ご参考資料

2023年9月21日

2023年基準地価　J-REIT物件の約9割が所在する三大都市圏は上昇率拡大

三大都市圏は堅調さを強めた

2023年9月に国土交通省が発表した都道府県地価調査(基準地価)によると、全国全用途は2年連続で上昇しました。また、下落が続いていた地方圏の全用途平均と住宅地は31年ぶりに前年比プラスとなりました。

東京圏、大阪圏、名古屋圏の住宅地、商業地は全て上昇率が拡大しました。その結果、三大都市圏の全用途平均も3年連続の上昇となり、また上昇率も拡大しました。

地方4市についても上昇率が大幅に拡大しました。商業地では再開発事業等が進展している地域の地価上昇が継続しており、住宅地では住環境や利便性が良好なエリアを中心に需要が堅調なほか、旺盛なマンション用地の需要が地価上昇につながっているようです。

国土交通省は今回の調査結果について、「新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地ともに平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ」と説明しています。

三大都市圏の上昇はJ-REITにとってポジティブ

J-REITが保有する物件は、東京圏、大阪圏、名古屋圏の三大都市圏に89%、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方4市においても多くの物件が所在していることから、今回の基準地価の結果はJ-REITにとってポジティブな内容であるといえます。

今後もインバウンド需要の回復が期待され、欧米諸国との比較では相対的に低金利である環境は続くことが見込まれます。私募REITなどによる国内の現物不動産を購入する動きが継続しているものとみられることから、今後も良好な経済動向を反映した不動産価格の緩やかな上昇が期待されます。

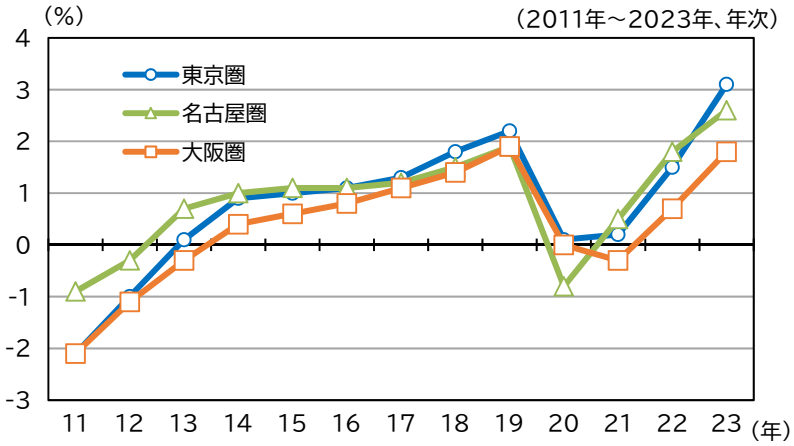
(図1)2023年の基準地価変動率(前年比)

(2023年7月1日現在)

	全用途	住宅地	商業地
全国	1.0%	0.7%	1.5%
三大都市圏	2.7%	2.2%	4.0%
東京圏	3.1%	2.6%	4.3%
大阪圏	1.8%	1.1%	3.6%
名古屋圏	2.6%	2.2%	3.4%
地方圏	0.3%	0.1%	0.5%
地方4市	8.1%	7.5%	9.0%

※地方4市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市
(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

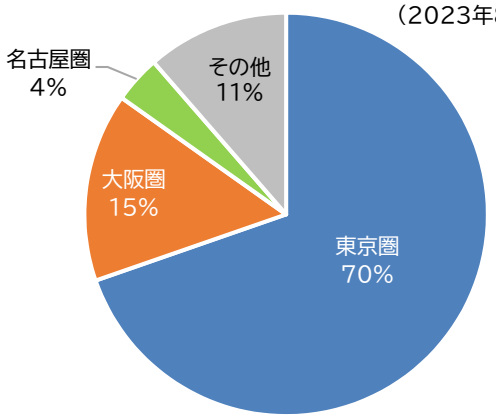
(図2)三大都市圏全用途平均の基準地価変動率(前年比)の推移



(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3)J-REIT保有不動産の地域別構成比(取得価格ベース)

(2023年8月末現在)



※東京圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県
大阪圏:大阪府、兵庫県、京都府、奈良県 名古屋圏:愛知県、三重県
※端数処理の関係で100%にならない場合があります。
(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。