ご参考資料

2025年11月25日

よくわかるJ-REIT

「2025年第3四半期地価LOOKレポート公表」

主要都市の全ての地区で地価は上昇

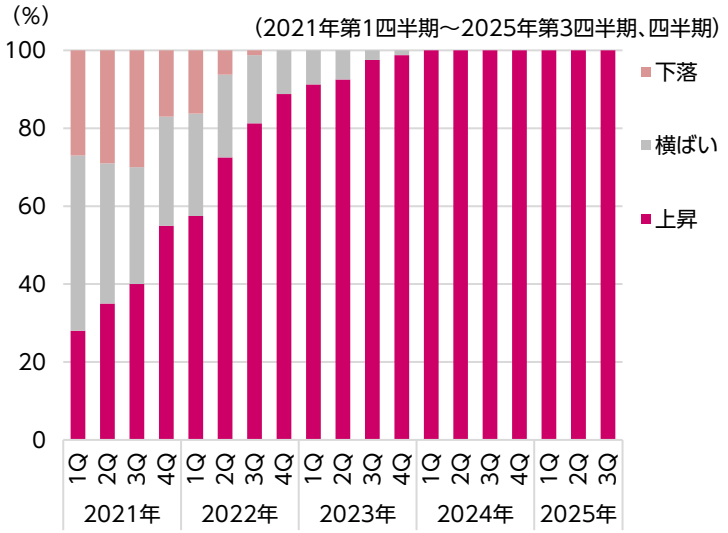
2025年11月に「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～」が公表されました。

レポートによると、主要都市の地価は7期連続、全80地区で上昇しました。7～9月は長期金利の上昇傾向が続いた期間ですが、高度利用地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14期連続で高度利用地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、7期連続で高度利用地全ての地区が上昇しました。特に、中央区銀座中央、新宿区歌舞伎町、中野区中野駅周辺、京都市京都駅周辺で高い上昇率が続いていることが確認されています。

(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。

NAV倍率でみると東証REIT指数は割安水準

2025年8月期のJ-REIT保有不動産の含み益は約6.2兆円と過去最高を更新、簿価比でみた含み益率は約28%と引き続き高水準を維持しています。

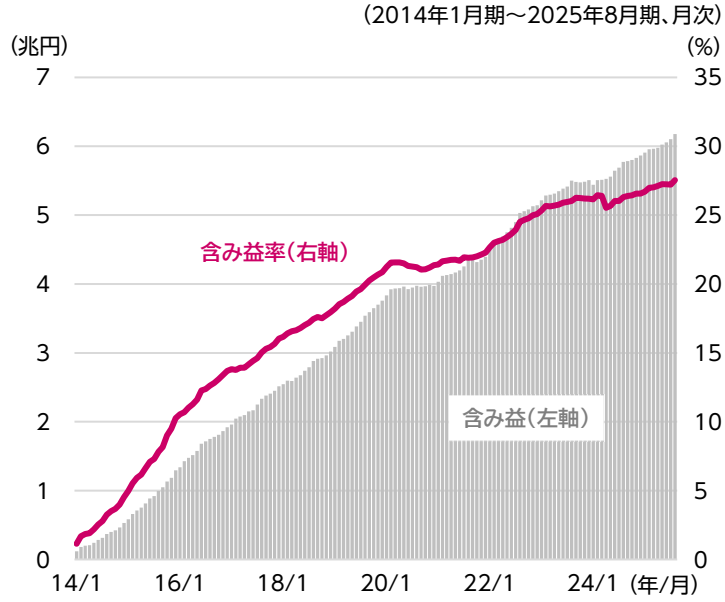
また、2025年10月末時点におけるARES(不動産証券化協会)発表のJ-REITのNAV倍率*は0.93倍と割安な水準になっています。

都市部の不動産価格が上昇を続け、含み益は拡大基調を継続しています。今年に入ってから東証REIT指数は上昇傾向にあるものの、J-REITのNAV倍率は未だ1倍割れとなっています。

インフレの定着および緩和的な金融政策のもと、不動産価格の上昇継続が期待されるなか、東証REIT指数の一段の上昇による割安修正が期待されます。

*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

(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

※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。