホテルへの需要が高まっています。東京、大阪のシティホテルの客室稼働率は、足元、80%を上回る高水準を維持しています。旺盛なインバウンド消費を背景とした商業施設・ホテルの収益改善、テナント賃料の上昇が、商業ビルやホテルなどの分野への投資マネーの流入を促し、地価の上昇につながっています。

ポイント③ 金利低下からさらなる地価上昇も

1月29日、日本銀行は市中銀行の日銀当座預金残高の一部にマイナス金利を導入することを決定しました。これを受けて、長期金利を含む金利水準全般の低下に拍車がかかりました。足元、10年国債利回りはマイナス圏で推移しています。

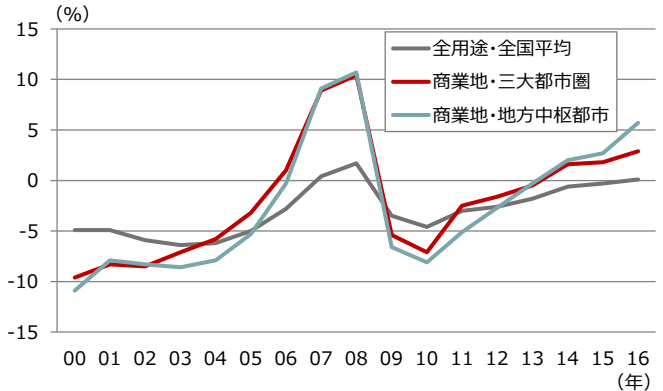
金利水準の低下が、投資家の資金調達金利の低下につながれば、不動産市場への資金流入が一層促進され、商業地の地価をさらに押し上げる可能性があります。

また、金利低下は住宅ローン金利にも波及しており、商業地だけでなく、住宅地の地価上昇につながるとの指摘もあります。

「商業」、「ホテル」、「住宅」セクター中心に、J-REITのファンダメンタルズにポジティブな影響が期待されます。

図1：公示地価の推移

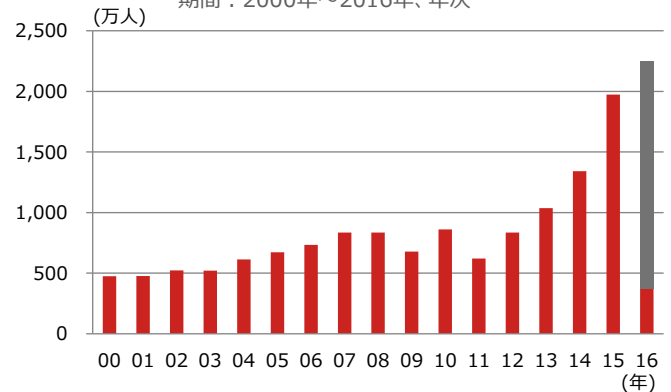
期間：2000年～2016年、年次



(出所) 国土交通省資料より野村アセットマネジメント作成

図2：訪日外国人旅行者数の推移

期間：2000年～2016年、年次

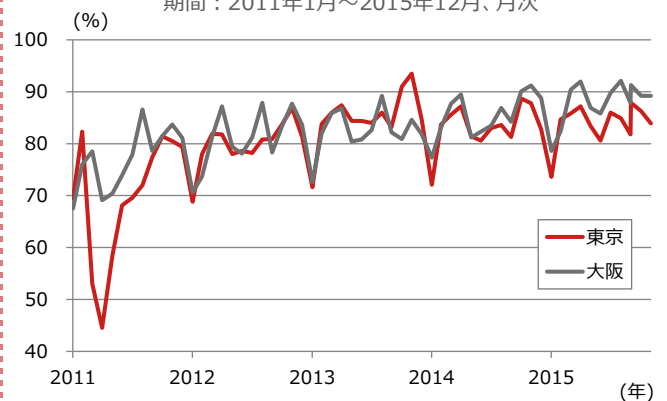


(注) 2016年は2月まで(赤色)、および12か月換算値(グレーを含む)

(出所) 日本政府観光局資料より野村アセットマネジメント作成

図3：シティホテル客室稼働率の推移

期間：2011年1月～2015年12月、月次



(出所) 観光庁資料より野村アセットマネジメント作成

当資料は、投資環境に関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したご参考資料です。投資勧誘を目的とした資料ではありません。当資料は市場全般の推奨や証券市場等の動向の上昇または下落を示唆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。当資料に示された意見等は、当資料作成日現在の当社の見解であり、事前の連絡なしに変更される事があります。なお、当資料中のいかなる内容も将来の投資収益を示唆ないし保証するものではありません。投資に関する決定は、お客様ご自身でご判断なさるようお願いいたします。投資信託のお申込みにあたっては、販売会社よりお渡します投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。