

## 堅調なホテルREIT・住宅REIT

### ～サブセクターの魅力に着目～

#### お伝えしたいポイント

2018年8月16日

- ・ホテルREITは、民泊登録物件減少などを背景に、客室収入が持ち直しの動き
- ・都心の賃貸住宅市場では、賃料が緩やかに上昇

これまでオフィスREITについては、好調であることをお伝えしてきましたが、今回はホテルセクターと住宅セクターについてお伝えします（過去レポートのリンクは文末に記載）。

#### <ホテルREITは、民泊登録物件減少などを背景に、客室収入が持ち直しの動き>

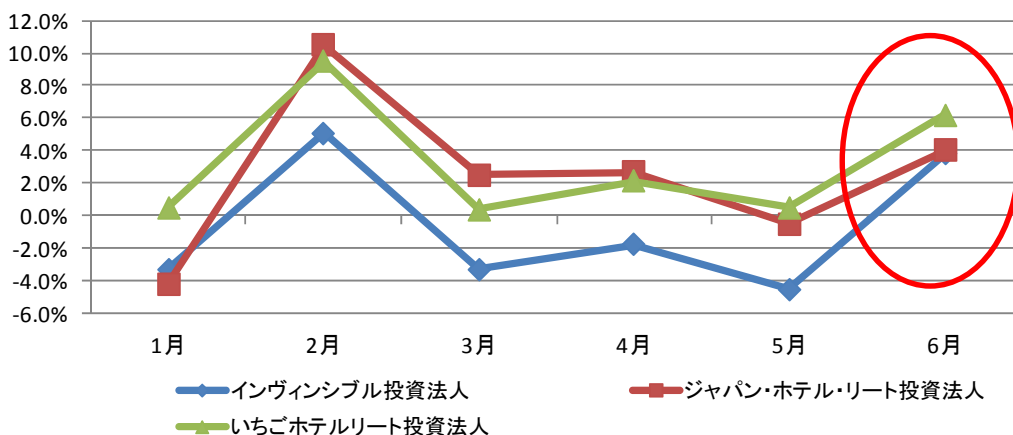
ホテルREIT各社が変動賃料を採用している物件の、客室収入を示すRevPAR※（前年同月比）は、図1のとおり足元では持ち直しの動きがうかがえます。2018年6月に住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行され、無許可又は無届出で宿泊事業を行っていた物件が営業できなくなったことでホテルへの需要が高まったことが、6月の回復をもたらしました。民泊新法の施行は6月中旬であり、6月実績は半月分のみの影響だったことから、1カ月分の影響が反映される7月以降の動きに注目です。

また、日本政府観光局が発表した2018年7月の訪日外客数は、前年同月比5.6%増の283万2千人と、7月として過去最高を記録しました。今後も訪日外国人の増加が期待されることから、ホテル需要のさらなる押し上げ要因となることが予想されます。

ホテルREITにおいては、客室収入の伸びにより収益が増加することで、分配金の増加が期待できます。

※ RevPAR：1日当たり総客室数当たり客室収入（Revenues Per Available Room）を表し、一定期間の客室収入合計を同期間の総客室数（客室数×日数）合計で除して算出され、客室稼働率に平均客室単価を乗じた値と同値。

（図1）RevPAR（前年同月比）推移（2018年1月～6月）



出所：各投資法人資料より大和投資信託が作成

#### 当資料のお取り扱いにおけるご注意

■当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和投資信託により作成されたものであり、勧誘を目的としたものではありません。■当資料は、各種の信頼できると考えられる情報源から作成していますが、その正確性・完全性が保証されているものではありません。■当資料の中で記載されている内容、数値、図表、意見等は当資料作成時点のものであり、将来の成果を示唆・保証するものではなく、また今後予告なく変更されることがあります。■当資料中における運用実績等は、過去の実績および結果を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の中で個別企業名が記載されている場合、それらはあくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。

販売会社等についてのお問い合わせ⇒大和投資信託 フリーダイヤル 0120-106212（営業日の9:00～17:00） HP <http://www.daiwa-am.co.jp/>

## <都心の賃貸住宅市場では、賃料が緩やかに上昇>

マンション賃料インデックス（アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所）によると、東京23区のマンション賃料は、2011年頃から緩やかな上昇が続いています（図2）。賃料上昇の背景として、循環的要因と構造的な要因が考えられます。

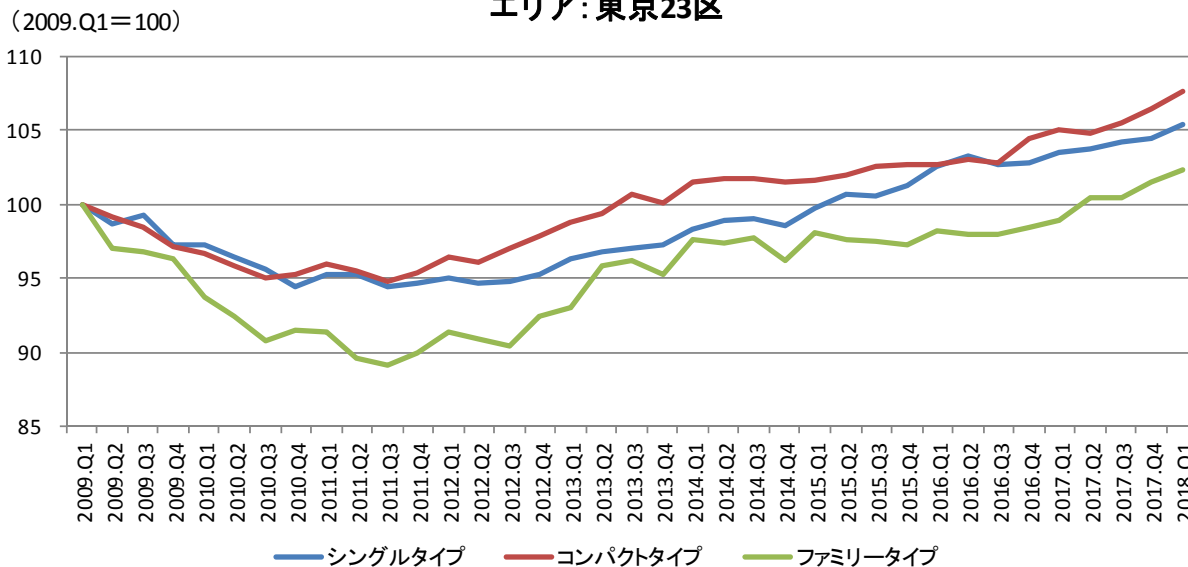
循環的要因としては、地価や建築費の上昇などから、賃貸住宅の新規供給が抑えられていることが挙げられます。

構造的な要因としては、世帯数の増加が指摘されます。その背景としては、①東京都への人口流入傾向が続いていること、②未婚率の上昇や配偶者との死別に伴い単身世帯が増えていることなどがあります。

こうした循環的、構造的な要因から、今後も、都心の賃貸住宅の需給環境は堅調に推移することが予想されます。

特に、住宅REITの保有物件に多いシングルタイプや、コンパクトタイプについては、1世帯あたりの人数が減少していることから需要が強く、賃料上昇率がファミリータイプよりも高くなっており、その恩恵を受けやすいといえます。住宅REITの保有物件の稼働率は高水準で推移しています。賃料が上昇することで、賃料収入の拡大を通じた分配金の増加が期待されます。

(図2) マンション賃料インデックス(2009年.Q1～2018年.Q1)  
エリア: 東京23区



- ・部屋タイプ: シングルタイプ 18㎡以上30㎡未満、コンパクトタイプ30㎡以上60㎡未満、ファミリータイプ60㎡以上100㎡未満
- ・出所: マンション賃料インデックス(アットホーム株式会社、株式会社三井住友トラスト基礎研究所)をもとに大和投資信託が作成

### ※ <ご参考> 過去の関連レポート

「2018年問題とオフィス需給の見通し」 2018年5月2日

[http://www.daiwa-am.co.jp/market/html\\_ml/ML20180502\\_2.html](http://www.daiwa-am.co.jp/market/html_ml/ML20180502_2.html)



「需給環境からみるJ-REIT市場の見通し」 2018年3月13日

[http://www.daiwa-am.co.jp/market/html\\_ml/ML20180313\\_1.html](http://www.daiwa-am.co.jp/market/html_ml/ML20180313_1.html)



以上

※1ページ目の「当資料のお取り扱いにおけるご注意」をよくお読みください。