

よくわかるJ-REIT

「2024年第4四半期地価LOOKレポート公表」



主要都市の全ての地区で地価は上昇

2025年2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4期連続、全80地区で上昇しました。2024年7月の日銀金融政策決定会合で追加利上げが決定され、今回の調査は7月の追加利上げ後の期間となりますが、高度利用地については全国的に地価上昇傾向が維持されました。

住宅地は引き続き堅調なマンション需要を背景に11期連続で全ての地区が上昇しました。

また、商業地は再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、4期連続で全ての地区が上昇しました。池袋東口の変動率区分が「上昇(0～3%)」から「上昇(3～6%)」に移行するなど、ポジティブな変化も確認されています。

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。NAV倍率でみた割安感への注目が高まるか

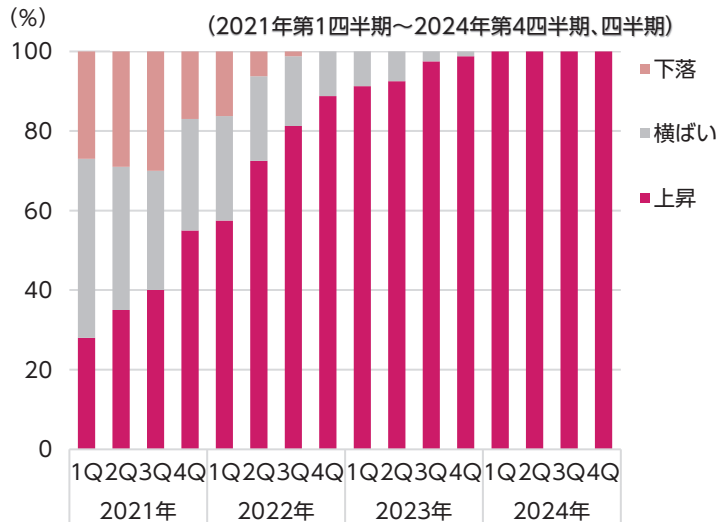
2024年11月期のJ-REIT保有不動産の含み益は約5.9兆円と過去最高を更新しました。含み益率は約27%と引き続き高水準となっています。

保有物件の評価額増加が続くのに対し、東証REIT指数の水準が相対的に出遅れているため、2025年1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0.82倍と不動産価値面からみた割安状況が続いています。

2025年1月から2月にかけて、シンガポールの投資ファンド3Dインベストメント・パートナーズがNTT都市開発リート投資法人、阪急阪神リート投資法人に対してTOB（公開買付）を発表しています。実施の背景の一つに投資口価格がNAVに対して割安であることが挙げられています。J-REITのNAV倍率の割安感に着目した投資家の動きも確認され始めています。

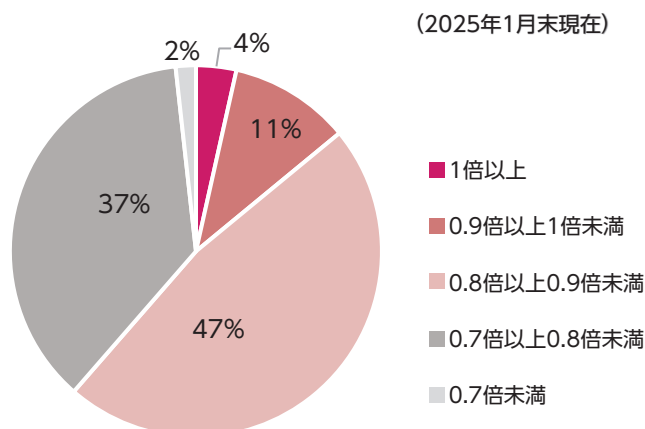
* 投資口価格を1口当たりNAV（保有不動産の時価評価額－負債）で割ったもの

（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のNAV倍率水準別銘柄割合



※鑑定評価額には優先出資証券は含みません。
※端数処理の関係で合計値が100%とならない場合があります。
(出所) 各REIT開示資料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。