

# 2021年第4四半期地価LOOKレポート公表

## 5期連続で上昇地区数が増加 上昇地区数は7四半期ぶりに過半数超え

2022年2月に「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」が発表されました。レポートによると、2021年第4四半期の上昇地区数は、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)での増加を主因に前四半期からさらに増加し、全国で55地区(前回40地区)と過半数を超える結果になりました。一方で、下落地区数は17地区(前回30地区)と3四半期ぶりに減少しました。上昇地区が過半数を超えたのは2020年第1四半期以来、7四半期ぶりとなり、地価のコロナ禍からの回復を示す内容となりました。

2022年3月に発表される公示地価(2022年1月1日時点)でも、コロナ禍からの回復が期待されます。

### 地価LOOKとは？

全国の高度利用地(細分化された土地を集約して一体的な再開発を行うことで、土地の合理的で健全な高度利用と、都市機能の更新を目的として指定される地区)の地価動向がいち早く分かる速報的な指標で、主要都市の先行的な地価動向を把握しやすいデータとされています。

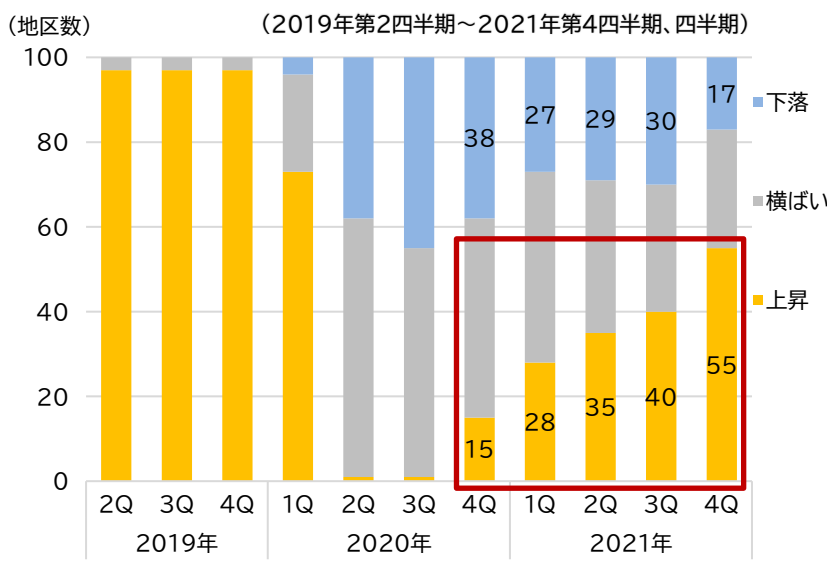
## J-REIT保有物件の含み益は 引き続き増加傾向

J-REITはコロナ禍においても、含み益を確保しつつ、その資産規模を拡大してきました。J-REIT保有不動産の含み益は、2021年9月期に過去最高を更新するなど、増加傾向が続いています。

含み益の増加は、J-REITにとってストック面での評価を高めるだけでなく、物件売却時の利益計上ができるなど、フロー面から経営の自由度の高まりにもつながります。

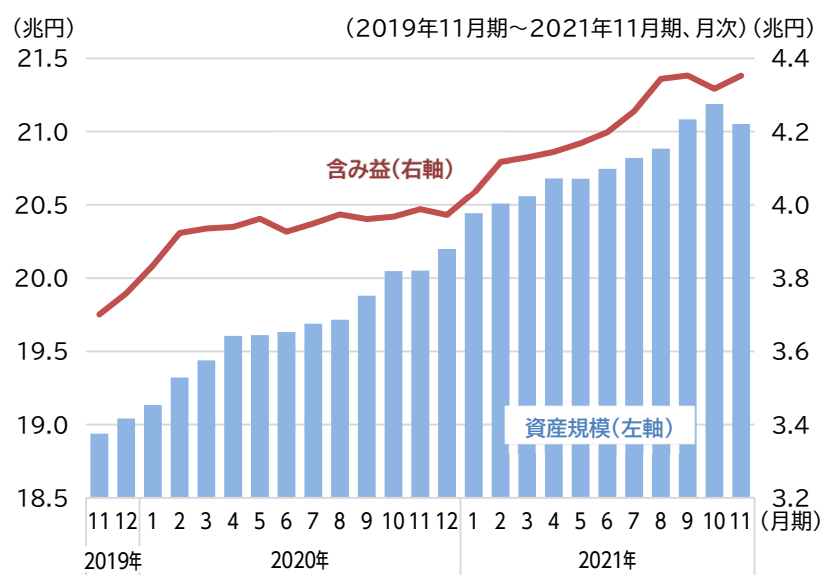
引き続き地価の回復が順調に続いていることから、今後も地価の回復に伴う含み益の増加によるさらなるJ-REIT資産価値の向上が期待できると考えています。

(図1)高度利用地の地価動向推移



※各期間は以下の通りです。1Q:第1四半期(1/1～4/1)、2Q:第2四半期(4/1～7/1)、3Q:第3四半期(7/1～10/1)、4Q:第4四半期(10/1～1/1)  
(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2)J-REIT保有不動産の含み益と資産規模の推移



※含み益(不動産鑑定評価額-不動産帳簿価額)は、過去6カ月間に決算発表した銘柄の含み益の合計値、資産規模は取得価格ベース  
(出所)三井住友トラスト基礎研究所のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

#### 【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが投資判断の参考となる情報提供を目的として作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。