

不動産投資レポート

大型ビル竣工ラッシュで弱含む東京オフィス市場

不動産クォーター・レビュー2012年第1四半期

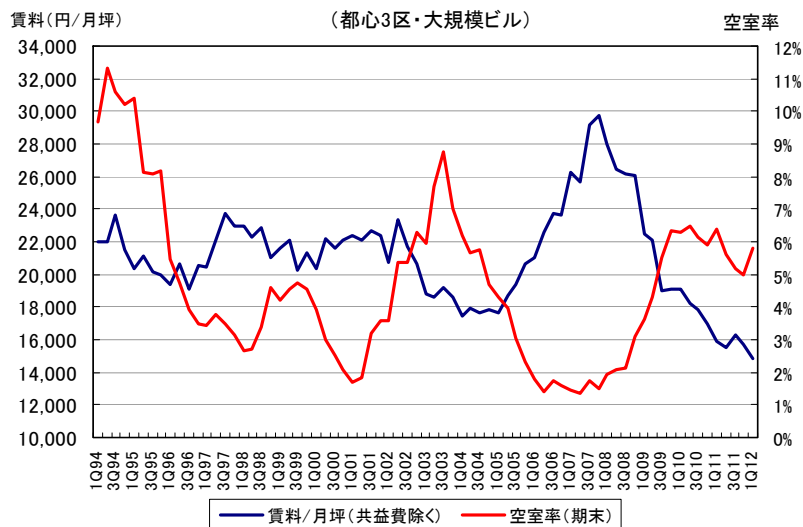
金融研究部門 不動産研究部長 松村 徹

omatsu@nli-research.co.jp

要旨

- 国内景気は、個人消費が底堅さを維持する中、企業の生産活動も持ち直して足踏み状態を脱しつつある。首都圏ではマンションの新規発売や中古成約も堅調に推移している。1月の地価公示は、下落率が縮小傾向となる中、再開発や交通インフラ整備などによる利便性向上やマンション需要の強い地域の上昇が顕著になった。被災地の住宅地は明暗が分かれた。
- 大型ビル竣工ラッシュが始まった東京オフィス市場では、空室率が上昇、賃料が低下する弱い動きとなったが、賃料低下率は縮小傾向を強めている。底打ちとみえた東京都区部のマンション賃料は弱含み横ばい、ホテル稼働率は震災前の水準に戻っている。大型既存物件の需給が逼迫している物流セクターでは、国内不動産大手の参入が相次ぐなど積極的な動きがみられる。
- 東証 REIT 指数は、日銀による追加金融緩和策の発表や欧州財政問題に対する懸念後退、世界的な景気回復期待などから前期末比 18.6%の上昇となり、これまで下落率の大きかったオフィスセクターが 24.9%上昇して市場の戻りを牽引した。年度末にかけて不動産の売却が増加し、買い手として J-REIT や S-REIT、国内不動産会社が目立った。

東京都心3区大規模ビルの空室率と賃料(四半期)



(注)大規模:基準階200坪以上

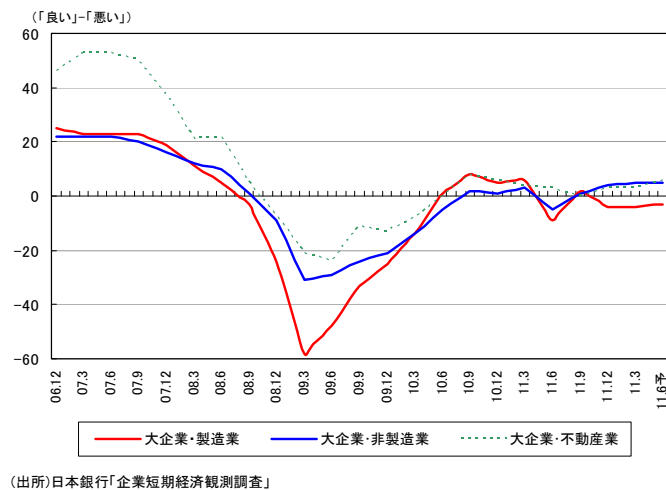
(出所)空室率:三幸エステート、賃料:三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

1. 経済動向と住宅市場

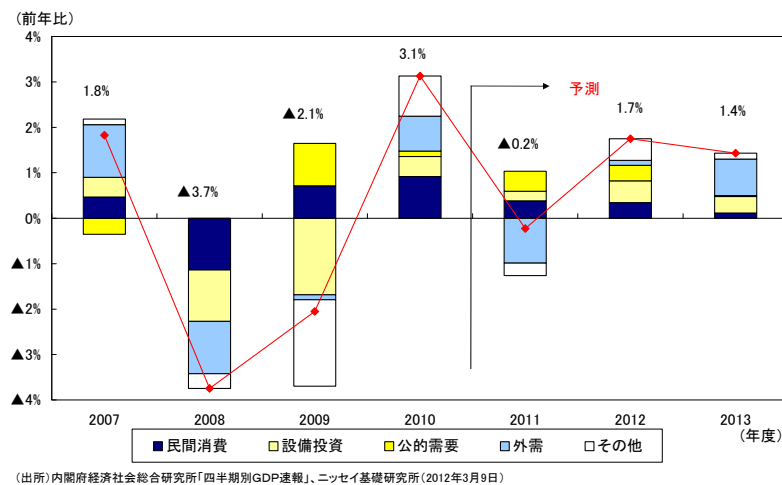
国内景気は、個人消費が底堅さを維持する中、企業の生産活動も持ち直して足踏み状態を脱しつつある。2012年第1四半期の日銀短観（大企業製造業業況判断 D.I.）は、前期と同じ▲4、先行きはプラス1の▲3であった（図表-1）。ニッセイ基礎研究所は、2011年度の実質 GDP 成長率を▲0.2%、2012年度を1.7%、2013年度を1.4%と予想している（図表-2）¹。

新設住宅着工戸数は、再開された住宅エコポイント効果などから2012年2月は6.7万戸（年率91.7万戸）、前年比7.5%と6ヶ月ぶりに増加した（図表-3）。うち一戸建ては4ヶ月連続、貸家は2ヶ月連続で増加し、マンションも3ヶ月ぶりに増加に転じた。被災地では、岩手県と宮城県が2桁増となる一方で福島はマイナスと明暗が分かれた。3月の首都圏のマンション新規発売戸数は、大型案件の新規販売が軒並み4月にずれ込んだことから、3,462戸、前年比▲6.1%と2011年10月以来5ヶ月ぶりに減少したが、4月は再び増加すると見込まれている（図表-4）。また、東日本不動産流通機構（レインズ）がまとめた2012年第1四半期の首都圏の中古マンション成約件数は、前年比9.5%と2期連続増加、3月単月では35%増加の3,388件と、調査開始以来の最高件数となった。

図表-1 大企業の業況判断 DI

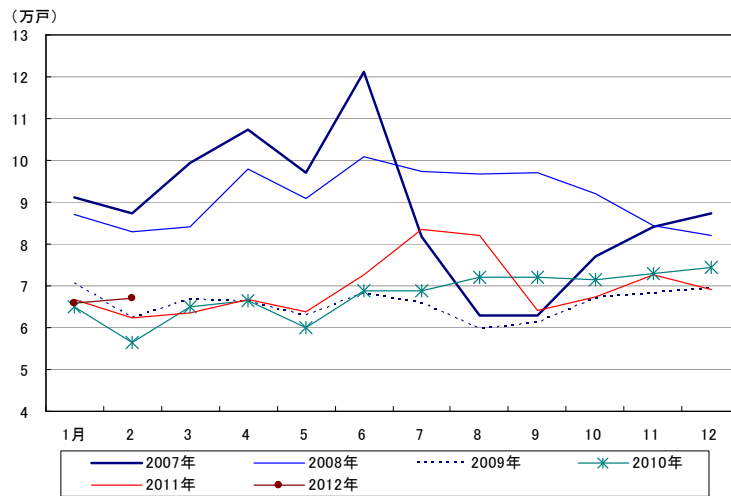


図表-2 実質 GDP 成長率の動きと予測



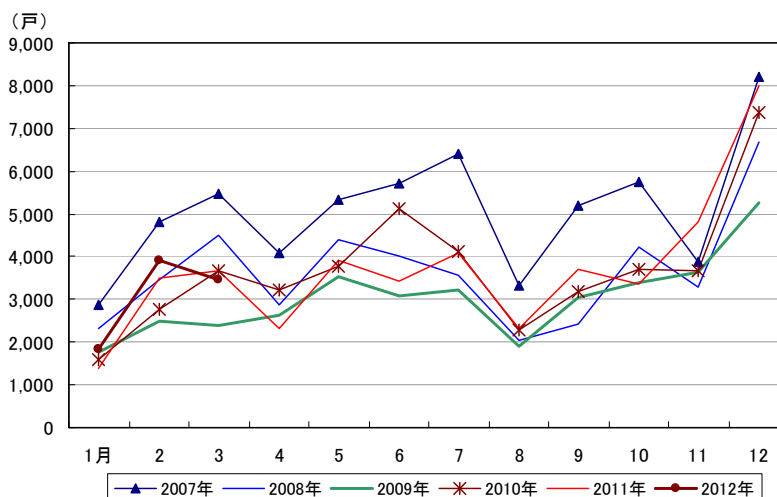
¹ 斎藤太郎『2012・2013年度経済見通し〜11年10〜12月期GDP2次速報後改定』ニッセイ基礎研究所、Weeklyエコミストレーター、2012年3月9日

図表-3 新設住宅着工戸数の暦年月次比較(全国)



(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告書」

図表-4 分譲マンション新規販売戸数の暦年月次比較(首都圏)



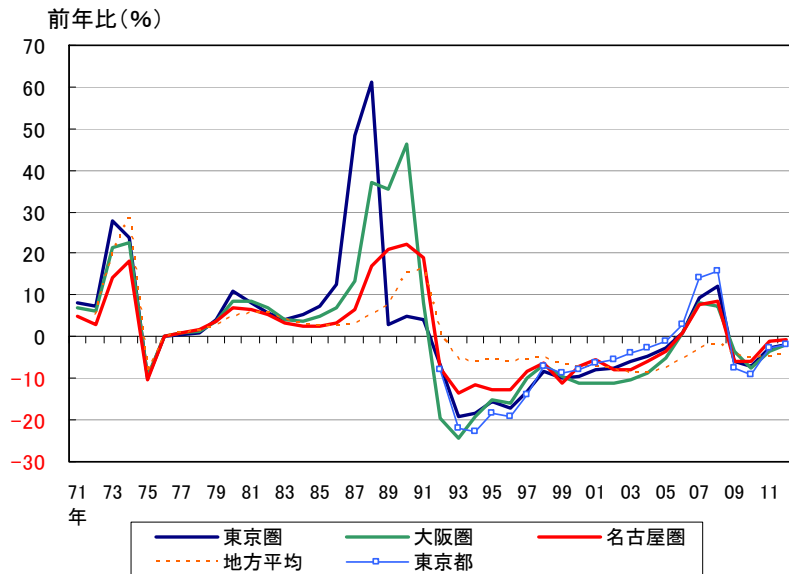
(出所)不動産経済研究所

2. 地価動向

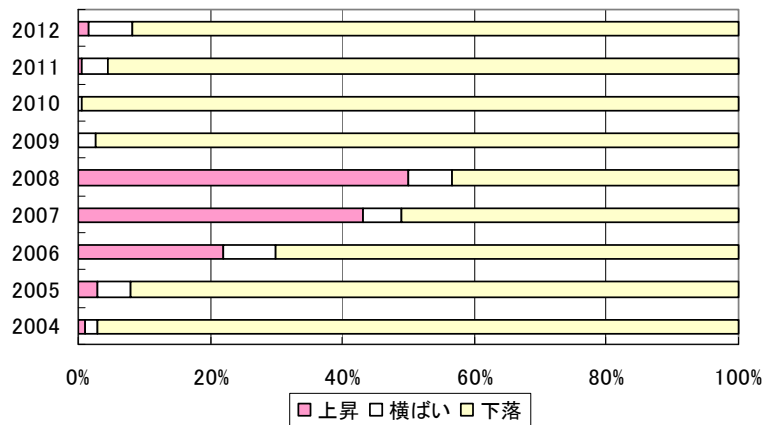
2012年1月1日の地価公示の、全国平均でみた住宅地は▲2.3%、商業地は▲3.1%下落した。ともに4年連続下落するものの、下落率は2年連続で縮小した(図表-5)。上昇(546地点)・横ばい(1,849地点)地点とも昨年より大幅に増加したが、全体の9割(23,099地点)は下落が続く(図表-6)。東日本大震災被災地の住宅地は明暗が分かれたほか、被災地以外では、再開発や交通インフラ整備などによる利便性向上やマンション需要の強さが上昇要因、津波リスクや地域経済の低迷、人口減少が低下要因となっている。

野村不動産アーバンネットの地価調査によると、2012年4月1日の東京圏住宅地平均は前四半期比▲0.5%と下落率が縮小した。年間変動率は▲2.8%で、地域別にみると東京都下が年間▲3.7%と最大で、千葉▲3.3%、埼玉▲2.6%が続く。東京23区は▲2.2%、神奈川は▲2.1%であった(図表-7)。千葉県内では、我孫子市白山1丁目▲16.7%、流山市南流山2丁目▲11.8%、柏市柏の葉1丁目▲8.6%で下落率が大きい。浦安市北栄1丁目は▲1.8%だった。商業地価は、東京圏が前四半期比▲0.7%、大阪圏が2.7%と西高東低となっている(図表-8)。

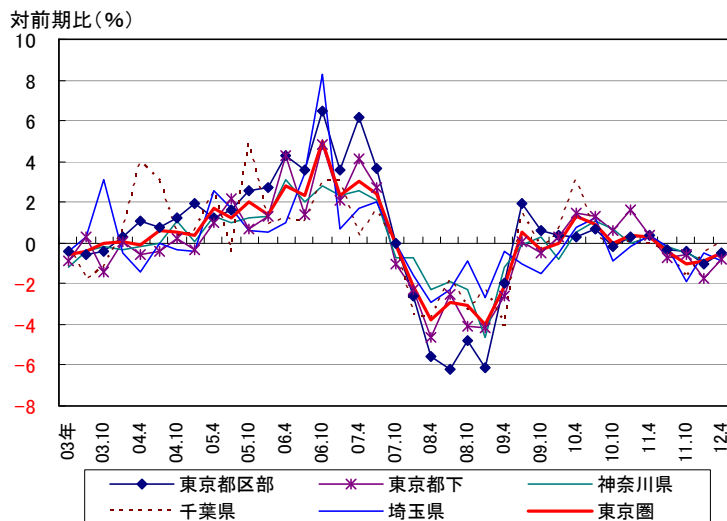
図表-5 地価公示の推移(商業地)



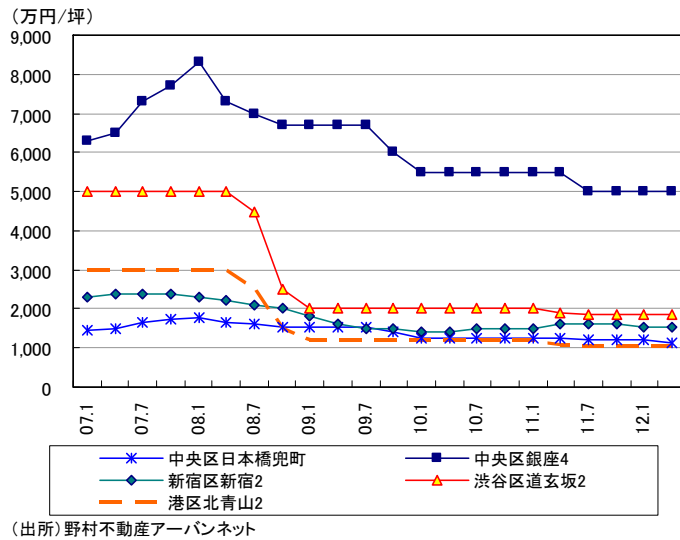
図表-6 公示地価変化地点の割合(商業地)



図表-7 東京圏の住宅地価動向(四半期)



図表-8 東京都心部の主要商業地価動向
(四半期)



3. 不動産サブセクターの動向

① オフィス

2012年の大型ビル竣工ラッシュが始まった東京オフィス市場では、空室率が上昇、賃料が低下する弱い動きとなった。成約賃料データに基づく三幸エステート・ニッセイ基礎研究所の『オフィスレント・インデックス²』の動きをみると、2012年第1四半期の東京都心3区大規模ビル（基準階貸室面積200坪以上）の空室率は4期ぶりに上昇して5.8%、賃料は2期連続で下落して坪当たり月額14,828円となった（図表-9）。

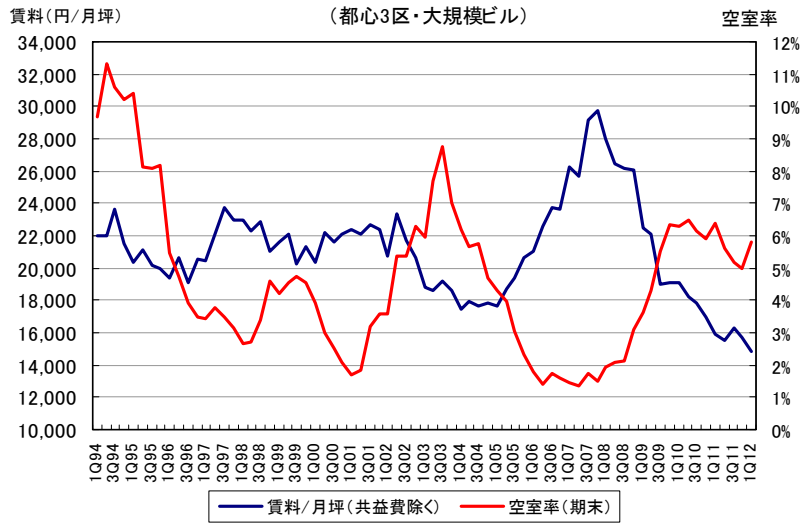
竣工後1年未満の新築ビルをみると、空室率は非常に高い水準で推移している（図表-10）。新築もしくは今後竣工するビルの多くは大規模ビルであり、既存ビルとの競争激化を反映して、規模が大きくなるほど市況回復の遅れが目立つ。ただし、賃料の低下率は縮小傾向を強めており、新築ビル竣工に伴う企業の移転ラッシュが一段落する2012年下期には、品薄となったAクラスビルを中心に市況が改善する可能性が高い（図表-11）。

今年以降に竣工が予定されている大型ビルの多くは、強固な地盤に高い耐震構造、非常用電源設備や高い省エネ性能の設備仕様、高度な危機管理体制など企業のBCP（事業継続計画）ニーズの強まりに合致した新世代のAクラスビルといえ、現時点では希少性が非常に強く、既存ビルに対する競争力は圧倒的といえる。ニッセイ基礎研究所では、このような新世代のAクラスビルをサステナブルビル³と呼んでいる。以下にその条件と具体的な評価項目を例示したが、立地条件や建築・設備仕様などのハード面の要件とともに、ビルオーナーやビル管理者の危機管理能力も重要な要件としている。なお、ビルの環境性能を客観的に評価することは非常に難しいため、第三者からの認証取得を評価項目とした（図表-12）。

² [三幸エステート株式会社『オフィスレント・インデックス』](#)

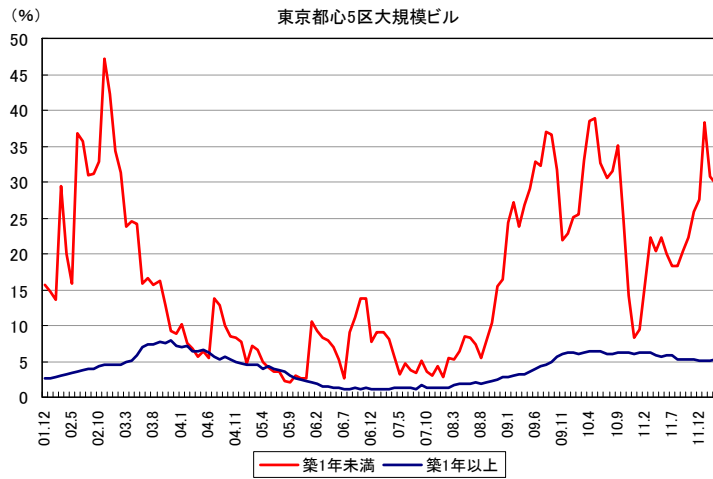
³ 賃貸オフィスビルにおけるサステナビリティ(持続可能性:sustainability)とは、①建築・設備の物理的・経済的性能、②資産価値・投資価値、③社会的価値(省資源・防災・公共性・ワーカーの健康等)、のそれぞれが長期・安定的に維持され、災害や社会・経済環境の変化など様々なリスクに遭遇しても利用者(企業)の事業継続を可能にする基盤として機能すること。松村徹『新世代ビルのキーワードは「サステナビリティ」～「環境」だけでは市場は動かない』ニッセイ基礎研究所、研究員の眼、2011年12月27日

図表-9 東京都心3区大規模ビルの空室率と賃料(四半期)



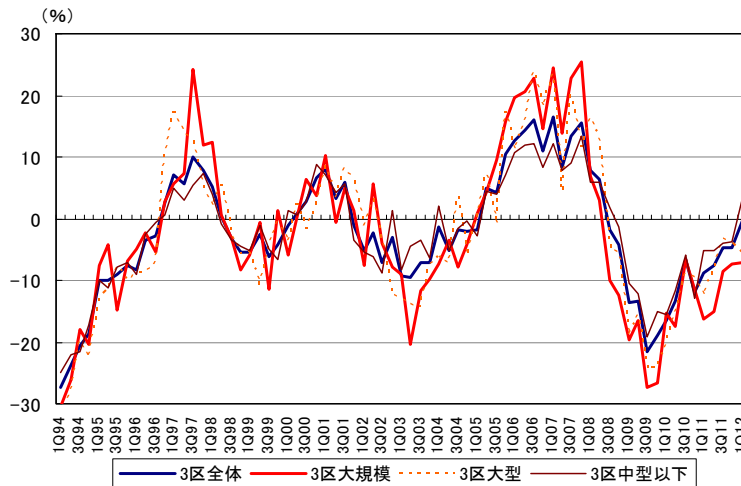
(注)大規模: 基準階200坪以上
(出所)空室率: 三幸エステート、賃料: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-10 新築ビルと既存ビルの空室率(月次)



(出所)三幸エステート

図表-11 東京都心3区のオフィス規模別賃料の対前年比(四半期)



(注)大規模: 基準階200坪以上、大型: 同100坪以上200坪未満、中型以下: 同100坪未満
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-12 サステナブルビルの評価軸

| 条件 | 評価項目 | 高評価項目(例示) | |
|-------|-------------|--|---|
| 立地条件 | 中枢業務機能の集積度 | 東京都心3区 中央・地方政府の立地 | 上場企業本社の集積 外資系企業の集積 |
| | 交通アクセスの良さ | 鉄道ターミナル駅への近接性 最寄り駅から徒歩5分以内 国際空港への良好なアクセス | 多様な交通アクセス手段 地下道からの直接アプローチ |
| | 防災機能の高さ | 強固な地盤 近接する中央政府等重要施設 近接する広域避難場所 | 高い海拔 低い地下水位 多様な交通アクセス手段 |
| | 地域ブランドの高さ | 全国的な知名度 | 歴史的遺跡・遺構・建築物の存在 |
| | 地域の成長性 | 生産年齢人口の増加 新たな交通インフラ整備計画 | 転入人口超過 |
| 構造 | 躯体の高耐久・長寿命性 | 通常の高層ビルの1.5倍の耐震性 | 先進的な制震・免震システムの導入 |
| | フロア利用効率の高さ | 広い整形無柱空間(基準階600坪以上) フラット化された貸室内壁面 | 分割賃貸可能な基準階 貸室内の専用階段増設スペース |
| 設備 | 設備機器の先進性 | 更新しやすくメンテナンスが容易な設備システム 個別制御可能な基準階LED照明 | 最新の高性能設備の導入 自然換気システム、デカンタ空調機等 |
| | BCP機能の高さ | 充実した非常用電源設備(ビル・テナント用) 非常用通信設備の充実 緊急用ヘリポートの設置 | 十分な帰宅困難者対策(備蓄等) 近接する居住・宿泊・商業施設 近接する医療施設 |
| 環境性能 | 第三者認証の取得 | LEED-CS(躯体構造)認証 LEED-CI(専有部)認証 JHEP生物多様性評価AAA | CASBEE-築Sランク認証 東京都トップレベル事業所 DBJグリーンビルディング認証 |
| アメニティ | 生活利便性の高さ | 近接する居住・宿泊・商業施設 ワーカー用託児所の設置 | ワーカー用駐輪場の設置 各階のリフレッシュコーナー |
| | 眺望の良さ | 周辺より高い海拔 他のランドマークを眺望(スカイツリー、富士山等) | 近接する高層ビルの少なさ |
| | 緑地空間の豊かさ | JHEP生物多様性評価AAA | 都市景観に配慮した緑化計画 |
| デザイン | 視認性の高さ | 地域におけるランドマーク性(昼間・夜間) 省エネ・照明デザインアワード受賞 洗練されたサイン計画 | 都市景観に配慮した外装デザイン 陳腐化しない普遍的な外装デザイン 歴史の継承 |
| 管理 | 施設管理能力の高さ | 高度な危機対応体制 豊富なPM業務受託実績 節電の見える化対策 | 豊富なタウンマネジメント実績 BEMSの採用 |

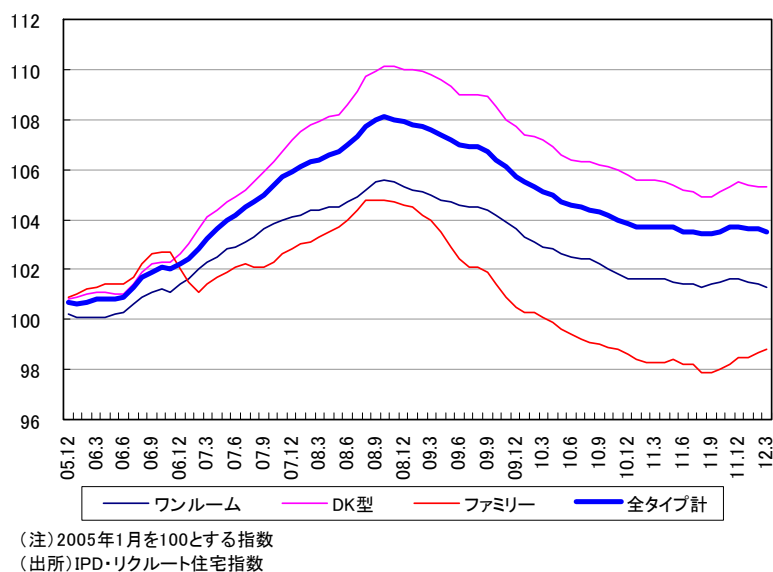
(出所)ニッセイ基礎研究所

② 賃貸マンション

前四半期に底打ちとみた東京都区部のマンション賃料は、ファミリータイプ以外は弱含み横ばいで推移している(図表-13)。これに対して、大阪の賃料は完全に底打ちしたとみられる。外国人や富裕層を主な顧客とする東京都心部の高級賃貸マンション市場は、震災で外国人需要が弱含む一方、大量供給過が続き需給バランスが崩れているが、不動産会社などでは新規開発を積極化する動き⁴もある。

⁴ 三菱地所は、2004年から供給している賃貸マンションブランド「パークハビオ」を、2012～14年に都内で12物件・1,000戸供給する計画で、総供給数は3,167戸(一部は投資用として売却)となる。シリーズ最大物件は、2012年1月に募集開始した「新宿イーストサイドタワー(761戸)」で、専有面積37～124㎡、月額賃料17万～89万円、最多賃料帯20万円台。また、「三菱東京UFJ銀行大手町ビル」建替え後のビルには、高級サービスアパートメント(SA)を開設予定。同社がプロジェクト・マネジメント支援で参画する鉄鋼第一・第二ビルディングの建替えでもSAを計画している。清水建設は、世田谷区砧の社有地2.6万㎡に総戸数371戸の賃貸マンションを2013年春に建設し、自社物件として長期保有する計画。高圧電力の一括受電や太陽光発電を組合せた省エネ型住宅のモデル事業として、マンション開発会社に技術力を売り込む(新聞報道より抜粋)。

図表-13 東京都区部のタイプ別マンション賃料



③ 商業施設・ホテル・物流施設

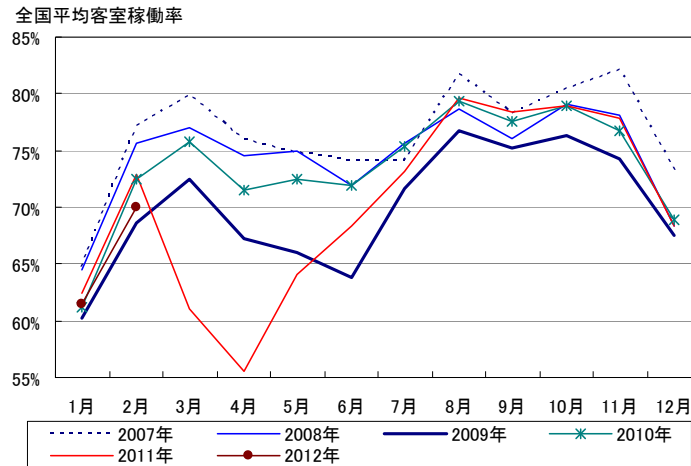
商業施設市場に関して、2012年3月の大型小売店販売額（既存店）の動きをみると、主婦などの女性客や高齢者客が増加しているコンビニエンスストアが5ヶ月連続増加、百貨店は3ヵ月ぶりに増加、スーパーは8ヶ月連続の減少となった。百貨店の大幅増加とスーパーの減少は、昨年震災時に百貨店で消費自粛の影響が大きかったこと、スーパーでは飲料水や食料品の買いだめの動きがあったことの反動とみられる（図表-14）。

ホテル市場に関しては、1桁台まで縮小した訪日外客数の対前年比が、2月は▲19.3%と再び拡大、3月は震災で激減した昨年の反動で92.4%の増加となった（図表-15）。2010年3月比でも▲4.4%と、震災前の水準に近づいている。東日本を中心に外国人観光客数の回復は遅れ気味だが、ビジネス需要の回復や需要喚起策の効果で客室稼働率はすでに震災前の水準に戻っている（図表-16）。都市別にみると、復興需要に支えられた仙台が、依然として前年を大幅に上回る稼働率で推移している（図表-17）。

シービーアールイー（CBRE）によると、物流施設市場では、2012年第1四半期に新規供給がなかったことから、大型既存物件への需給が逼迫し、首都圏の空室率は3期連続低下して4.5%（竣工1年以上の既存物件は4.3%）に、近畿圏は一時的に空室在庫がない状態となった（図表-18）。

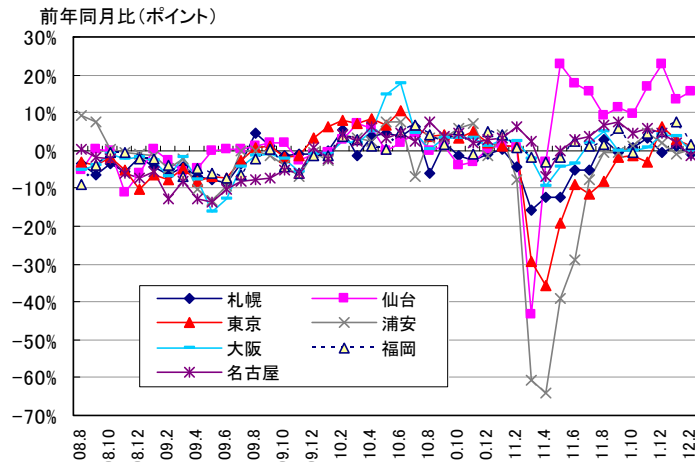
これまで、海外ファンドによる大型施設開発が先行してきたが、最新鋭の大型施設への需要の強さや市場の拡大見通しを背景に、野村不動産やオリックス不動産ほか国内不動産会社が相次いで参入している。最近では、三菱地所と三井不動産が、2012年4月に物流施設開発の専門部署を新設した。三菱地所は三井物産との「ナカノ商会辰巳センター」を2月に竣工させたほか、ラサールインベストメントマネジメントとの共同開発「ロジポート相模原（13年秋竣工予定）」を、三井不動産はGLプロパティーズとの共同開発「市川塩浜プロジェクト（13/9竣工予定）」を開発予定である（図表-19）。

図表-16 ホテル客室稼働率の暦年月次比較(全国)



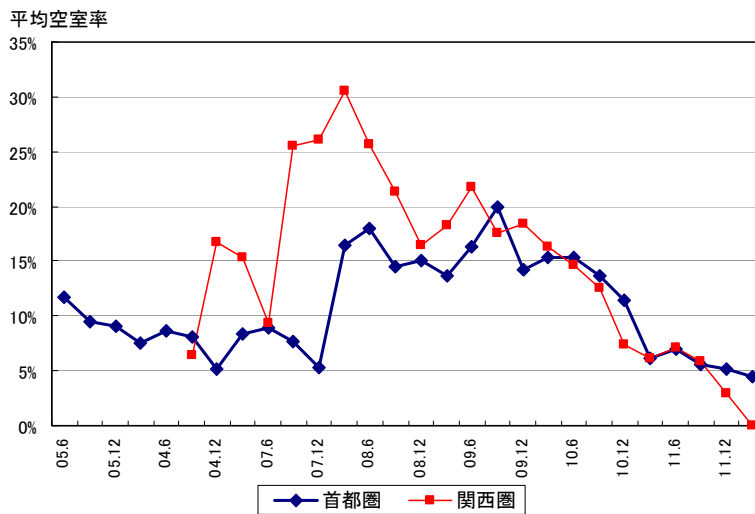
(出所) オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-17 主要都市別のホテル客室稼働率



(出所) オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-18 大型マルチテナント型物流施設の空室率



(出所) CBRE

図表-19 最近の物流施設動向

| 事業者 | 内容 |
|-------------------------------|--|
| オリックス不動産 | 大型物流施設4物件(埼玉3、愛知1)の新規開発に着手。総賃貸面積18万㎡、2013年春竣工予定 |
| 三菱地所 | ラサールインベストメントマネージメント(米)と共同で、相模原市に大型物流施設の新規開発に7月着工予定。延床面積21万㎡、2013年8月竣工予定 |
| 三井不動産 | GLP(新)と共同で、千葉県市川市の土地5万㎡を取得。延床面積12万㎡の物流施設を2013年10月竣工予定 |
| 三井不動産、三菱地所 | 2012年4月の組織再編において、物流施設開発の専門部署をそれぞれ新設 |
| 三井物産リアルティーマネジメント | 三井倉庫から草加物流センターを63億円で取得、私募ファンドを組成。日本ロジスティクスファンド投資法人との準共有。総賃貸面積5万㎡、2008年竣工 |
| 三井物産リアルティーマネジメント、オリックス不動産投資顧問 | 埼玉県の川越第二産業団地ロジスティクスセンター(延床面積6万㎡)を対象に、共同で物流施設ファンドを組成 |
| グッドマンジャパン(豪) | 物流施設7物件をシンガポールREITが出資するSPCに売却し、引き続きプロパティマネージャーとして管理を担当 |
| グッドマンジャパン(豪) | 2012年、大阪府堺市に延床面積13万㎡の大型物流施設を開発 |
| レッドウッド・グループ日本法人(新) | 千葉県市川市で大型物流施設の新規開発を計画。総賃貸面積3万㎡、2013年7月竣工予定 |
| GLプロパティーズ(新) | カナダの公的年金運用機関と共同で、埼玉県三郷市で延床面積9万㎡の大型物流施設の開発に着手。2013年5月竣工予定 |
| ラサールインベストメントマネージメント(米) | 神奈川県厚木市に延床面積5万㎡の大型物流施設開発用地を取得。2013年春竣工予定。これまでの投資実績は、42施設・延床165万㎡ |
| フォートレス インベストメント グループ(米) | 寶組から川崎市東扇島の物流施設3棟を300億円超で取得。総延床面積39万㎡ |
| アマゾンジャパン(米) | 2012年内をめどに岐阜県多治見市に新しい物流センターを開業予定。同社の日本国内の物流拠点として最大規模で11ヶ所目 |

(注)カッコ内はスポンサーの国名

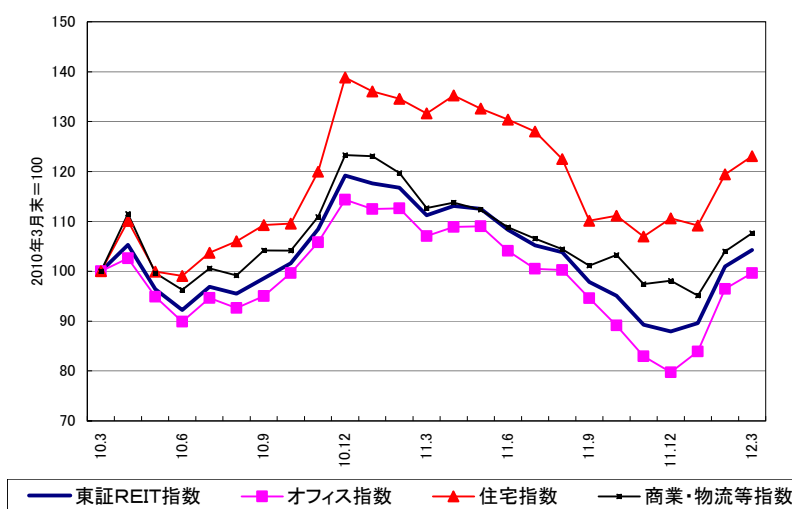
(出所)ニッセイ基礎研究所

4. J-REIT(不動産投信)・不動産投資市場

東証 REIT 指数は、日銀による追加金融緩和策の発表(2月14日)や欧州財政問題に対する懸念後退、世界的な景気回復期待などから前期末比 18.6%の上昇となった。業種別ではこれまで下落率の大きかったオフィスセクターが 24.9%上昇して市場の戻りを牽引した(図表-20)。この結果、一時 6%を超える水準に上昇していた分配金利回りは 5.2%へ低下した。J-REIT による第1四半期の物件取得額は 1,736 億円と前期(1,988 億円)に続いて高水準であった。また、4月26日にケネディクス・レジデンシャル投資法人が 2007年10月以来4年半ぶりに新規上場し、J-REIT 市場の銘柄数は 34社へ増加する。今後も複数の REIT が上場を予定しており、既存 REIT の積極的な物件取得とあわせて、運用不動産の拡大と多様化が期待される(図表-21)。

2011年度末にかけて企業による不動産の売却が増加する中、買い手として J-REIT や S-REIT (シンガポール REIT)、ヒューリックや三菱地所など国内不動産会社が目立った(図表-22)。私募ファンドによる大型物件の取得や大型投資案件の借換えが公表されるなど、不動産投資市場はおおむね堅調に推移している。

図表-20 東証 REIT 指数(配当除き)の推移



(出所)東京証券取引所

| | REIT指数 | オフィス | 住宅 | 商業・物流等 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 11.4-6月 | -2.6% | -2.8% | -0.9% | -3.4% |
| 11.7-9月 | -9.6% | -9.1% | -15.5% | -7.1% |
| 11.10-12月 | -10.1% | -15.7% | 0.4% | -3.0% |
| 12.1-3月 | 18.6% | 24.9% | 11.3% | 9.7% |
| 2011年度累計 | -6.2% | -6.9% | -6.5% | -4.5% |

(出所)同上

図表-21 主な上場予定REIT

| スポンサー | 投資法人 | 上場時の資産規模 | 上場時期 | アセットタイプ |
|---------|--------------------|---------------|------------|--------------------|
| ケネディクス | ケネディクス・レジデンシャル投資法人 | 304億円(20棟) | 2012年4月26日 | 住宅 |
| 東急不動産 | コンフォリア・レジデンシャル投資法人 | 1,000億円程度 | 2~3年後 | 住宅 |
| 東急不動産 | アクティビア・プロパティーズ投資法人 | 1,500億円程度 | 2012年度 | 商業・オフィス |
| 大和ハウス工業 | 大和ハウスリート投資法人 | 1,500~2,000億円 | 2012年 | 商業・物流 |
| GLP | GLP投資法人 | 2,000~3,000億円 | 2012年 | 物流 |
| ヒューリック | - | - | 3年後 | オフィス、PPP案件、CRE案件など |

(出所)各種報道よりニッセイ基礎研究所

図表-22 最近の不動産投資事例

2012年第1四半期判明分(J-REITの取引、マンション用地取得除く)

- ・三井物産リアルティマネジメントが、草加物流センターを三井倉庫から取得し、私募ファンドを組成。日ロJ-REITとの準共有
- ・国際興業が、港区三田3丁目の同社ビル隣接の土地513㎡を新日本建物から取得。利用方法未定
- ・ヒューリックが、千代田区有楽町の「数寄屋橋大雅ビル(築19年・延床3千㎡)」を取得。隣接する「ニューキービルヂング」も取得予定
- ・アンジェロ・ゴードン(米)とリックス不動産が共同で、「紀尾井町ビル(築23年・延床6.3万㎡)」の森ビル持分(全体の7割強)を取得
- ・ヒューリック、DBJ等が設立したサンアローズ・インベストメントが、川崎市の「テックセンター(築24年・延床5万㎡)」をルビコンジャパントラスト(豪)から取得
- ・キャピタルメディア傘下のフォーカスキャピタルが、港区の「麻布十番ビル(築4年・延床2千㎡)」を日神不動産から取得。賃貸運用方針
- ・ラウンドワンが、横浜市西区と堺市の店舗を売却。賃借して利用継続
- ・第一リアルターが、横浜市中区のと賃貸マンション「クリジデンス横浜山手(築6年・賃貸用107戸)」をCLSAキャピタルパートナーズから取得
- ・セガサミーHDが、宮崎でシーガイアなどを運営するフェニックスリゾートを買収すると発表
- ・URが、横浜市都筑区北山田の研修センターを一般競争入札の予定
- ・三菱地所が、千代田区の新有楽ビルの区分4千㎡と借地権を日本製紙から51億円で取得し、ビルの95%を所有
- ・ソフトバンクが、福岡ヤフージャパンドームをGIC(新)から870億円で取得。SPCが所有してソフトバンクが賃借する
- ・長谷工コーポレーションが、山善から川崎市宮前区の同社東京本社ビルを22億円で取得
- ・URが、ニューサ川崎の区分所有権3671㎡を競争入札でSPCに売却
- ・ケンゾー・ジャパン・リアルエステート(独)が、東京圏の住宅を投資対象とするファンドを組成。最大24億円のエクイティをドイツ富裕層から集める予定
- ・安藤建設が、JR水戸駅直結の複合商業ビル「水戸サウスタワー」を匿名組合出資するSPCに69億円で売却
- ・グッドマンジャパンが、物流7施設をS-REITのメイトルツリーが出資するGKに売却し、引き続きPMとして管理
- ・MSから独立したGreen Oakが、対日投資ファンドの一次募集を完了。2億ドル前後の出資確約を得た模様
- ・S-REITのSaizenが、田園調布のマンションを5.6億円でSPCから取得
- ・S-REITのParkway Lifeが、枚方市などの老人ホーム3棟をさわやか倶楽部から8.7億円で取得
- ・トセイが、オーストラリア大使館近くのJICA麻布研修所を一般競争入札により4億円で取得。利用方針未定
- ・アサヒ緑健が、JR博多駅近くのオフィスビル「八重洲博多ビル(築21年・延床5千㎡)」をレガロキャピタルのSPCから取得
- ・AICが、小金井市の賃貸マンション「アーバン武蔵小金井(築12年・56戸)」を世紀東急工業から取得
- ・日本土地建物が、新宿区大京町の賃貸マンション(築32年・8戸)を個人から取得
- ・サンケイビルが、品川区の「五反田野村証券ビル(延床6千㎡)」をSPCから数十億円で取得。賃貸運用方針
- ・名鉄不動産が、港区の「赤坂フェニックスビル(築4年・延床992㎡)」をアエリアエステート(オンラインゲーム会社の子会社)から取得
- ・三菱地所とサンケイビルが、千代田区大手町で建設中の「大手町フィナンシャルシティ北館」の区分所有権8,400㎡をURから落札
- ・パナソニックが、港区芝の東京拠点ビルを売却し、経営統合したパナソニック電工の東京汐留ビルに移転予定
- ・東京電力が、新橋の「東新ビル(築29年・延床2.8万㎡)」を12年度中に売却する方針
- ・近鉄百貨店が、枚方店をスパイラルスター・グローバル・パートナーズ(大阪)に売却することを決定。2月に閉店し6月引渡し
- ・日本医療サービスが、港区赤坂8丁目の土地1,461㎡をURから落札
- ・ブルックスHDが、神奈川県大井町の第一生命大井事業所(延床8.6万㎡)を第一生命から20億円で取得。活用方法は検討中
- ・スターファイナンスが、港区西麻布の商業施設「西麻布Show case」をA.I.キャピタルから9.7億円で落札。転売する方針
- ・清水運輸倉庫が、港区東麻布のオフィスビル「PACIFIC BUILDING」を東日本建設から取得。賃貸運用方針
- ・三井不動産と鹿島のSPCが、中央区銀座の日産自動車旧本社ビルの底地6,059㎡を木挽館から取得。建物部分は取得済み
- ・グロブナー(英)が、高級賃貸マンション「サ・マーク南麻布」を取得。アジアへの投資割合拡大に伴い、日本投資を積極化する方針
- ・野村不動産が、銀座8丁目の閉鎖ビル2棟をSPCから取得。PMOシリーズビルを建設予定
- ・近鉄不動産が、港区白金18丁目の閉鎖ビル「プレシズビル新館」を中村精巧から取得。利用方法は未定
- ・東急電鉄と東急テクノシステムが、渋谷区宮益坂下の「渋谷たくぎんビル(築29年・延床4.8千㎡)」をシンプレックスから取得。賃貸運用方針
- ・光通信の大株主である光パワーが、原宿の店舗ビル「パリアビル(築39年・延床2,541㎡)」を横田倉庫から取得。運用方針未定
- ・IPCコーポレーション(新)が、横須賀のマンション開発用地を取得。85戸のマンション建設後、日本の不動産会社2社に販売予定
- ・CSSホールディングスが、日本橋小伝馬町の「日本橋フィナンシャルビル」を破たんした中小企業管理機構から10億円で取得。本社集約予定
- ・事務機器販売のトップが、名古屋市中村区名駅5のオフィスビルを中京医薬品から7億円で取得
- ・フージャースコーポレーションが、東京三田の高層マンションの中、ファンドによって取得・賃貸化されていた250戸を取得。分譲予定
- ・ヒューリックが、銀座のオフィスビル「リクルートGINZA7ビル」をリクルートから100億円強で取得。将来の建替えも視野に
- ・サッポロHDは、恵比寿ガーデンプレイスの共同持分(15%)をモルガン・スタンレーから400億円強で買い戻す。完全保有に
- ・GS傘下のアビリティ・ホスピタリティが、ホテル不動産の再生ビジネスへの進出を公表。旅館買取ファンドの組成も視野に
- ・インベスコ(米)がAIGから買収した投資会社が、日本の不動産を対象としたファンド「ほか6本のアジア不動産ファンド」を組成中
- ・ドイツ銀行グループの不動産部門RREEFが、大阪心斎橋で2棟目のファッション店舗ビルを取得。ファーストリテイリングのジーユーブランド旗艦店
- ・東海観光が、浅草ヒスタホテルをガリョ・ジャパン・トラスト(豪)から11億円超で取得

(出所)日経BP社「日経不動産マーケット情報」等を基にニッセイ基礎研究所が作成。その後の変更(中止や撤退含む)は反映していない。

(ご注意) 本稿記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本稿は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものでもありません。