

# 不動産 投資 レポート

## 住宅着工が急回復。訪日外国人の増加がホテル・小売販売市況を下支え

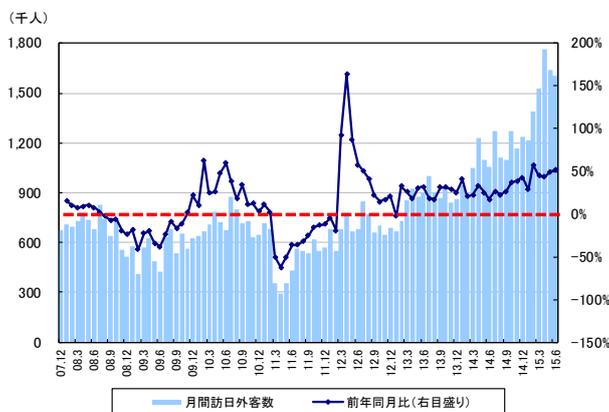
～不動産クォーター・レビュー2015年第2四半期～

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](mailto:take@nli-research.co.jp)

### 要旨

- 海外経済の減速に伴う輸出の減少により、2015年第2四半期の実質GDP成長率は3四半期ぶりのマイナス成長になった模様だ。雇用情勢が改善する一方、建設労働者の不足感は緩和しつつあり、建築単価は上昇基調が一服し、現在は高止まりの状況にある。住宅着工戸数は消費増税による駆け込み需要の反動減が一巡し、分譲マンションを中心に大幅な増加に転じている。6月の住宅着工は年率換算で103万戸と、2013年12月以来の100万戸超えとなった。
- オフィス市況は、主要都市で空室率の低下が続いている。東京都心Aクラスビルの成約賃料は前期比で+7.1%の大幅な上昇となった一方、Bクラスビルでは同▲4.6%の下落であった。賃貸需要の増加ペースが低下しているが、今年後半以降に竣工が予定されている大規模ビルでの内定が進んでおり、現時点では大きく懸念する状況にはない。
- マンション賃料は東京都区部などで上昇基調にある。ホテルでは、訪日外国人旅行者数の大幅な増加に加え、日本人の国内旅行の増加から高稼働が続いている。訪日外国人の増加は都心百貨店などの売上も下支えしている。大型物流施設への需要は強く、東京ベイエリアでは空室率が0%となった。
- 東証REIT指数は長期金利の不安定な動きやギリシャ債務危機などを背景に続落となり3月末比▲3.3%下落した。取得競争の激化から投資利回りは低下しているが、外部成長ペースは昨年を上回って推移している。

訪日外国人旅行者数の推移(月次)



(出所) 日本政府観光局 (JNTO)

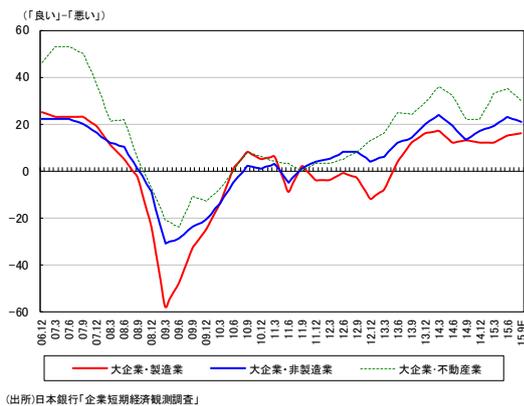
# 1. 経済動向

2015年4-6月期は、日経平均株価が15年ぶりに2万円台に乗せるなど株式市場の活況に加え、円安の進展や訪日外国人旅行者数の増加等から上場企業の7割が前年同期比で経常増益<sup>1</sup>となるなど企業収益も好調で推移した。一方で、海外ではギリシャ債務危機が再燃するとともに中国では上海総合株価が大きく下落するなどの不安定な動きが見られた。

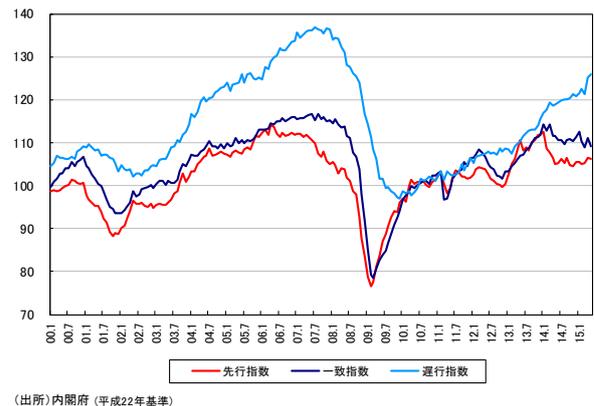
日銀短観（2015年6月調査）では、大企業の業況判断指数（DI）が製造業で+3ポイント、非製造業で+4ポイントの上昇となった（図表-1）。一方、景気動向指数（一致指数）は2014年4月の消費税増税後、わずかな上下変動がありながら緩やかな低下傾向が続いている（図表-2）。

ニッセイ基礎研究所が7月31日に公表した経済見通しによると、2015年第2四半期の実質GDP成長率は、海外経済の減速で輸出が減少したことなどから、前期比▲0.7%（年率▲2.9%）と、第1四半期の前期比+1.0%から大幅に成長率が低下したようだ（図表-3）。輸出の減少（前期比▲3.3%）がマイナス成長の主因であるが、民間消費が大幅に落ち込んだこと（前期比▲0.6%）や設備投資の減少（前期比▲0.2%）、さらには2015年第1四半期が高成長であったことなども理由としてあげられている。7-9月期は民間消費、設備投資の増加からプラス成長に回復するとみているが、輸出の低迷はしばらく続く公算が大きく、下振れリスクは高いという。

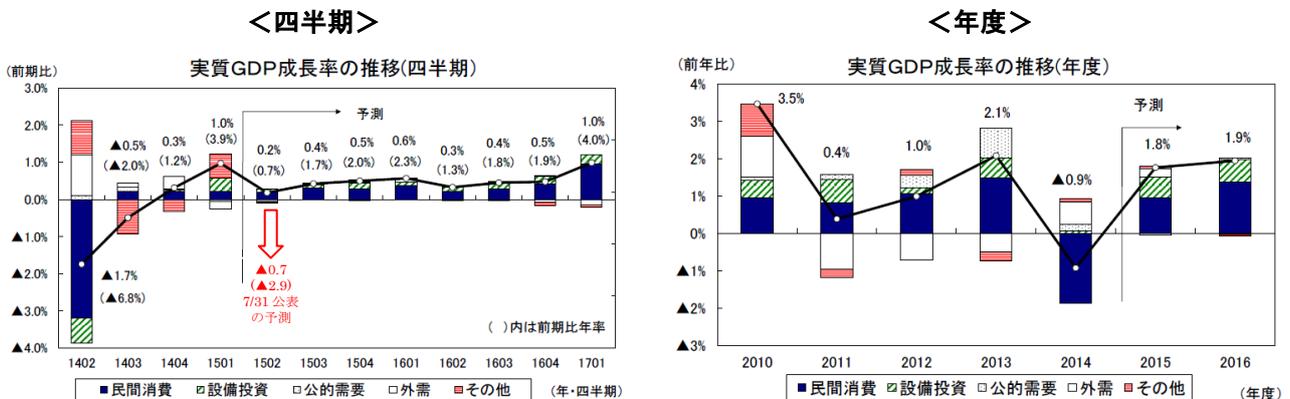
図表-1 日銀短観



図表-2 景気動向指数



図表-3 実質GDP成長率見通し(2015.6.8)



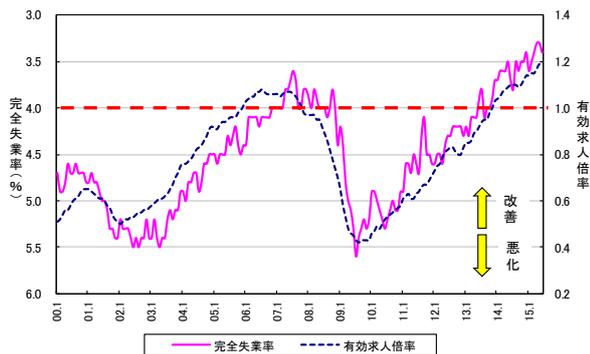
(資料)内閣府経済社会総合研究所「四半期別GDP速報」  
 (出所)斎藤太郎「2015-2016年度経済見通し〜15年1-3月期GDP2次速報後改定」Weeklyエコノミスト・レター、2015.6.8、ニッセイ基礎研究所、左図の赤字は斎藤太郎「2015年4-6月期の実質GDP〜前期比▲0.7%（年率▲2.9%）を予測」Weeklyエコノミスト・レター、2015.7.31、ニッセイ基礎研究所より。7月31日に公表した見通しは2015年第2四半期のみのため、図中に追加で表記した。

<sup>1</sup> 「上場企業の7割 経常増益一円安・訪日消費追い風」日本経済新聞 2015.8.3 朝刊

## 2. 建築コストの高止まりと建設業における人手不足の緩和傾向

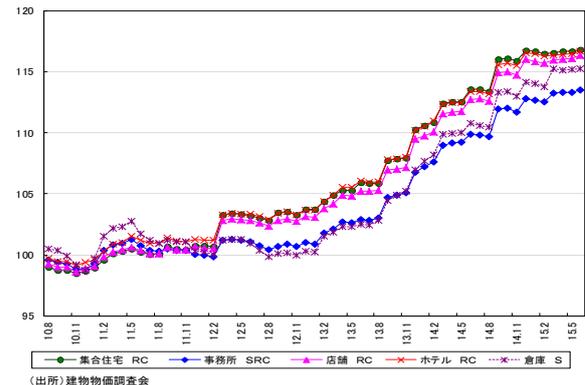
2015年6月の完全失業率は3.4%（前期比+0.1ポイント）とほぼ横ばいで推移し、有効求人倍率は1.19倍と上昇が続いている（図表-4）。人手不足などから高騰してきた建設工事費は上昇が一段し、2014年12月頃からは横ばい（高止まり）の状況にある（図表-5）。その背景には建設技能労働者の不足感の緩和傾向があるようだ（図表-6）。地域別にみても被災三県以外では厳しい不足感は緩和しつつあり（図表-7）、見通しについても「困難」（「やや困難」を含む）は8月で23.4%（前年同月は35.2%）、9月で17.5%（同26.9%）と前年から低下している<sup>2</sup>。

図表-4 完全失業率と有効求人倍率



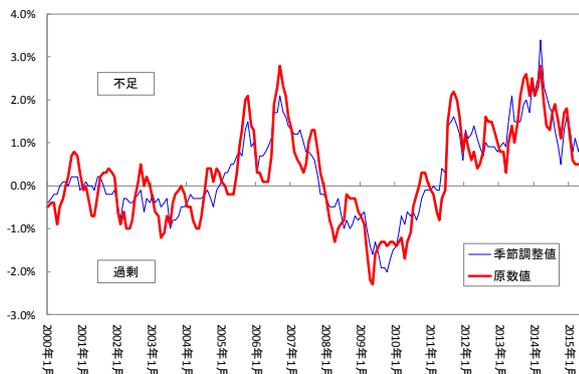
(出所) 総務省統計局「労働力調査、厚生労働省「一般職業紹介状況」

図表-5 建設工事原価指数(東京、2005年=100)



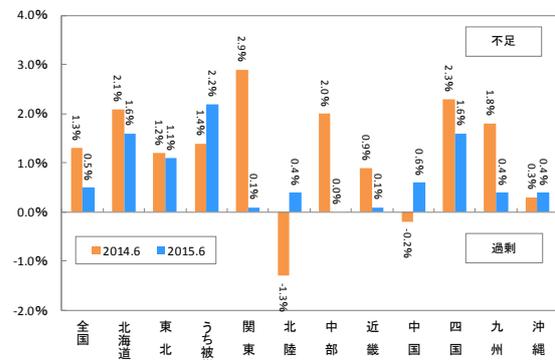
(出所) 建物価値調査会

図表-6 建設技能労働者過不足率



(注) 8職種(型わく(土木)、型わく(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)、電工、配管工)合計・全国  
(出所) 建設労働需給調査

図表-7 地域別建設技能労働者過不足率



(注) 8職種の合計、原数値  
(出所) 建設労働需給調査

## 3. 住宅市場

住宅着工戸数は、消費増税の駆け込み需要の反動減が一巡し、2015年3月より前年比で増加に転じている。2015年6月は前年比+16.3%（8万8千戸）の大幅な増加で、季節調整済み年率換算値は103.3万戸に達し、2013年12月以来の100万戸超えとなった（図表-8）。

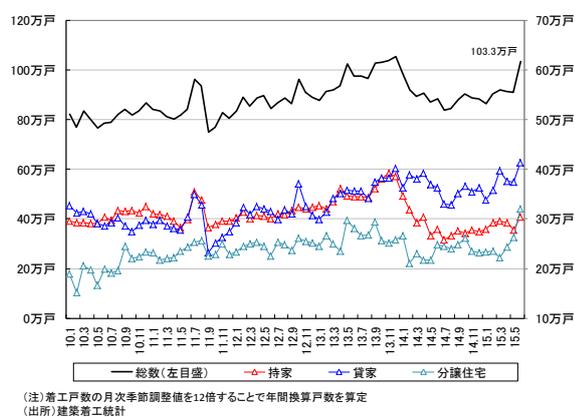
このうち貸家は前年比+14.6%の3.6万戸（季節調整済み年率換算41.3万戸）、分譲住宅が前年比+31.3%の2.5万戸（同32.1万戸）だった。特に、分譲マンションは、高額物件に対する相続税対策による購入や円安による外国人の購入などが話題となる中で、前年比+82.8%（1.4万戸）の大幅な増

<sup>2</sup> 建設労働需給調査(2015年6月調査)によると、「今後の労働者の確保に関する見通し」(8職種計:型わく(土木)、型わく(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)、電工、配管工)は、2015年9月の見通しで「困難」17.5%(前年同月35.2%)、「普通」60.2%(同54.1%)、「容易」12.4%(同11.1%)、「不明」9.8%(同7.9%)であった。

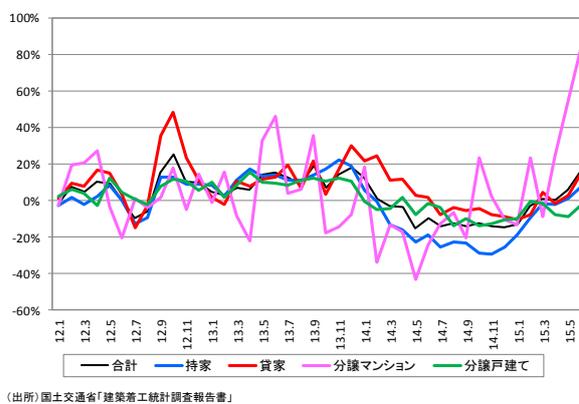
加となった（図表－9）。

ただし、首都圏の分譲マンションの新規発売戸数は、近年で最も低い水準で推移している。6月までの販売戸数は1.8万戸でこれはリーマンショック直後の2009年の1.6万戸に次ぐ少なさである（図表－10）。中古マンションの成約件数は、2014年4月の消費税増税時から前年比で減少が続いていたが、2015年4月に一年ぶりに増加に転じた（図表－11）。中古マンションの在庫は6月に29ヶ月ぶりに前年比増加に転じたが、価格は2013年1月から30ヶ月連続で前年比上昇が続いている。東京カンテイの「中古マンション価格天気図」によると、6月に価格状況が改善したのは12地域（47都道府県中）、悪化したのは10地域であり、大都市や地方中枢都市で上昇傾向が見られる一方、他の地域では下落傾向が強く、二極化が進行している。

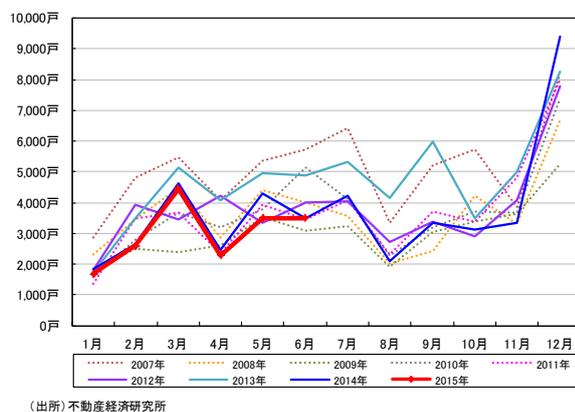
図表－8 新設住宅着工戸数(全国)の季節調整済み年率換算値



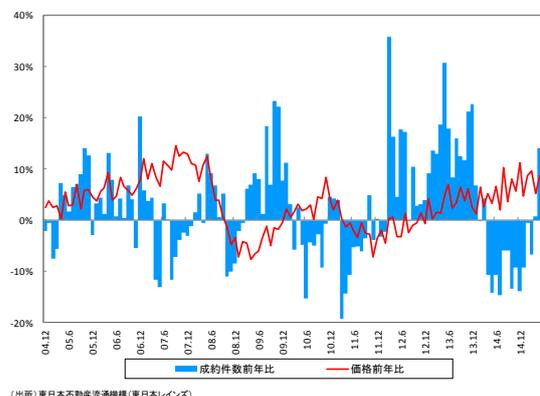
図表－9 新設住宅着工戸数変化率(利用関係別前年比、全国)



図表－10 首都圏 分譲マンション新規発売戸数



図表－11 首都圏 中古マンション成約件数・価格変化率

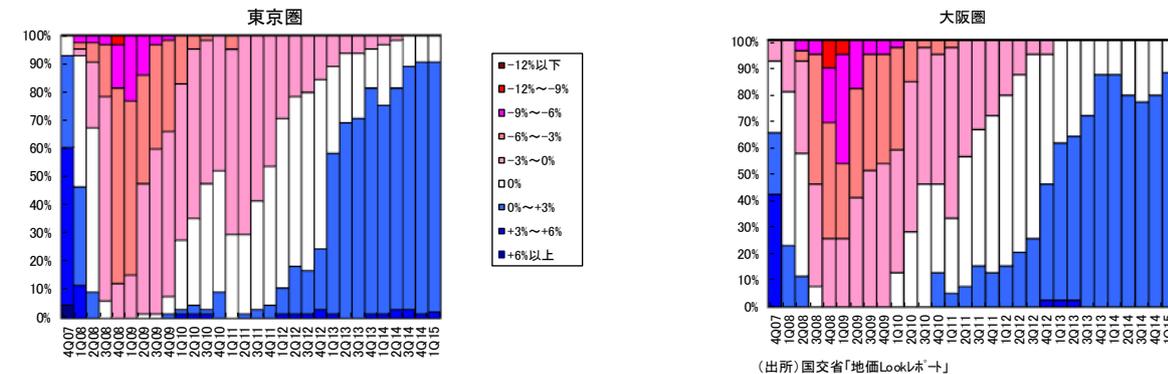


#### 4. 地価動向

大都市圏を中心に、都心部などの高度利用地の地価は引き続き上昇傾向にあるが、上昇地点数の増加ペースは緩やかになりつつある。地価 LOOK レポート（主要都市の高度利用地地価動向報告）によると、2015年第1四半期（1/1－4/1）に3ヶ月前と比較して地価が上昇した地区は全体の84.0%、東京圏で90.7%、大阪圏で88.0%、名古屋圏で100.0%、地方圏で60.9%だった（図表－12）。地方圏では上昇地点の比率が65.6%から60.9%へ、横ばいが34.4%から39.1%へと横ばいが増加している。

野村アーバンネットによると、2015年7月1日時点の首都圏の住宅地価は前期比+0.5%の上昇で、2013年4月から10四半期連続で上昇か横ばいが続いている。今期、最も上昇率が高いのが東京都区部(+1.4%)で、東日本大震災以降、下落傾向が続いてきた千葉県でも2四半期連続での上昇(今期は+0.4%)となった(図表-13)。東京都心部では商業地の地価回復が顕著となっており、中央区銀座では前年比+12.8%、港区北青山では同+42.9%の大幅な上昇だった(図表-14)。

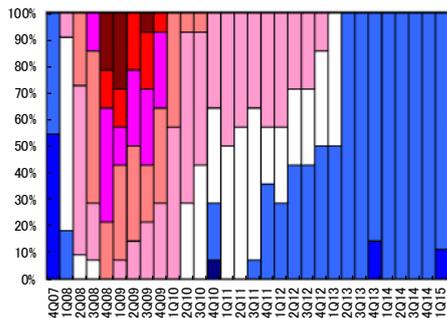
図表-12 都市圏別・高度利用地の地価上昇・下落地区構成比



(出所) 国土省「地価Lookレポート」

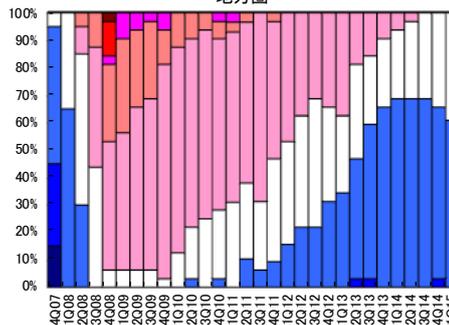
(出所) 国土省「地価Lookレポート」

名古屋圏



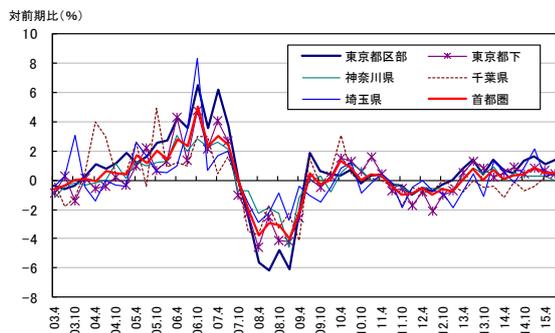
(出所) 国土省「地価Lookレポート」

地方圏



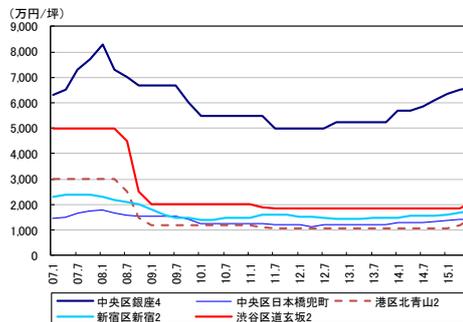
(出所) 国土省「地価Lookレポート」

図表-13 首都圏住宅地の地価動向



(出所) 野村不動産アーバンネット

図表-14 首都圏商業地の地価動向



(出所) 野村不動産アーバンネット

## 5. 不動産サブセクターの動向

### ① オフィス

2015 年前半は、2 月に品川シーズンテラス (延床面積 20.6 万㎡)、4 月に東京日本橋タワー (同 13.7 万㎡)、大崎ブライツタワー・ブライツコア (同 9.2 万㎡、同 4.5 万㎡) などの大規模ビルの供

給があった。これらのビルの多くが空室を抱えての竣工であったため、三幸エーステートによると、2015年第1四半期の東京都心Aクラスビル<sup>3</sup>の空室率は4.0%から4.8%に上昇し、第2四半期も空室率は4.8%で横ばいとなった。一方、Aクラスビルの成約賃料（オフィスレント・インデックス）は上昇基調にあり、前期比+7.1%（前年比+17.2%）という大幅な上昇であった（図表-15）。

Aクラスビルの賃料上昇は、好立地の都心大規模ビル空室率の低下を背景にしている。大規模ビルの空室率は渋谷区で1.25%、千代田区で2.51%に低下している（図表-16）。三菱地所では千代田区丸の内地区に保有するビルの空室率が1.8%まで低下しているという<sup>4</sup>。

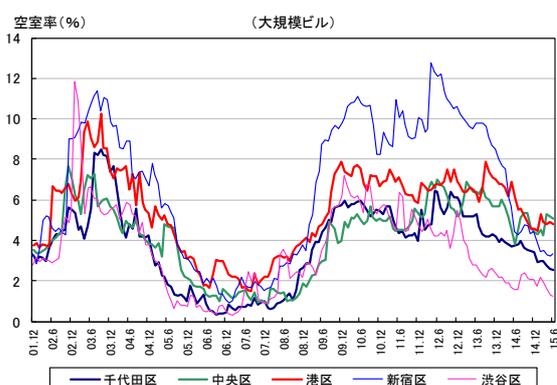
東京都心部では中型ビルなどでも空室率の低下が続いているが、賃料の大幅な上昇は都心部Aクラスビルで突出しており、中小型ビルまで波及しているとは言いがたい。今期、Bクラスビルでは前期の大幅上昇の反動もあり▲4.6%の下落だった。オフィスレント・インデックスによると、リーマンショック後の賃料の底からの上昇率は、Aクラスビルで+69.5%、Bクラスビルで+43.9%、都心3区（千代田区・中央区・港区）の全体平均は+5.7%にすぎない（図表-17）。なお、Bクラスビルの空室率は3.6%でAクラスビルを下回っている（図表-18）。

図表-15 東京都心 A クラスビルの空室率・成約賃料（オフィスレント・インデックス）の推移



(注)Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エーステートが選定している。  
(出所)空室率:三幸エーステート、賃料:三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

図表-16 東京都心 5 区大規模ビル空室率



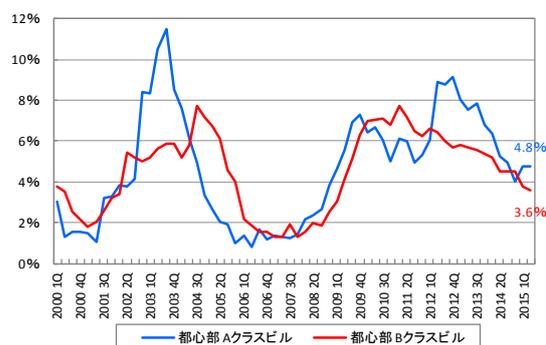
(出所)三幸エーステート

図表-17 東京都心部 A クラスビル・B クラスビルのオフィスレント・インデックス



(注)Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エーステートが選定している。Bクラスビルは基準階面積200坪以上でAクラスビルに含まれないビル。  
(出所)空室率:三幸エーステート、賃料:三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

図表-18 東京都心 A クラスビル B クラスビルの空室率



(注)Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エーステートが選定している。Bクラスビルは基準階面積200坪以上でAクラスビルに含まれないビル。  
(出所)空室率:三幸エーステート、賃料:三幸エーステート・ニッセイ基礎研究所

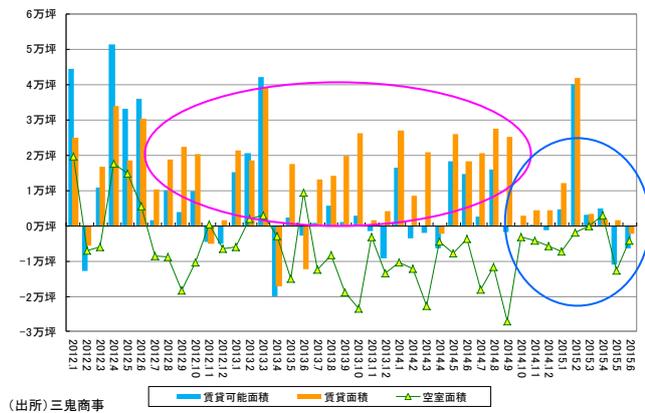
<sup>3</sup> Aクラスビルの定義は図表-15の脚注を、Bクラスビルの定義は図表-17の脚注を参照のこと

<sup>4</sup> 「オフィス賃料、「2017年ピーク説」は本当か」東洋経済オンライン 2015.8.1より。また、三菱地所は2014年4月から新規募集賃料を+10~20%、継続賃料を+5~10%引き上げる増額改訂をはじめており、こうした動きもAクラスビルの賃料上昇に反映していると思われる。

三鬼商事のデータによると、2014年10月以降、オフィス賃貸面積の増加ペースが落ちている（図表-19）。2015年2月には大規模ビルの竣工もあり賃貸面積は大きく増加したが、前年までと比べると賃貸面積の増加分の縮小が目立っている。ただし、2015年後半や2016年に竣工予定のビルなどへの内定が進みつつあり、現時点では賃貸需要減少への強い懸念を持つ段階にはない。人手不足や建築コストの高騰などから、新規供給の延期が見られ、2017年の竣工予定面積が縮小していることも、今後1~2年のオフィス市況にはプラスと考えられる（図表-20）。

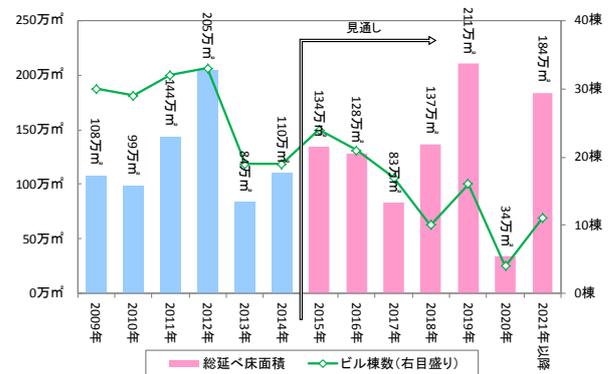
全国的にもオフィス空室率の低下傾向は続いている（図表-21）。このうち、名古屋では、2015年秋に大名古屋ビルディング（延床面積14.7万㎡）とJPタワー名古屋（延床面積18.0万㎡）の竣工があるため、オフィス市況の動向に注目が集まっている（図表-22）。

図表-19 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(月次)



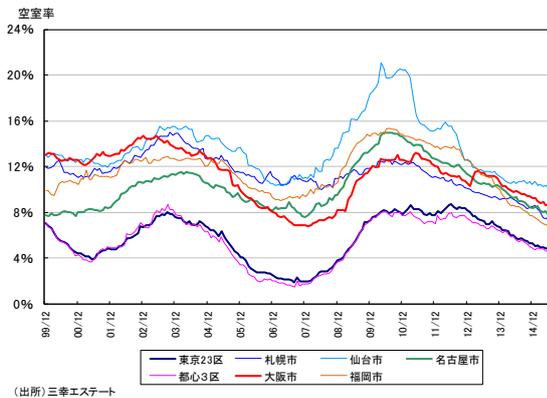
(出所)三鬼商事

図表-20 東京都区部大規模オフィスビルの供給見通し



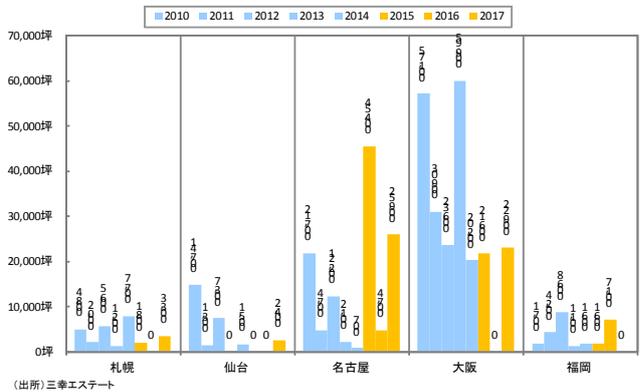
(出所)日経不動産マーケット情報

図表-21 主要都市の空室率の推移(月次)



(出所)三幸エステート

図表-22 主要都市の新規供給面積見通し



(出所)三幸エステート

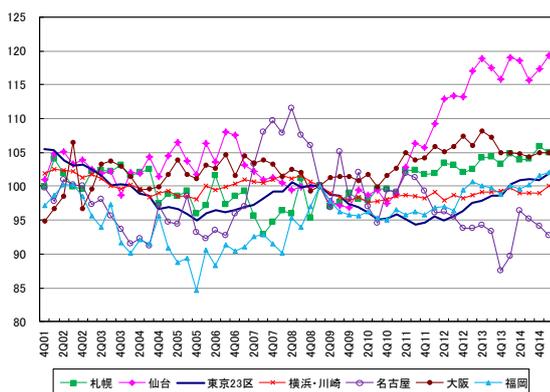
## ② 賃貸マンション

東京都区部の賃貸マンション賃料は上昇基調が続いている（図表-23）。札幌、福岡でも上昇傾向にある一方、大阪、名古屋、仙台などでは横ばい圏にある。仙台では被災地での住宅再建や復興公営住宅建設の進展などから、みなし仮設住宅として借上げられていた民間賃貸住宅数が減少しているため<sup>5</sup>、賃貸住宅数の回復などから今後、賃貸住宅需給はしだいに緩和していくことが見込まれる。

<sup>5</sup> 仙台市において応急仮設住宅として借上げられていた民間賃貸住宅数は、2012年3月末の9,838戸から2015年6月末には5,020戸へと減少が続いている(仙台市復古事業局「仙台復興レポート」2015.6.24より)。

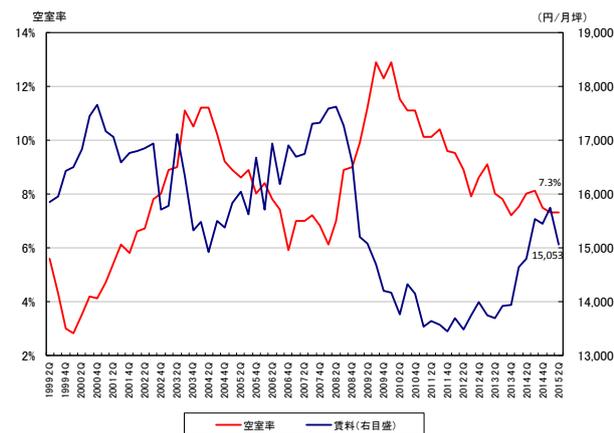
東京都心部の高級賃貸マンションの空室率は低下基調が続いている。賃料は空室率の低下に伴い、2014年第1四半期以降、急速に上昇したが、今期は前期比▲4.4%の下落と、東日本大震災時（2011年第1四半期、同▲4.4%）以来の大幅な下落だった。今回の賃料下落は、築年数が古く面積が広い比較的単価が安い物件の成約が多かったためようだ。日本人の都心居住の進展と外国人人口の増加傾向から、都心部の高級賃貸マンションの需要は堅調であり、市況も第3四半期には持ち直してくると考えられている。

図表-23 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-24 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ーテーションで契約されたうち、賃料が90万円/月または専有面積が90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

2015年4-6月期の小売業販売額は前年比+2.9%、大型小売店販売額（既存店）は同+4.4%と高い数値となった。これは前年に消費税増税による駆け込み需要の反動減があったからだ。4月の百貨店販売額（既存店）は前年比+13.7%と高い上昇率を達成したが、6月には上昇率も同+0.4%と落ち着いてきた（図表-25）。ただし、東京都区部では相対的に堅調が続いている。4月から6月の東京都区部の百貨店販売額（既存店）はそれぞれ前年比+17.7%、同+11.5%、同+5.6%だった。

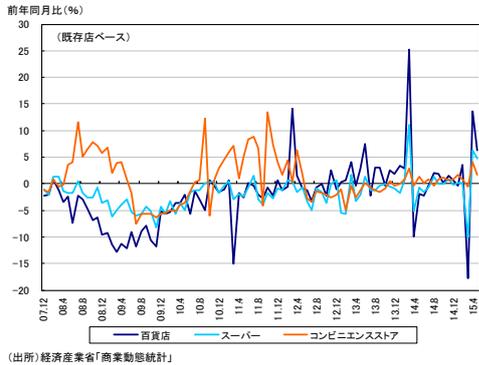
百貨店の販売額増加には、円安などを背景にした訪日外国人による購入も影響している。日本百貨店協会によると、外国人旅行者による免税品の売上高は4月に過去最高の197.5億円に達し、免税品目の拡充もあり6月には前年比で+307.1%の大幅な増加となった（図表-26）。三越伊勢丹銀座店では、5月の売上は前年比で+33.2%の増加で、売上高における免税品割合は24.7%に達している<sup>6</sup>。大阪の大丸心齋橋店でも外国人訪日客が売上げを下支えしており、免税品の売上げが店全体の4割を超す日もあるという<sup>7</sup>。

東京都心部での販売好調を背景に、東京の商業エリアの店舗賃料は上昇基調にある。1階店舗の募集賃料（2015年第1四半期）は、銀座で前年比+33.1%、表参道で同+25.6%、渋谷で同+18.7%と大幅に上昇した（図表-27）。

<sup>6</sup> 「5月の訪日外国人、前年比50%増の164万人 沸き立つ内需企業」日本経済新聞電子版 2015.6.17

<sup>7</sup> 「Jフロント、大丸心齋橋店建て替え 大阪激戦 生き残り挑む」日本経済新聞朝刊、2015.7.25

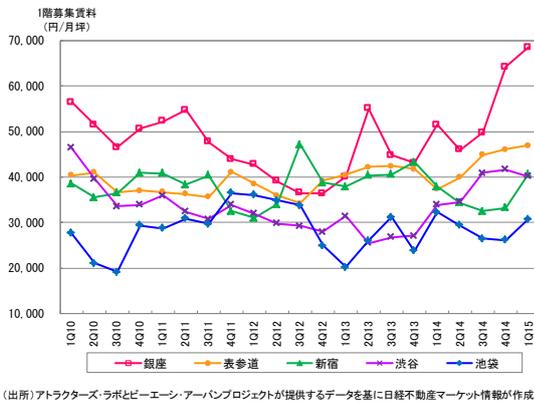
図表-25 百貨店・スーパー・コンビニエンスストアの売上高(既存店、前年比)



図表-26 百貨店における外国人旅行者による免税品売上高および前年比増減率



図表-27 東京・主要商業エリアの店舗賃料(1階店舗募集賃料)



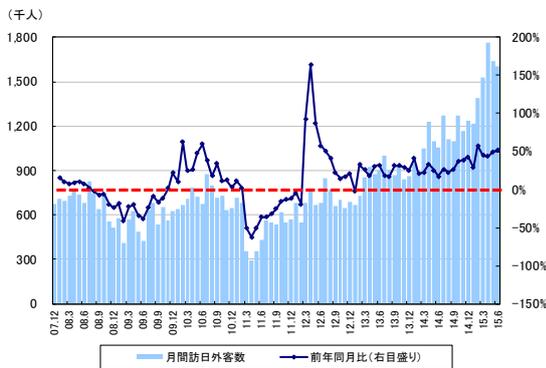
6月の訪日外国人旅行者数は前年比+51.8%増の160万人(前年は106万人)だった。2015年は6月までの半年で914万人となり、このままの状況が続けば2015年の一年間で1,800万人を超えるのは確実となっている(図表-28)。

訪日外国人旅行者数の増加に加え、日本人の国内旅行の増加もあり、国内のホテル稼働率は近年で最も高い状況が続いている(図表-29)。宿泊旅行統計によると、2015年第2四半期の延べ宿泊者数は1億1,847万人泊<sup>8</sup>(前年比+7.0%)で、このうち日本人は前年比+2.0%の増加、外国人は同+49.0%の増加だった(図表-30、31)。2010年以降、延べ宿泊者に占める外国人比率は6~7%で推移してきたが2014年から大幅に上昇し、2015年第2四半期には、外国人比率は14.8%に達している。

今年に入り日本人の宿泊も一年ぶりに増加に転じていることから、例年、日本人の宿泊が増える8月中はさらに宿泊施設の逼迫度が高まることが予想される。宿泊施設の需給が逼迫する中で、建築費の高騰などからホテルの建築がさほど進展していない一方、ホステルやカプセルホテルが急速に施設数を増やし、増加する宿泊需要の受け皿になっている。現在、民泊を含めた宿泊施設に関する規制緩和の議論が急速に進んでおり、2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて、宿泊施設のさらなる供給が望まれる。

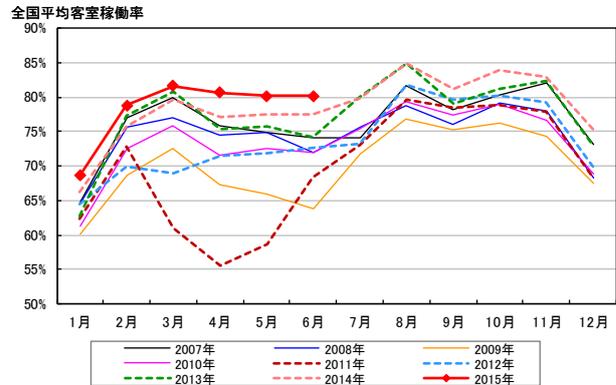
<sup>8</sup> 宿泊旅行統計の4月と5月は第2次速報値、6月は第1次速報値であり、今後、変更となる可能性が高い。

図表-28 訪日外国人旅行者数



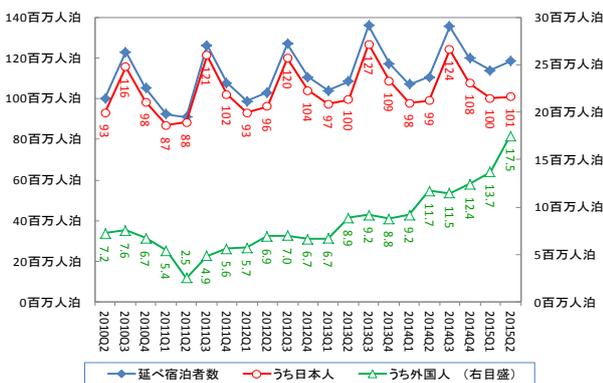
(出所) 日本政府観光局 (JNTO)

図表-29 全国のホテル客室稼働率



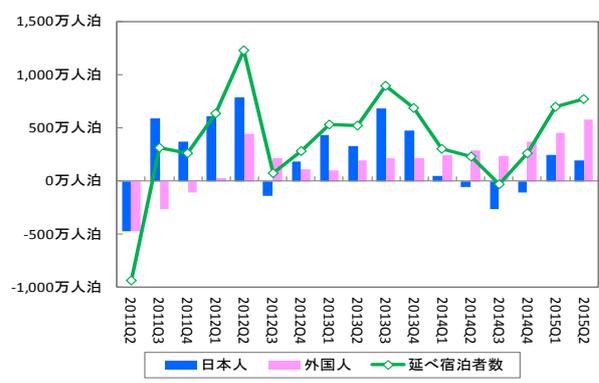
(出所) オータムパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」を基にニッセイ基礎研究所が作成

図表-30 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

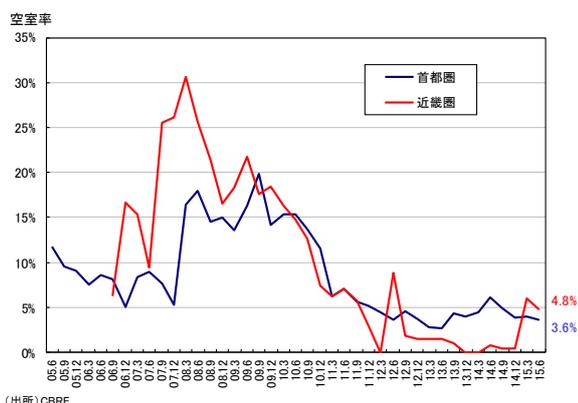
図表-31 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の前年比増加数



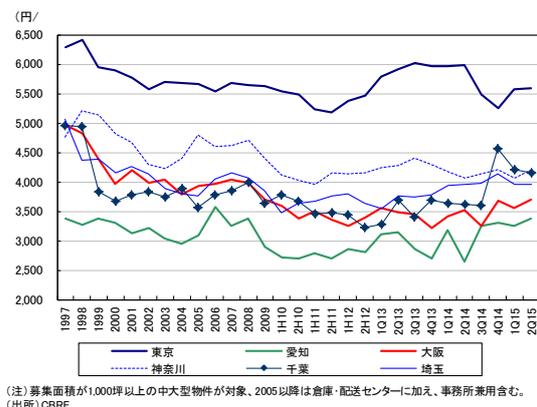
(出所) 宿泊旅行統計

シービーアールイー (CBRE) によると、2015 年第 2 四半期の首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率は▲0.4 ポイント下落し 3.6%に、近畿圏では▲1.2 ポイント下落し 4.8%となった(図表-36)。東京圏では東京ベイエリアと外環道エリアで空室率が 0.0%になるなど、物流施設需給はタイトな状況が続いている。2015 年第 4 四半期以降に物流施設の大量供給が予定されているが、施設需要は強く、2015 年第 4 四半期に関しては既に供給見込み床の 30%のテナントが内定しているという。近畿圏でも、前期の供給によって空室率が上昇したが空室の消化は着実に進んでいるようだ。東京圏、近畿圏ともに中・大型施設の平均募集賃料はほぼ横ばいか若干の上昇となっている(図表-33)。

図表-32 大型賃貸物流施設の空室率



図表-33 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

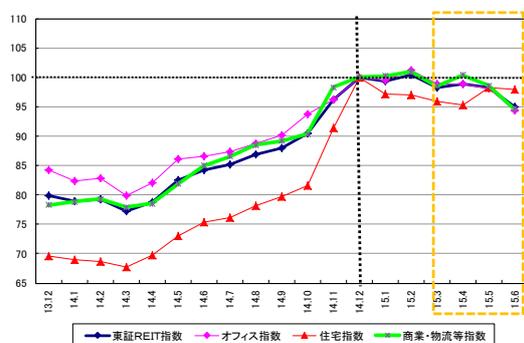
2015年第2四半期の東証REIT指数(配当除き)は、長期金利の不安定な動きやギリシャ債務危機などを背景に続落となり3月末比▲3.3%下落した。セクター別ではオフィスが▲4.6%、住宅が+2.2%、商業・物流等が▲4.0%となった(図表-34)。6月末時点における市場全体の分配金利回りは3.2%(対10年国債スプレッド2.8%)、NAV倍率は1.4倍、市場時価総額は10.5兆円である。

上半期累計では▲5.0%下落し、好調な株式市場とは対照的にJ-REIT市場の調整局面が長期化している。しかし、市場のファンダメンタルズは着実に改善している。例えば、Jリートが保有する不動産の鑑定評価額は年率約4%上昇し、市場全体の含み益は8,151億円に拡大している(図表-35)。

J-REITによる第2四半期の物件取得額(引渡しベース)は4,341億円、上半期累計で9,301億円(前年同期比+19%)となった。引き続き物件の取得競争が厳しく投資利回りが低下しているものの、J-REITの外部成長ペースは昨年水準を上回っている(図表-36)。また、6/30にサムティ・レジデンシャル投資法人が28物件・305億円で新規上場し、銘柄数は52社となった。

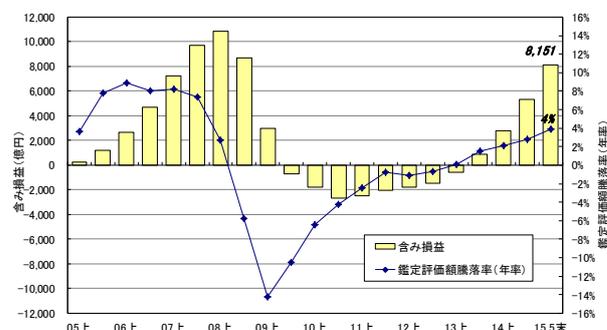
日経不動産マーケット情報によると、2015年4-6月の不動産売買高は7,762億円と、前年同期比で+1%上昇とはほぼ横ばいであったが、1-3月の1兆4,420億円からは大きく減少した(図表-37)。通常、第2四半期は売買額が減少する傾向があるため第3四半期には回復すると見られる。

図表-34 東証REIT指数(配当除き)  
(2012年12月末=100)

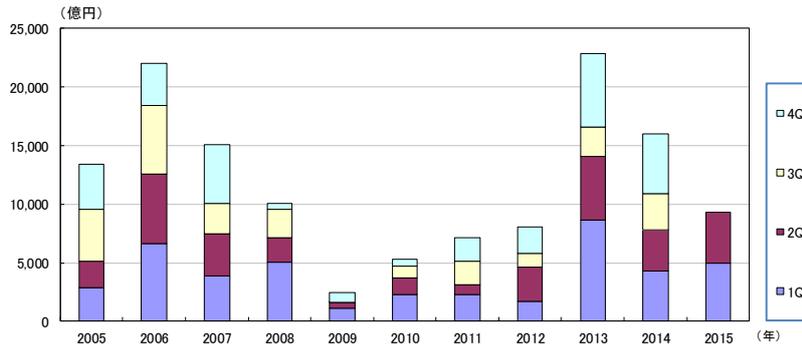


(出所)東京証券取引所

図表-35 保有物件の鑑定評価額騰落率(年率)と含み損益



図表-36 J-REITによる物件取得額(四半期毎)



(注)引渡しベース(優先出資証券は除く)。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-37 最近の不動産売買事例

掲載月	取引月	大型案件	取引概要
1506	15.5	*	・積水ハウスが、港区赤坂の「赤坂ガーデンシティ(延床5万㎡)」の約7割を(米)ウェストブルック、ケネディクス、(米)グリーンオークのSPCから約410億円(推定)で取得。
1506	15.5	*	・(米)グリーンオークリアルエステートのSPCが、品川区大井の「アムニティ55(延床0.2万㎡)」と「NTビル(延床1.8万㎡)」を日本GEから取得。非公表だが、100億円を超えたとみられる。
1506	15.3	*	・ゴールドマン・サックス関連のSPCが、千葉市美浜区の「スーク海浜幕張(延床1.6万㎡)」を(米)アールインベストメントのSPCから約84億円(推定)で取得。
1506	15.6	*	・買主は公表されていないが、大田区西蒲田の「ラウトクロス蒲田(延床1.2万㎡)」をオックス不動産投資法人から56億円(推定)で取得。満室稼働中。
1506	15.3	*	・私募リート「野村不動産プライベート投資法人」が、神奈川県厚木市の「Landport厚木金田(3.5万㎡)」をモルガン・スタンレーのSPCから取得。
1506	15.3	*	・今治造船が、港区西新橋の「西新橋スクエア(延床5.3万㎡)」の区分所有権を三菱地所のSPC(建物2万㎡)、JX日鉱日石エネルギー(土地51%)から取得。長期的に保有する方針。
1506	15.2	*	・三井不動産が、大田区羽田旭町の土地(6.8万㎡)を鹿島から300億円(推定)で取得。物流施設の開発を目指しているとの情報がある。
1506	14.12	*	・東邦大学が、目黒区大橋の「日本通運渋谷支店の跡地(1.9万㎡)」を日本通運から約110億円(推定)で取得。東邦大学医療センター新大橋病院を建設し、既存の病院を移転する計画。
1505	15.6	*	・合同会社FOX・インベストメントが、仙台市の「アラプラザ(延床2.5万㎡)」を日本リート投資法人などが出資し、クジューマン&WFAMが運営するSPCから51.5億円(推定)で取得。
1505	15.3	*	・(英)サウジグループのコーポレート・サウジのSPCが、江東区(お台場)の「the SOHO(2.5万㎡)」を前田建設工業の子会社のSPCから約130億円(推定)で取得。
1505	15.3	*	・(米)CBREグローバルインベスターズのSPCが、大阪市中央区の「エブロン大阪ビル(延床2.9万㎡)」を140億円(推定)で取得。
1505	15.2	*	・東京建物が、中野区の「中野セントラルパークサウス棟(延床14.7万㎡)」の共有持分10.36%をヒューリックから取得。一棟所有となった。
1505	15.2	*	・丸紅プライベートリート投資法人が、横浜市西区の「みさとみらいランドセントラルタワー(延床11.5万㎡)」の持分24%を追加取得した。すでに持分76%を組み入れ済み、一棟所有となった。
1505	14.12	*	・東急不動産が、新宿区新宿6丁目の「パークヒビオ新宿イーストタワー(延床7万㎡)」を三菱地所のSPCから入札により取得。当面は自社運用していく方針。
1504	15.4	*	・京阪神ビルディングが、渋谷区富ヶ谷の「トビヒア富ヶ谷ビル(延床0.5万㎡)」を(米)ブラックロック関連のSPCから60億円(推定)で取得。
1504	15.4	*	・双日系のSPCが、名古屋市中区の「NORE伏見(延床0.5万㎡)」等2棟を(米)アールインベストメントのSPCから、千代田区のオフィスビル等2棟を不動産会社から取得。組成コストを含め86億円。
1504	15.3	*	・ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメントの私募REITが、港区南青山の「RUELLE青山(延床0.2万㎡)」の持分70%を青山橋インベストメントから55億円(推定)で取得。一棟所有となった。
1504	15.3	*	・(米)アンジェロ・ゴードンのSPCが、大阪市中央区の「ORE心斎橋ビル(延床2.3万㎡)」をオックス生命保険から100億円(推定)で取得。
1504	15.3	*	・ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンが、習志野市の「ボートピア習志野(延床1万㎡)」を東洋エン지니어リングから約24億円(土地20億円、株式4億円)で取得。
1504	15.3	*	・ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンが、習志野市の「コンフォート津田沼老番館・武番館(延床1.3万㎡)」を東洋エン지니어リングから40億円(推定)で取得。
1504	15.3	*	・ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパンが、津田沼駅前商業施設(習志野市)の「サ・ブロッグ(延床3万㎡)」を東洋エン지니어リングから107億円(推定)で取得。
1504	15.3	*	・ヒューリックが、豊島区東池袋の「池袋東急ハズ(延床1.4万㎡)」と「池袋GIGO(延床0.4万㎡)」を日本GEから300億円(推定)で取得。長期的に保有していく方針。
1504	16.4	*	・福岡地所が、福岡市中央区の「天神MMTビル(延床2万㎡)」を九州リースサービスから67.9億円(推定)で取得。当面は収益ビルとして運営していく。
1504	15.4	*	・NTT都市開発と国内法人が、港区西麻布の「ホームアウトビル(延床0.8万㎡)」、港区南麻布の「サンハズ南麻布(延床0.2万㎡)」をプレミア投資法人から約71億円(推定)で取得。
1504	15.4	*	・サムティ・レジデンシャル投資法人が、品川区の「サンプラザ(延床0.4万㎡)」等マンション8軒をサンプラザから92.9億円(推定)で取得。REITに組み入れる。将来は上場する方針。
1504	15.4	*	・東急不動産が、港区芝公園の「CROSS PLASE浜松町(延床1.2万㎡)」を三井不動産のSPCから約185億円(推定)で取得。15年2月に竣工したばかり、全フロアのテナントを募集中。
1504	15.3	*	・三井不動産レジデンシャルを代表企業とするグループが、千葉市美浜区の土地(17.6万㎡)を千葉県が実施した事業者募集によって選定され、280億円(推定)で取得。分譲マンションを建設する。
1504	15.3	*	・NTTコミュニケーションズが、川崎市の「川崎物流ビル(延床2.6万㎡)」を滋澤倉庫から推定58億円(推定)で取得。今後の活用方法は検討中。
1504	15.3	*	・三井不動産が、新宿区高田馬場のスポーツ施設「シズメンプラザ」の底地(0.8万㎡)をシズメンHDから約66.7億円(推定)で取得。土地を貸借しシズメンプラザが営業を継続。
1504	15.1	*	・ケネディクス・プライベート投資法人が、港区虎ノ門の「神谷町プライムビル(延床1.6万㎡)」の持分50%をケネディクスのSPCから取得。
1504	15.1	*	・三井不動産プライベートリート投資法人が、港区芝浦の「芝浦アイトブルムタワー(延床10.4万㎡)」の共有持分16%(延床1.7万㎡)を芝浦賃貸合同会社から取得。
1504	14.12	*	・サムティが、札幌・名古屋・神戸・福岡に所在するビル10物件を約65億円(推定)で取得。ほとんどが賃貸マンションであり、物件によっては短期での売却を想定している。
1504	14.12	*	・三菱UFJリースとRe-Seed機構等のSPCが、大阪市中央区の「大阪国際ビルディング(延床6.5万㎡)」をシンプレクスインベストメント・バイザースのSPCから約130億円(推定)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)日経不動産マーケット情報に基づき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。