

基準地価公表、全国・全用途平均が3年ぶりに上昇

基準地価は三大都市圏で上昇、地方圏も下落率鈍化

9月20日、国土交通省は「令和4年都道府県地価調査」を発表し、2022年7月1日時点の基準地価が公表されました。同調査によると、全国・全用途平均において、基準地価は3年ぶりに上昇に転じました。

用途別に見ると、まず、住宅地については下落から上昇へと転じました。三大都市圏はいずれも昨年より上昇しています。都市中心部や生活利便性に優れた住宅地で需要が堅調であり、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価の上昇が継続しています。一方、地方圏は引き続き下落しています。ただし、都心部では地価上昇が拡大し、その周辺地域についても供給不足により需要が波及しており、全体では下落率が鈍化する格好となりました。

また、商業地についても下落から上昇へと転じました。三大都市圏はいずれも上昇し、地方圏は下落率が鈍化したことも住宅地と同様の傾向でした。個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等が価格を押し上げました。特に、三大都市圏や地方圏都市部の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感から、地価上昇が継続しています。

そして、工業地については5年連続の上昇となり、前年より上昇率が拡大しました。三大都市圏、地方圏ともに上昇率が拡大しました。eコマースが引き続き堅調であることから、大型物流施設用地の需要が強く、交通アクセスに優れた物流適地では上昇率が拡大しました。

コロナ禍からの回復が鮮明に

1年の地価動向を半年ごとで見ると、住宅地、商業地の各圏域とも概ね前半（2021年7月1日～2022年1月1日）より後半（2022年1月1日～7月1日）で上昇率が拡大しており、コロナ禍からの回復が鮮明になりつつあります。

こうした背景もあり、J-REIT市場についても昨年までは軟調に推移していましたが、今年に入り持ち直す動きを見せています。ただ、足元は米国のインフレと金融引き締めを背景とした米リセッション懸念の高まりがJ-REIT市場に対しても大きな重しとなっています。しかし、日本では入国者数上限の撤廃や全国旅行支援を実施する方針が9月に相次いで発表される等のプラス材料も出てきており、こうしたコロナ禍からの回復材料が今後の不動産市況を下支えるものと考えます。

出所：国土交通省、ブルームバークのデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

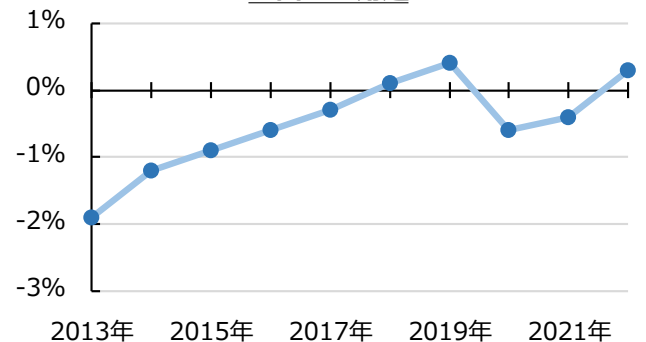
【2022年基準地価（対前年平均変動率）】

	全用途	住宅地	商業地	工業地
全国	0.3 (-0.4)	0.1 (-0.5)	0.5 (-0.5)	1.7 (0.8)
三大都市圏	1.4 (0.1)	1.0 (0.0)	1.9 (0.1)	3.3 (1.9)
東京圏	1.5 (0.2)	1.2 (0.1)	2.0 (0.1)	3.7 (2.3)
大阪圏	0.7 (-0.3)	0.4 (-0.3)	1.5 (-0.6)	3.3 (1.7)
名古屋圏	1.8 (0.5)	1.6 (0.3)	2.3 (1.0)	2.1 (1.2)
地方圏	-0.2 (-0.6)	-0.2 (-0.7)	-0.1 (-0.7)	1.1 (0.4)

※2022年7月1日時点

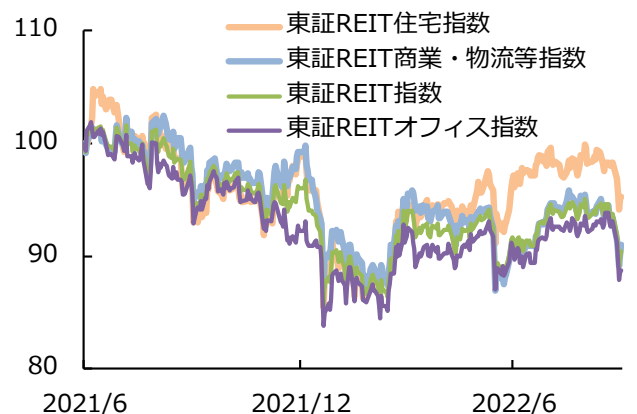
※単位は%、カッコ内は前年の値

【基準地価の推移（対前年平均変動率）】 全国・全用途



※期間：2013年7月～2022年7月（年次）

【国内REIT指数の推移】

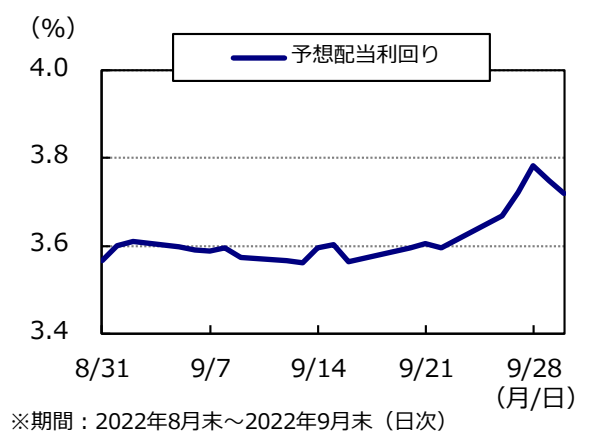
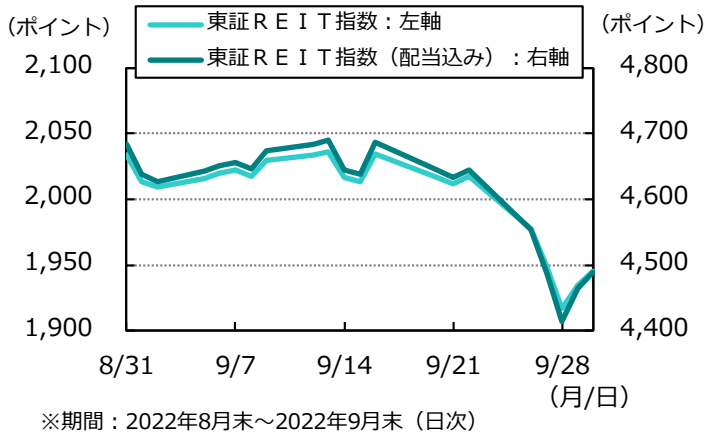
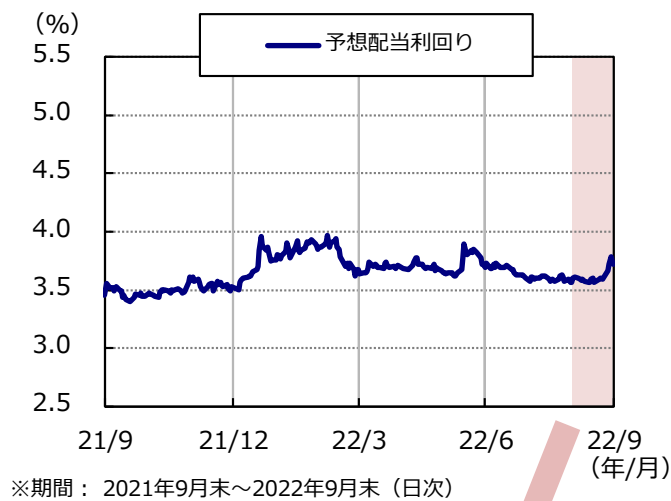
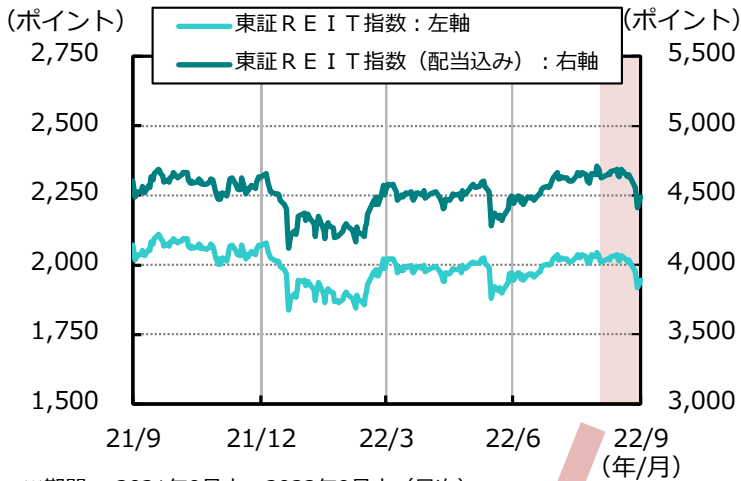


※期間：2021年6月末～2022年9月末（日次）

※2021年6月末を100として指数化。

J-REIT市場について

東証REIT指数およびJ-REITの予想配当利回りの推移



	2022年9月末	2022年8月末	月次騰落率
東証REIT指数	1,945.25	2,033.71	▲4.35%
東証REIT指数（配当込み）	4,488.86	4,683.62	▲4.16%
東証REIT指数配当利回り	3.72%	3.57%	-

➤ 先月の投資環境

9月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は下落しました。上旬は、国内株がリスク選好改善から上昇する一方、J-REITは利益確定とみられる売りが重しとなり、ほぼ横ばいとなりました。中旬は、米CPIの伸び加速による米国株急落を受け、下落しました。下旬は、岸田首相の入国規制のさらなる緩和方針の表明や投資信託への資金流入が支えとなったものの、海外金利上昇に伴うリスク回避姿勢の強まりから下落しました。

➤ 今後の見通し

世界的な金融引き締めへの警戒感や不動産市場を巡る不透明感が残るものの、国内の経済正常化期待が支えとなる見込みです。10月11日からは入国者数の上限撤廃や個人旅行の再開とともに、全国旅行支援も開始される方針が示されました。中国からの旅行者は依然限定的とみられますが、インバウンド需要の回復が期待されます。なお、東京都心5区のオフィス空室率はほぼ横ばい推移が続いていますが、8月の平均賃料は前月比で25カ月連続で下落しました。2023年に控えるオフィスビルの供給増に対する警戒感も根強いもようです。

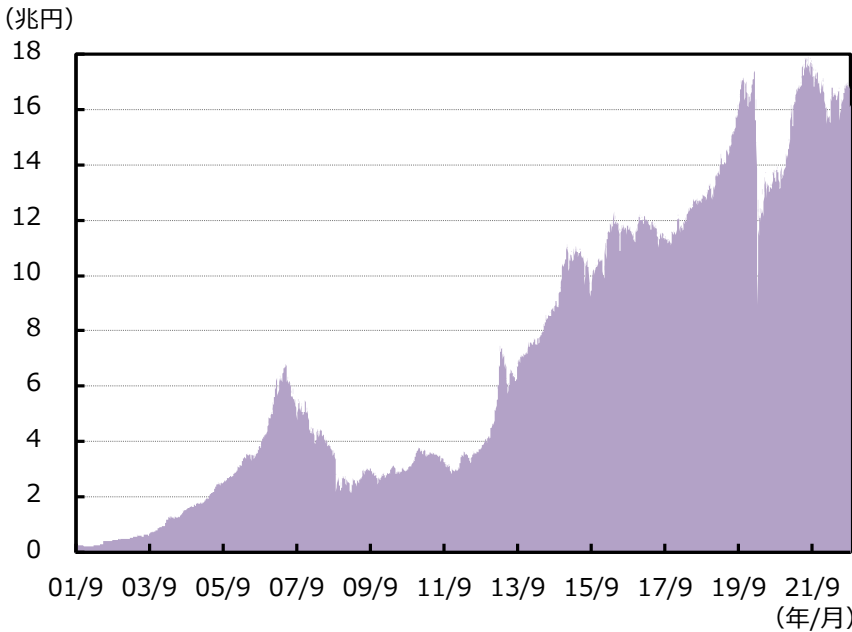
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報または作成時点の見解であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITの時価総額推移

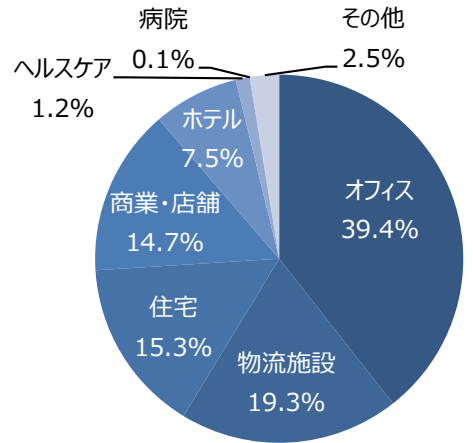


J-REITの市場規模

時価総額	16兆1556億円
銘柄数	61銘柄

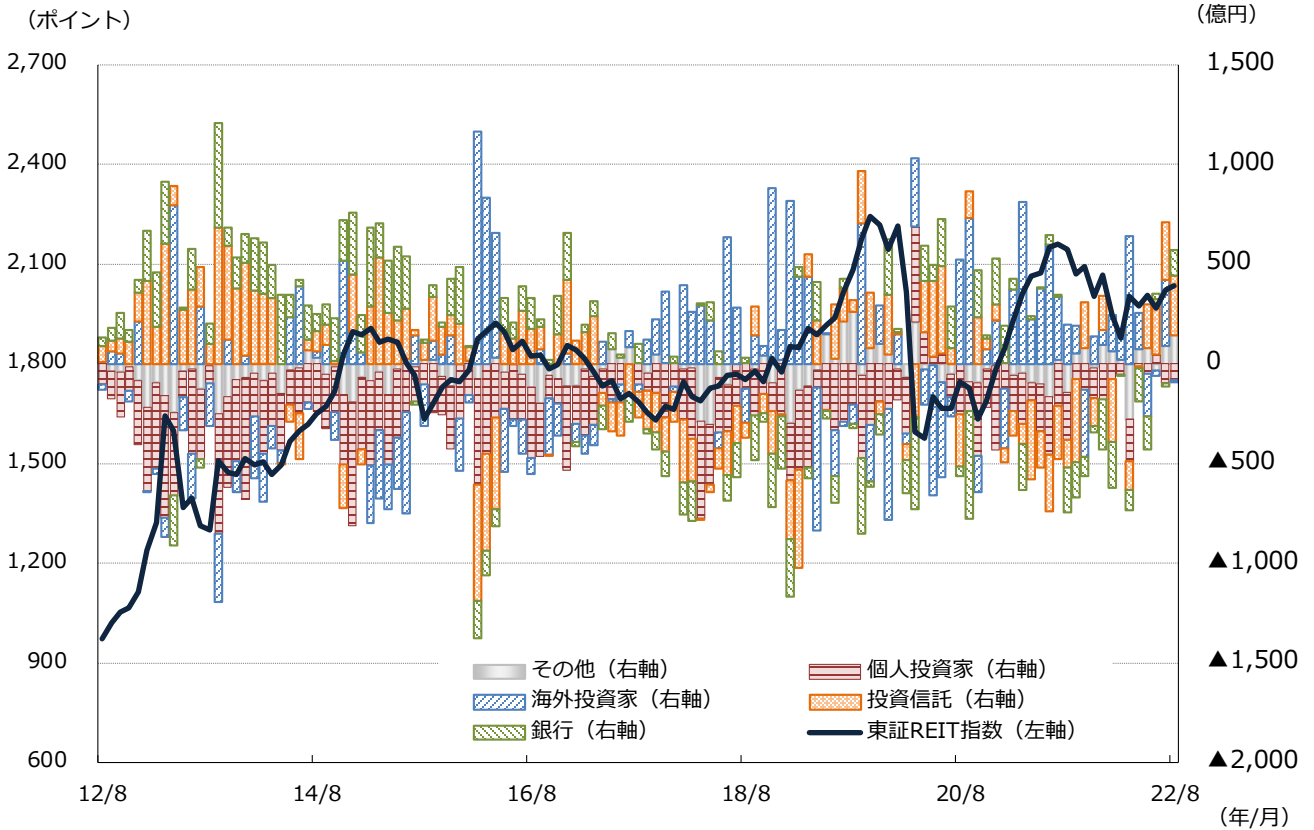
※2022年9月末時点

不動産タイプ別構成比率



※2022年7月末時点
 ※小数第2位を四捨五入しているため、上記グラフの合計値が100%とならない場合があります。

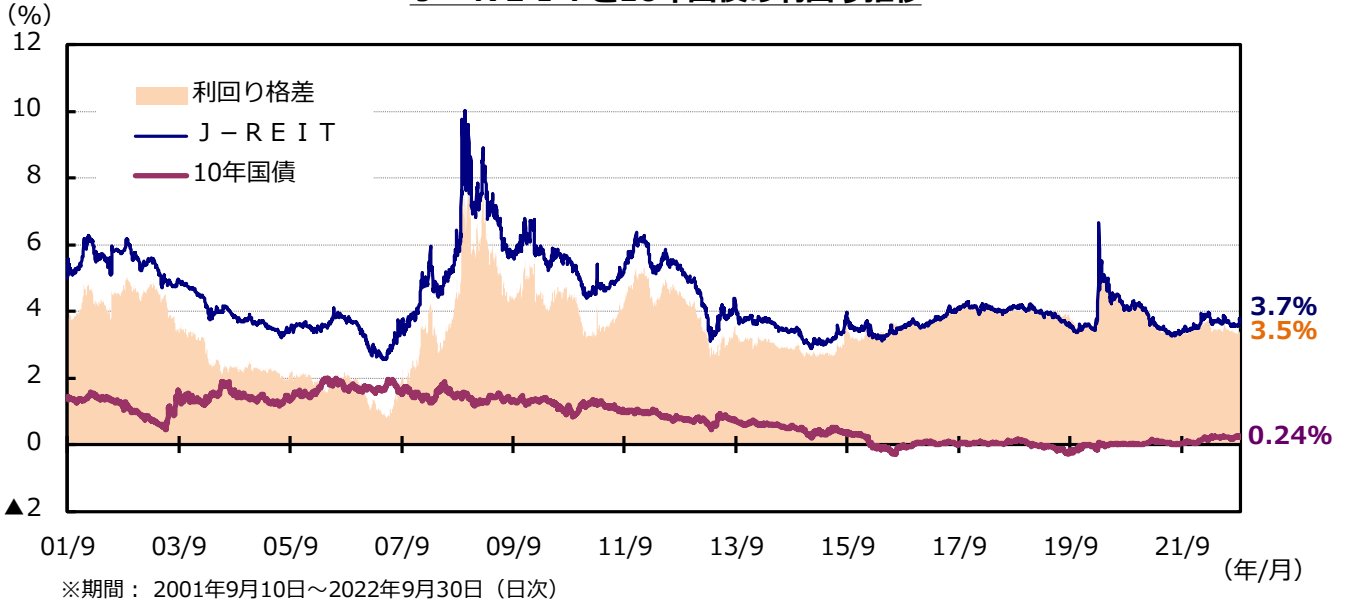
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



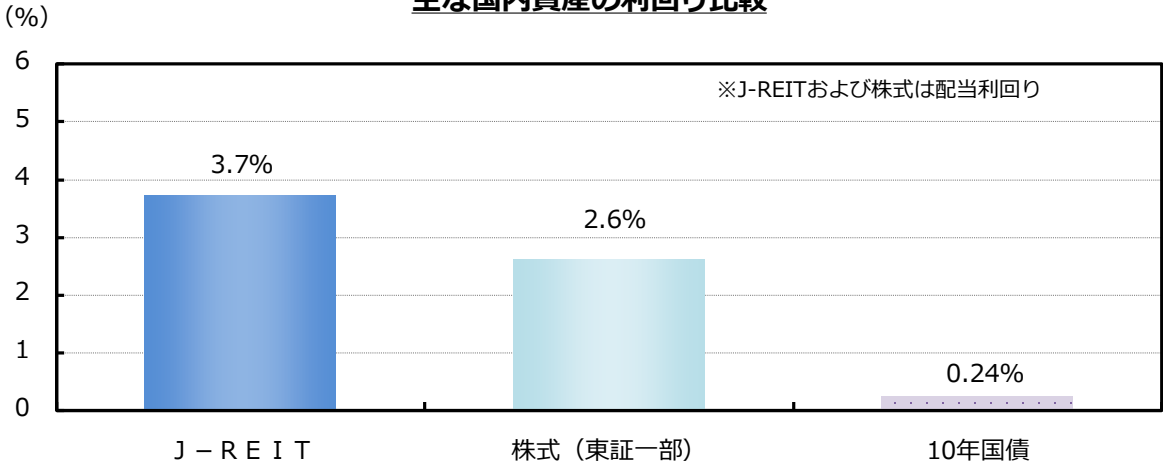
出所：ブルームバーグ、一般社団法人投資信託協会および東京証券取引所のデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移

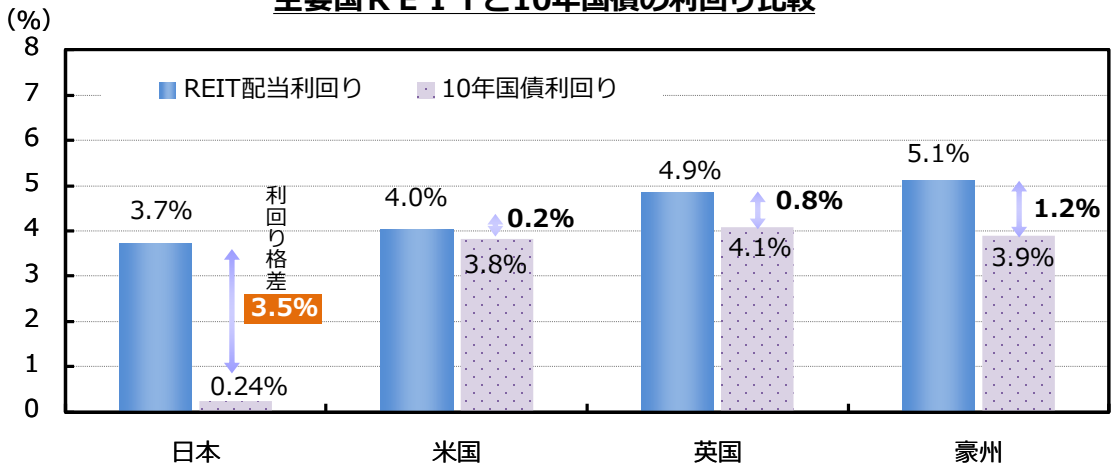


主な国内資産の利回り比較



※2022年9月末時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2022年9月末時点

※主要国REITの利回りで用いた指数は次のとおり。日本：東証REIT指数、米国：FTSE NAREIT All Equity REITs指数、英国：FTSE EPRA/NAREIT UK指数、豪州：S&P/ASX200REIT指数。利回りは、指数構成銘柄の変更などにより、大きく変動することがあります。

※利回り格差は、小数第2位を四捨五入しているため、REIT配当利回りから10年国債利回りを控除した値と一致しない場合があります。

出所：ブルームバーグ、S&P、各投資法人のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※上記は過去の情報であり、将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

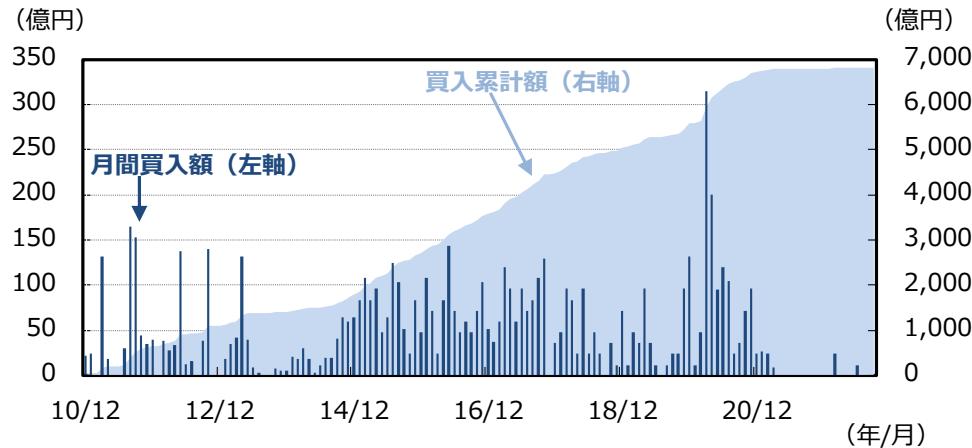
J-REIT市場について

J-REIT 時価総額上位10銘柄

順位	銘柄名	主なスポンサー	主な運用対象	騰落率				時価総額	予想配当利回り
				1カ月	3カ月	6カ月	1年		
1	日本ビルファンド投資法人	三井不動産	オフィス	▲8.4%	▲5.9%	▲8.1%	▲12.3%	10,818 億円	3.62%
2	日本プロロジスリート投資法人	プロロジス	物流施設	▲9.7%	▲5.2%	▲11.2%	▲15.0%	8,452 億円	3.10%
3	ジャパンリアルエステイト投資法人	三菱地所	オフィス	▲7.4%	▲4.3%	▲6.6%	▲10.6%	8,270 億円	3.69%
4	日本都市ファンド投資法人	KKRグループ	総合	▲6.2%	▲5.7%	▲0.9%	▲0.6%	7,604 億円	4.19%
5	野村不動産マスターファンド投資法人	野村不動産ホールディングス	総合	▲1.6%	2.9%	5.6%	1.4%	7,530 億円	4.12%
6	GLP投資法人	GLPグループ	物流施設	▲6.5%	▲2.1%	▲8.2%	▲7.8%	7,189 億円	3.25%
7	大和ハウスリート投資法人	大和ハウス工業	総合	▲5.8%	▲3.4%	▲13.6%	▲12.6%	7,110 億円	3.72%
8	オリックス不動産投資法人	オリックス	総合	▲3.4%	0.4%	11.9%	▲4.6%	5,106 億円	4.22%
9	アドバンス・レジデンス投資法人	伊藤忠グループ	住宅	▲3.7%	▲1.8%	2.9%	▲2.1%	4,910 億円	3.23%
10	ユナイテッド・アーバン投資法人	丸紅	総合	0.9%	5.1%	6.3%	▲0.9%	4,662 億円	4.15%

※2022年9月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



年間買入上限額	1,800億円
2022年以降買入実施額	36億円

買入累計額	6,823億円
-------	---------

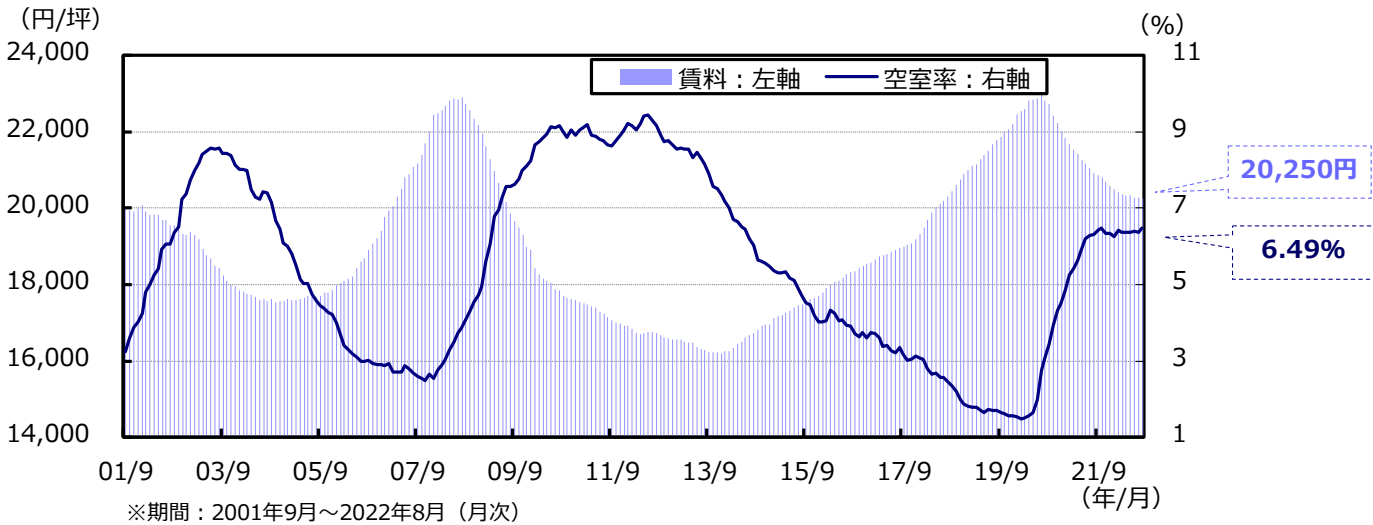
※2022年9月末時点（年間買入上限額は2022年9月22日（日本銀行の「当面の金融政策運営について」の公表日）時点）

出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

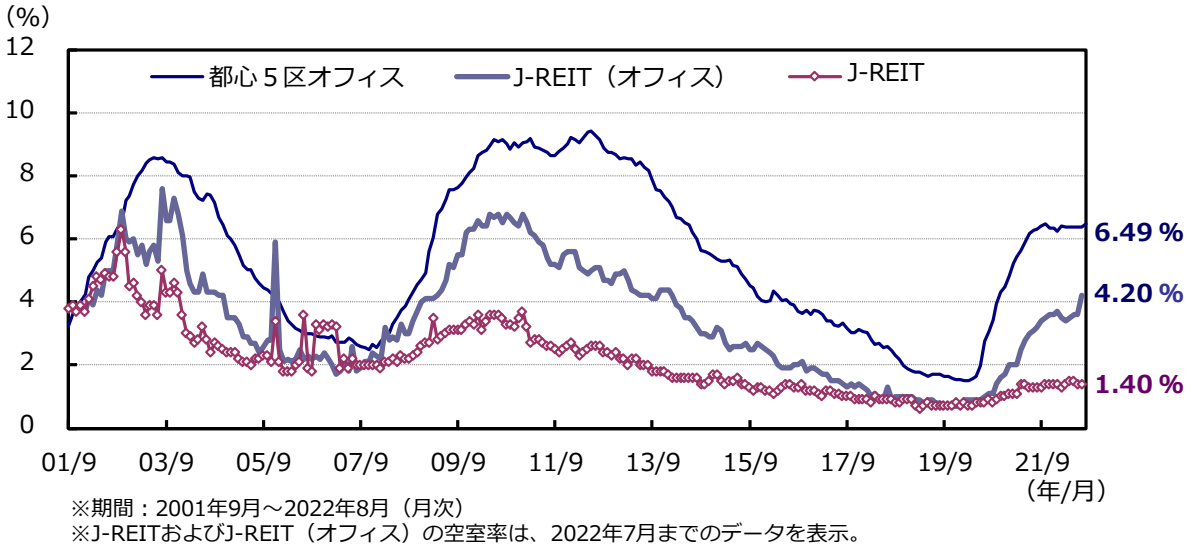
※上記は、将来におけるJ-REIT市場の動向等を示唆・保証するものではありません。また、掲載した投資法人の発行する投資証券および投資法人債への投資を推奨するものではありません。

※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

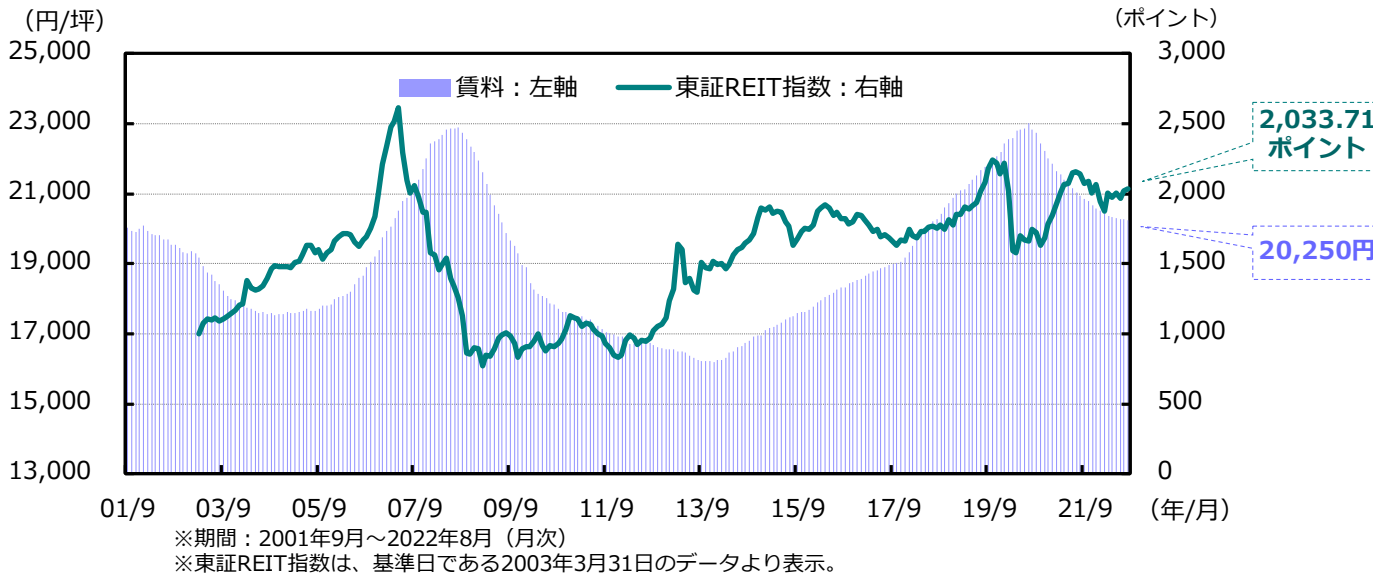
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



都心5区オフィスとJ-REIT（オフィス）・J-REITの空室率の推移



東証REIT指数と都心5区オフィスビルの賃料の推移



出所：ブルームバーグ、三鬼商事、一般社団法人投資信託協会が提供するデータをもとにアセットマネジメントOne作成
 ※上記グラフは、将来における不動産市場の動向等を示唆・保証するものではありません。
 ※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項

【投資信託に係るリスクと費用】

● 投資信託に係るリスクについて

投資信託は、株式、債券および不動産投資信託証券（リート）などの値動きのある有価証券等（外貨建資産には為替リスクもあります。）に投資をしますので、市場環境、組入有価証券の発行者に係る信用状況等の変化により基準価額は変動します。このため、投資者の皆さまの投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。

● 投資信託に係る費用について

[ご投資いただくお客さまには以下の費用をご負担いただきます。]

■ お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料：上限3.85%（税込）

換金時手数料：換金の価額の水準等により変動する場合がありますため、あらかじめ上限の料率等を示すことができません。

信託財産留保額：上限0.5%

■ お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用（信託報酬）：上限 年率2.09%（税込）

※ 上記は基本的な料率の状況を示したものであり、成功報酬制を採用するファンドについては、成功報酬額の加算によってご負担いただく費用が上記の上限を超過する場合があります。成功報酬額は基準価額の水準等により変動するため、あらかじめ上限の額等を示すことができません。

その他費用・手数料：上記以外に保有期間等に応じてご負担いただく費用があります。投資信託説明書（交付目論見書）等でご確認ください。その他費用・手数料については定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用（上限額等を含む）を表示することはできません。

※手数料等の合計額については、購入金額や保有期間等に応じて異なりますので、あらかじめ表示することはできません。

※上記に記載しているリスクや費用項目につきましては、一般的な投資信託を想定しております。費用の料率につきましては、アセットマネジメントOne株式会社が運用するすべての投資信託のうち、徴収するそれぞれの費用における最高の料率を記載しております。

※投資信託は、個別の投資信託ごとに投資対象資産の種類や投資制限、取引市場、投資対象国が異なることから、リスクの内容や性質、費用が異なります。投資信託をお申し込みの際は、販売会社から投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡ししますので、必ずお受け取りになり、内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が投資に関してご判断ください。

※税法が改正された場合等には、税込手数料等が変更となることがあります。

【ご注意事項】

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が作成したものです。

●当資料は、情報提供を目的とするものであり、投資家に対する投資勧誘を目的とするものではありません。

●当資料は、アセットマネジメントOne株式会社が信頼できると判断したデータにより作成しておりますが、その内容の完全性、正確性について、同社が保証するものではありません。また掲載データは過去の実績であり、将来の運用成果を保証するものではありません。

●当資料における内容は作成時点のものであり、今後予告なく変更される場合があります。

●投資信託は、

1. 預金等や保険契約ではありません。また、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。加えて、証券会社を通して購入していない場合には投資者保護基金の対象ではありません。
2. 購入金額について元本保証および利回り保証のいずれもありません。
3. 投資した資産の価値が減少して購入金額を下回る場合がありますが、これによる損失は購入者が負担することとなります。

当資料で使用している指数について

●東証REIT指数、東証REIT用途別各指数、東証株価指数の指数値および東証REIT指数、東証REIT用途別各指数、東証株価指数にかかる標章または商標は、株式会社J P X総研または株式会社J P X総研の関連会社（以下「J P X」という。）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など東証REIT指数、東証REIT用途別各指数、東証株価指数に関するすべての権利・ノウハウおよび東証REIT指数、東証REIT用途別各指数、東証株価指数にかかる標章または商標に関するすべての権利はJ P Xが有しています。

●FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。

●S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数は、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCまたはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングスLLCまたはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P各国・地域REIT指数およびS&P/ASX200REIT指数のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。