

不動産 投資 レポート

Aクラスビル賃料上昇で オフィス市場は本格回復へ

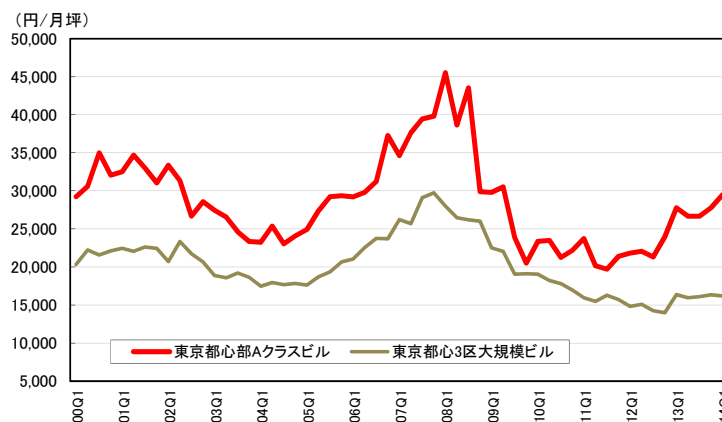
不動産クォーター・レビュー2014年第1四半期

金融研究部 不動産投資チーム 主任研究員 [加藤 えり子](mailto:ekato@nli-research.co.jp)
ekato@nli-research.co.jp

要旨

- 13年度の実質GDPは、アベノミクスと消費税率引き上げ前の駆け込み需要をとりこみ2%超を確保する見込みだ。住宅市場では、駆け込み需要の反動と建設コストの上昇が、住宅着工、新築マンション販売の抑制要因となってきている。2014年の地価公示は、景況感の改善と投資資金の流入から上昇地点が顕著に増加した。
- 東京オフィス市場は、拡張移転の動きが継続して空室率は低下基調、賃料水準については、一部では上昇も見られ、特にAクラスビル¹の平均賃料は、2四半期連続で上昇し本格回復に向かっている。東京都区部のマンション賃料は緩やかな上昇基調にあるが、足元は横ばいとなっている。訪日外国人客数は、1-3月の各月で前年同月を大幅に上回り好調、ホテルは昨年と同レベルの高い客室稼働率を維持している。大型物流施設市場は、1-3月の新規供給が過去最高であったが需要が強く、空室率は低位で推移している。
- 2014年第1四半期の東証REIT指数(配当除き)は、概ね1,400ポイント台後半での推移となり、市場の騰落率は昨年末比▲3.3%となったものの、東証株価指数(▲7.6%)や不動産セクター(▲18.9%)と比べると小幅な下落にとどまった。不動産売買市場では、価格上昇を背景に企業による売却、私募ファンド間等の短期的な売買事例などが見られた。価格上昇と取引物件の払底が懸念されるものの、物件取得の勢いは衰えなかった。

東京都心Aクラスビルと都心3区大規模ビルの賃料推移



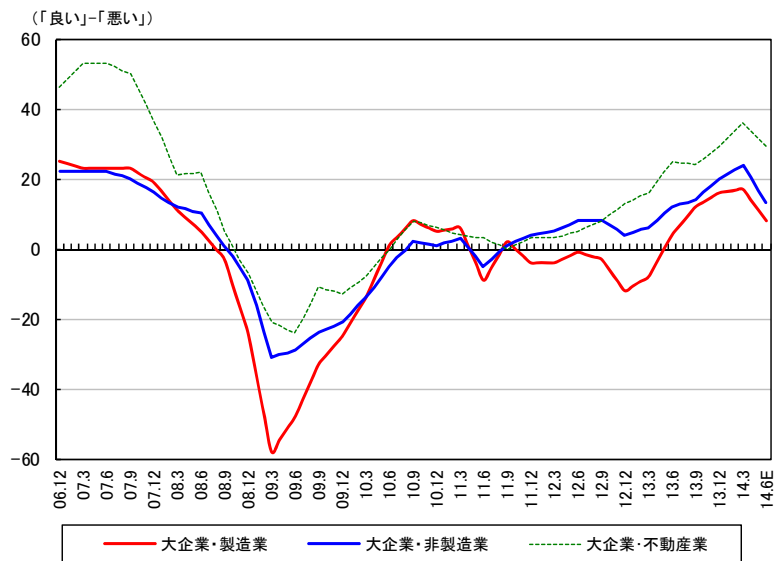
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

¹ Aクラスビル: 三幸エステートが、エリアや延床面積、基準階床面積、築年数、設備に関するガイドラインを満たすビルについて、個別ビル単位の立地・建物特性を重視して選出したビル。東京都心部(都心5区主要オフィス街および周辺区オフィス集積地域)に所在する「延床面積10,000坪以上」「基準階面積300坪以上」「築年数15年以内」のビルで、現時点で約150が対象。
都心3区大規模ビル: 千代田区、港区、中央区に所在する「基準階貸室面積200坪以上」のビル。同様に三幸エステートによる。

1. 経済動向と住宅市場

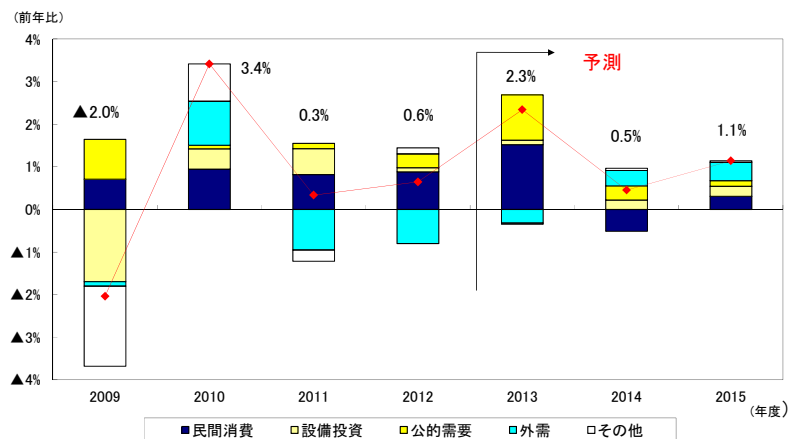
2014年3月の日銀短観では、業況判断指数（D I）が非製造業で24となり、91年以来の高水準となった。しかしながら先行きに関しては、消費増税前の駆け込み需要の反動を懸念して厳しい見方が示された（図表-1）。ニッセイ基礎研究所は、3月10日に2013年度から2015年度の経済見通しの改定を行った。実質GDP成長率は2013年度2.3%、2014年度0.5%、2015年度1.1%を予想している（図表-2）²。2013年度中は高成長を持続するものの、その後は消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要の反動減や実質所得の減少により成長率は鈍化すると見ている。

図表-1 日銀短観(3月調査)



(出所)日本銀行「企業短期経済観測調査」

図表-2 実質GDP成長率の動きと予測



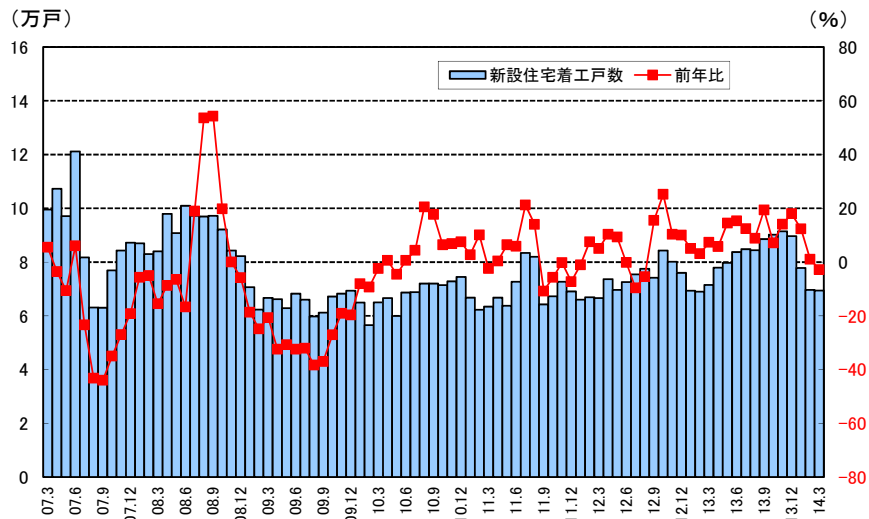
(出所)内閣府経済社会総合研究所「四半期別GDP速報」をもとにニッセイ基礎研究所が作成

² 斎藤太郎『2014・2015年度経済見通し～13年10-12月期GDP2次速報後改定』ニッセイ基礎研究所、Weekly エコノミスト・レター、2014年3月10日

住宅市場は、消費税引上げによる駆け込み需要の反動が現れてきている。2014年3月の新設住宅着工戸数は、前年同月比▲2.9%となり19ヶ月ぶりにマイナスに転じた(図表-3)。内訳では持家・分譲住宅は2ヶ月連続の減少であるのに対し、貸家は13ヶ月連続の増加であった。また、2月および3月の首都圏マンション新規発売戸数は、各月とも前年同月比で減少となった(図表-4)。

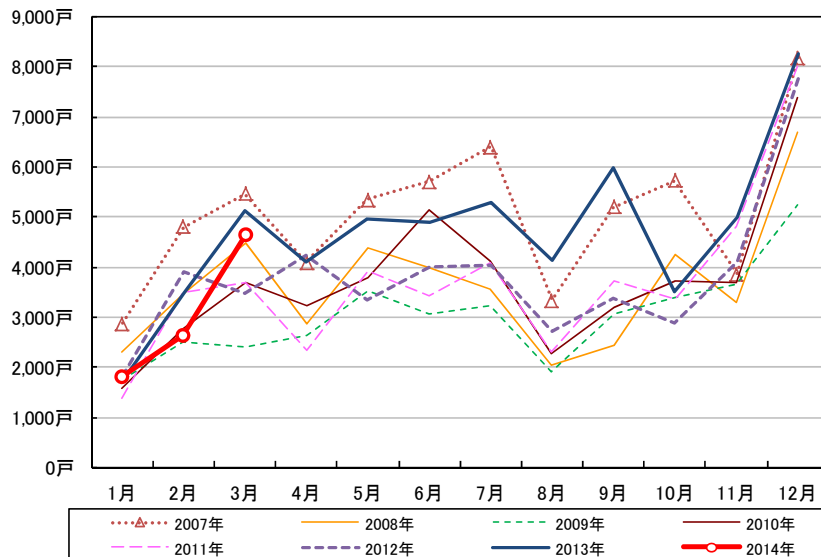
建築工事費が右肩上がりに上昇する中(図表-5)、それが価格に影響する新築マンションから中古マンションに関心を移すユーザーも少なくない。中古マンションの取引は増加傾向となっており、東日本不動産流通機構(レインズ)がまとめた2014年第1四半期の首都圏中古マンションの成約件数は9,993件(前年同期比3.4%増)で、10期連続で前年同期比を上回った(図表-6)。また、東京証券取引所が発表している東証住宅価格指数(首都圏の中古マンション)は、各都道府県で2012年に底打ちし、首都圏平均は13年9月以降上昇トレンドで推移し回復基調にある(図表-7)。

図表-3 新設住宅着工戸数(全国)



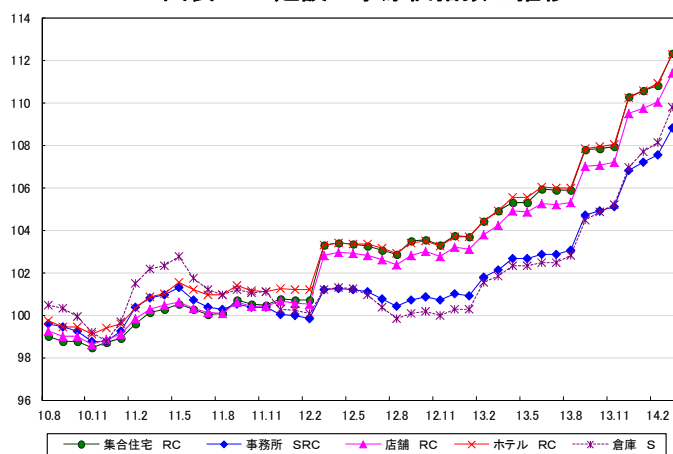
(出所)国土交通省「建築着工統計調査報告書」

図表-4 首都圏 分譲マンション新規発売戸数



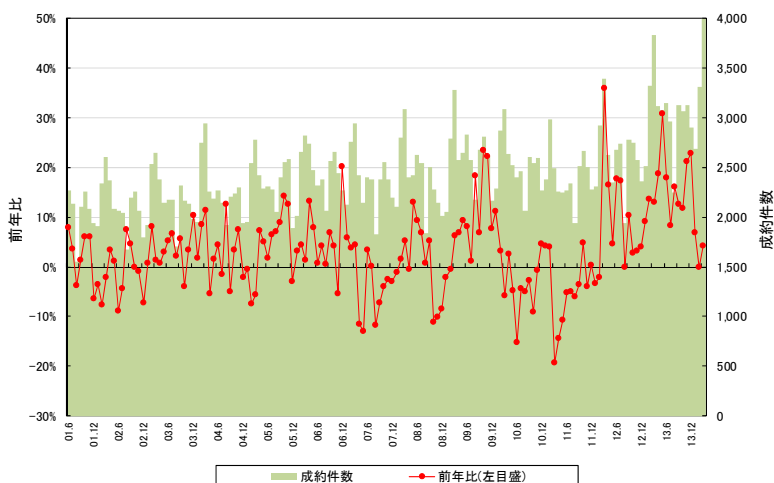
(出所)不動産経済研究所

図表-5 建設工事原価指数の推移



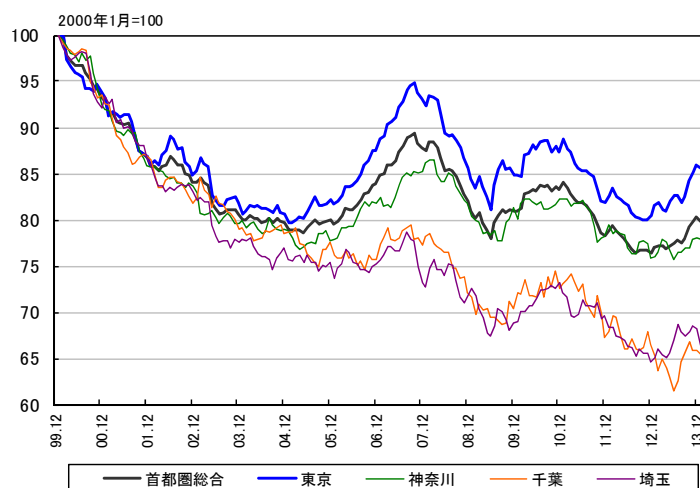
(出所)建物価調査会

図表-6 首都圏中古マンション成約件数の推移



(出所)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)

図表-7 中古マンション価格指数の推移



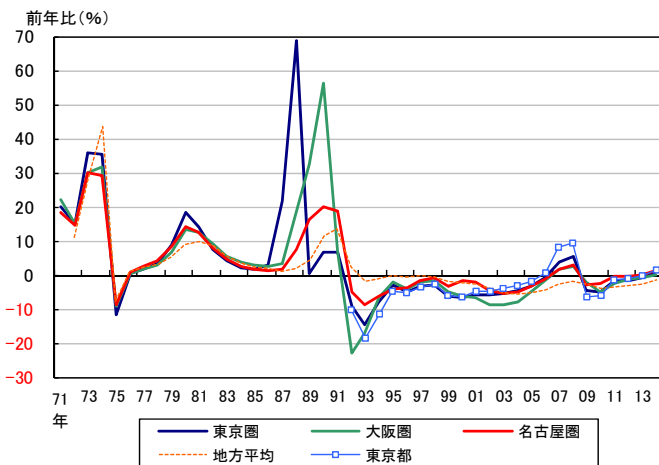
(出所)東京証券取引所「東証住宅価格指数」

2. 地価動向

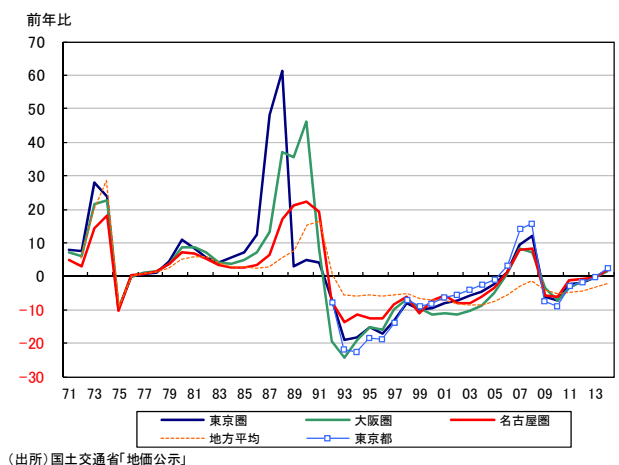
3月18日に公表された地価公示では、全国全用途が▲0.6%と引き続き下落したものの下落率は縮小し上昇地点が顕著に増加した。三大都市圏では住宅地、商業地ともに2008年以来のプラスに転じ（図表-8、9）、51.3%の地点が上昇した。しかしながら、地方圏では76.1%の地点で下落しており、全国の上昇地点割合は、住宅地、商業地とも2007年および2008年の水準には達していない（図表10、11）。東京圏で上昇率が高かった商業地は、新規開発エリアの川崎駅、武蔵小杉駅周辺、高額消費が好調であった銀座などであった。住宅地については、東京都中央区勝どき、佃、月島などでオリンピック効果による湾岸エリアの地価上昇が顕在化した。

野村不動産アーバンネットによると、2014年4月1日時点の首都圏住宅地価格の変動率は、前期比0.1%（年間1.6%）の上昇となった。地域別の年間変動率は、東京都区部3.9%、東京都下2.8%、神奈川2.1%、埼玉1.2%、千葉▲2.1%となった（図表-12）。商業地価は、首都圏で前期比0.4%（年間3.7%）の上昇となった（図表-13）。

図表-8 住宅地 都市圏別の公示地価推移（前年比）

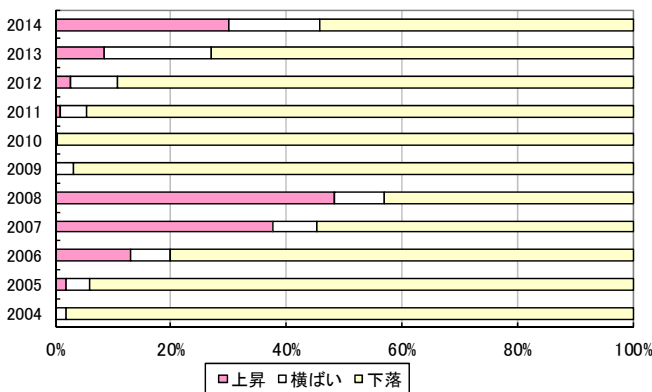


図表-9 商業地 都市圏別の公示地価推移（前年比）



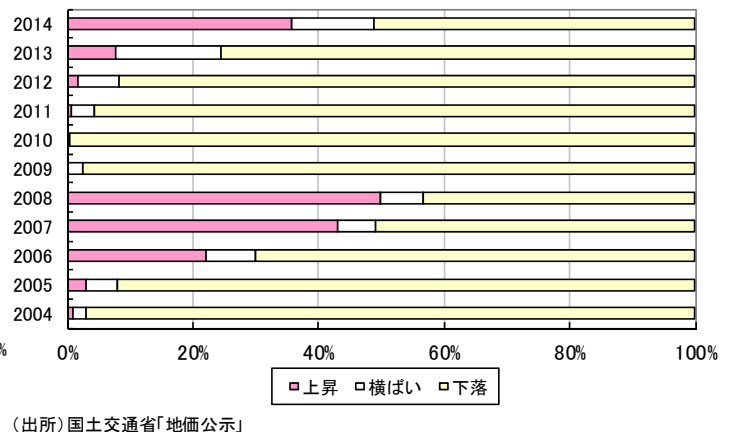
図表-10 住宅地 公示地価上昇地点割合の推移

全国/住宅地

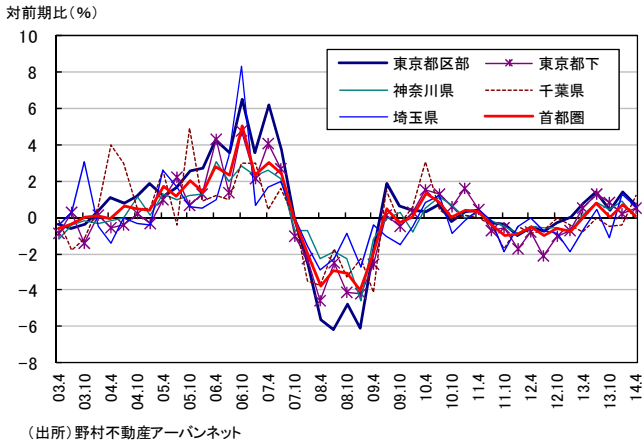


図表-11 商業地 公示地価上昇地点割合の推移

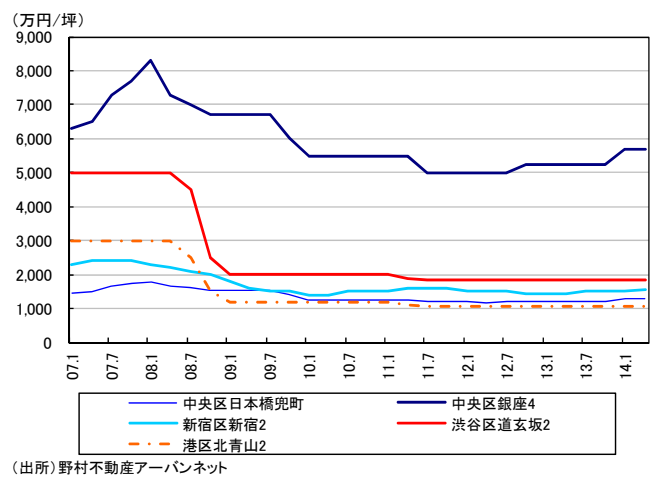
全国/商業地



図表-12 東京圏の住宅地価動向



図表-13 東京都心部の主要商業地価動向

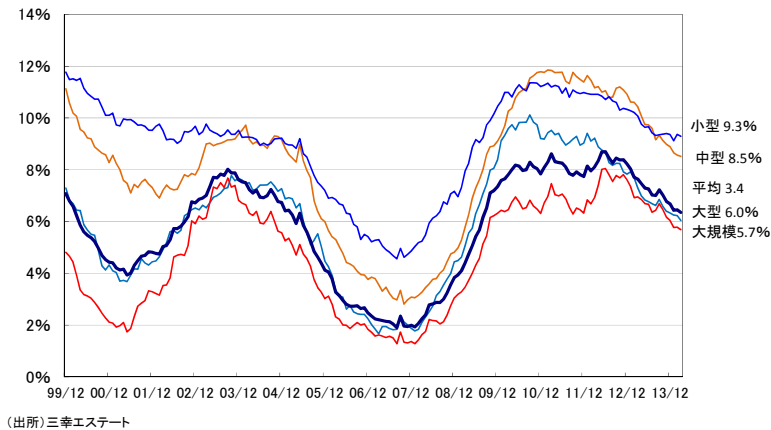


3. 不動産サブセクターの動向

① オフィス

東京のオフィス市場は、拡張移転の動きが継続して空室率は低下基調となっている。東京 23 区では 2014 年第 1 四半期は各規模別ですべて空室率が低下した (図表-14)。これまで空室を埋めるため賃料が抑制されてきた面が強かったが、まだら模様ながら賃料上昇が見え始めている。三幸エステートとニッセイ基礎研究所が共同で開発した成約賃料データに基づくオフィスレント・インデックス³によると、「東京都心部・A クラスビル」の賃料は、29,482 円/坪、前期比 6.1%と 2 四半期連続で上昇している。ただし、それより標準的なグループといえる「都心 3 区・大規模」では需給バランスの改善は進んでいるものの、その動きは A クラスに比べ緩やかなペースにとどまっていた賃料回復が遅れている (図表-15)。都心 3 区の規模別賃料指数は、2014 年第 1 四半期は「大型」で 13.4%上昇し、その他は前四半期からわずかに低下したが、過去 1 年で見れば下げ止まりから上昇へ移行しつつある (図表-16)。また、三鬼商事によれば東京ビジネス地区⁴では新築ビルの賃料上昇が著しいことが分かる (図表-17)。BCP 対応等にも配慮した質の高い新築ビルへの需要が新規賃料の上昇を支えながら、市場は本格回復に向かうとみられる。賃貸市況の改善は地方主要都市でも生じており、札幌を除く主要都市で空室率の改善が見られた (図表-18)。

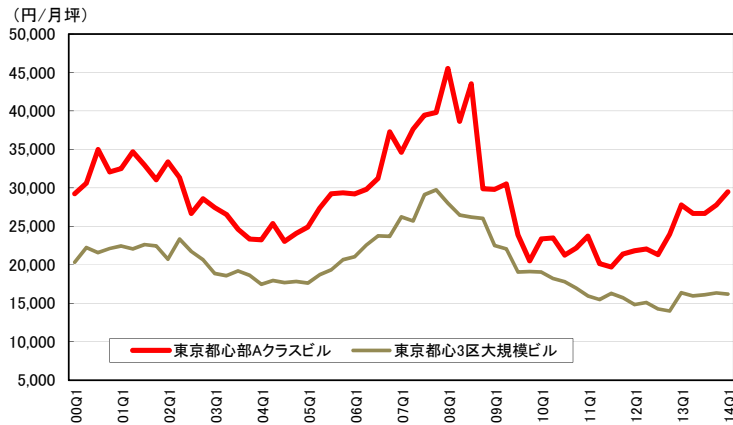
図表-14 東京 23 区オフィスビル規模別空室率の推移



³ [三幸エステート株式会社『オフィスレント・インデックス』](#)

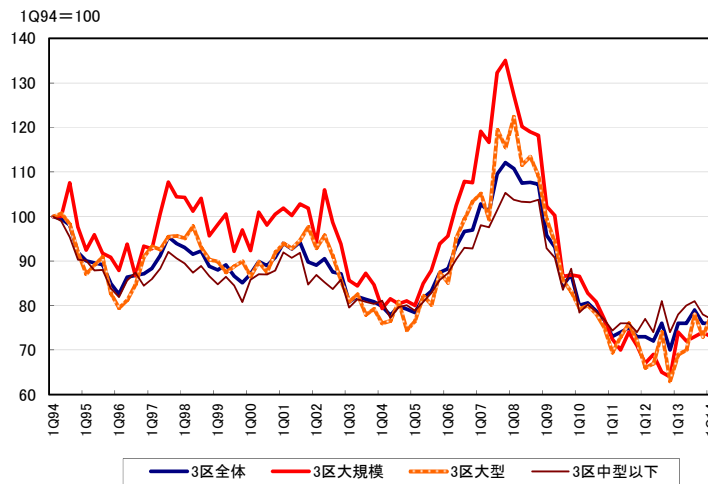
⁴ 東京ビジネス地区は都心 5 区 (千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)。三鬼商事による。

図表-15 東京都心Aクラスビルと都心3区大規模ビルの賃料推移



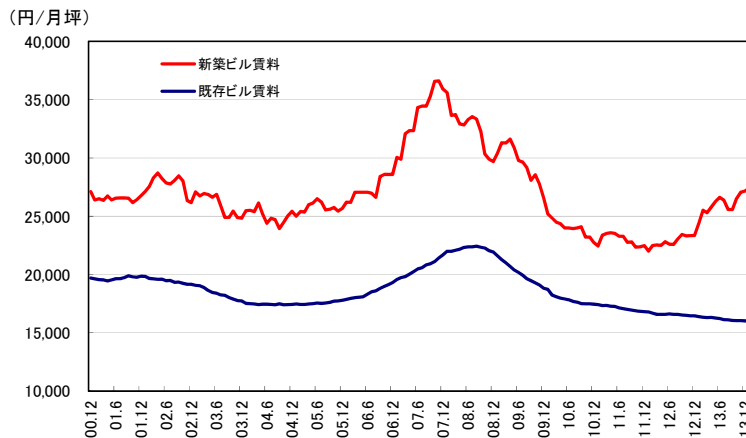
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-16 東京都心3区オフィスビル規模別賃料指数の推移



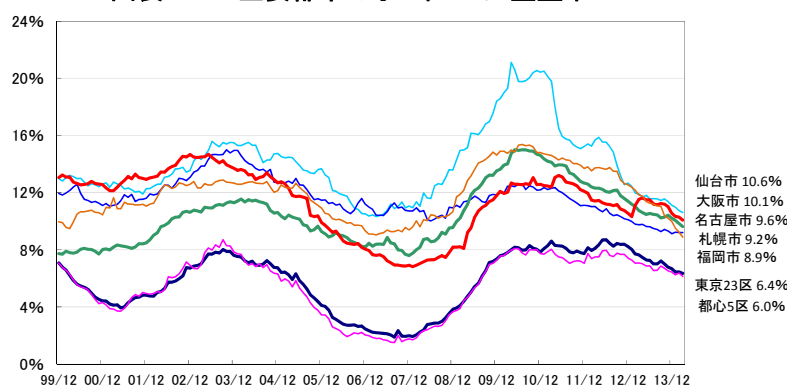
(注)大規模:基準階200坪以上、大型:同100坪以上200坪未満、中型以下:同100坪未満
(出所)三幸エステート・ニッセイ基礎研究所

図表-17 東京ビジネス地区オフィスビル賃料の推移 (新築・既存)



(出所)三鬼商事

図表-18 主要都市のオフィスビル空室率

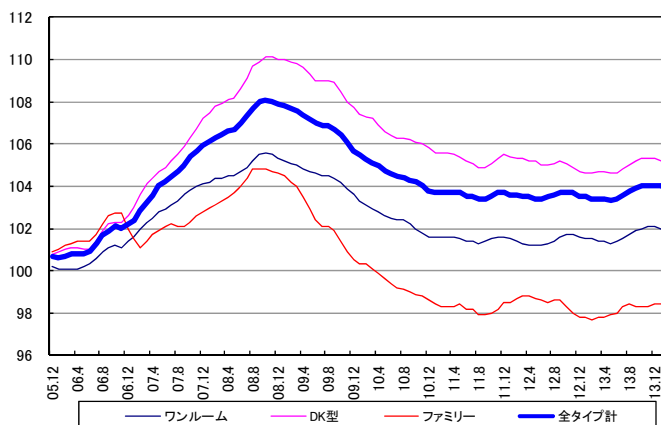


(出所)三幸エステート

② 賃貸マンション

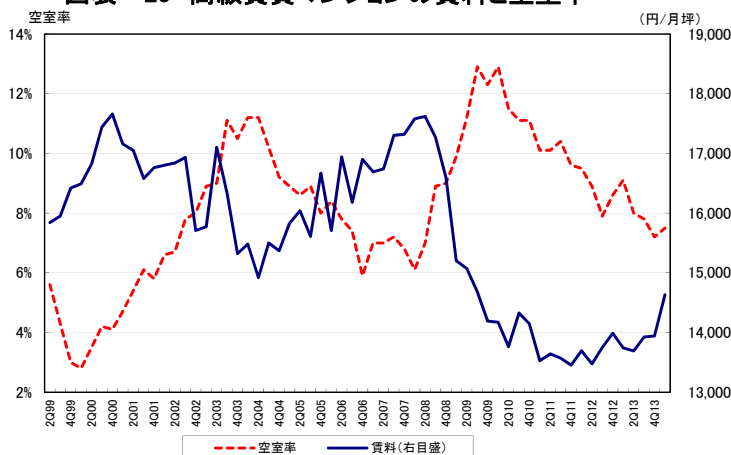
2014年1-3月のIPD・リクルート住宅指数による東京都区部のマンション賃料は、2013年に入り各タイプで緩やかに上昇を続けていたが、2014年第1四半期はほぼ横ばいで推移した。(図表-19)。前月までは緩やかな回復局面にあったが、賃料上昇に歯止めがかかった形となっている。また、東京都心部の高級賃貸マンションについては、2014年第1四半期は空室率が上昇したものの、賃料は上昇基調になってきている(図表-20)。

図表-19 東京都区部のタイプ別マンション賃料



(注) 2005年1月を100とする指数
(出所) IPD・リクルート住宅指数

図表-20 高級賃貸マンションの賃料と空室率

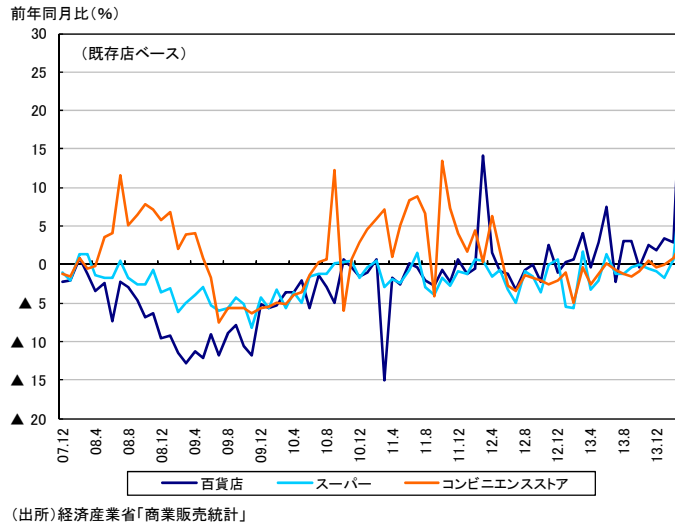


(注) 期間中にケンコーボレーションで契約されたうち、賃料が30万円/月または専有面積が30坪以上のもの
(出所)ケン不動産投資顧問

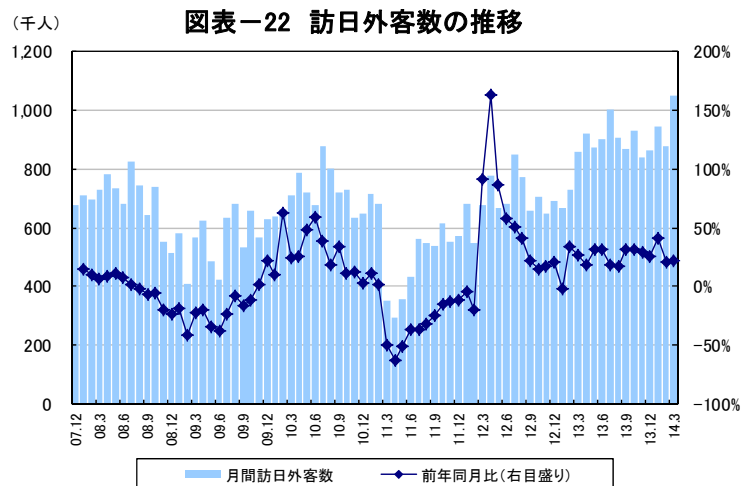
③ 商業施設・ホテル・物流施設

商業販売統計によると、2014年3月の小売業販売額は前年同月比8.6%（速報）で、11ヶ月連続で増加した。業態別では、百貨店（既存店）が特出しており前年比25.3%、スーパー（既存店）が11.1%、コンビニエンスストア（既存店）が2.8%の増加となり消費税引上げを控えた需要の高まりが顕著に見られた（図表-21）。2013年11月から百貨店はプラスで推移していたが、2014年1月までマイナスだったスーパー、コンビニエンスストアもプラスに転じた。駆け込み需要の反動が予想される4月以降の数値が着目される。

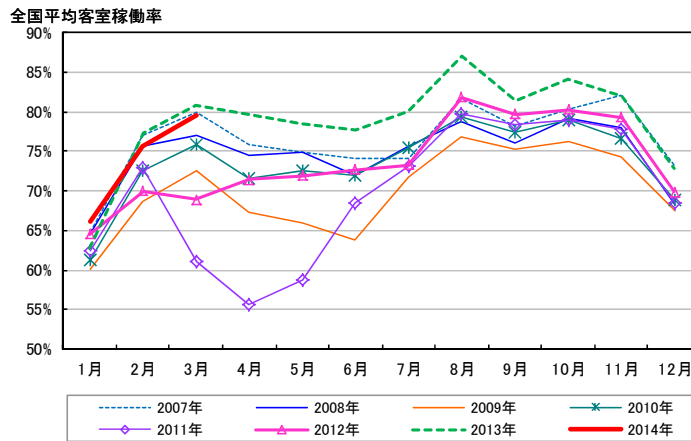
図表-21 百貨店・スーパー・コンビニエンスストアの売上高(既存店、前年比)



訪日外国人客数は、12年以降増加基調が続き13年は年間1,000万人を超える記録となった。14年に入ってから増加基調が続いており、1~3月は前年同期比+27.5%であった。特に3月は105.1万人となり、3月としてこれまで最高だった13年の85.7万人を大幅に上回っただけでなく、単月としても過去最高を記録した（図表 22）。13年に引き続き円安、LLCの普及、東南アジアでのビザ緩和効果が好調を支えるとともに、1~3月は中国の春節休暇、桜シーズン向け訪日旅行プロモーションによる後押しもあった。これを受け全国のホテルでは2013年と同水準の高い稼働を達成しており（図表 23）、ホテルセクターは好調を維持している。2011年を底に宿泊業の建設着工は回復基調となっており（図表 24）、投資対象としてもホテルセクターへの注目は高まっている。

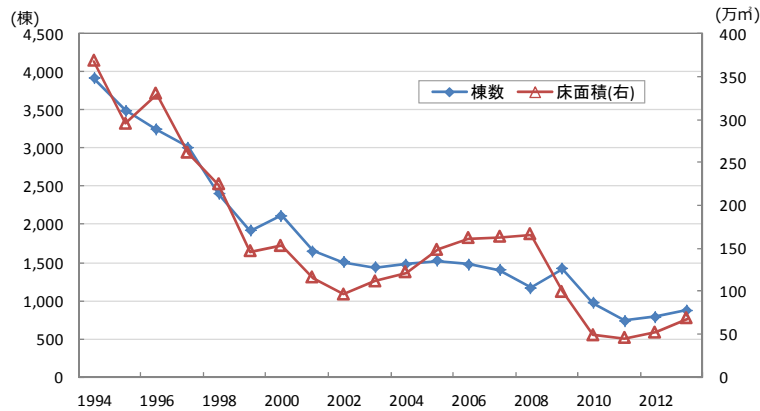


図表-23 全国ホテルの平均稼働率推移



(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

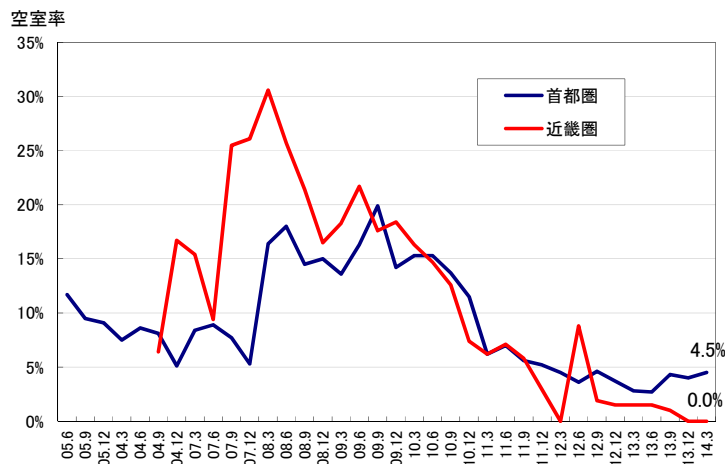
図表-24 宿泊業の建設着工推移



(出所)「建築統計年報」「建築着工統計」および国土交通省へのヒアリング

シービーアールイー (CBRE) によると、首都圏の大型マルチテナント型物流施設の 2014 年第 1 四半期空室率は前期から 0.5% 上昇し 4.5%、近畿圏は前期に引き続き 0% となった (図表-25)。首都圏では 2014 年第 1 四半期に 5 物件が新規に稼働したが、四半期では過去最高の新規需要 9.6 万坪により空室率の上昇は 0.5% に収まった。物流倉庫設専門の不動産調査会社である一五不動産情報サービスによると、2014 年 1 月の東京圏の募集賃料は 3,990 円/坪で前期比 ▲0.3% のほぼ横ばいとなった。

図表-25 大型マルチテナント型物流施設の空室率



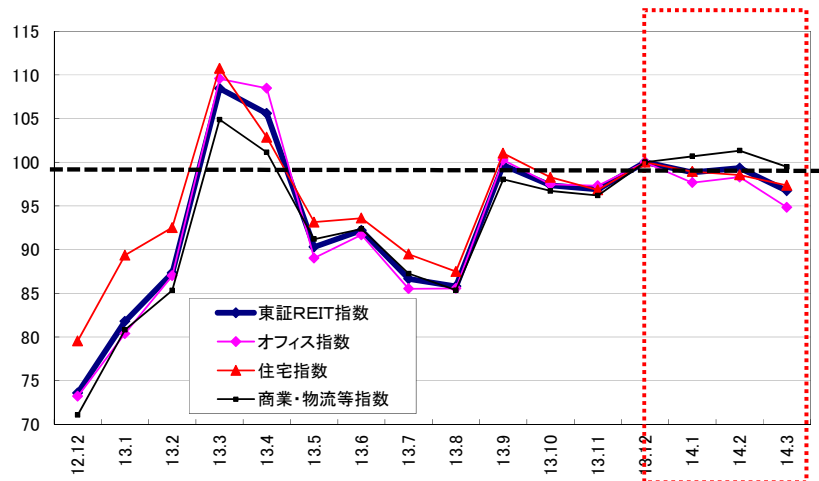
(出所) CBRE

4. J-REIT(不動産投信)・不動産投資市場

2014年第1四半期の東証REIT指数(配当除き)は、概ね1,400ポイント台後半の狭いレンジで推移した。市場の騰落率は前年末比▲3.3%となったものの、東証株価指数(▲7.6%)や不動産セクター(▲18.9%)と比べて下落率は小幅にとどまる。セクター別ではオフィスが▲5.2%、住宅が▲2.6%、商業・物流等が▲0.5%であった(図表-26)。3月末時点の時価総額は7.6兆円、分配金利回りは3.8%(対10年国債スプレッド3.2%)、NAV倍率は1.3倍となった。

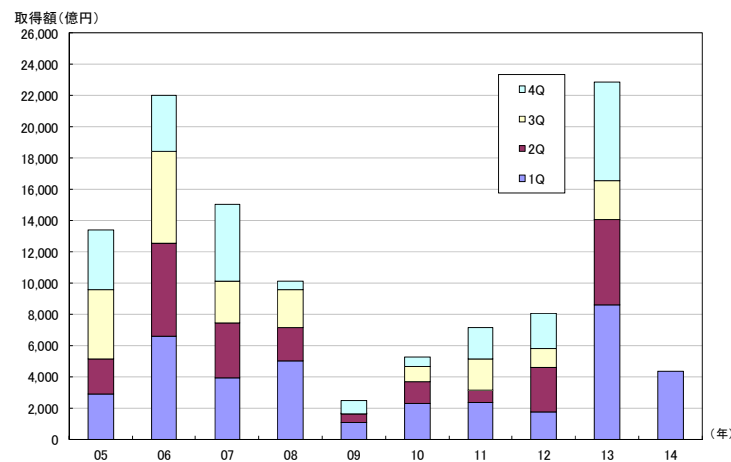
J-REITによる第1四半期の物件取得額(引渡しベース)は4,323億円となった。過去最高を記録した昨年第1四半期との対比では大幅減となったものの、2007年当時に匹敵する高い水準を維持している(図表-27)。2/7にヒューリックリート投資法人が21物件・1,014億円、4/24に45社目となる日本リート投資法人が20物件・704億円で上場し、運用プレイヤーとアセットタイプの裾野が着実に広がっている。また、市場全体の予想分配金は前年比5%程度の緩やかな上昇基調を維持しており、これまでのところ、既存ポートフォリオを上回る利回りでの物件取得が分配金の維持・向上に寄与している(図表-28)。

図表-26 東証REIT指数(配当除き)の推移(2013年12月末=100)



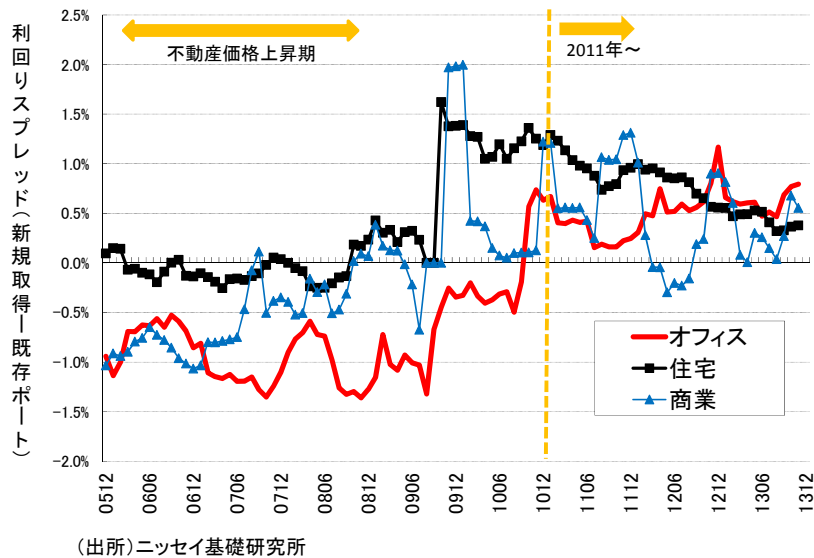
(出所)東京証券取引所

図表-27 J-REITによる物件取得額(四半期毎)



(注)引渡しベース。ただし、新規上場以前に取得した物件は上場日に取得したと想定
(出所)開示資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表-28 新規取得物件と既存ポートの利回りスプレッド
(セクター別、6ヶ月平均)



不動産投資市場は、2014年第1四半期も引き続き活発に取引が行われた(図表-29)。期中に公表された取引を見ると、企業による物件売却は継続しており住友不動産による「ソニー4・5号館」などが確認された。私募ファンドによる物件売却も引き続き多く、その中には比較的短期間の保有で物件売却する事例などもあった。3月に運用開始となった私募REIT(東急不動産系、ケネディクス系)やそのスポンサー会社による取得なども散見され、私募不動産投資市場では既存ファンド保有物件の売却とともに新規ファンドによる取得も行われている。

日経不動産マーケット情報によれば、取引件数は前年同期とほぼ同水準であった。同社による都心5区オフィスビル取引の平均推定NOI利回りは2013年平均4.5%から14年第1四半期は4.3%に低下した。価格上昇と取引物件の払底が懸念されるものの、当該四半期は年度末ということもあり物件取得の勢いが衰えなかった。

図表-29 2014年第1四半期に公表された主な売買取引
(J-REIT 単独での取得を除く)

取引時期	大型取引	取引概要
13.11		・野村不動産が、八王子市の土地1.6万㎡を協和電機化学から取得。マルチテナント型物流施設を開発計画。
13.11		・徳山工業社の関連会社が、大阪市淀川区の「サ・グランドビューオオサカ(延床1.1万㎡)」を(米)ブラックストーンから取得。
13.11		・呉竹荘が、港区芝の「スマイル浜松町(延床0.2万㎡)」をセキュアード・キャピタル・インベスメント・マネジメントのSPCから取得。
13.11		・徳山工業社の関連会社が、大阪市浪速区の「ブルグリンコート難波タワー(延床0.4万㎡)」をアルティイ・インベスメントから取得。
13.11		・アイリスHDが、大阪市中央区の「長堀中央ビル(延床0.6万㎡)」をAIキャピタルのSPCから取得。
13.11		・東急不動産キャピタルマネジメントのSPCが、市川市原木の「レッドウッド市川原木-1(延床3.2万㎡)」をレッドウッドのSPCから約96億円で取得。
13.11		・日本オープン不動産投資法人が、新大阪駅前の「新大阪フロントビル(延床0.9万㎡)」を三菱地所のSPCから取得。
13.12		・金井ビルが、千葉県中央区の「千葉ボートスクエア(延床14.7万㎡)」を(米)アルデンシャル・ファイナシャル関連のSPCから取得。
13.12		・BCWインベスメント特定目的会社が、「イ・ホテル東新宿(延床0.5万㎡)」をウェスト・ホスピタリティグループのSPCから取得。
13.12		・高鍋産業が、大阪市北区の「アレス福島(延床0.2万㎡)」をホセいの私募ファンドから取得。
13.12		・船井本社が、大阪市西区の「京町堀センタービル(延床0.4万㎡)」をケネディのSPCから取得。
13.12		・合同会社かえてインベスメントが、新宿区の「新宿イーストスクエアビル(延床0.5万㎡)」をRW1特定目的会社から取得。
13.12		・東急不動産が、港区南青山の「ライカビル(延床0.2万㎡)」をセキュアード・キャピタル・インベスメント・マネジメントのSPCから取得。
13.12		・(仏)Kering Tokyo Investmentが、渋谷区神宮前の「ベネッセガスト表参道(延床0.3万㎡)」をベネッセジャパンから取得。
13.12		・合同会社RB-4が、渋谷区渋谷の「IPSE渋谷(延床0.6万㎡)」をいちごグループHDのSPCから取得。
13.12		・日本GEのSPCが、中央区八丁堀の「秀和第二桜橋ビル」の区分所有権(専有床面積0.3万㎡)をラール不動産投資顧問から取得。
13.12		・(米)フォートレIMのSPCが、品川区西五反田の「東興ホテル(延床0.7万㎡)」を(有)アレス・レジナル・マネジメントから取得。
13.12		・(米)アンジェロ・ゴードンが、京都市下京区の「京都恒和ビル(延床1.2万㎡)」を太陽コーポレーション等から取得。
13.12	*	・東急不動産のSPCが、渋谷区広尾の「恵比寿プライムスクエア(延床6.9万㎡)」をAIG系のジェミニ・プロパティ(有)から約350億円で取得。
13.12	*	・福岡スカゲード石油が、福岡市博多区の「gate's(延床3.8万㎡)」をステビアリアルティ合同会社(AIG設立のSPC)から110億円で取得。
13.12	*	・オエンタルランドが、浦安市舞浜の「東京ペンクホール跡地(2.3㎡)」等を第一生命保険から93.2億円で取得。
13.12	*	・森トラストが、港区三田の「明治安田生命三田ビル(延床1万㎡)」を明治安田生命保険から取得。
13.12	*	・日本生命保険と大林組が、JR浜松町駅西口再開発事業B街区(0.8万㎡)を国際興業から800億円で取得。複合オフィスビル建設計画。
14.1		・(英)グロブナーが、港区南麻布5丁目の「オース有精川テラス&レジデンス(延床2.6万㎡)」の区分所有権をグロブナーのSPCから取得。
14.1		・清水建設が、港区南青山の土地0.2万㎡を(米)サベラス・キャピタル・マネジメント傘下の昭和地所から取得。東京都民銀行新本店ビルを建設後、同行に売却予定。
14.1	*	・シカゴールのオレンジグループキャピタルマネジメントが、ラウトワンの保有施設(全国17箇所、約17万㎡)を232.7億円で一括取得。
14.1	*	・東京建物が、新宿区信濃町の「東京電力病院(延床1.6万㎡)」を東京電力から100億円で取得。開発を計画中。
14.1		・日本GEが、豊島区東池袋の「東池袋Qビルディング(延床0.4万㎡)」を合同会社ムサシインベスメントから取得。
14.1		・日本GE関連のSPCが、渋谷区広尾の「東京建物広尾ビル(延床0.5万㎡)」を東京建物から取得。
14.2		・グローバル・プロパティ・プロパティーズが、神戸市西区の土地2.1万㎡を神戸市から取得。延床3.7㎡のGLP神戸西を建設。
14.2		・ケネディのSPCが、台東区入谷の「ミツツ入谷(延床0.2万㎡)」を合同会社ヴェスタから取得。
14.2		・ケネディのSPCが、福岡市中央区の「デーウイング・ハーバー・ビューター(延床1.7万㎡)」を合同会社ボート・フォワードから取得。
14.2		・ザイマックスが、福岡市博多区の「三井住友海上福岡ビル(延床0.7万㎡)」を三井住友海上保険から取得。自社ビルとして利用予定。
14.2		・東急リアルブルが、国家公務員共済組合連合会(KKR)実施の競争入札で全国13ヶ所の土地を4億円で一括落札。習志野市(0.5万㎡)等
14.2		・野村不動産が、柏市の土地3.6万㎡を沼南中央土地区画整理組合から取得。マルチテナント型物流施設を開発計画。
14.3		・(韓)LGグループが、中央区京橋の「京橋トラスタワー(延床5.2万㎡)」の4フロア(専有床0.6万㎡)を森トラストから取得。
14.3		・SMBCヘルスケアホールディング合同会社が、練馬区谷原の「アズハイム光が丘(延床0.4万㎡)」をアズパートナーズから取得。
14.3	*	・アサヒ生命保険のSPCが、中野区の「中のセントラルパークイースト棟(延床4万㎡)」を東京建物・ヒューリック等のSPCから推定380億円で取得。
14.3	*	・グローバル・ワ投資法人が、墨田区の「アルカセトル(延床5万㎡)」の一部(専有床面積1.5万㎡)をエートス・キャピタルのSPCから約150億円で取得。
14.3		・ケネディが、浦安市の「MONA新浦安(専有床1.9万㎡)」を三井不動産投資顧問のSPCから取得。
14.3		・ケネディが、渋谷区代官山町の「代官山アトレ・デイト(専有床0.8万㎡)」を平和不動産から取得。
14.3		・ケネディが、港区虎ノ門の「神谷町プライムアレス(延床1.6万㎡)」の持分50%をAIGが組成したSPCから取得。
14.3	*	・ケネディ等のSPCが、新宿区西新宿の「新宿サンエビル(延床3万㎡)」の共有持分59%を130億円で小田急電鉄から取得。
14.3	*	・ケネディのSPCが、江東区東雲の「KDX豊洲グランドスクエア(延床6.3万㎡)」の共有持分65%をカーライル・グループと韓国国民年金公団のSPCから約225億円で買い戻し。
14.3	*	・合同会社ダブルオースリーが、京都市右京区の「イオンモール京都五条(延床8.7万㎡)」を島津製作所などから135億円で取得。
14.3		・シカゴールREITの列サス・リテール・トラストのSPCが、大田区大森北の「Luz大森(延床1.3万㎡)」を丸紅のSPCから34.5億円で取得。
14.3	*	・シカゴールREITの列サス・リテール・トラストのSPCが、立川市の「NIS WAVE.I(延床1万㎡)」を合同会社クエブから108億円で取得。
14.3		・シカゴールのパークウェイ・ライフ・リートが、大阪府阪南市の「サンセル都(延床0.4万㎡)」を都エンタープライズから8億円で取得。
14.3		・シカゴールのパークウェイ・ライフ・リートが、大阪府阪南市の「メン・デ・サントネル阪南(延床0.4万㎡)」を都エンタープライズから16億円で取得。
14.3		・シカゴールのパークウェイ・ライフ・リートが、堺市の「メン・デ・サントネル大浜(延床0.2万㎡)」を都エンタープライズから6億円で取得。
14.3		・スターコーポレーションが、中央区日本橋の「川崎徳信館(延床1万㎡)」を正栄汽船から取得。
14.3		・住友不動産が、千代田区麹町の「麹町住宅(延床0.5万㎡)」を財務省が実施した一般競争入札でおよそ145.2億円で落札。
14.3		・センターポイント・デベロップメントが、兵庫県尼崎市の「ハナソニックプラズマディスプレイ第5工場(延床27万㎡)」をハナソニックから20億円で取得。物流施設改修計画。
14.3		・大和証券レジデンシャル・グランド・インベスメント投資法人が、大阪市西区の「立売堀レジデンス(延床0.5万㎡)」を合同会社DSB-1から取得。
14.3	*	・常和不動産が、台東区上野の「上野鈴乃屋本店ビル(延床1万㎡)」を三井不動産のSPCから107億円で取得。
14.3		・東京海上不動産投資顧問のSPCが、港区東新橋の「サンマリー汐留(延床0.8万㎡)」の区分所有権等を丸連から約25億円で取得。
14.3		・ヒューリックが、中央区銀座3丁目の「銀座グラティアビルII(延床0.1万㎡)」を三井住友ファイナンス&リースから取得。富裕層に売却する方針。
14.3		・ヒューリックが、横浜市鶴見区の「ツルミカ1(延床1.4万㎡)」を取得。
14.3		・仏AXA REIMと三井住友トラスト不動産投資顧問が、千代田区麹町の「CTS麹町ビル(延床0.3万㎡)」をいちごグループHDのSPCから取得。
14.3	*	・香港のカウ・キャピタル・パートナーズが、大阪市住之江区の「ハイアトリージェンシー大阪(延床7.6万㎡)」を大林組の子会社から取得。
14.3		・三井物産リアルティ・マネジメントが、千葉県稲毛区の「千葉北物流センター(延床2.6万㎡)」を三菱商事一部出資のSPCから取得。
14.3		・三井物産リアルティ・マネジメントのSPCが、神奈川県座間市の「座間物流センター(延床0.9万㎡)」を伊藤忠食品から取得。
14.3	*	・三菱商事のSPCが、渋谷区神宮前の「エスポワール表参道(延床0.7万㎡)」をオックス等が出資するSPCから352億円で取得。
14.3	*	・メトライフ生命保険が、中央区銀座の「中央大和ビル跡地(0.1万㎡)」を大和自動車交通から60億円で取得。ダイロイヤルホテルを建設中。
14.4		・オックス不動産が、黒部峡谷の「宇奈月ニューオーターエナル(延床1.3万㎡)」をニューオーターエナルから取得。ホテル運営権も取得し、ホテルを運営していく。
14.4	*	・住友不動産が、品川区北品川の「NSビル・ソニ4号館(延床1.8万㎡)」をソニーから161億円で取得。
14.4	*	・住友不動産が、品川区東五反田の「ソニー5号館(延床1.4万㎡)」をソニーから70億円で取得。

(注) *は、売買額が50億円以上と判明している取引

(出所) 日経BP社「日経不動産マーケット情報」等をもとにニッセイ基礎研究所が作成

(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はありません。