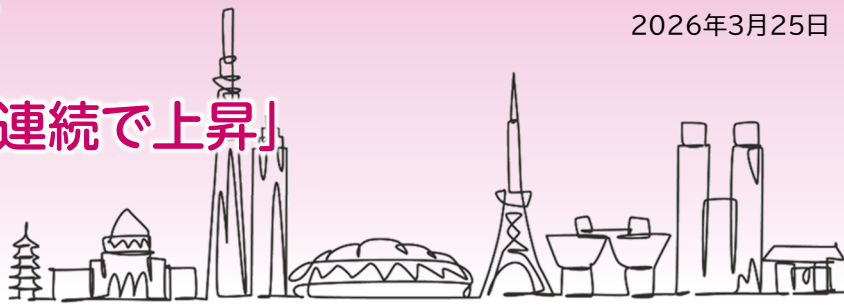


# よくわかるJ-REIT

## 「2026年公示地価 5年連続で上昇」



### 三大都市圏の地価は堅調さを強めた

国土交通省は2026年3月17日に2026年1月1日時点の公示地価を発表しました。全用途の全国平均が5年連続で上昇し、上昇率も2.8%と前年(2.7%)から拡大しました。

三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)の住宅地は、堅調な住宅需要を背景に、3.5%上昇と前年の上昇率を上回りました。商業地も、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、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、7.8%上昇と前年の上昇率を上回りました。

住宅地では、特に東京圏、大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域で高い地価上昇が続いており、商業地でも、インバウンドが増加した観光地で、旺盛な店舗・ホテル需要を背景とした地価上昇が継続しています。円安や低金利が続くなか、海外投資家による商業用不動産投資が増加しているとみられ、海外の投資資金流入の拡大も地価上昇に影響している可能性があります。

(図1) 2026年公示地価の変動率(前年比)

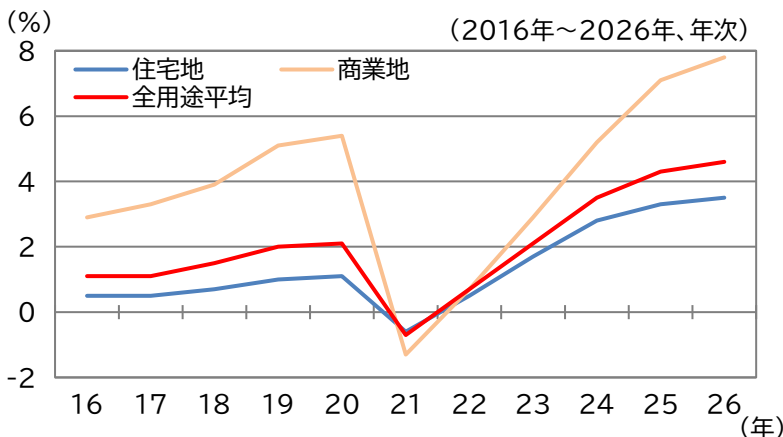
	全用途	住宅地	商業地
全国	2.8% (2.7%)	2.1% (2.1%)	4.3% (3.9%)
三大都市圏	4.6% (4.3%)	3.5% (3.3%)	7.8% (7.1%)
東京圏	5.7% (5.2%)	4.5% (4.2%)	9.3% (8.2%)
大阪圏	3.8% (3.3%)	2.5% (2.1%)	7.3% (6.7%)
名古屋圏	2.3% (2.8%)	1.9% (2.3%)	3.3% (3.8%)
地方圏	1.2% (1.3%)	0.9% (1.0%)	1.6% (1.6%)
地方四市	4.5% (5.8%)	3.5% (4.9%)	6.4% (7.4%)

※()内は2025年の変動率

※地方四市: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 用途別地価変動率の推移



(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3) 都心5区の地価変動率(前年比)

	住宅地		商業地	
	2025年	2026年	2025年	2026年
千代田区	10.9%	10.7%	13.3%	13.1%
中央区	13.9%	13.8%	13.1%	13.5%
港区	12.7%	16.6%	11.0%	14.0%
新宿区	11.5%	11.2%	13.7%	13.8%
渋谷区	11.5%	11.0%	13.3%	13.8%
(ご参考)都区部平均	7.9%	9.0%	11.8%	13.8%

※都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

(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

### 公示地価とは?

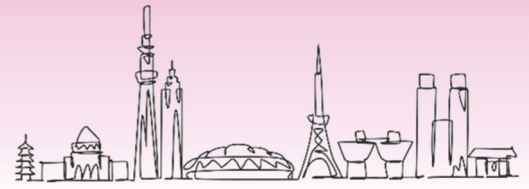
地価公示法に基づき、国土交通省の土地鑑定委員会が標準地を選定し、主に都市計画区域等を調査対象として公示する毎年1月1日時点における標準地の正常な価格とされています。一般の土地取引の指標等として、適正な地価の形成に寄与しており、昭和45年(1970年)以降毎年実施されています。

### 2025年の東証REIT指数は前年比大きく上昇 地価は堅調な動きが継続

2025年は日銀による政策金利の引き上げが継続したものの、東証REIT指数は2024年比+20%超の上昇となりました。地価については、2023年、2024年の東証REIT指数調整局面でも継続して上昇しており、2025年もJ-REITが保有する物件が多く所在する三大都市圏、特に都心5区は、相対的に高い上昇傾向が続いたことが確認されました。

足元、地政学リスクの上昇等により世界景気の先行きは不透明になりつつありますが、日本では、緩和的な金融環境が続くなか三大都市圏の不動産需要は旺盛に推移するとみられます。今後も地価動向は、J-REITにとってポジティブに影響することが見込まれます。

※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。