

地価上昇～Jリートによる物件取得が好影響

Raku Yomi

楽読(ラクヨミ)

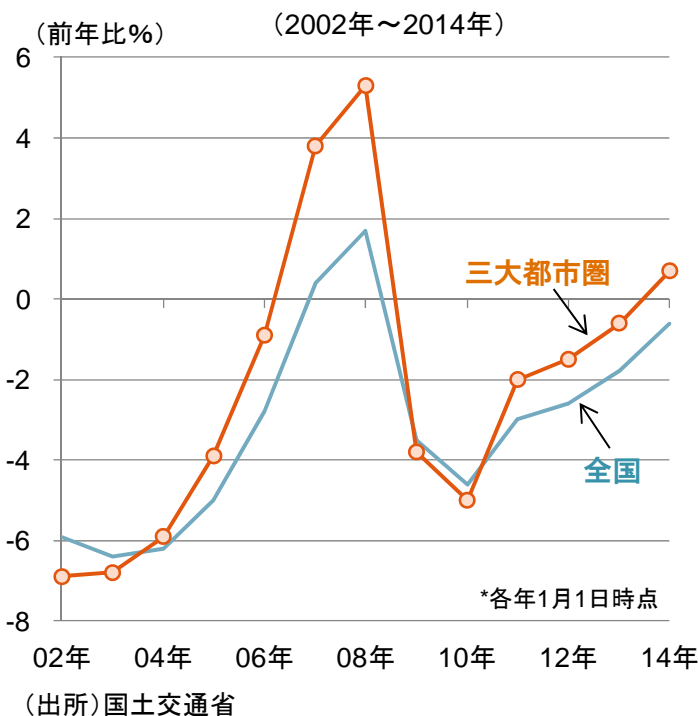
nikko am
fund academy

3月18日に国土交通省が発表した「公示地価」によると、2014年1月1日時点の全国全用途の地価は、前年比0.6%下落と6年連続の下落となりましたが、三大都市圏では全用途が前年比0.7%上昇と、6年ぶりに上昇に転じるなど、不動産市場が回復局面に入りつつあることを示す結果となりました。三大都市圏での地価上昇は、国内景気の回復や住宅ローン金利の低位安定、都市部への人口流入の加速、企業業績の回復に伴うオフィス需要および消費回復による店舗需要の高まりなどが背景となりました。

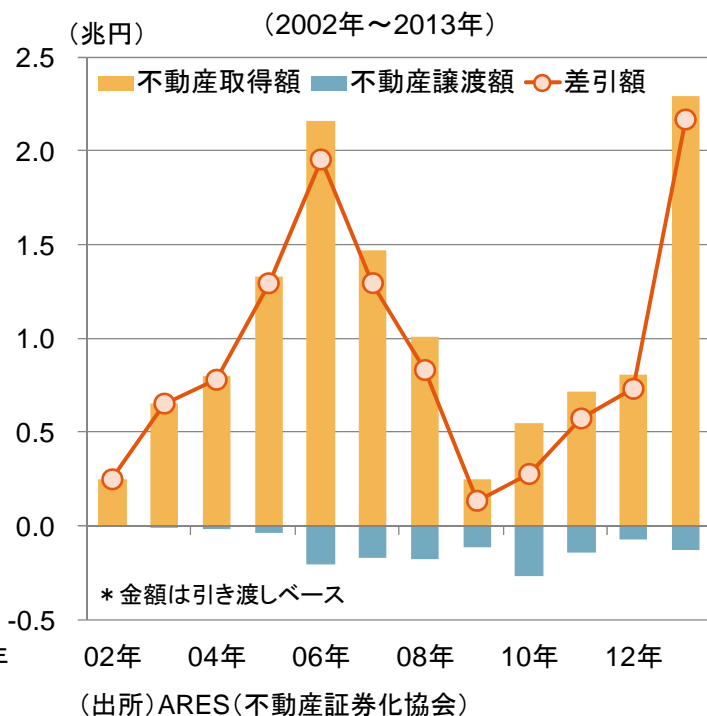
公示地価は、実際の不動産価格の変化を遅れて示す遅行指標ではありますが、実際の不動産取引に影響を与える指標としての注目度も高くなっています。そのため、三大都市圏で公示地価が上昇したことは、今後の取引価格に好影響を与えるほか、不動産価格の上昇期待を伴った不動産売買の増加につながり、また、地方の中核都市における地価の上昇を促す要因になると考えられます。

なお、三大都市圏の地価上昇には、不動産価額の先高感を見据えたJリートによる物件取得の活発化も寄与しました。2013年のJリートによる資産取得額は2兆円超と過去最高を更新しており、積極的な物件取得が進んだことがわかります。ただし、Jリートは、取得競争力の強さなどを背景に、おおむね鑑定評価額を下回る物件取得を進めており、本来価値を示すとされる純資産価額の維持向上を図る努力をしているとみられます。国内景気の回復が進み、不動産市況に明るさが増す中、今後は、Jリートの着実な運用や地価上昇に伴う保有不動産の上昇を評価するような動きになるものと期待されます。

公示地価(全用途)の変動率



Jリートによる不動産取引額の推移



※上記は過去のものであり、将来を約束するものではありません。

日興アセットマネジメント

■当資料は、日興アセットマネジメントが市況等についてお伝えすることを目的として作成したものであり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。■投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。