

J-REIT物件が多く所在する 東京圏、名古屋圏、地方4市は上昇

都市部においては概ね上昇を確認

2021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年連続でマイナスとなりました。しかし、J-REITが保有する物件の約9割が所在する三大都市圏においては、大阪圏を除き東京圏、名古屋圏が前年比プラス、地方4市についても相対的に高い伸びを維持しました。コロナ禍により不動産取引が鈍化した影響で、価格の停滞の兆しが感じられた昨年からは一転し、都市部において持ち直しの傾向がみられる結果といえます。

国土交通省は今回の調査結果について、「商業地については、コロナ禍前において特に国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や飲食店が集積する地域での収益性の回復が遅れている。一方、都市中心部のオフィス需要は、店舗需要と比較すると安定的に推移している。住宅地については、弱い雇用・賃金情勢を背景に需要者が価格に慎重な態度となるなど下落が継続しているが、都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地では上昇が継続しており、上昇が見られる地域の範囲が拡大している」と説明しています。

J-REIT物件が多く所在するエリアは概ね上昇

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%、大阪圏を除いても75%、また、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にとってはポジティブな内容であるといえます。

足元、国内において、豊富な運用資金を背景に外資系ファンド等による日本の現物不動産を購入する動きが活発化しています。今後、経済活動がさらに正常化に向かう中、不動産価格の動向はJ-REITにとってポジティブな影響を及ぼす可能性も期待できると考えられます。

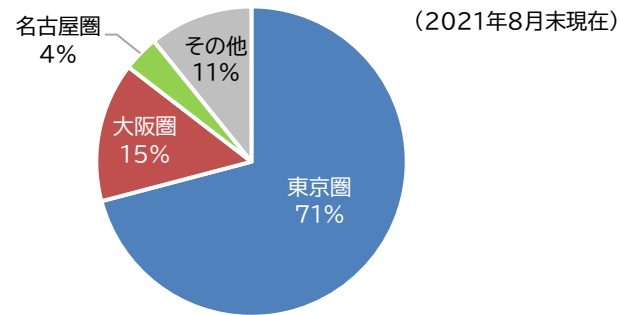
(図1) 2021年の基準地価変動率(前年比)

(2021年7月1日現在)

	全用途	住宅地	商業地
全国	▲0.4%	▲0.5%	▲0.5%
三大都市圏	0.1%	0.0%	0.1%
東京圏	0.2%	0.1%	0.1%
大阪圏	▲0.3%	▲0.3%	▲0.6%
名古屋圏	0.5%	0.3%	1.0%
地方圏	▲0.6%	▲0.7%	▲0.7%
地方4市	4.4%	4.2%	4.6%

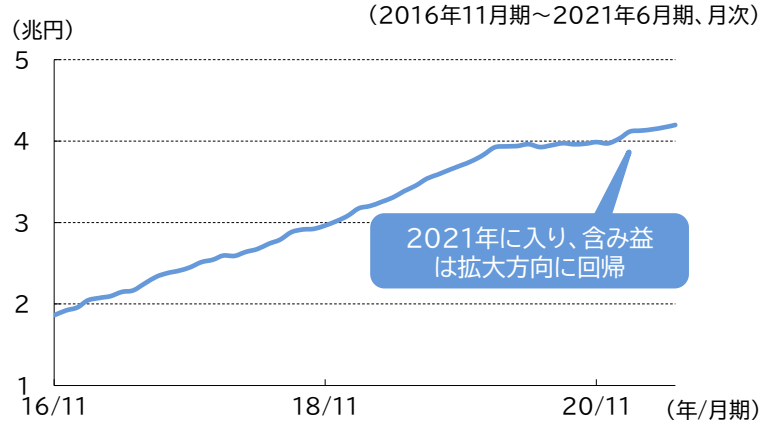
※地方4市:札幌市、仙台市、広島市、福岡市
(出所)国土交通省のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

(図2) J-REIT保有不動産の地域別構成比(取得価格ベース)



※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

(図3) J-REIT保有不動産の含み損益の推移



※含み損益(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損益の合計値
(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へ帰属します。
- 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。