ご参考資料

2023年11月27日

2023年第3四半期地価LOOKレポート公表

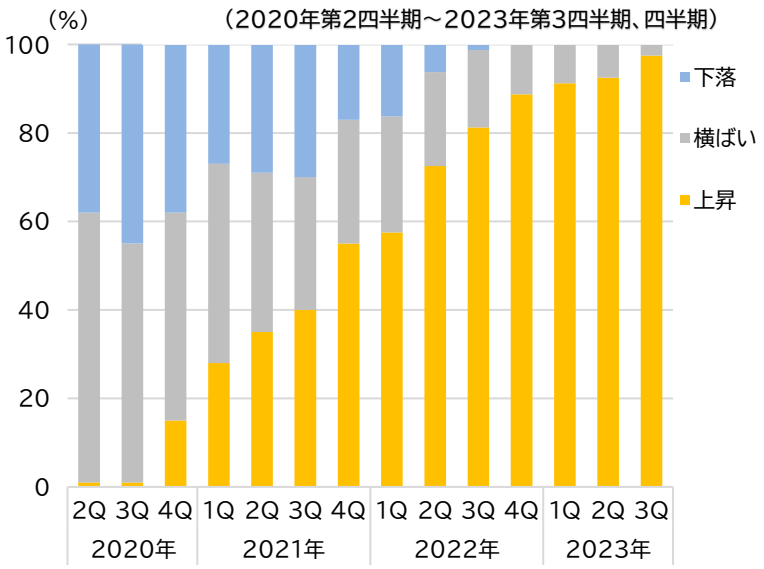
上昇地区割合は3期連続で9割超を記録

2023年11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～」が公表されました。

レポートによると、全80地区のうち上昇地区が78地区と前調査から4地区増加し、全国的な地価上昇の継続が確認されました。用途別にみると、住宅地は堅調なマンション需要を背景に6期連続で全ての地区で上昇しています。また、商業地は人流の回復を受けて店舗需要の回復傾向が継続したことや東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇が55地区（前回51地区）に増加しました。

今回のレポートは、全国的に地価の上昇が継続していることが確認できる結果となり、2024年3月に発表される公示地価（2024年1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



※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。

都心商業地の堅調な地価の広がりを確認

今回のレポートによると、商業地のうち、変動率区分が改善を示した5地区の全てが東京圏の地区（銀座中央、丸の内、有楽町・日比谷、六本木、品川駅東口周辺）です。この結果は、都心部不動産への投資需要の高さ、店舗需要の回復期待を示していると言えそうです。 中でも「銀座中央」は変動率区分が「上昇（0～3%）」から「上昇（3～6%）」に移行した唯一の地区であり、同地区には複数のJ-REIT保有物件が所在しています。図2の「銀座5丁目グローブ」はフロンティア不動産投資法人が取得し保有する商業ビルです。当物件は、ラグジュアリーブランドも所在し繁華性に優れた銀座みゆき通りに所在しています。

今回の結果で調査地点の9割以上が上昇し、特にインバウンド回復期待などから都心の中心地が改善したことは、主要都市の繁華性に優れたエリアに多くの物件を保有するJ-REITにとってポジティブな結果であり、今後も堅調な地価の推移が継続することとなれば、J-REIT保有物件の資産価値の向上が期待されます。

（図2）地価上昇地区のJ-REIT保有物件事例

銀座5丁目グローブ	
所在地	東京都中央区銀座五丁目6番10号
稼働率	100%
敷地面積	211.35㎡
延床面積	627.09㎡
取得価格	5,620百万円
取得時期	2021年7月1日
建築時期	2020年2月
REIT名称	フロンティア不動産投資法人

（出所）フロンティア不動産投資法人HPの情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成
（写真提供）三井不動産フロンティアリートマネジメント
※所有状況等データは資料作成日時点。区分所有・（準）共有不動産を含みます。なお、データは不動産情報の一部であり、全てを網羅したものではありません。

※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。
また、上記は特定の有価証券への投資を推奨してい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。