ご参考資料

2023年6月22日

2023年第1四半期地価LOOKレポート公表

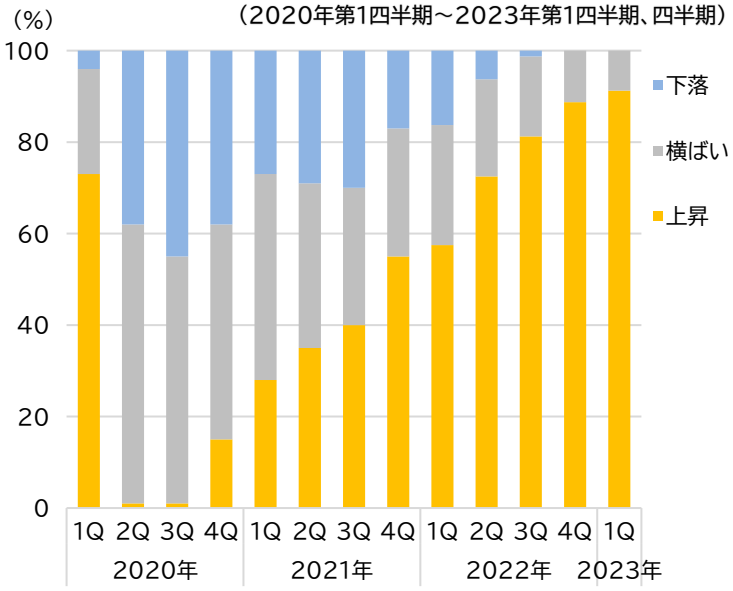
上昇地区割合は全国9割超に拡大

2023年6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、上昇地区が71地区から73地区と、前期に続き増加、下落地区も2期連続でゼロとなり、地価上昇の継続、全国的な広がりが確認されました。用途別にみると、住宅地は堅調なマンション需要などを背景に全ての地区で上昇、特に福岡県の大濠地区では6%以上の地価上昇が確認されています。また、商業地でも国内外の観光客増加や店舗需要の回復等から地価上昇が継続している模様です。

他の地価指標と比べて速報的な当レポートの結果がまず堅調な内容であったこと、そしてこの基調が4月～6月についても続くこととなれば、2023年9月に発表される都道府県地価調査(基準地価)(7月1日時点)においても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

(2020年第1四半期～2023年第1四半期、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高水準を維持

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、5兆円を上回る水準となっています。

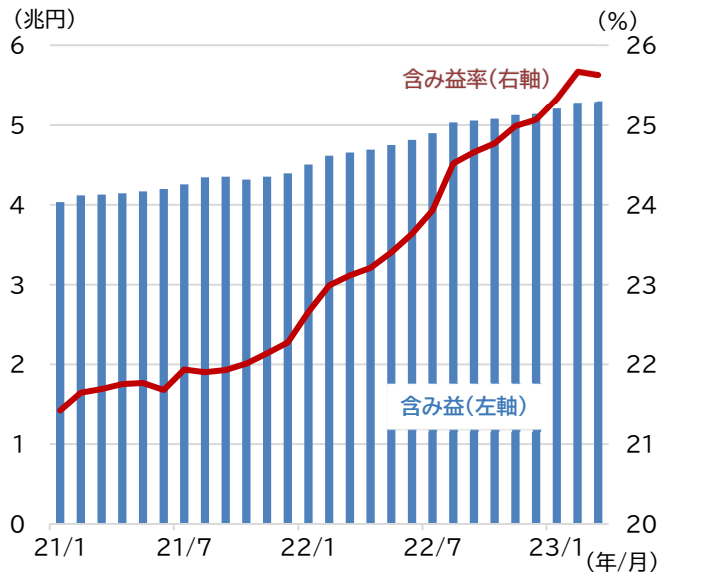
含み益が増加すると、J-REITにとってストック面での評価が高まるのに加え、保有物件を売却し、売却益を安定した分配金の原資とする収益面における経営の自由度向上にもつながります。2023年5月末時点におけるARES(不動産証券化協会)発表のJ-REITのNAV倍率*は0.94倍と、1倍を割り込んでおり、資産価値に対するJ-REITの割安感は拡大方向にあります。

2023年6月の日銀の金融政策決定会合にて金融緩和の維持が決定され、引き続き低金利環境が継続する中、堅調な地価の動きは割安なJ-REITへの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

(2021年1月期～2023年3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。