

2024年第2四半期地価LOOKレポート公表

主要都市の全ての地区で地価は上昇

2024年8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、主要都市の地価は2期連続、全80地区で上昇しました。住宅地は引き続き堅調なマンション需要を背景に9期連続で全ての地区が上昇し、商業地は2期連続で全ての地区が上昇しました。各地での再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加、底堅いオフィス需要が上昇に影響したとされています。

3月の日銀金融政策決定会合では17年ぶりにマイナス金利が解除されましたが、今回のレポートの内容をみる限り、金融政策正常化の影響は見られず、むしろ引き続き強い需要を背景に、全国的に地価上昇基調が維持されています。

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

2024年5月期のJ-REIT保有不動産の含み益は約5.6兆円と過去最高を更新、簿価比でみた含み益率は約26%と引き続き高水準を維持しています。含み益の拡大は、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繋がります。

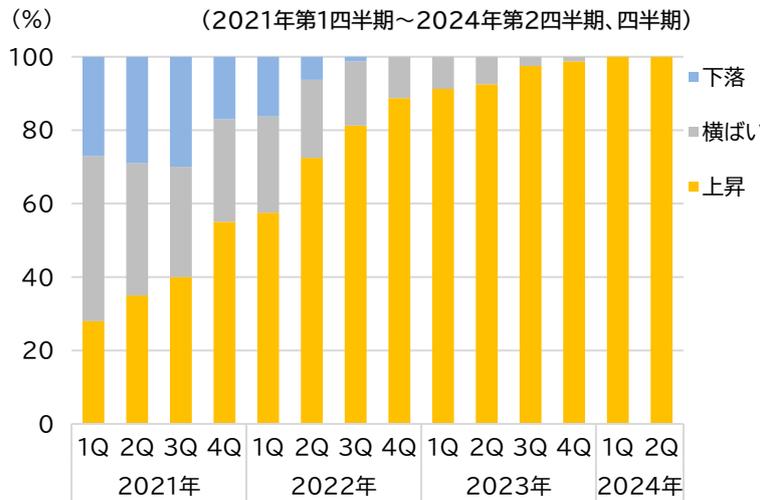
一方、2024年7月末時点におけるARES(不動産証券化協会)発表のJ-REITのNAV倍率*は0.85倍と、1倍を割り込んでおり資産価値に対するJ-REITの強い割安感は継続しています。

2024年7月末の金融政策決定会合で日銀が追加利上げを決定したことなどを機に、株式市場が急落するなど市場に動揺が広がりましたが、J-REIT市場は相対的に底堅い値動きとなっています。今後の日銀による金融政策正常化は、米国で金融政策の転換が予想される中、金融資本市場にも配慮することで利上げペースは緩やかなものとなり、金利の先高観は徐々に弱まることが想定されます。このため、J-REITにおいては、過度に織り込まれた金利の先高観とのギャップや堅調な地価などを背景に、資産価値面から見た割安感を見直す動きが徐々に広がるものと期待されます。

*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。

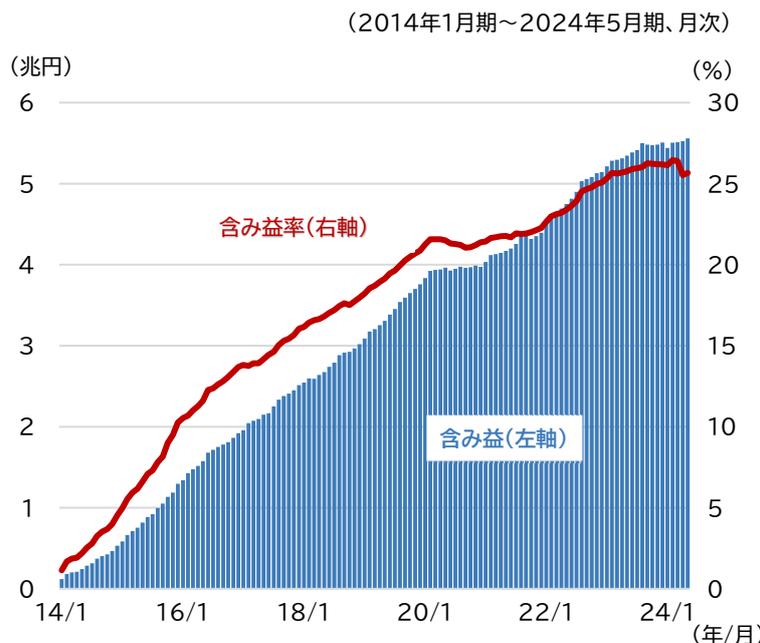
※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

(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含み益率の推移



※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。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

【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。