

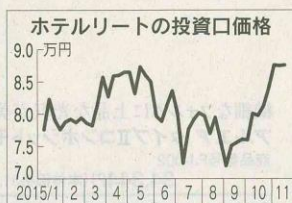
不動産投資信託（REIT）の全体的な値動きを示す東証REIT指数はこのところ1700前後で上値が重い。そのなかで値動きが好調なのはどの銘柄か。昨年末からの投資口価格（株価に相当）の騰落率を順位付けしたところ、ホテルに投資するREITが上位で存在感を示した。

上昇率の首位はホテルや

REIT 番付

住宅に投資するインバウンド投資法人だった。同REITは2014年にホテルへの投資を開始。ホテルへの投資額は全体の半分強を占めるようになった。訪日外国人観光客（インバウンド）の需要が拡大するなかでホテル重視の資産構成に転換し、分配金拡大への期待が強まった。

投資口価格、ホテル系が上位



日本政府観光局によると、1~9月の訪日外国人数は昨年の同時期に比べ49%増の144.8万人だった。年間で過去最高だった14年をすでに上回っている。「ホテルに投資するREITに対する業績拡大期待は強い」と、しんきんアセットマネジメント投信の藤原直樹氏は指摘する。

インバウンド期待根強く

上昇率の3位には、ジャパン・ホテル・リート投資法人が顔を出した。ホテル特化型のREITで、7月には公募増資で調達した資金を使って沖縄県のホテルを取得。国内外の宿泊需要を取り込んでホテルの変動賃料が増え、10月には15年12月期の予想分配金を274.8円に上方修正（従来は265.0円）した。

10位には星野リゾート・リート投資法人が入った。15年に入り公募増資を2回実施したため需給不安が強く、投資口価格は昨年末を下回るが、相対的には値持ちの良さを保っている。京都や軽井沢など観光地のリゾートホテルを中心に保有し、分配金は13年の上場以来、増え続けている。

オフィスに投資するREITも堅調だ。三鬼商事（東京・中央）によると、10月末時点の東京都心のオフィス空室率は08年10月以来、約7年ぶりの低さだった。需給均衡の目安とされる5%を4カ月連続で下回っており、賃料上昇への期待が相場を支えている。

昨年末からの投資口価格の騰落率(17日終値時点)

名称	主な投資先	騰落率
1 INV	ホテル	41.0%
2 ミッドシティ	オフィス	23.7
3 ホテルリート	ホテル	13.8
4 SIAリート	オフィス	2.4
5 プレミア	オフィス	▲1.0
6 グロパワン	オフィス	▲1.4
7 産業ファンド	物流	▲1.4
8 ジャパンRE	オフィス	▲3.3
9 Jプライム	オフィス	▲3.6
10 星野リゾート	ホテル	▲4.7
11 API	商業	▲4.8
12 オリックスF	オフィス	▲5.0
13 ビルファンド	オフィス	▲5.5
14 積水ハウスR	オフィス	▲8.5
15 大和オフィス	オフィス	▲8.6
16 平和不リート	オフィス	▲8.9
17 東急RE	オフィス	▲9.2
18 日本リテール	商業	▲9.4
19 GLP	物流	▲9.4
20 アコモF	住宅	▲10.1

(注) 今年上場の銘柄は除く。小数点第2位までを考慮して順位付けた。▲は下落