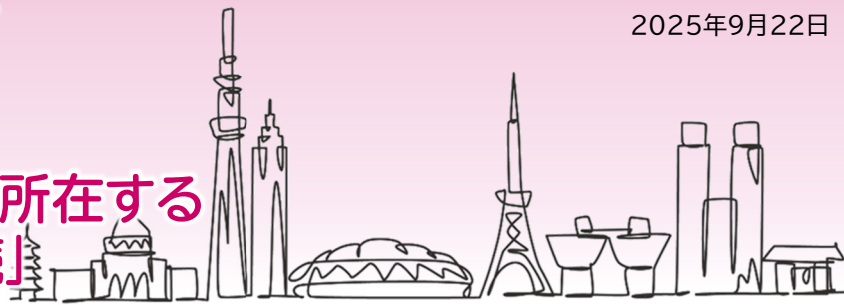


よくわかるJ-REIT

「2025年基準地価 J-REIT物件の約9割が所在する 三大都市圏は上昇継続」



三大都市圏は引き続き堅調

2025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、全国の全用途平均・住宅地・商業地は4年連続で上昇し、いずれも上昇率が拡大しました。地方圏の全用途平均・住宅地・商業地についても3年連続で上昇しています。

今回の基準地価では、東京圏、大阪圏の商業地で、上昇率の拡大が目立ちました。東京圏、大阪圏は訪日外国人増加を受けて、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、またオフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから地価上昇が続き、上昇率も拡大しているとみられます。

国土交通省は今回の調査結果について、「景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている」と説明しています。

三大都市圏の地価の上昇は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87%、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の地方4市にも多くの物件が所在しており、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といえます。

ジョーンズ ラング ラサールの調査によると、2025年上半期の日本の不動産投資額は約3.2兆円、世界の都市別投資額ランキングでは東京が1位となりました。物価上昇や金利上昇といった環境の変化が投資家のポートフォリオの見直しや企業の不動産戦略の変更を促し、不動産売却の増加につながっている一方、金融機関の積極的な融資姿勢を追い風に、国内外の多様な投資家の堅調な投資需要により不動産投資市場の活況が続いていると分析されています。

日本の政策金利は緩やかな引き上げ局面にあります。地価動向へのネガティブな影響は見られず、今後も堅調な投資需要を背景に、都心や三大都市圏を中心とした不動産価格の上昇が期待されます。

(図1) 2025年の基準地価変動率(前年比)

(2025年7月1日現在)

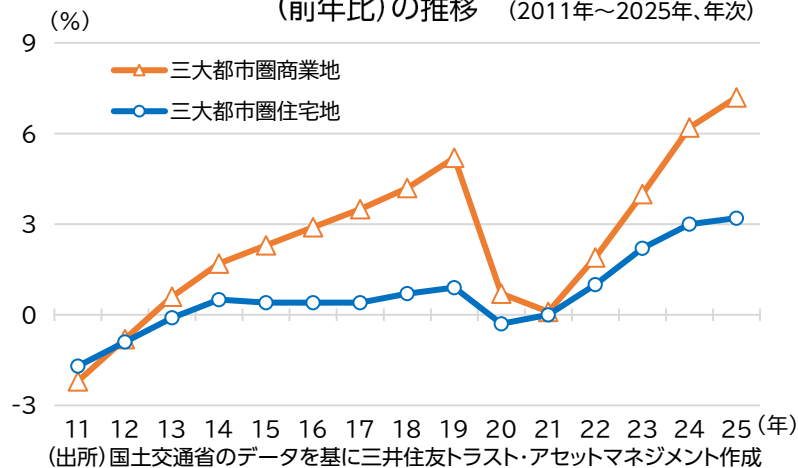
	全用途	住宅地	商業地
全国	1.5%	1.0%	2.8%
三大都市圏	4.3%	3.2%	7.2%
東京圏	5.3%	3.9%	8.7%
大阪圏	3.4%	2.2%	6.4%
名古屋圏	2.1%	1.7%	2.8%
地方圏	0.4%	0.1%	1.0%
地方4市	5.3%	4.1%	7.3%

※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) 三大都市圏商業地・住宅地の基準地価変動率

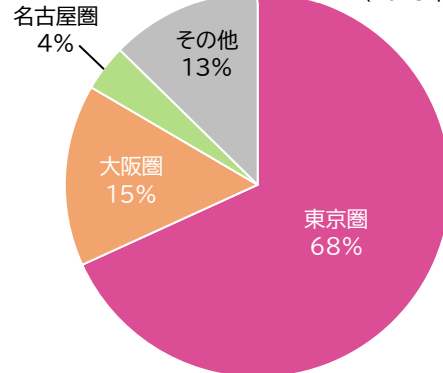
(前年比)の推移 (2011年~2025年、年次)



(図3) J-REIT保有不動産の地域別構成比

(取得価格ベース)

(2025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。