

日銀が1月29日にマイナス金利政策の導入を決めてから、不動産投資信託（REIT）市場への資金流入が続いている。長期金利がマイナス圏まで低下するなかでも、REITの予想分配金利回り（全銘柄の加重平均ベース）は5日時点で3・2%を保っているためだ。REITの投資口価格（株価に相当）の上昇率ラ

REIT 番付

ランキングを調べてみた。

マイナス金利政策が決まる前日の1月28日と5日終値を比較した。上位にはホテルに投資するREITや、時価総額の大きい銘柄が並んだ。

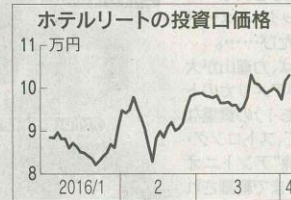
いちごホテルリート投資法人が上昇トップ。札幌や大阪、名古屋など地方都市のホテルに投資している。

マイナス金利政策の決定後に上昇した銘柄

	主な投資先	1月28日比 上昇率(%)
1	いちごホテルリート投資法人	ホテル 41.3
2	ジャパン・シニアリビング投資法人	ヘルスケア 25.0
3	日本プロロジスリート投資法人	物流 24.5
4	ジャパンエクセレント投資法人	オフィス 23.5
5	星野リゾート・リート投資法人	ホテル 20.9
6	イオンリート投資法人	商業 20.8
7	インヴィンシブル投資法人	ホテル 20.4
8	フロンティア不動産投資法人	商業 20.3
9	サムティ・レジデンシャル投資法人	住宅 19.6
10	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル 19.5
11	野村不動産マスターファンド投資法人	オフィス 19.5
12	日本ビルファンド投資法人	オフィス 19.0
13	森ヒルズリート投資法人	オフィス 18.3
14	東急リアル・エステート投資法人	オフィス 18.2
15	ユナイテッド・アーバン投資法人	商業 17.2
16	日本ヘルスケア投資法人	ヘルスケア 16.9
17	日本プライムリアルティ投資法人	オフィス 16.3
18	大和ハウスリート投資法人	物流 16.0
19	アクティビア・プロパティーズ投資法人	オフィス 15.6
20	積水ハウス・SILレジデンシャル投資法人	住宅 14.8

(注) 上昇率は1月28日と5日終値を比較

マイナス金利決定後の上昇率



訪日外国人（インバウンド）需要を取り込んで保有物件の客室稼働率は約87%と高水準を維持していることが直近の決算で明らかになり、分配金拡大への期待に弾みがついた。

10位にはジャパン・ホテル・リート投資法人が顔を出した。ヒルトン東京ベイ（千葉県浦安市）などの高

訪日客増支え、ホテル系上位

級ホテルから、「ドリーミーイン」ブランドで展開するビジネスホテルまで幅広く投資している。2016年12月期の1口当たり分配金は前期比34.3円増の331.8円を見込む。

政府は20年に訪日外国人人数を15年の2倍以上の400万人に増やす目標を打ち出している。政策面の追い風も吹き、ホテルREITには「今後もインバウンドの恩恵が期待できるため買い安心感が広がっている」（SMBC日興証券の島井裕史シニアアナリスト）という。

上場REITで時価総額が最大の日本ビルファンド投資法人は上昇率12位だった。格付けの高い大型REITは日銀の買い入れ対象で、好需給を見込んだ買いが集まりやすい。運用難により買い手として存在感が大きくなりそうな地銀やゆうちょ銀行も流動性の高い大型REITを愛好するとみられ、「大型優位の展開が続く」と（みずほ証券の大畠陽介シニアアナリスト）との見方が優勢だ。