ご参考資料
2023年3月1日

# 2022年第4四半期地価LOOKレポート公表

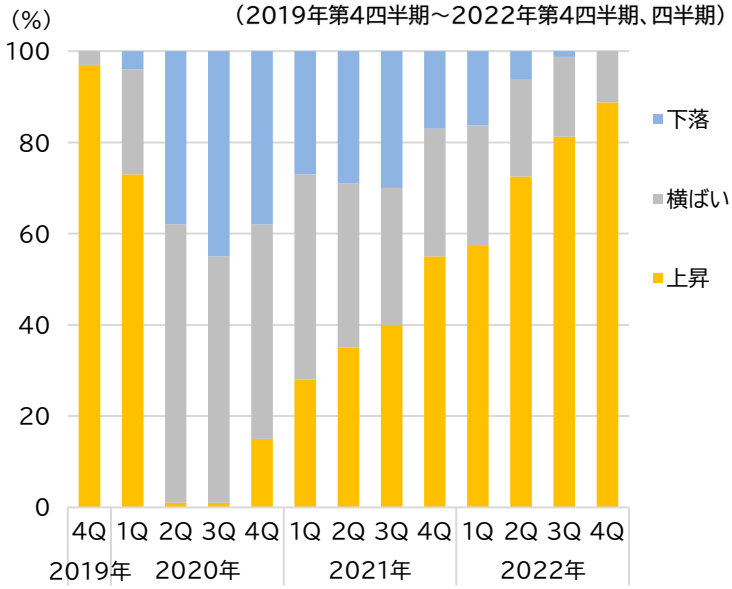
## 3年ぶりの下落地区数ゼロ、商業地でも地価の回復が進む

2023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、地方圏の下落地区がなくなって3年ぶりに全体の下落地区数がゼロになり、また、9割近くの地区が上昇となりました。用途別にみると、商業地は人流の回復による店舗需要の回復から上昇地区が増加し、さらに前回横ばいだった新宿区歌舞伎町、渋谷区表参道などについても上昇に転じました。住宅地は、23地区全てで上昇し堅調な動きが続いています。

2022年第4四半期においても、引き続き全国的な地価の改善が確認されたといえ、2023年3月に発表となる公示地価（2023年1月1日時点）の良好な結果が期待されます。

### （図1）高度利用地の地価動向推移

（2019年第4四半期～2022年第4四半期、四半期）




※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

### 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言われています。

## J-REIT保有物件の含み益は過去最高を更新中

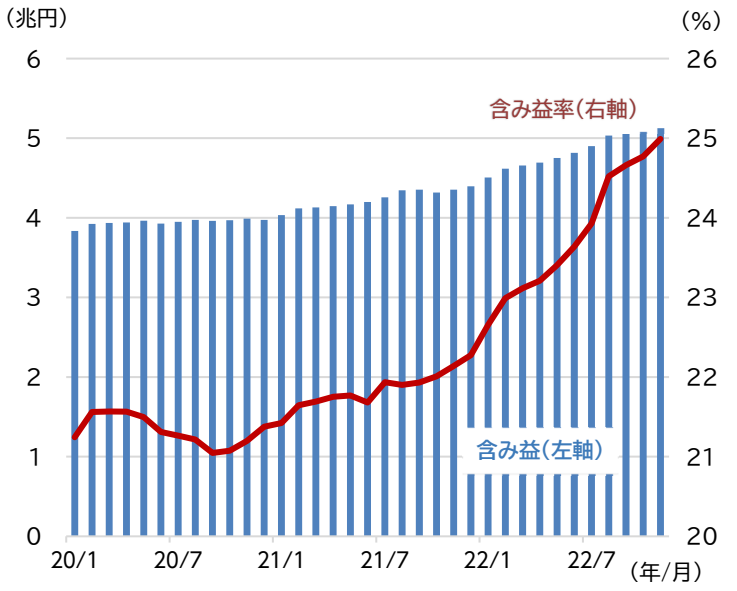
J-REIT保有不動産の含み益は、過去最高を更新し続けており、足元では約5兆円を上回る水準を維持しています。

含み益が増加すると、J-REITにとってストック面での評価が高まるのに加え、保有物件を売却し、売却益を安定した分配金の原資とする収益面における経営の自由度向上にもつながります。2023年1月末時点におけるARES（不動産証券化協会）発表のJ-REITのNAV倍率*は0.92倍と、1倍を割り込んでおり、含み益の増加に伴い資産価値に対するJ-REITの割安感は拡大方向にあります。堅調な地価の動きはJ-REITにとってプラスであり、金利や外部環境が落ち着くにつれて、見直し買いの要因の1つになることが期待されます。

＊投資口価格を1口当たりNAV（保有不動産の時価評価額－負債）で割ったもの。

### （図2）J-REIT保有不動産の含み益と含み益率の推移

（2020年1月期～2022年11月期、月次）




※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。含み益率は含み益÷不動産帳簿価額。
（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に帰属します。
- 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。