

公示地価は下落する一方、足元で回復の兆しも

公示地価は6年振りの下落

国土交通省が2021年3月に発表した2021年1月1日時点での公示地価は、全国の全用途平均がマイナス0.5%と6年振りに下落に転じました。また、用途別では、住宅地が5年振り、商業地が7年振りに下落に転じ、全国的に新型コロナウイルス感染拡大の影響を大きく受けた格好となりました。

特に、商業地は繁華街や歓楽街、観光地を抱えた地区を中心に大きく下落しました。例えば、千葉県は上昇を維持したものの、成田市は外国人観光客対象のホテル・店舗需要が減退し、下落に転じました。また、近年インバウンドの取り込みなどが奏功し、大きく地価が上昇していた地方四都市についても、上昇こそ維持したものの、上昇幅を大きく縮める結果となりました。

高度利用地においては足元で回復の兆しも

同じく国土交通省では、2021年2月に主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地価動向について調査結果をまとめた「地価LOOKレポート」を公開しています。

同資料を見ると、2020年4-6月期および7-9月期は前期に対して上昇した地区は全国で1地区でしたが、直近10-12月期では15地区が上昇していることが確認できます。用途別の内訳では住宅系地区が9地区、商業系地区が6地区上昇と、マンションの堅調な販売状況や事業者の素地*取得の動きが回復したことを背景に、特に住宅地区で堅調な需要がうかがえます。

鑑定評価額を大きく上回る売却案件が相次ぐ

また、足元2021年3月においては、リート各社から鑑定評価額を大きく上回る物件売却の発表が相次いでいます。例えば、日本ビルファンド投資法人の「NBF南青山ビル」は鑑定評価額203億円（2020年12月31日時点）に対して譲渡価格316億円、ジャパンリアルエステイト投資法人の「大塚東池袋ビルディング」は鑑定評価額49億円（2021年3月1日時点）に対して譲渡価格60億円となっており、評価額に対して実際の売却価格が高いことから、足元の物件需要の高さがうかがえます。

このように前年と比較すると、全国的に地価が下落しているものの、四半期など、より最近の動きにおいては回復の兆しも見えており、この材料はJ-REITにとってもポジティブに働くと考えられます。

*不動産業界では、開発行為などにおける造成転換前の土地を指します。
出所：国土交通省、日本ビルファンド投資法人、ジャパンリアルエステイト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。また、個別銘柄の記載は当該銘柄の売買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。

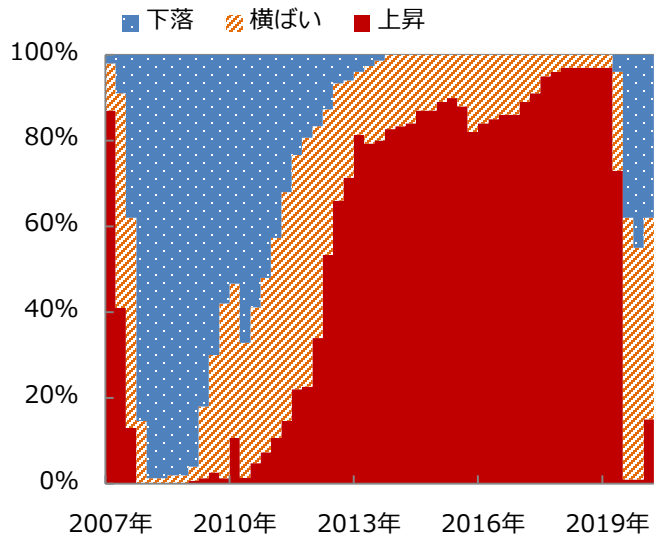
2021年公示地価の概要

| | 全用途 | 住宅地 | 商業地 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 全国平均 | -0.5% (1.4%) | -0.4% (0.8%) | -0.8% (3.1%) |
| 三大都市圏 | -0.7% (2.1%) | -0.6% (1.1%) | -1.3% (5.4%) |
| 東京圏 | -0.5% (2.3%) | -0.5% (1.4%) | -1.0% (5.2%) |
| 大阪圏 | -0.7% (1.8%) | -0.5% (0.4%) | -1.8% (6.9%) |
| 名古屋圏 | -1.1% (1.9%) | -1.0% (1.1%) | -1.7% (4.1%) |
| 地方圏 | -0.3% (0.8%) | -0.3% (0.5%) | -0.5% (1.5%) |
| 地方四市 | 2.9% (7.4%) | 2.7% (5.9%) | 3.1% (11.3%) |
| その他 | -0.6% (0.1%) | -0.6% (0%) | -0.9% (0.3%) |

※前年比変動率は2021年1月1日時点。()内の数値は2020年1月1日時点。

※地方四市は札幌市、仙台市、広島市、福岡市。

主要都市の高度利用地地価動向の分布

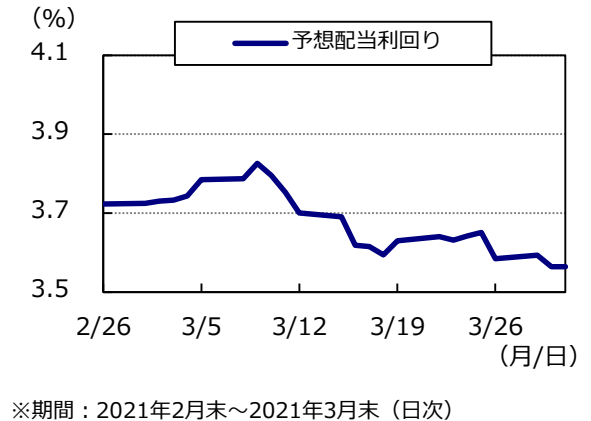
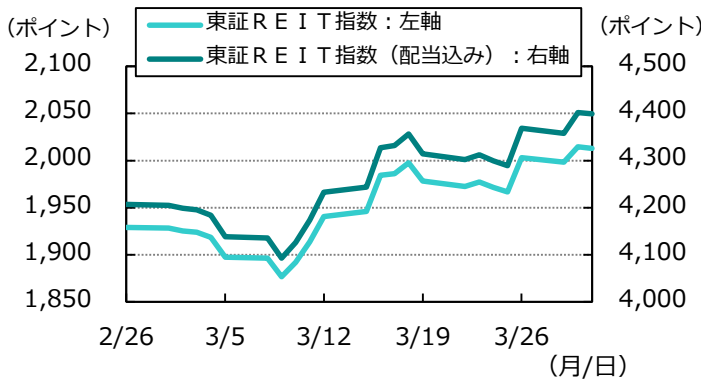
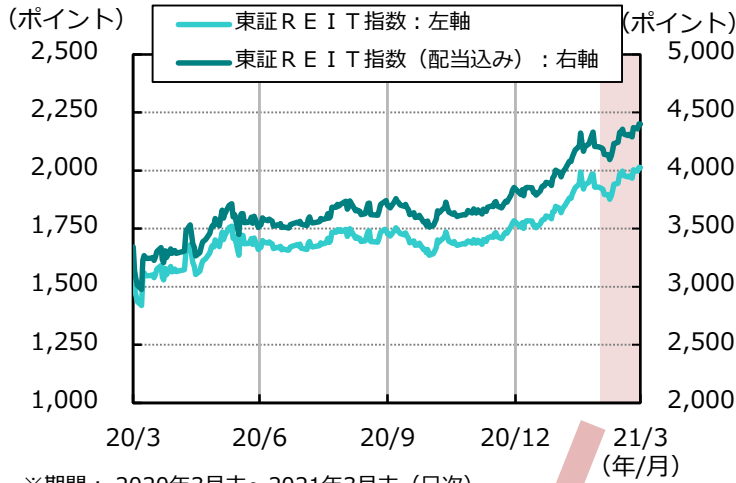


10-12月期 10-12月期 10-12月期 10-12月期 10-12月期
※期間：2007年10-12月期～2020年10-12月期（四半期）
※上記は前期と比較した地価動向を上昇・横ばい・下落で表しています。なお、対象地区は変更される場合があります。

※物件の譲渡価格は予定額も含みます。

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



| | 2021年3月末 | 2021年2月末 | 月次騰落率 |
|----------------|----------|----------|-------|
| 東証REIT指数 | 2,013.08 | 1,929.15 | 4.4% |
| 東証REIT指数（配当込み） | 4,399.26 | 4,207.24 | 4.6% |
| J-REIT予想配当利回り | 3.56% | 3.72% | - |

➤ 先月の投資環境

3月のJ-REIT市場（東証REIT指数（配当込み））は上昇しました。上旬は、米長期金利上昇への警戒感から下落する場面もありましたが、国内株式市場が上昇に転じたことなどから買い戻される動きとなりました。中旬は、国内外の株高に伴うリスク選好の改善から上昇しました。下旬は、首都圏などの緊急事態宣言が解除される中、上昇しました。なお、日銀はJ-REITの年900億円との購入目安を削除し、上限1,800億円のみを残しました。

➤ 今後の見通し

各国中銀の大規模金融緩和や財政出動への期待などが支えとなる一方、新型コロナウイルスの感染拡大の影響長期化や不動産市場への懸念が残る見込みです。国内では3月21日をもって首都圏などの緊急事態宣言が解除されましたが、感染再拡大を受け4月には大阪府などにまん延防止等重点措置が取られ、飲食店などに対し時短が要請される見通しとなりました。東京都心5区のオフィスの2月の空室率は5.2%に達し、未だ上昇傾向にあることから、引き続き注視する必要があると考えられます。

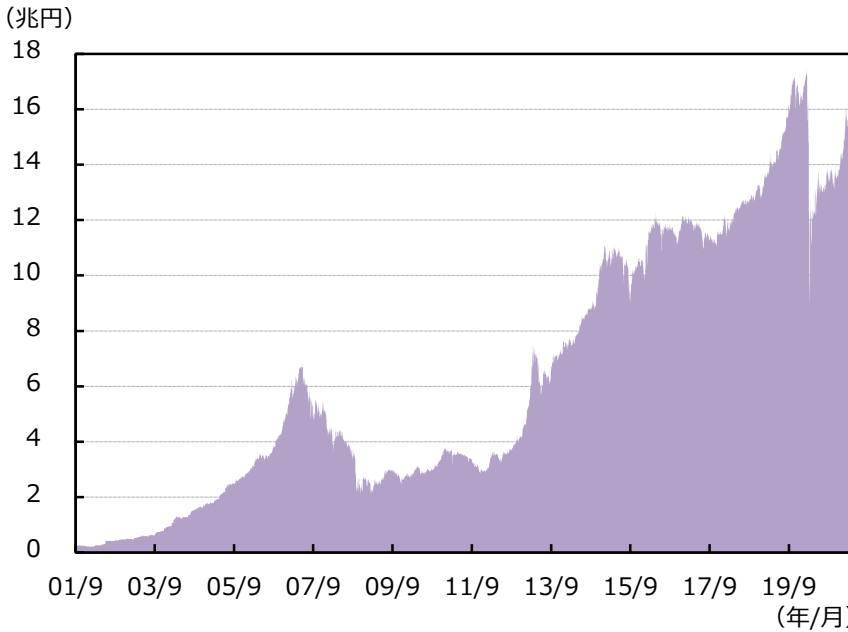
出所：ブルームバーグ等のデータをもとにアセットマネジメントOne作成

※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

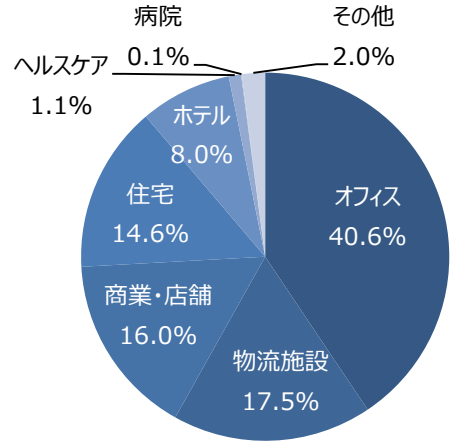


J-REITの市場規模

| | |
|------|------------|
| 時価総額 | 16兆3,484億円 |
| 銘柄数 | 61銘柄 |

※2021年3月末時点

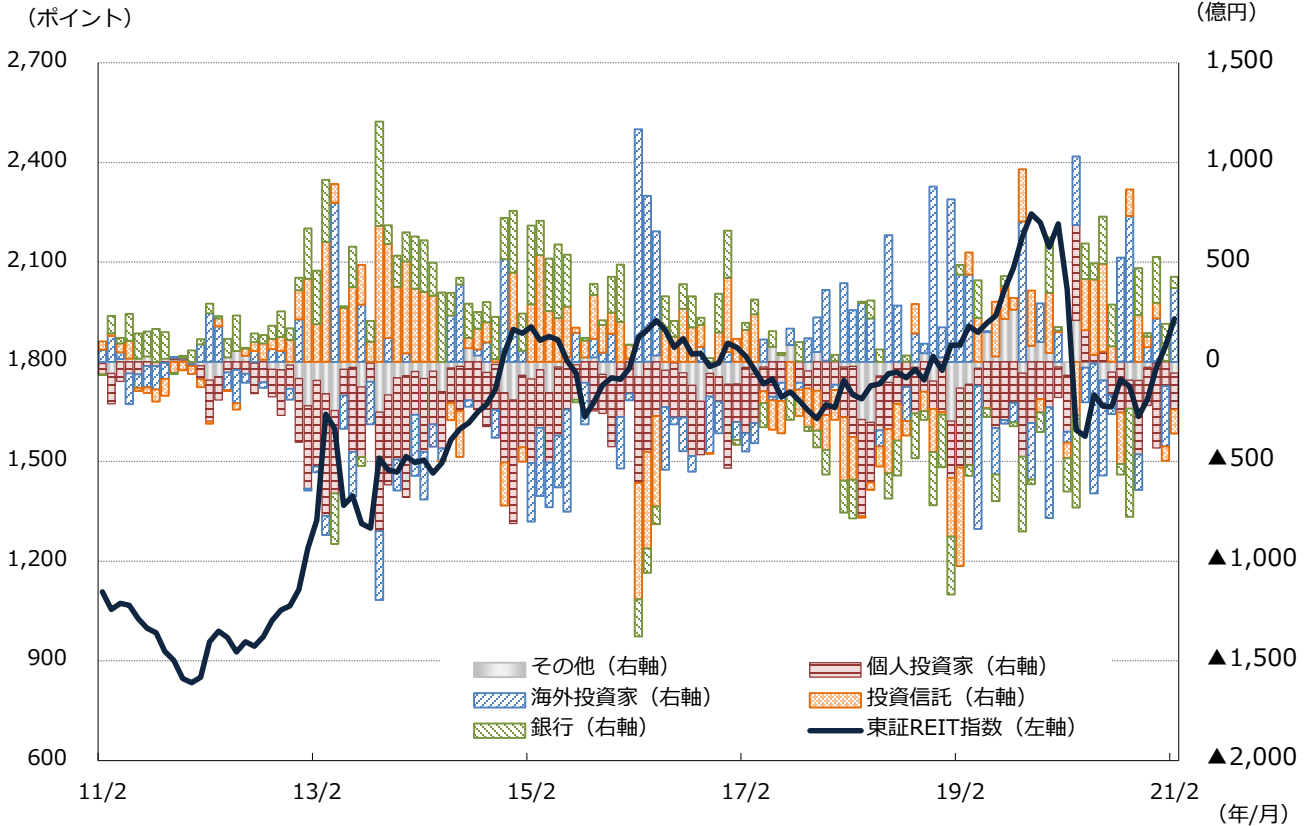
不動産タイプ別構成比率



※2021年1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。

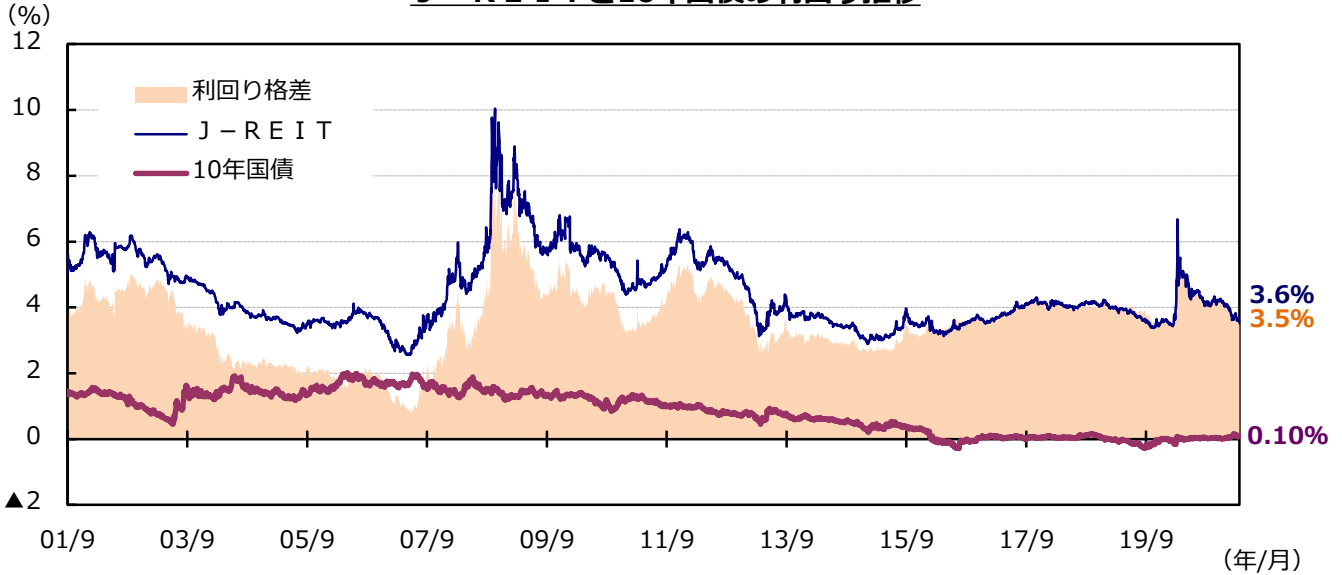
J-REITの投資部門別売買状況と東証REIT指数の推移



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。

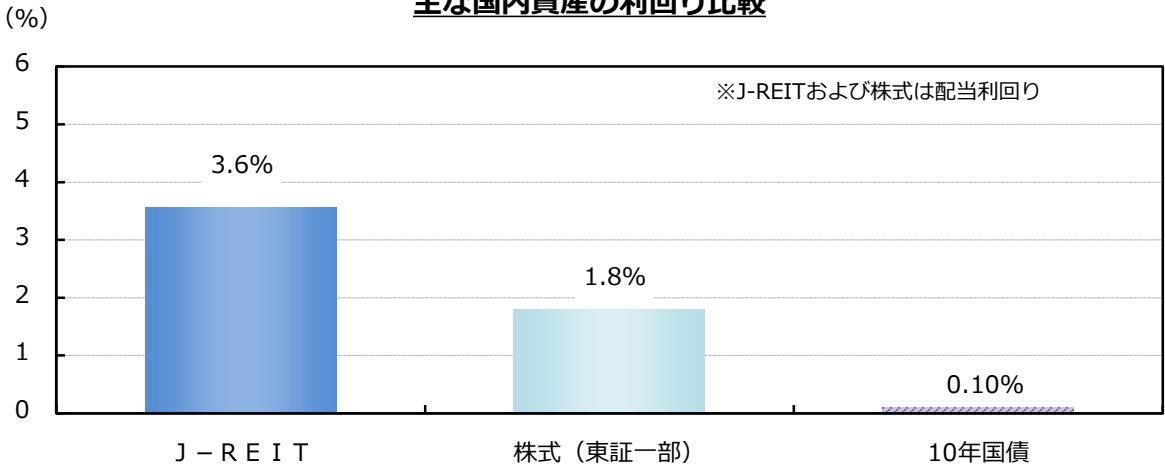
J-REIT市場について

J-REITと10年国債の利回り推移



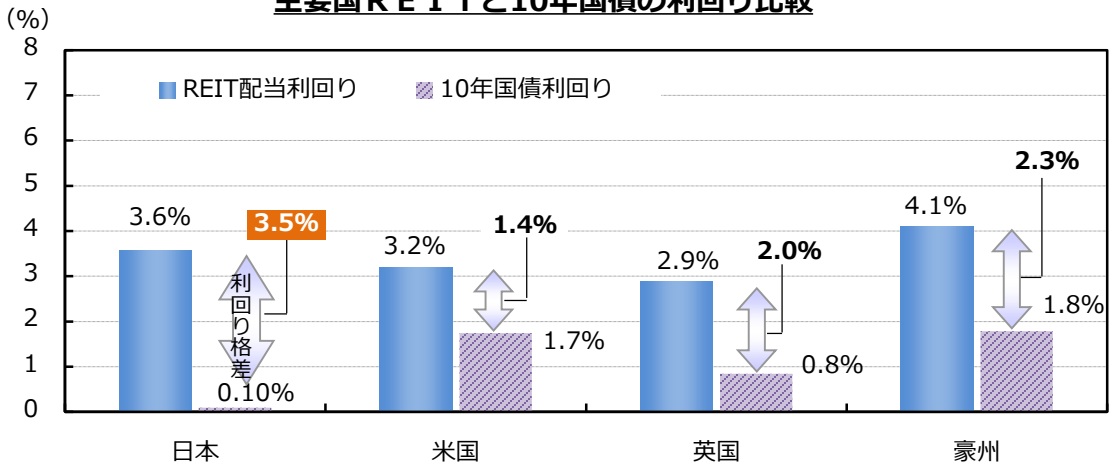
※期間：2001年9月10日～2021年3月31日（日次）

主な国内資産の利回り比較



※2021年3月末時点

主要国REITと10年国債の利回り比較



※2021年3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。

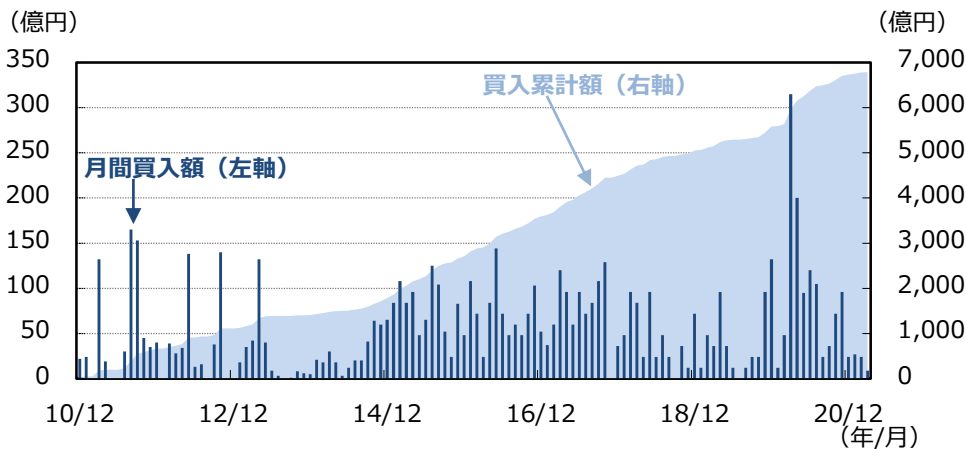
J-REIT市場について

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か月 | 3か月 | 6か月 | 1年 | | |
| 1 | 日本ビルファンド投資法人 | 三井不動産 | オフィス | 0.0% | 8.9% | 9.2% | ▲10.1% | 10,758 億円 | 3.49% |
| 2 | 日本プロロジスリート投資法人 | プロロジス | 物流施設 | 9.0% | 10.4% | 0.2% | 31.7% | 9,178 億円 | 2.69% |
| 3 | ジャパンリアルエステイト投資法人 | 三菱地所、三井物産 | オフィス | 0.6% | 9.6% | 21.4% | 3.2% | 9,045 億円 | 3.29% |
| 4 | 日本都市ファンド投資法人 | 三菱商事、UBSグループ | 総合 | 7.4% | 20.6% | 39.3% | 85.1% | 7,905 億円 | 4.04% |
| 5 | GLP投資法人 | GLPグループ | 物流施設 | 5.3% | 12.1% | 11.9% | 50.2% | 7,897 億円 | 2.96% |
| 6 | 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 | 4.3% | 12.9% | 26.2% | 22.1% | 7,846 億円 | 3.95% |
| 7 | 大和ハウスリート投資法人 | 大和ハウス工業 | 総合 | 6.3% | 16.4% | 10.4% | 12.7% | 6,524 億円 | 4.04% |
| 8 | オリックス不動産投資法人 | オリックス | 総合 | 6.1% | 12.8% | 19.3% | 35.5% | 5,310 億円 | 3.48% |
| 9 | アドバンス・レジデンス投資法人 | 伊藤忠グループ | 住宅 | 7.3% | 12.1% | 11.6% | 10.7% | 4,806 億円 | 3.23% |
| 10 | ユナイテッド・アーバン投資法人 | 丸紅 | 総合 | 1.6% | 16.5% | 27.3% | 38.2% | 4,634 億円 | 4.21% |

※2021年3月末時点

日銀によるJ-REITの買入状況



※期間：2010年12月～2021年3月

| | |
|--------------|---------|
| 年間買入上限額 | 1,800億円 |
| 2021年以降買入実施額 | 60億円 |

| | |
|-------|---------|
| 買入累計額 | 6,787億円 |
|-------|---------|

※2021年3月末時点（年間買入上限額は2021年3月19日（日本銀行の「より効果的で持続的な金融緩和について」の公表日）時点）

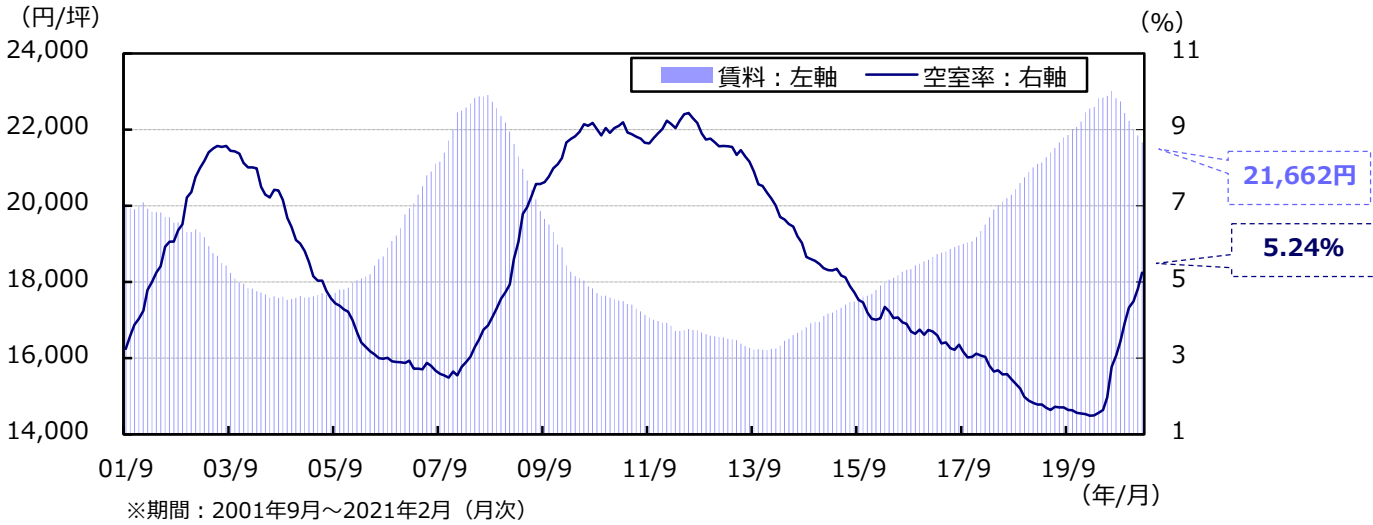
出所：ブルームバーグおよび日銀が提供するデータ等をもとにアセットマネジメントOne作成

※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。

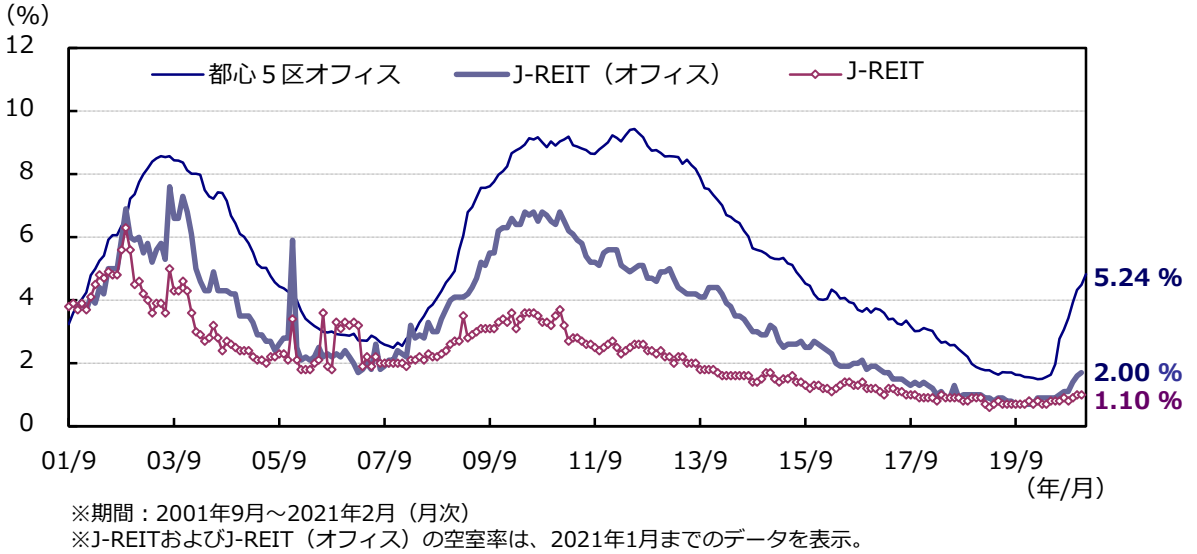
※巻末の投資信託に係るリスクと費用およびご注意事項を必ずお読みください。

不動産市場について

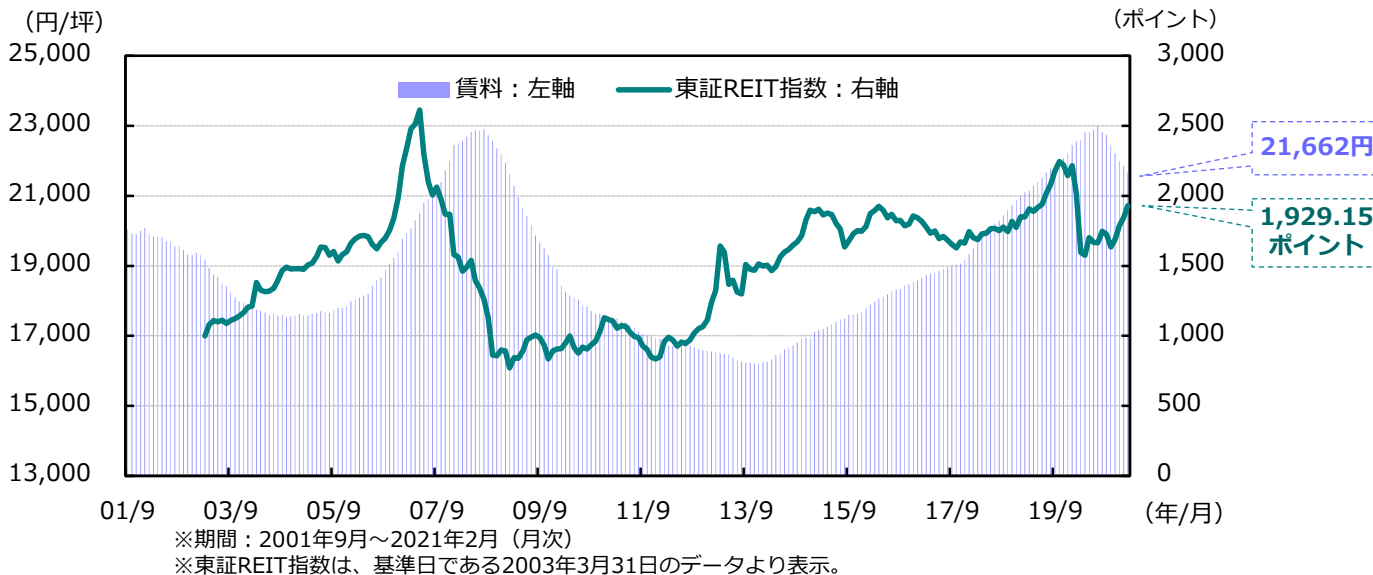
都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）オフィスビルの賃料・空室率の推移



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指数および東証株価指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利・ノウハウは、㈱東京証券取引所が有しています。

●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。