

不動産 投資 レポート

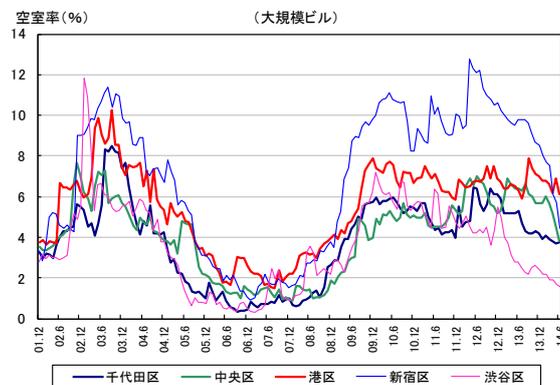
不動産賃貸・投資市場は好調維持、人手不足の進行が懸念材料 不動産クォーター・レビュー2014年第2四半期

金融研究部 不動産市場調査室長 竹内 一雅
e-mail: take@nli-research.co.jp

要旨

- 消費増税後の消費は、前回増税時を上回る落ち込みとなった。しかし、すでに回復の兆しが現れており、雇用の堅調さなどから景気は回復基調が続くと考えられる。建設業の人手不足はバブル崩壊後最も厳しい状況にあり、今後、建築コストの上昇がマンション価格などへと転嫁が進む可能性が高い。
- 住宅着工は消費増税後の反動減が続いており、特に持家と分譲マンションの減少が顕著となっている。住宅・土地統計調査によると、2013年の日本の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%に達した。人口減少と少子化が進む中で、住宅の空き家問題は今後、深刻化すると考えられる。
- オフィス市場は需要の強さから空室率の低下が進んでいる。東京では活発な拡張・移転により、オフィス需給のミスマッチの解消が進んでおり、今年後半は新規供給の少なさもあり、賃料上昇が期待できると考えている。新たに公表された「オフィスプライス・インデックス」によると、東京都心部 A クラスビルの坪単価は前年比で10.7%の上昇、2011年第3四半期比では70.9%の大幅な上昇となっている。
- マンション賃料は東京や仙台などで上昇傾向が続いている。訪日外国人旅客数は前年比で26%の大幅な増加となり、ホテルの高稼働率を下支えしている。夏期は日本人の宿泊者数も大きく伸びるため、ホテル客室の逼迫感が高まると考えられる。
- 東証 REIT 指数は、期中を通じて堅調に推移した。外国人投資家が大幅な買い越しに転じており、海外マネーの流入が5月以降の上昇を牽引した。年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)による JREIT 投資の開始を契機に、投資家の多様化と裾野の広がりに期待が高まっている。

東京都心5区大規模ビル空室率

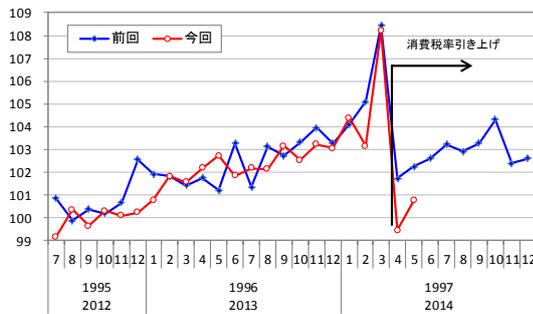


1. 経済動向

2014年4月1日の消費税増税に伴う駆け込み需要の反動により、4月以降は消費を中心に大幅な落ち込みが見られた。消費の落ち込みは前回の増税時（1997年）と比べても大きく（図表-1）、景況感も大幅に低下した。しかし、すでに消費に持ち直しの動きがみられることや（図表-2）、雇用の改善などから、政府は7月の月例経済報告で景気の基調判断を6ヶ月ぶりに引き上げた。ニッセイ基礎研究所では2014年4-6月期の実質GDP成長率見通しを年率▲5.1%から▲5.6%へと引き下げる一方、7-9月期は年率+2.2%から+2.4%へと引き上げ、7-9月期に景気は再びプラス成長に復帰するとともに、景気の回復基調は維持されると考えている（図表-3）¹。

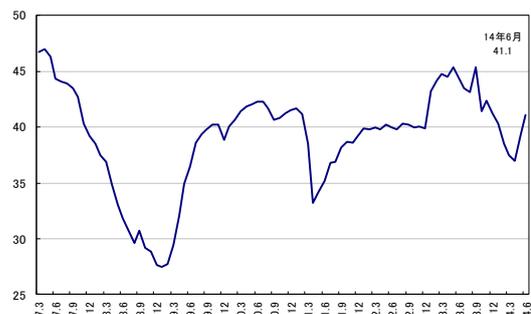
6月24日に安倍政権は、現在の経済の好循環をさらに進めることを目的に「日本再興戦略（改訂2014）」と「経済財政運営と改革の基本方針2014」（骨太の方針）を閣議決定した（図表-4）。特に骨太の方針では、人口急減・超高齢化を抑制するための改革が盛り込まれ、50年後に1億人程度の安定した人口構造を保持することを目指すという新たな目標を設定した²³。

図表-1 消費税増税前後の消費総合指数の動き（前回と今回の比較）



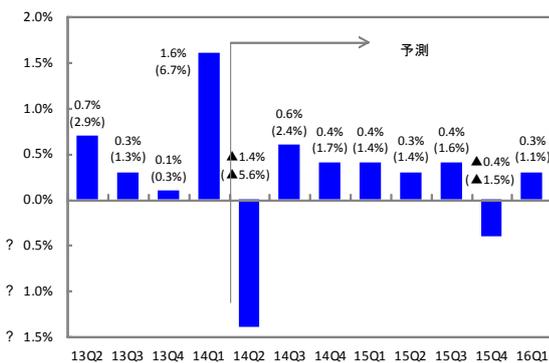
（注）1995年・2012年をそれぞれ100とした
（出所）内閣府「消費総合指数」

図表-2 消費者態度指数



（出所）内閣府「消費動向調査」

図表-3 実質GDP成長率見通し（四半期）



（出所）内閣府「四半期別GDP速報」をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表-4 骨太の方針2014のポイント

項目	内容	
望ましい未来像に向けた道筋	<ul style="list-style-type: none"> ◆50年後に1億人程度の安定した人口構造の保持を目指す ◆絶え間ないイノベーション、高付加価値な財・サービスの創出 ◆性別・年齢に関わらず活躍できる社会、制度・仕組みの構築 ◆個性を活かした地域戦略、地域における「集約・活性化」 	
今後の課題	①消費増税反動減対策	◆需要の継続的拡大・成長戦略を更に推進
	②成長戦略の強化・進化	◆新たなチャレンジを促し、イノベーションを活性化 女性をはじめ全ての人の活躍・室の高い人材育成 法人税改革など「世界で一番ビジネスがしやすい環境」整備 政労使連携した雇用・資金など諸制度の検討 成長戦略の全国への浸透
	③制度・システム改革の実施	◆子どもへの資源配分を大胆に拡充・少子化対策を充実 ◆地方の行政サービス提供のあり方、政策手段の大胆な見直し ◆地域活力維持・東京一極集中傾向の抑制、少子化と人口減少克服
	④経済再生・財政健全化	◆財政規律を堅持 ◆国・地方の基礎的財政収支の改善 （15年度までに10年度比で赤字の対GDP比を半減、20年度までに黒字化、その後、債務残高対GDP比の安定的な引き下げを目指す） ◆経済成長を通じた税収増加等の実現、聖域なき歳出削減

（出所）内閣府「経済財政運営と改革の基本方針2014」

¹ 斎藤太郎「2014～2016年度経済見通し～14年1-3月期GDP2次速報後改定」Weeklyエコノミスト・レター2014.6.9

² 国立社会保障・人口問題研究所の2012年1月時点の推計では、日本の人口は2060年に8,674万人まで減少すると予測されている。なお、2014年1月1日時点の日本の人口は1億2,844万人である（住民基本台帳に基づく人口より）。

³ 5月8日に公表された日本創成会議・人口減少検討問題検討分科会による提言「ストップ少子化・地方元気戦略」で、2010～40年に若年女性（20～39歳の女性）の人口が半分以下になる自治体は全体の49.8%に達し、「このままでは、多くの地域は将来消滅するおそれがある」と警告を発したことをきっかけに、地方の人口減少問題が大きくクローズアップされた。

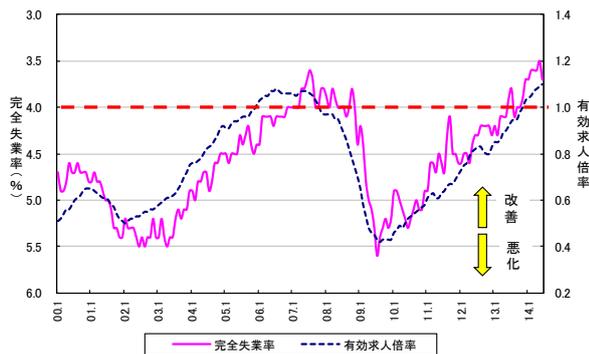
2. 人手不足の進展と建築コストの上昇

6月の有効求人倍率は1.1倍、完全失業率は3.7%となり、リーマンショック前の好況期間（2006～08年）での雇用が最も逼迫した水準まで改善が進んできた（図表-5）。経済が回復し人手不足が進む中で、賃金の上昇も明らかになっている。毎月勤労統計によると、今年3月以降、現金給与総額は3ヶ月連続で大幅な上昇が続いている（図表-6）。特にパートは5ヶ月連続の上昇だった。

人手不足は、東日本大震災の復興需要や2020年東京オリンピックなどの公共事業に加え、景気の回復や消費税増税前の住宅需要の増加などから、建設業でも顕著に進んでいる。建設労働需給調査から建設業の労働者過不足率をみると、6月には季節調整値で1.9%の不足と、3月の3.3%の不足から多少は緩和したが、バブル崩壊後で最も厳しい人手不足の状況が続いている（図表-7）。

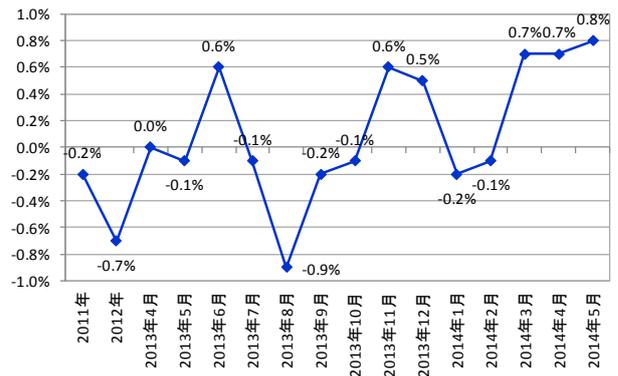
人手不足や賃金の上昇傾向に応じて建設コストも上昇が続いている。建築工事原価（2005年を100とした指数）は2013年から上昇速度が増しており、東京の事務所では、2013年1月の100.9から、2014年6月には109.8へと急上昇している（図表-8）。こうした人手不足や建築コストの上昇は、今後、マンション価格などへ転嫁が進む可能性が高い。

図表-5 完全失業率と有効求人倍率



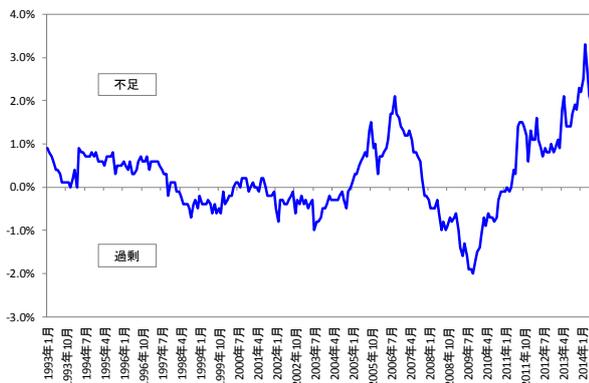
(出所) 総務省統計局「労働力調査、厚生労働省「一般職業紹介状況」

図表-6 現金給与総額上昇率(前年比)



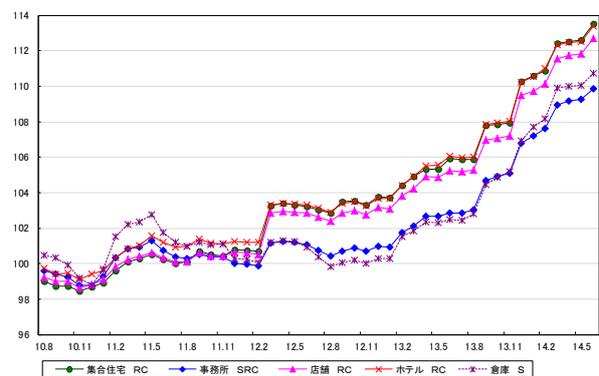
(出所) 毎月勤労統計調査

図表-7 建設技能労働者過不足率(季節調整値)



(注) 8職種合計・全国、季節調整値
(出所) 建設労働需給調査

図表-8 建設工事原価指数(東京、2005年=100)



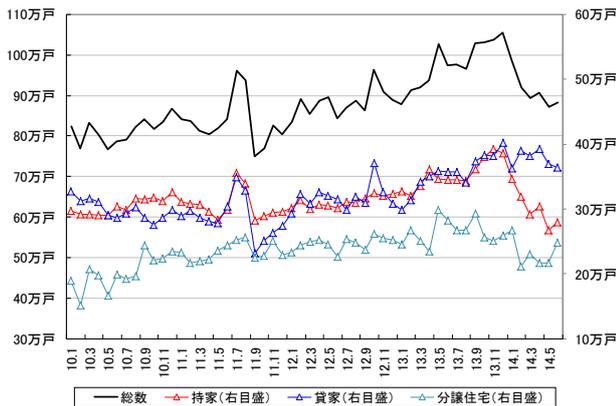
(出所) 建物物価調査会

3. 住宅市場

住宅着工は消費税増税前の駆け込み需要の反動減が続いている。年間換算戸数は最近のピークだった2013年12月の105万戸から、6月には89万戸へと▲16.3%の減少となった(図表-9)。特に、持家と分譲マンションの減少が著しく、持家は前年比▲19.0%の減少、分譲マンションは▲24.5%の大幅減少だった(図表-10)。一方、貸家は増加率が低下してきたが+1.8%と16ヶ月連続で上昇を維持しており、分譲戸建ては▲1.4%と前年同程度の水準が続いている。

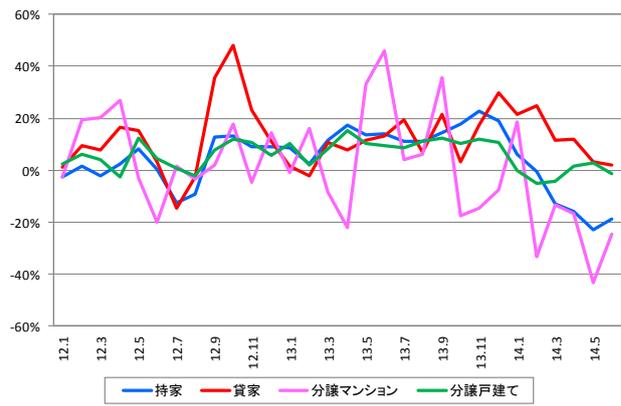
首都圏の分譲マンション新規販売戸数も昨年と比べ大幅に減少している。消費税増税前の駆け込み需要のため2013年7-9月には前年比+52.6%の増加だったが、今年に入ると反動から減少に転じ、4-6月は前年比▲26.3%の減少だった(図表-11)。中古マンションの成約件数も2012年3月から続いてきた大幅な増加から、6月は前年比▲10.7%の減少へと3ヶ月連続の減少となった。一方、中古マンションの在庫は17ヶ月連続で減少しており、価格も18ヶ月連続の上昇となった(図表-12)。ただし、全国の場合を東京カンテイの「中古マンション価格天気図」からみると、価格が上昇傾向の「晴」の都道府県数は3月の23から6月は12へ激減しており、4月以降、価格は下落傾向に転じているという。

図表-9 新設住宅着工戸数(全国)の季節調整済み年率換算値



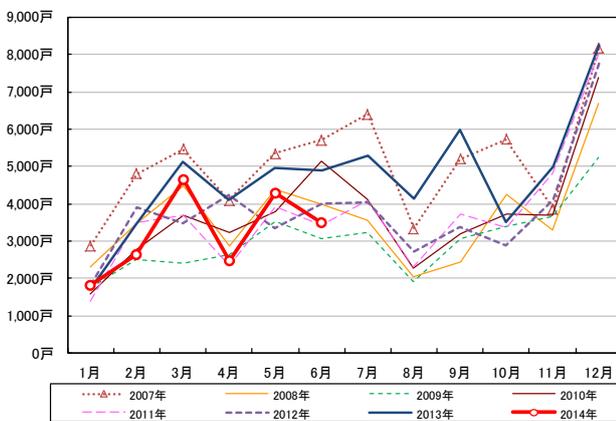
(注)着工戸数の季節調整値を12倍することで年間換算戸数を算定
(出所)建築着工統計

図表-10 新設住宅着工戸数変化率(利用関係別前年比、全国)



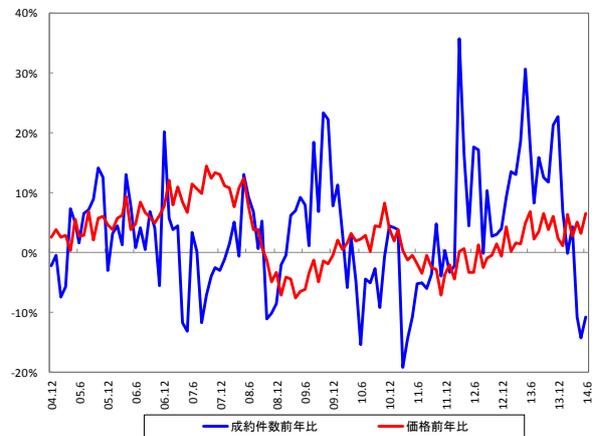
(出所)「建築着工統計」

図表-11 首都圏 分譲マンション新規販売戸数



(出所)不動産経済研究所

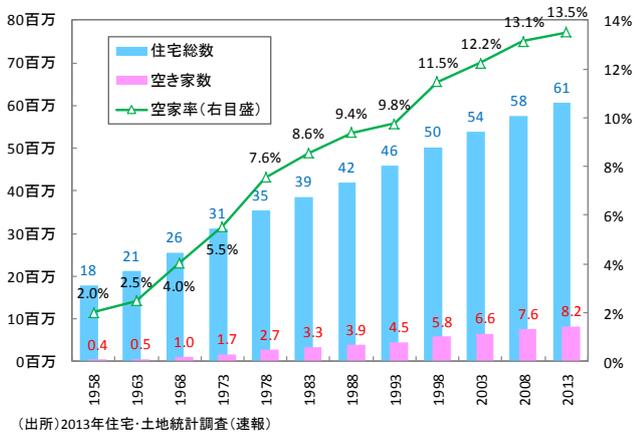
図表-12 首都圏 中古マンション成約件数・価格



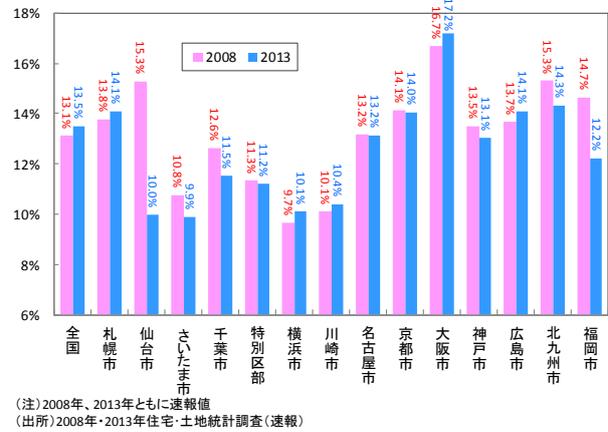
(出所)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)

7月29日に住宅・土地統計調査（2013年）の速報値が公表され、5年ぶりに日本の住宅の空き家率が明らかとなった。それによると、2013年の日本の住宅総数は6,063万戸、空き家数は820万戸で、空き家率は2008年の13.1%から13.5%へと上昇した（図表-13）。空き家数は過去最多となったが、空き家の増加率は5年間で+8.3%と、1963年以降で初めて10%を下回った。前回調査がリーマンショック直後の2008年10月であり、その後に住宅着工戸数が急減したことなどが、空き家率の抑制に働いたと思われる。主要都市では、都区部や千葉市、仙台市、福岡市などで空き家率の低下がみられた。特に仙台市では震災復興後の居住者の増加などから2008年の15.3%から10.0%へと大幅な改善となった（図表-14）。しかし、今後は、人口減少と少子化が進む中で、空き家の増加問題はより深刻化すると考えられる。

図表-13 日本の住宅数と空き家率



図表-14 主要都市別の空き家率



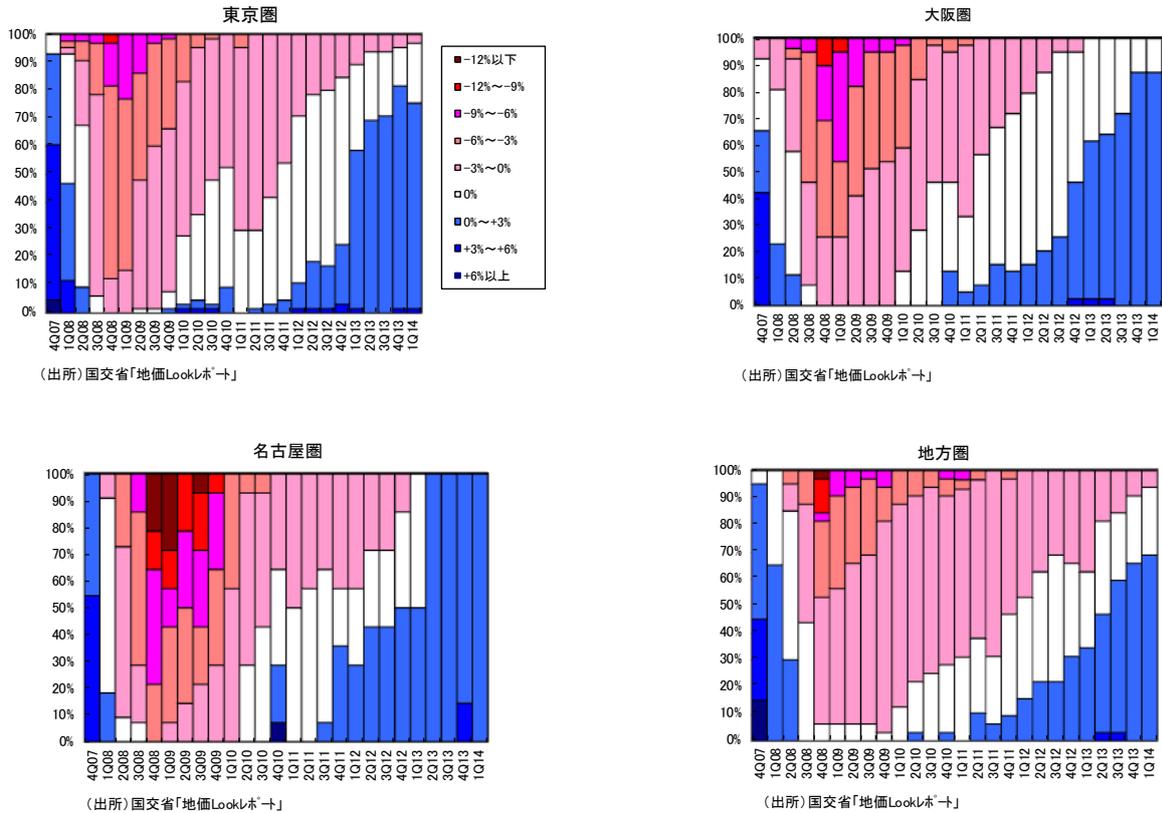
4. 地価動向

地価の上昇は大都市圏から地方圏へと波及している。地価 LOOK レポートによると、2014年第1四半期（1/1-4/1）に、調査対象となった主要都市高度利用地の79%で地価が上昇した。2013年第4四半期と比べ、東京圏、名古屋圏、大阪圏では上昇地点数の増加が頭打ちとなったが、地方圏では上昇地点が66%から69%へとわずかながら増加が続いている（図表-15）。

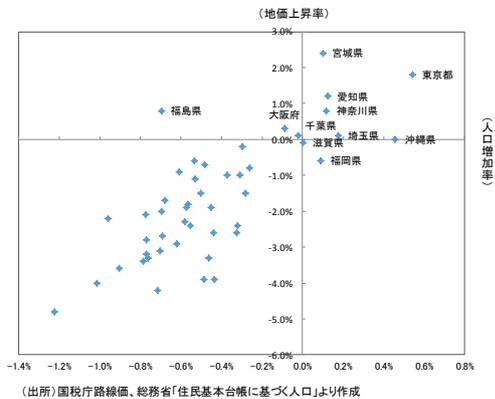
7月1日に国税庁から発表された2014年路線価によると、各県の標準宅地の平均変動率が上昇したのは8都府県（昨年は2）、横ばいは1件（同1）、下落は38道府県（同45）と地価の下げ止まりが進んでいる。今年路線価をみると、地価の平均変化率と人口増加率との相関が強く、人口増加率が高いほど地価の上昇が高い（図表-16）。人口減少下で路線価が上昇したのは3府県で、このうち福島県と千葉県は東日本大震災後の大幅な地価下落からの回復によるものと考えられる。

野村アーバンネットによると、2014年7月1日時点の首都圏住宅地地価の前期比変動率は0.1%の上昇となった（図表-17）。最も上昇率が高いのは都区部（+0.7%の上昇）で5期連続の上昇となった。一方、千葉県では▲1.2%の下落で3期連続の下落だった。なお、大阪圏では4期ぶりに下落から上昇に転じた（+1.0%、なお4期前は+0.0%）。

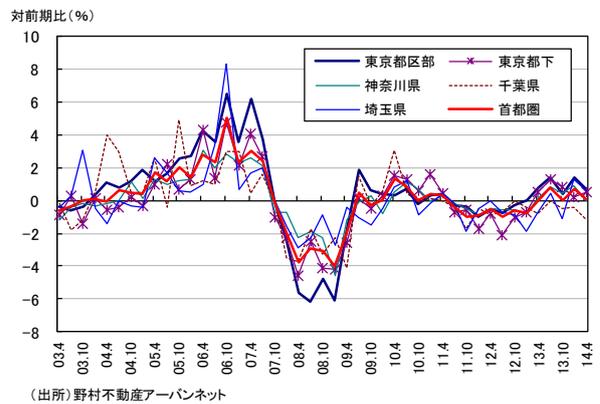
図表-15 都市圏別・高度利用地の地価上昇・下落地区構成比



図表-16 路線価変化率と人口増加率



図表-17 東京圏住宅地の地価動向



5. 不動産サブセクターの動向

① オフィス

6月に竣工した虎ノ門ヒルズ森タワーがほぼ満室で竣工するなど、東京を含めた主要都市のオフィス市場は力強い需要に支えられ、空室率の低下傾向が続いている(図表-18)。特に東京都心の大規模ビルでは空室率が急速に低下している。渋谷区ではすでに1.55%とほぼ空室がない状態となっており、新宿区でも2年前の12%台後半から4.45%へと大幅に改善している(図表-19)。

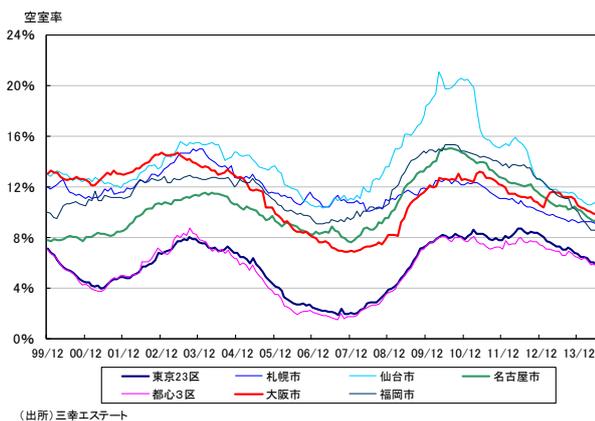
最近の空室率の低下は、オフィス需要の強さによってもたらされている。三鬼商事によると、2014年初めからの半年間で、賃貸可能面積は約4万坪増加したが、入居面積(賃貸面積)は約10万坪の

増加となり、大幅な需要超過が続いている（図表-20）。

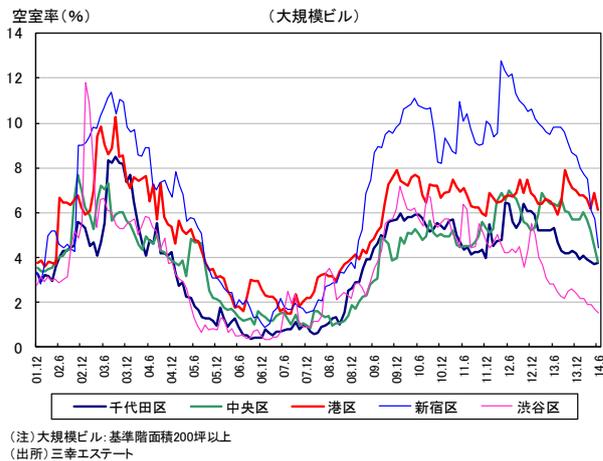
三幸エーストによると、東京都心 A クラスビル⁴でも引き続き空室率の下落がみられる一方で、成約賃料（オフィスレント・インデックス）は▲3.3%の下落となった。A クラスビルの供給の多さから、空室率（5.3%）は大規模ビル（4.8%）と比べても高く、需給の逼迫感の欠如が賃料の継続的な上昇につながっていない理由の一つと考えられる（図表-21）。現時点では、A クラスビルと大規模ビル以下の成約賃料格差が拡大したままであることや（図表-22）、前年比変化率で示される賃料サイクルの一部がマイナスに転じるなど、需給改善がなかなか成約賃料に反映されない状況が続いている（図表-23）。

ただし、現在、オフィスの館内増床や拡張移転に加え、グループ企業のビル統合やフロア集約移転、建替え移転などが非常に活発で、リーマンショック以降に発生した需給のミスマッチの解消が、大規模ビルを中心に急速に進んでいる。今年は新規供給が限定的であることから、今年後半にかけて賃料の上昇が期待できると考えている。

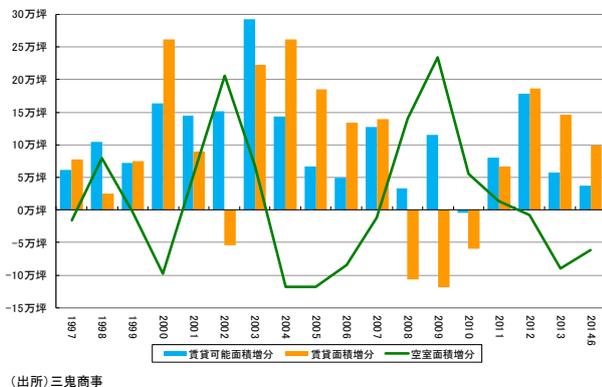
図表-18 主要都市の空室率の推移(月次)



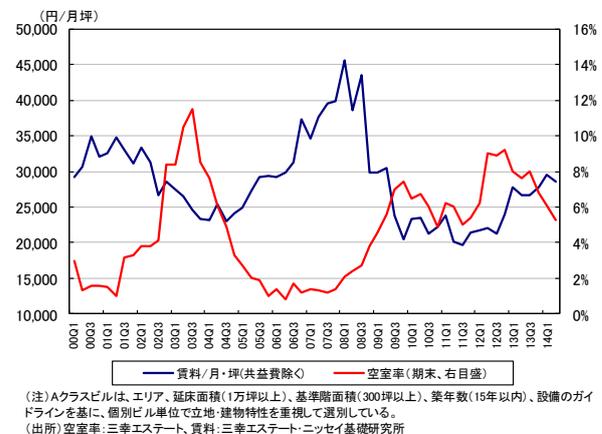
図表-19 東京都心 5 区大規模ビル空室率



図表-20 東京ビジネス地区(都心 5 区)オフィスビルの賃貸可能面積・賃貸面積・空室面積増分(対前年)

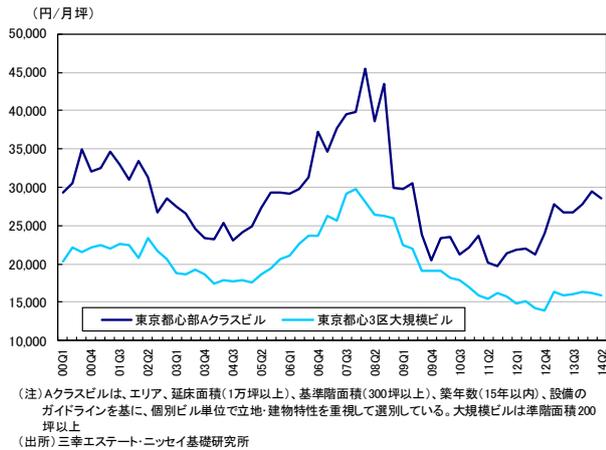


図表-21 東京都心部 A クラスビルの空室率とオフィスレント・インデックス

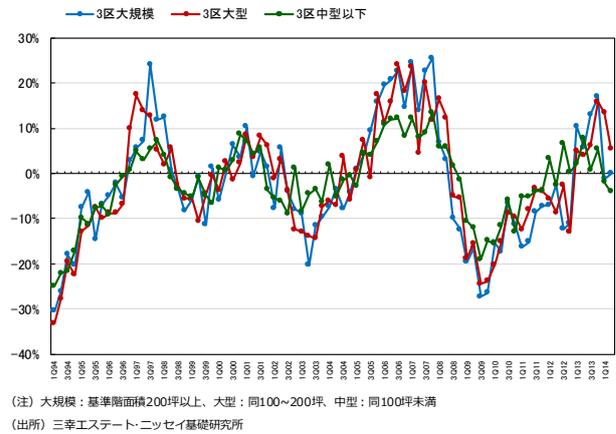


⁴ A クラスビルの定義は、図表-21 脚注および、三幸エースト「[オフィスレントデータ 2014](#)」p34 を参照のこと。

図表-22 オフィスレント・インデックス
(都心 A クラスビルと大規模ビル)



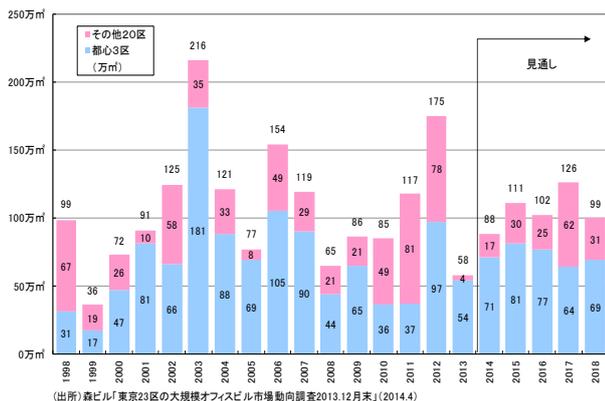
図表-23 オフィスレント・インデックス
(都心3区前年比変化率)



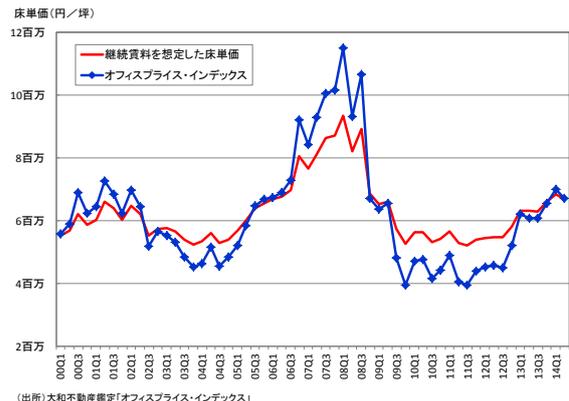
森ビルによると、2014年の東京都区部大規模オフィスビルの供給は88万㎡と、98年以降の平均(106万㎡)を2年連続で下回る(図表-24)。2015年以降は4年連続で供給が100万㎡を上回り、比較的高水準の供給が続くことから供給圧力がしだいに高まることが予想される。

7月29日に大和不動産鑑定所が、都心部Aクラスビルの床単価を査定したオフィスプライス・インデックスを初めて公表した⁵(図表-25)。上で見てきたオフィスレント・インデックス(成約賃料指数)を査定の基準賃料としているため、市場の動きを敏感に反映した指数になっていると考えられる。オフィスプライス・インデックスによると、2014年第2四半期の東京都心Aクラスビルの価格は坪当たり671万円(前年比+10.6%の上昇)であった。最近のAクラスビル価格単価の底値である2011年第3四半期と比べると+70.9%の大幅な上昇となっている。

図表-24 東京都区部大規模オフィスビル供給量



図表-25 オフィスプライス・インデックス



② 賃貸マンション

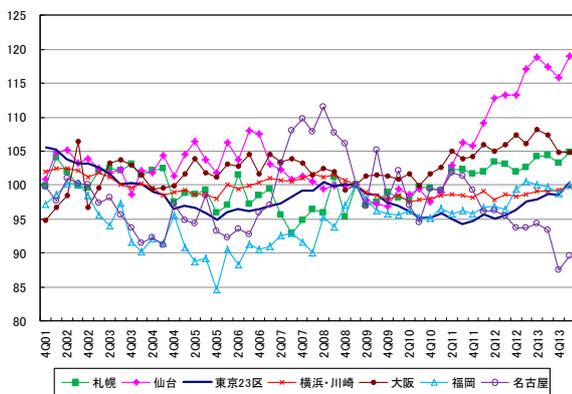
賃貸マンションの賃料は回復基調を強めている。東京23区のマンション賃料は直近のボトムだった2011年第3四半期から2014年第1四半期までに6.3%の上昇となった。賃料上昇は他の主要都市

⁵ 詳しくは[大和不動産鑑定株式会社](#)のHPを参照のこと。Aクラスビルの定義は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所「オフィスレント・インデックス」に準じている。

でも見られ、特に仙台では震災後に2割を上回る賃料上昇となっている（図表-26）。

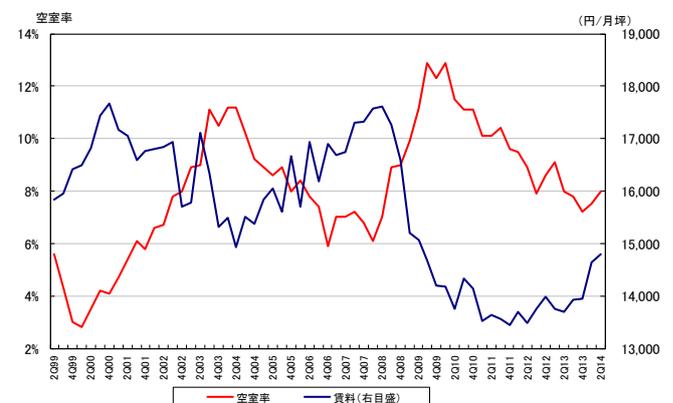
高級賃貸マンションでは需給の大幅な改善が続いている。2014年第2四半期の賃料上昇率は前年比+8.1%で、本格的な賃料上昇期に入ったと考えられる（図表-27）。高級賃貸マンションの需給逼迫に伴い、サービスアパートメントでも絶好調が続いている。サービスアパートメントに関しては、国家戦略特区で規制緩和が進められており、区域内では旅館業法の適用が除外され、賃貸期間がこれまでの1ヶ月以上から7日~10日以上へと大幅に縮小されることになった。2020年の東京オリンピック開催に向けて、外国人向けの宿泊施設の不足が懸念されるなかで、今後、政令に適合した賃貸物件が多数、サービスアパートメントとして提供されることが期待される。

図表-26 主要都市のマンション賃料指数
(2009年第1四半期=100)



(出所) 三井住友トラスト基礎研究所「アットホーム」マンション賃料インデックス(総合・連鎖型)

図表-27 高級賃貸マンションの賃料と空室率



(注)期間中にケンコーホ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

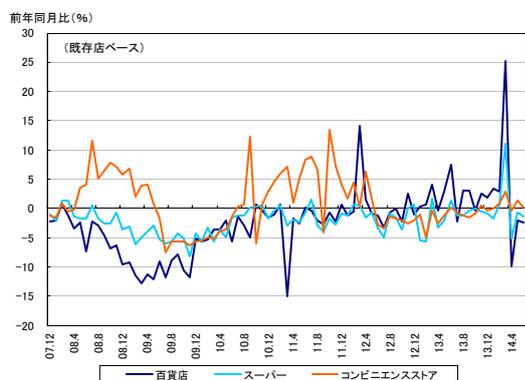
③ 商業施設・ホテル・物流施設

2014年4-6月の小売業販売額は前年比▲1.8%の減少で、消費税増税前(1-3月)の+6.6%の増加から大きく低下した。月次では、3月の前年比+11.0%から4月は▲4.3%と減少したが、5月は▲0.4%、6月は▲0.6%と、4月にみられた大幅な落ち込みは解消に向かっている。

業態別にみると、消費税増税前の駆け込み需要による販売増が大きいほど反動減は大きかった。4-6月の販売額(既存店)は、百貨店が前年比▲4.7%の減少(1-3月は+11.0%)、スーパーが▲2.4%の減少(同+3.3%)に対し、コンビニは+0.4%(同+1.2%)とプラスが続いている(図表-28)。商品別でも、同様の傾向がみられるが、高額商品でも落ち込みは解消に向かっている。日本百貨店協会によると、美術品・宝飾・貴金属の売上高は消費税増税前の3月に前年比+113.7%と急増した後、反動減で4月は▲38.9%となったが、5月▲23.2%、6月▲10.8%と減少幅は大幅に縮小しつつある。

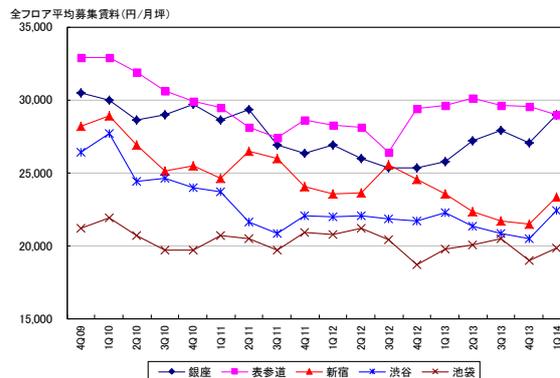
東京の主要商業エリアの募集賃料は、銀座で回復傾向が継続する一方、低下が続いてきた新宿や渋谷でも消費税増税前の駆け込み需要の活況の中、2014年Q1期には前期比+9%程度の大幅な上昇が見られた(図表-29)。

図表-28 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)



(出所)経済産業省「商業販売統計」

図表-29 東京・主要商業エリアの募集賃料(全フロア平均)



(出所)アトラクターズ・ラボとビーエシ・アーバンプロジェクトが提供するデータを基に日経不動産マーケット情報が作成

2014年3月以降、訪日外国人旅客者数(以下、訪日外客数)は4ヶ月連続で100万人を上回った(図表-30)。特に4月の訪日外客数は123万人で、日本人の出国者数(119万人)を1970年9月以来、44年ぶりに上回った。今年前半(1-6月)の訪日外客数は626万人(前年比+26.4%の増加)で、韓国(前年比▲3.3%の減少)を除き、主要国・地域全てで大幅な増加となった。例えば、中国からは前年比+88.2%、タイからは+63.8%、フィリピンが+62.9%、マレーシアが+62.5%だった。国際線やLCCの発着枠数の増加、東南アジア各国へのビザ免除・発給要件の緩和に加え⁶、様々な訪日プロモーション活動も増加に貢献したようだ。

訪日外客数の増加に伴い、国内ホテルでは昨年を上回る高い稼働率が続いている(図表-31)。ホテルで高稼働率が続いている要因として、訪日外客数の増加に加え、リーマンショックおよび東日本大震災後に宿泊施設の客室数の伸びが停滞してきたことも理由の一つと思われる。

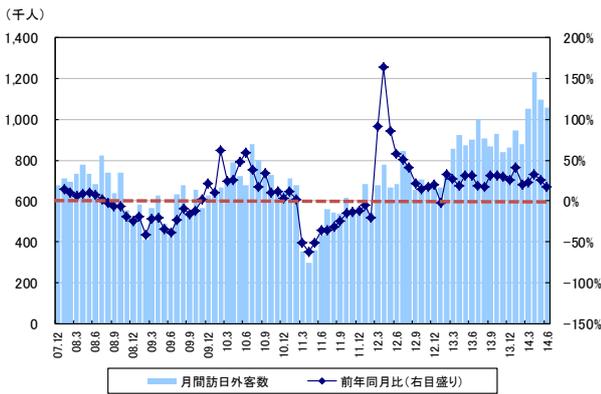
6月に虎ノ門ヒルズ森タワーにアンダーズ東京がオープンするなど、外資系ホテルの開業が続いているが⁷、ホテルと旅館の客室数は2009年の159万室から、2012年には156万室へと減少している(図表-32)。旅館業の年間建築着工棟数も、リーマンショック前の1,500棟程度から、800棟程度に減少したままであり、今年も大幅な増加とはなっていない(図表-33)。当面、訪日外客数の大幅増加が期待できるとともに、夏期には日本人の宿泊者数も増加するため、8月を中心にホテル客室の逼迫感が高まると考えられる。

7月1日に観光庁から宿泊旅行統計が公表された。それによると、2014年第1四半期の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は1億666万人泊で、前年比+2.2%(+232万人)の増加だった(図表-34)。このうち外国人宿泊者数は前年比+37.3%(+250万人)の増加、日本人宿泊者数は前年比▲0.2%(▲18万人)の減少と、増加はすべて外国人の宿泊増加によるものだった(図表-35)。

⁶ 観光庁は訪日外国人消費動向調査において、短期滞在ビザが免除されたタイとマレーシアに関して、ビザ免除前後の訪日外客数の変化について分析している。ビザ免除前(2013年7-12月)から免除後(2014年7-12月)に、訪日外客数はタイで13万人から25万人(1.96倍)、マレーシアで7万人から10万人(1.53倍)に、旅行消費額はタイで117億円から265億円(2.26倍)、マレーシアで89億円から113億円(1.27倍)へと大幅な増加となっている。

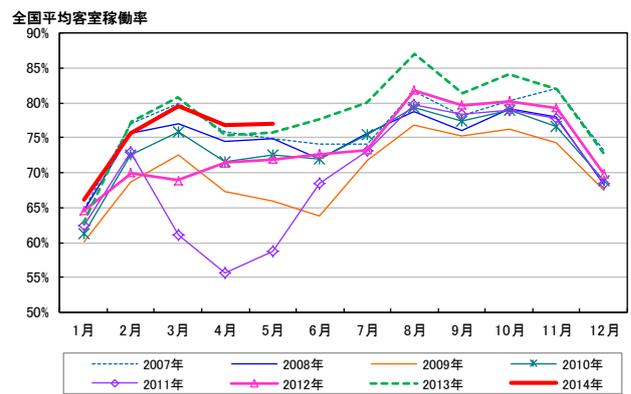
⁷ 外資系ホテルの開業としては、2013年12月に「東京マリオットホテル」、2014年2月に「ザ・リッツ・カールトン京都」、3月に「大阪マリオット都ホテル」、4月に「コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション」、6月に「アンダーズ東京」などが開業しており、今年中に「アマン東京」も開業予定である。

図表-30 訪日外国人数



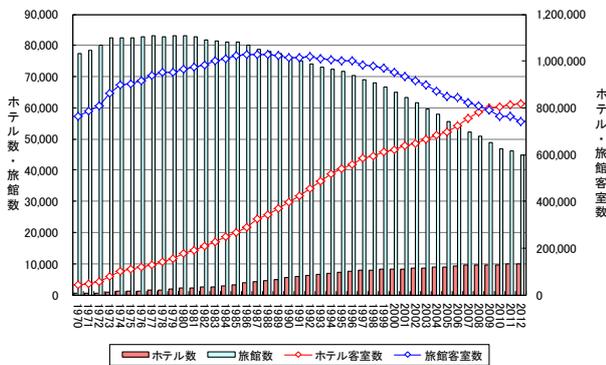
(出所) 日本政府観光局(JNTO)

図表-31 主要都市別のホテル客室稼働率



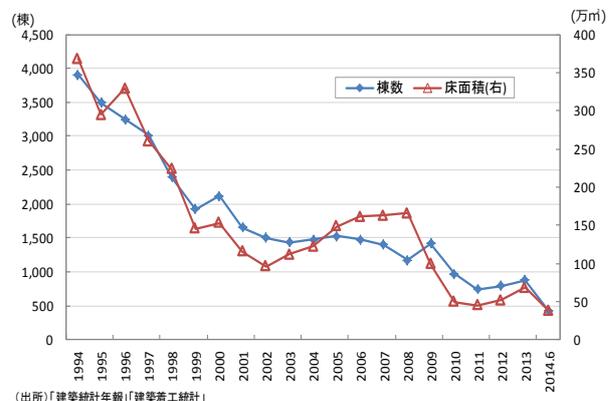
(出所) オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-32 ホテルと旅館の施設数・客室数の推移



(出所) 厚生労働省「衛生行政報告例」

図表-33 宿泊業建築着工 (2014年は6月まで)



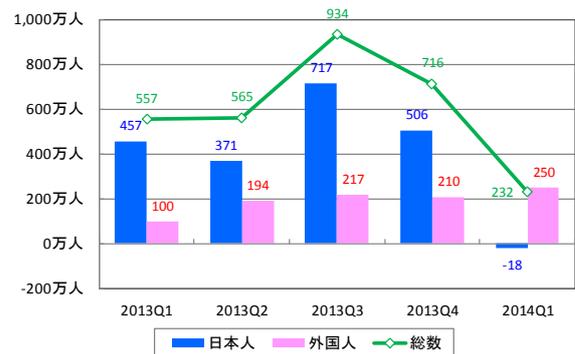
(出所) 「建築統計年報」「建築着工統計」

図表-34 国内宿泊施設における延べ宿泊者数(日本人・外国人別)



(出所) 宿泊旅行統計

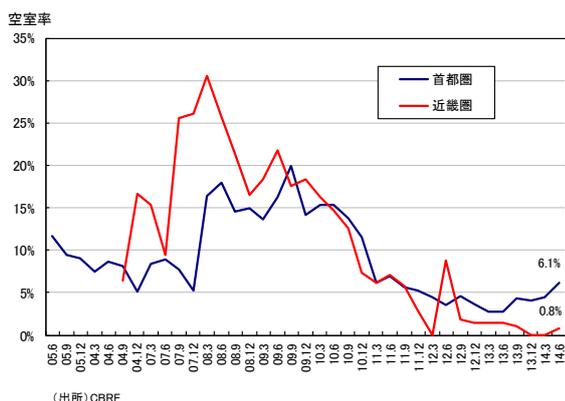
図表-35 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の前年比増加数



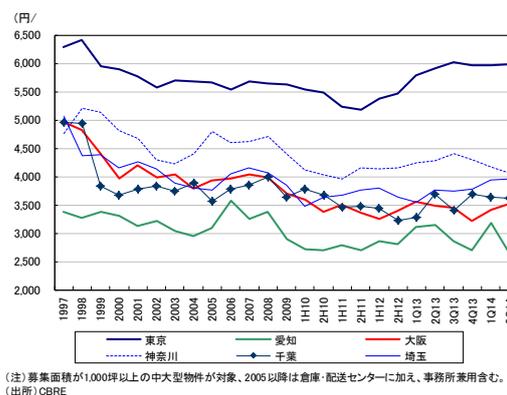
(出所) 宿泊旅行統計

大手不動産仲介・コンサルティング会社の CBRE によると、首都圏では物流施設の大量供給が続くなかで新築物件が空室を残して竣工したため、空室率は4.5%から6.1%へと上昇した(図表-36)。しかし、物流施設への需要は底堅く、わずかながら賃料が上昇する地域もみられるようになっている(図表-37)。ドライバー不足や燃料費の高騰に加えネット取引の急増などから、物流施設の都心立地が再評価されつつあるようだ。年末まで新規の物流施設の供給が少ないため空室率の上昇は抑えられそうだが、2015 年になると物流施設の竣工予定が続くため、再び空室率が上昇すると見込まれている。

図表-36 大型賃貸物流施設の空室率



図表-37 中・大型物流施設の平均募集賃料



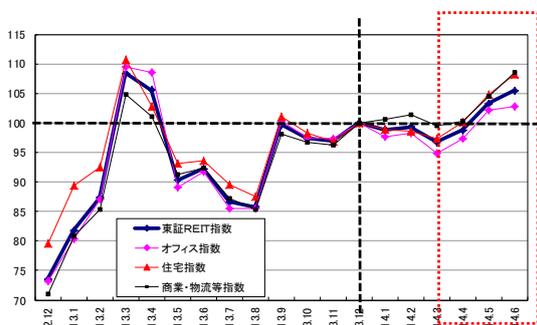
6. J-REIT(不動産投信)・不動産投資市場

2014年第2四半期の東証REIT指数は、6/20に昨年5月以来となる1,600pt台を回復するなど中を通じて堅調に推移し、3月末比9.1%上昇の1,598ptとなった。賃貸市況の回復や地価上昇、金利の低下など良好な市場環境を背景に、セクター別ではオフィスが8.4%、住宅が11.2%、商業・物流等が9.2%と全てのセクターが上昇した(図表-38)。6月末時点の市場時価総額は8.4兆円、分配金利回りは3.5%(対10年国債スプレッド2.9%)、NAV倍率は1.4倍となった。

投資家動向では、これまで主要な買い主体であったJ-REIT公募投信への資金流入が減少する一方(図表-39)、外国人投資家が5月から6月にかけて合計622億円の大幅な買い越しに転じており、海外マネーの流入が5月以降の市場上昇を牽引したと言える。また、市場では年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)によるJ-REIT投資開始を契機に他の年金基金なども追随することで、投資家層の多様化と裾野の広がりに期待が高まっている。

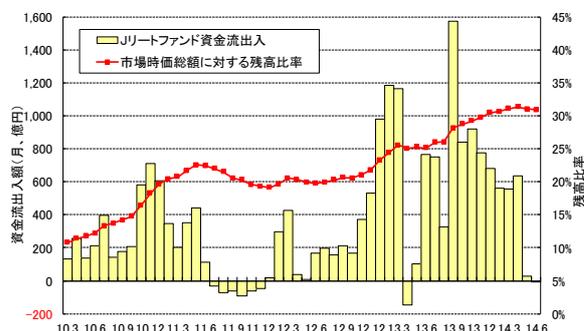
J-REITによる第2四半期の物件取得額(引渡しベース)は3,520億円、上半期累計で7,843億円(前年同期比▲44%)となった。過去最高を記録した昨年との対比では大きく減少しているものの、引き続き2007年当時の高水準を維持している(図表-40)。6/5にはインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が5物件・786億円(取得予定を含む)で新規上場し、銘柄数は46社に増加した。

図表-38 東証 REIT 指数(配当除き)の推移
(2012年12月末=100)



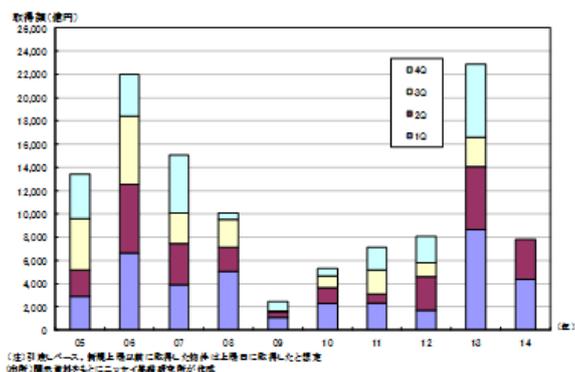
(出所)東京証券取引所

図表-39 J-REIT 公募投信への資金流入



(出所)投資信託協会

図表-40 J-REIT による物件取得額(四半期毎)



(注)引換ベース、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)調査資料をもとにニッセイ基礎研究所が作成

図表-41 最近の不動産売買事例

取引時期	大型取引	取引概要
14.9		・ゼットが、江東区の物流センター「サイロ江東店(延床9万㎡)」を23.4億円で売却。
14.8		・三菱UFJモルガン・スタンレー証券が組成した私募ファンドが、京都府の「京田辺ロジステクスセンター(延床3.3万㎡)」をエマックスのSPCから28.2億円で追加取得。一棟所有へ。
14.8 *		・イーヨーカ堂が、横浜市金沢区の「ビーコンプラザ(延床4.7万㎡)」を東急リアル・エースト投資法人から87.2億円で取得。
14.8		・NTTデータの関連会社が、中央区新富町の「ビル代行本社ビル(延床0.5万㎡)」をビル代行から約32億円で取得。新本社ビルとして移転。
14.7		・(米)アール・インベストメントのファンドが、大阪市北区の「梅田エクセルハイブ(延床1.4万㎡)」を(米)エース・キャピタルのSPCから取得。
14.7		・ベルーナの関連会社が、目黒区の「ホテルウイングインターナショナル目黒(延床0.2万㎡)」をケネディの子会社から取得。
14.7		・阪急不動産が、大阪市北区の「関西大学天六キャンパス(土地9万㎡)」を関西大学から40億円程度で取得。マンションの開発を目指す。
14.7 *		・東急不動産と東神開発が、横浜市西区の「高島屋横浜商品管理センターの共有持分(土地0.3万㎡)」を高島屋から54億円で取得。分譲マンション建設予定。
14.7		・富士工芸が、大阪市中央区の「KDX南船場第一ビル(延床0.4万㎡)」をケネディ・オフィス投資法人から9.5億円で取得。
14.7 *		・ケネディが傘下ルートへの物件供給のためのファンドを組成し、立川市の「KDXレジデンス立川(延床0.5万㎡)」など3棟をグループ外のSPCから58.5億円(SPCコソ含)で取得。
14.6		・三菱地所レジデンスが、渋谷区広尾の「チェルシーガーデン(延床0.5万㎡)」を香港興業国際集団のSPCから34.7億円で取得。
14.6 *		・野村不動産が、大田区の「江崎グリコ工場跡地(2.3万㎡)」を江崎グリコから約139億円で取得。マンションの建設などを検討している。
14.6 *		・三菱地所レジデンスと東神開発(高島屋のSC運営会社)が、江戸川区船堀の「船堀別館(土地0.6万㎡)」を高島屋から約50億円で取得。共同で分譲マンション建設予定。
14.6 *		・(独)カネオ・インベストメントが、渋谷区神宮前の「J6 Front(延床0.7万㎡)」をアルファ・インベストメント・パートナーズSPCから約180億円で取得。個人投資家対象オープンエンドファンドに組入。
14.6		・(独)アール・インベストメントのSPCが、名古屋市のオフィスビル3棟(延床合計19万㎡)を東海東京アセットマネジメントのSPCから取得。
14.6 *		・ツカモトコーポレーションが、目黒区東山の「目黒東山スクエアビル(延床0.7万㎡)」を明和地所から68.5億円で取得。中長期的に賃貸運用していく。
14.6		・清水建設が、千代田区紀尾井町の土地474㎡を公益財団法人国土地理協会から取得。オフィスビル建設。15年7月竣工予定。
14.6 *		・明治海運が、北海道洞爺湖の「サウザーホテル洞爺リゾート&スパ(土地921万㎡)」をセコムから60億円台で取得。
14.5		・(英)ブルーデューングループM&GのSPCが、福岡市中央区の「エフバルクランドマーク天神(延床0.9万㎡)」をセキードキャピタル・インベストメントのSPCから取得。
14.5		・(英)ブルーデューングループM&GのSPCが、大阪市北区の「桜橋IMビル(延床1万㎡)」を50億円強でザイマックスのSPCから取得。
14.5 *		・医療法人巨樹の会が、品川区西五反田の「TOC西五反田8(延床1.4万㎡)」をテアオーナーから取得。改修後病院として利用する方針。
14.5		・OHJアルエーストが、川崎市川崎区の「藤ビル川崎(延床0.2万㎡)」をア・アトから9.4億円で取得。
14.5 *		・(米)アール・インベストメントのSPCが、岐阜県の「モラ岐阜(延床11.7万㎡)」を(米)ブラックロックのSPCから推定210億円前後で取得。
14.5 *		・京阪ビルディングが、NECが入居する府中市の「日鋼中河原ビル(延床3.6万㎡)」を合同会社アルカディアオフィスから取得。
14.5 *		・国内法人が、新宿区の「プラザー 交通公社新宿共同ビル(延床0.6万㎡)」のプラザー工業から同社保有分を170億円で取得。
14.5 *		・東武鉄道が、「東武百貨店池袋本店と池袋駅施設の一部(延床14万㎡)」と「同船橋店と船橋駅施設の一部(延床4.9万㎡)」を同社等が出資するSPCから1,030億円で取得。
14.4		・野村不動産が、港区六本木の土地(0.2万㎡)の共有持分49%を香港興業国際集団(HKR)のSPCから取得。共同で分譲マンションを建設する。
14.4		・一般財団法人日本海事協会が、千代田区紀尾井町の「南部ビルディング(延床0.7万㎡)」をオアシスと個人から取得。
14.4		・東急不動産が、港区芝浦の「マイアリア田町(延床0.5万㎡)」を(米)ブラックロック関連のSPCから取得。マンション名をコンフォリア田町に改称、利用方法は検討中。
14.4		・住友不動産が、港区新橋の「キャットビル(延床0.4万㎡)」を清水建設から取得。隣接するビルとともに解体工事を進めている。
14.4		・大阪ガス都市開発が、大阪市中央区の建設中の賃貸マンション(延床0.3万㎡)を近藤建設工業から取得。
14.4		・三菱地所系私募REITが、品川区南大井の「アドバンシア南大井(延床0.1万㎡)」をアローコンサルティンクから取得。
14.4		・キョウ観光が、名古屋市中区栄の「松坂屋配送センター跡地(0.4万㎡)」をサインサービスから取得。延床2万㎡のビルを建設予定。
14.4		・野村不動産が、港区芝大門の「第二土木ビル」など3棟(延床977㎡)を土木田商店と個人から取得。店舗ビルに建替え計画。
14.4		・東海建物が、大阪市中央区の「高津アーバンライズ(延床0.5万㎡)」を日本GEから取得。
14.4		・積水ハウスが、大阪市中央区の「アルハイム上汐(延床0.4万㎡)」を日本GEから取得。
14.4		・日本テレビ放送網が、千代田区二番町の土地(629㎡)を三井不動産レジデンシャルから取得。
14.4 *		・積水ハウスが、港区赤坂の「国際赤坂ビル(延床6.3万㎡)」をグヴェンチHDのSPCから約740億円で取得。
14.4		・レオサムが、江戸川区中葛西の「ホーム葛西(延床0.3万㎡)」をテックスから取得。NTTデータが一棟借りの模様。
14.4		・アバが、台東区上野の「上野とうきゅうビル跡地(646㎡)」を東京急行電鉄から取得。「アバホテル京成上野駅前」を建設、2016年1月開業予定。
14.4 *		・日本生命保険が、神奈川厚木市の「厚木物流センター(延床5.2万㎡)」をラザール不動産投資顧問のSPCから取得。
14.4		・フォートレスのSPCが、港区東麻布の「ACO麻布アークビル(延床0.2万㎡)」と大田区羽田の「荏原テックサーブ旧本社ビル(延床0.5万㎡)」をTriad特定目的会社から取得。
14.4 *		・(米)エリオット・マネジメントのSPCが、大阪市中央区の「プライムスクエア心斎橋(延床0.9万㎡)」を(米)インベスコのSPCから約130億円で取得。
14.4		・京阪電気鉄道と京阪電鉄不動産が、大阪市中央区の「カレリア大手前ビル(延床1.4万㎡)」をTriad特定目的会社から取得。
14.4 *		・三井不動産のSPCが、港区新橋の「COI新橋ビル(延床0.8万㎡)」をいちご不動産投資法人から61.5億円で取得。
14.4		・フォーカスキャピタルマネジメントが、豊島区東池袋の「イム・ブル・コンマ(延床935㎡)」など7物件を、保有会社買収によって取得。長期的に保有・運営。
14.4		・山田不動産が、中央区銀座8丁目の「STB,11ビル(延床0.1万㎡)」をSTBリアルティの競売にて約7.2億円で落札。建替え等検討。
14.4		・東光電気工事が、港区新橋の「新橋スクエアビル(延床0.5万㎡)」を明和地所から取得。賃貸運用していく。
14.4		・シンプレクス不動産投資顧問のSPCが、渋谷区の「アライヴ南平台II(延床0.3万㎡)」を日本たばこ産業から推定20億円弱で取得。
14.4		・日本エスコが、神戸市西区の「イオン神戸店(延床2.4万㎡)」を神姫バスから推定11億円で取得。商業施設建て替えが見込まれる。
14.4		・トセが、新宿区の「新宿6丁目ビル(延床0.7万㎡)」をモルガン・スタンレーのSPCから取得。底地をケネディ・オフィス投資法人に28.8億円で即日売却。
14.4		・サンクビルが、文京区の「L飯店橋(延床0.4万㎡)」を取得。「飯店橋サンクビル」に変更。
14.4		・オックス不動産が、黒部峡谷の「宇奈月ニューオーケニテル(延床1.3万㎡)」をニューオーケニールから取得。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。
14.4 *		・住友不動産が、品川区北品川の「NSビル・ソニー4号館(延床1.8万㎡)」をソニーから161億円で取得。

(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者「日経不動産マーケット情報」等を元にニッセイ基礎研究所が作成。その後の変更(中止や撤退を含む)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はありません。