

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.49

不動産トピックス(令和元年)

January_2020

今回は、2019年を振り返り、不動産の大型取引、Jリートの動向や主要都市の開発動向のなかで、業界内で目立った情報を中心にトピックスとしてお伝えいたします。

1. 不動産の大型取引

次ページ図表1は、2019年1~12月に判明した200億円以上の大型取引の一覧表です。前年同期と比較すると、2018年の取引件数26件、売買価格約10,400億円に対し、2019年は取引件数27件、売買価格約12,000億円と件数は微増、売買価格は増加しています。

バルク取引を除いた2019年度の最高額取引は、複数の大型再開発が進行中の虎ノ門エリアの「虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業(約56,000㎡)」で1,000億円台半ばとみられています。取得者は、日鉄興和不動産・第一生命・関電不動産開発・東京ガス都市開発・九州旅客鉄道・大成建設の6社です。計画地は地下鉄虎ノ門駅と溜池山王駅のほぼ中間の新虎通り沿いに位置し、独立行政法人都市再生機構が進めるプロジェクトです。虎の門病院・国立印刷局・共同通信会館を一体開発し、2019年5月に先行オープンした病院棟に加え、2023年に地上38階地下2階建の業務棟(延床18万1000㎡)が整備される予定です。次いでの高額取引は、明治通りと竹下通りに面する「神宮前タワービルディング」です。取得者はヒューリックで、取引価格は900億円程度とみられています。売主の簿価は2018年末で約503億円でした。三番目の高額取引は、青山一丁目駅直結の大型オフィスビル、「青山ビルディング」です。取得者は、香港大手不動産ファンドのガウ・キャピタル・パートナーズで、取引価格は840億円程度とみられています。同物件は、2015年に共有持分95%をグリーンオークが460億円超で取得後、内外装の刷新や店舗への用途変更等大規模なリノベーションを実施し、本取引に至っています。

□イメージパース
虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業



□位置図



出所：虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合

図表1. 2019年に判明した主な大型売買（200億円以上）

No.	物件名称	価格(目安)	買主	時期
1	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟保留床	1,000億円台半ば	日鉄興和不動産・第一生命保険など計6社	3月頃
2	賃貸マンション82棟（東京、大阪、名古屋、福岡など）	1,290億円程度	独Allianz Real Estate	10月頃
3	小田原センター1・2 他4件（千葉、足利、常総など）	1,000億円超	ブラックストーン	7月頃
4	神宮前タワービルディング	900億円程度	ヒューリック	4月頃
5	青山ビルディング	840億円	ガウ・キャピタル・パートナーズ	3月頃
6	ヒルトン東京お台場	624億円	ジャパン・ホテル・リート	4月頃
7	武田薬品21拠点	500億円超	GreenOak Real Estate	3月頃
8	GLP草加IV、浦安、札幌 計3件	400億円台後半	あずか合同会社(フォートレスのSPC)	10月頃
9	小田原センター1・2（アマゾン小田原フルフィルメントセンター）	400億円強	ケネディクス	8月頃
10	レッドウッド南港ディストリビューションセンター2	375億円	ラサール インベストメント マネージメントのSPC	12月頃
11	プロロジスパーク京田辺	358億円	日本プロロジスリート投資法人	6月頃
12	恵比寿プライムスクエア	307億円	アクティバ・プロパティ投資法人	11月頃
13	DNP五反田ビル	300億円程度	東京建物	7月頃
14	アパロコンピューター & フィッチ銀座店(信)	300億円台前半	合同会社ティグレ	7月頃
15	ロイヤルパークスタワー南千住	277億円	国内特定目的会社	5月頃
16	ケースデンキ藤沢 他16件	260億円	地主プライベートリート投資法人	12月頃
17	ロジポート尼崎	245億円	ラサールロジポート投資法人	9月頃
18	原宿バーランドハイツなど	240億円	野村不動産	1月頃
19	みなとみらい21中央地区53街区	216億円	大林組・京浜急行電鉄・日鉄興和不動産・ヤマハ	3月頃
20	ヒューリック豊洲プライムスクエア	210億円	グローバル・ワン不動産投資法人	4月頃
21	A-PLACE新橋駅前	210億円	合同会社アスナロ	11月頃
22	本町南ガーデンシティ	209億円	積水ハウス・リート投資法人	5月頃
23	CROESUS心斎橋	208億円	住友商事	4月頃
24	御堂筋グラントワー	200億円台	フェニックス	6月頃
25	ドルチェヴィータ北梅田 他18件	200億円台	CBREグローバルインベスターズ	6月頃
26	第二丸高ビル	200億円弱	ヒューリック	6月頃
27	カナルサイドビル	200億円	DS Canal合同会社	5月頃

出所：日経不動産マーケット情報(2019年5月～9月号、11月～12月号、2020年1月号)、各社HP、記事を基に当社作成

神宮前タワービルディング



出所：ヒューリック(株)

青山ビルディング



出所：グリーンオーク・インベストメント・マネジメント

2. J-REITの動向

J-REIT市場は、相対的に高い分配金利回りや好調な不動産市況を背景に拡大傾向が続いています。東証リート指数は、2018年12月末の1744.06から、2019年12月末は2145.49となり、上場銘柄数は2018年末の61銘柄から64銘柄に増加しました。不動産取得額は1兆4,000億円強で、取得価格ベースの運用資産規模は19兆円を超え、物件数も4,125件と増加が続いています。不動産価格の高騰から、取得額は直近6年の中で2番目に低い水準の一方で、譲渡額合計は3年連続で3千億円超の水準で推移しています。アセットタイプでは、電子商取引の拡大を背景とした物流施設とインバウンド効果の恩恵を受けるホテルの運用資産額の増加が目立ちます(図表2、3)。

図表2 J-REIT 不動産取得額・譲渡額の推移

(単位：百万円)

	取得額								譲渡額							
	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計
2014年	775,555	195,801	274,392	214,482	83,021	28,782	23,806	1,595,839	79,524	30,170	21,497	14,000	3,600	5,400	0	154,191
2015年	680,342	305,674	198,708	144,315	193,730	63,411	10,990	1,597,170	82,641	73,130	52,188	0	12,259	1,120	0	221,338
2016年	586,794	266,432	169,594	438,861	285,123	6,278	16,161	1,769,243	120,894	64,045	12,660	6,559	5,360	0	9,060	218,578
2017年	323,056	248,732	100,424	330,089	313,535	18,417	5,200	1,339,452	206,348	62,668	36,933	35,229	0	0	130	341,308
2018年	650,186	190,038	169,287	519,609	218,999	21,675	8,848	1,778,642	204,343	102,660	36,855	13,380	14,850	0	0	372,089
2019年	362,233	244,906	107,021	392,625	255,126	38,900	21,415	1,422,227	93,867	101,909	82,134	28,782	4,500	0	0	311,192

図表3 J-REIT 運用資産額の推移

(単位：百万円)

	運用資産額（取得価格合計）								運用物件数							
	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計
2014年	6,093,603	2,526,898	2,195,807	1,303,171	362,900	34,942	138,925	12,656,246	744	346	1,430	193	101	25	24	2,863
2015年	6,638,915	2,754,645	2,342,891	1,447,486	544,309	97,393	149,915	13,975,554	834	402	1,517	219	149	63	27	3,211
2016年	7,078,525	2,937,533	2,498,744	1,907,774	825,011	103,671	157,276	15,508,534	882	443	1,603	259	199	68	33	3,487
2017年	7,202,034	3,130,879	2,564,249	2,209,657	1,138,145	122,088	162,378	16,529,430	886	475	1,610	296	232	78	34	3,611
2018年	7,651,665	3,218,243	2,724,693	2,722,741	1,344,359	144,796	171,226	17,977,723	960	495	1,694	360	265	89	37	3,900
2019年	7,929,561	3,367,799	2,767,121	3,079,798	1,595,885	183,696	202,681	19,126,541	994	538	1,745	398	304	102	44	4,125

(注) 各年末時点

(図表2、3)出所：ARES J-REIT Databook

図表4 2019年にJ-REITが譲渡した主な物件

①ロイヤルパークスタワー南千住
売主：インヴィンシブル投資法人
買主：国内特定目的会社
売却価格：約277億円
②Daiwa御成門ビル
売主：大和証券オフィス投資法人
買主：大和プロパティ株式会社
売却価格：約137億円
③大阪心斎橋8953ビル
売主：日本リテールファンド投資法人
買主：合同会社KR76
売却価格：約149億円

①ロイヤルパークスタワー南千住



出所：インヴィンシブル投資法人

②Daiwa御成門ビル



出所：大和証券オフィス投資法人

③大阪心斎橋8953ビル



出所：日経不動産マーケット情報

3. 東京都心の開発動向

【オフィス】

図表 5 は 2019 年に竣工した大型新築ビルのテナント契約・内定状況です。2019 年に竣工した床面積 6 万㎡超の大型ビルは、『日本橋室町三井タワー』、『オークラ プレステージタワー』『渋谷スクランブルスクエア』の 3 棟で、規模の大きい 2 棟は 100%稼働で残る 1 棟も 90%の稼働率です。本社機能集約や業容拡大を見据えた本社移転もあり、新築ビルのリーシングは順調に推移しています。テナントの新築ビルへの移転に伴う既存ビルの二次空室についても、内部増床や拡張移転ニーズが強く、大きな影響は出ていない模様です。2020 年は虎ノ門ヒルズビジネスタワー(1月開業予定)や神谷町トラストタワー(4 月開業予定)をはじめ 2019 年を上回る新規供給が見込まれることから、引き続きテナント・需要動向が注目されます(図表 6)。

【商業】

インバウンド効果を背景に都心各地で商業施設の開発が活発化しています。図表 7 は日本を代表する商業集積地である銀座エリアで進行中の主な開発計画です。高級ブランドの出店意欲は引き続き強く、より好立地を求める移転の動きも活発です。バーバリーは移転後に店舗面積が 3 倍近くに拡大しました。並木通りでは複数の時計ブランドも移転オープンしました。また、化粧品ブランドの出店も目立っています。建設中の阪急阪神銀座3丁目ビルには、資生堂が自社ブランド SHISEIDO の旗艦店を出店予定です。銀座7丁目ではコーセーが体験型の新コンセプトストアをオープンしました。

テナントの旺盛な出店ニーズを背景とした堅調な賃貸マーケットのなか、築古ビルを新たな店舗ビルに建替える動きも見られます。ヒューリックは、銀座 6 丁目と 8 丁目で計三棟の商業ビルの開発を計画しています。

【ホテル】

2019 年度の訪日外国人客数は、前年比 2.2%増の 3,188 万人と 8 年連続で増加しました。インバウンド効果を背景に東京都だけでも数多くのホテルが 2019 年に開業し、今後も多くの新設が計画されています。銀座エリアに絞っても、銀座 2 丁目～8 丁目まで計画されているホテルは外資系ブランドや電鉄系ブランドを含め 10 棟を数え、総客室数は 1,500 室強に上ります。

図表5 2019年竣工 延床面積6万㎡超の大規模新築ビルの稼働率

ビル名	竣工月	延床面積	稼働率
日本橋室町三井タワー	3月	約168,000㎡	100%
オークラ プレステージタワー	7月	約64,000㎡	約90%
渋谷スクランブルスクエア	11月	約276,600㎡	100%

図表6 2020年以降 大規模新築ビルの供給予定

ビル名	竣工予定	延床面積
虎ノ門ヒルズビジネスタワー	2020年1月	約94,000㎡
神谷町トラストタワー	2020年3月	約195,190㎡
豊洲2丁目駅前地区第一種市街地再開発事業2-1街区A棟(仮称)	2020年3月	約185,830㎡
竹芝地区開発計画業務棟	2020年5月	約180,000㎡
msb Tamachi田町ステーションタワーN	2020年7月	約152,800㎡

(図表5、6)出所：日経不動産マーケット情報10月号を基に当社作成

図表7 銀座エリアで進行中の主な開発計画 (2019年9月末時点)

No.	開発名(仮称含む)	主な用途	事業主(運営会社)	所在地	竣工時期
1	コミカレイグワ「ヒカ」銀座	事務所、集会場、店舗	コミカレエステート	銀座1-11-2	2019.11
2	銀座 小知和ビル	店舗、事務所	小知和冷凍建設	銀座1-12-4	2020.12
3	銀座2丁目計画	店舗	安田不動産	銀座2-8-2	2019.10
4	ワカホ銀座2丁目計画	店舗	ワカホ	銀座2-7-10	2019.12
5	東京エディション銀座	ホテル(約80室)、店舗	森トラスト(マリオット・インターナショナル)	銀座2-8-15	2021.2
6	阪急阪神銀座3丁目ビル	店舗	阪急阪神不動産	銀座3-3-13	2020.4
7	玉屋ビル	店舗、事務所	玉屋	銀座3-5-8	2020.5
8	芝浦グループ銀座ビル	店舗、事務所	芝浦産業	銀座3-5-8	2020.5
9	中央区銀座三丁目計画	店舗、事務所	三菱地所、松屋	銀座3-7-6	2019.11
10	天賞堂ビル建替え計画	店舗	天賞堂	銀座4-3-9	2021.7
11	中央区銀座4丁目新築工事	店舗、事務所	エーシーエス	銀座4-10-14	2019.11
12	クインテッサホテル東京銀座	ホテル(134室)	京阪電鉄不動産(コアグロ・バルマネジメント)	銀座4-11-4	2019.12
13	銀座五丁目計画	店舗	三井不動産	銀座5-6-10	2020.3
14	銀座五丁目ホテル	ホテル(未定)、店舗	鹿島(未定)	銀座5-13-14	2021.1
15	アゴラホテル銀座	ホテル(98室)	ヴァルゴ合同会社(アゴラ・ホスピタリティーズ)	銀座5-14-6	2020.6
16	銀座6丁目ホテル計画	ホテル(167室)、店舗	オエノホールディングス(ロイヤルパークホテルアンドリゾーツ)	銀座6-2-10	2022秋*
17	GICROS GINZA GEMS	店舗	NREG東芝不動産	銀座6-4-3	2019.11
18	銀座6丁目開発計画	店舗	ヒューリック	銀座6-6-9	2020.12
19	銀座6丁目並木通り開発計画	店舗	ヒューリック	銀座6-6-5	2022
20	サクラマックス銀座612	店舗	アンコンサルティングの子会社	銀座6-12-12	2022.1
21	ALOFT TOKYO GINZA	ホテル(205室)	サンケイビル(マリオット・インターナショナル)	銀座6-14-5	2020春*
22	A Cホテル・バイ・マリオット東京銀座	ホテル(296室)	東武鉄道(東武ホテルマネジメント)	銀座6-14-6	2020夏*
23	アービリゾート・ミーイン PREMIUM銀座	ホテル(約140室)	ビルネット(共立メンテナンス)	銀座6-16-9	2020.00
24	RBM銀座ビル	事務所、店舗	レジデンス・ビルディング・マネジメント	銀座7-4-14	2022.2
25	銀座7丁目並木通り計画	店舗	エーシーエス	銀座7-4-6	2020.2
26	N PROJECT	店舗、事務所	ルイ・ヴィトン・ジャパン	銀座7-6-1	2020.11
27	GBビル	店舗、事務所	梅林	銀座7-8-1	2021.3
28	FUNDES銀座6丁目計画	店舗	東京建物	銀座8-2-16	2020.1*
29	銀座8丁目開発計画	店舗	ヒューリック	銀座8-9-15	2021.9
30	IS銀座計画	店舗、事務所、住宅	伊勢半本店	銀座8-11-13	2020.1
31	銀座8丁目計画	店舗、事務所	天國	銀座8-5-22(地)	2020.1
32	レムプラス銀座	ホテル(238室)、店舗	レオパレス21などのSPC(阪急阪神ホテルズ)	銀座8-11-11	2019.12*
33	銀座8丁目ホテル計画	ホテル(202室)、店舗	安田不動産(非公表)	銀座8-12-13	2021.1*

[注]延床面積500㎡以上の開発計画が対象。緑地はホテルの開発計画。事業主欄の()内はホテル運営会社の名称。用途欄の数字はホテルの客室数を示す。

出所：日経不動産マーケット情報(2019年11月号)を基に当社作成

4.主要都市の開発動向

【大阪の開発動向】

大阪を代表するオフィス街である御堂筋周辺では、2011年の本町南ガーデンシティを最後に、賃貸可能床面積1万㎡を超えるオフィスビルの供給が止まっていましたが、オフィス空室率の低下を背景に、足元数多くのオフィスビルの新規開発が進んでいます。2020年1月竣工のオービック御堂筋ビルを皮切りに、2021年はオンワード樫山ビル跡地に本町サンケイビル、2022年以降は総延床面積20万㎡の淀屋橋ツインタワー(東側:日本土地建物、京阪HD。西側:大和ハウス工業、住友商事など計11社)を筆頭に、日本生命淀屋橋ビル建替え、御堂筋ダイビル建替えなどが予定されています。2022年以降、梅田でも複数の大規模開発の計画が進行中です。2025年万博開催やIR(統合型リゾート)誘致を控えた大阪の今後の動向が注目されます。

【名古屋の開発動向】

2015年秋から名駅地区中心に大規模オフィスビル開発が相次ぎましたが、足元、再開発の動きは栄・伏見地区へと広がっています。名古屋市と大丸松坂屋による錦三丁目25番街区の一体開発では、商業施設に加えホテルや文化・アミューズメント施設の誘致も計画されています。完成後は大丸松坂屋が一棟借りし商業施設を運営する日本生命栄町ビルの建設や中部日本ビルディングの複合ビル建替え計画など複数の開発が進んでいます。また、同地区ではホテル開発も活発で、都心回帰を見込んだマンション開発も散見されます。

オービック御堂筋ビル



完成イメージ 淀屋橋ツインタワー



出所:日本経済新聞

完成イメージ 中日ビル建替え



出所:中部日本ビルディング(株)

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行います。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



東洋プロパティ株式会社

■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28

東洋プロパティ虎ノ門ビル

TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9

淀屋橋東洋ビル

TEL 06-6228-6685

■名古屋営業部

〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦 3-20-27

御幸ビル

TEL 052-232-2371

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四條通烏丸東入

長刀鉾町 10 京都ダイヤビル

TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48

神戸ダイヤモンドビル

TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7

福岡ダイヤモンドビル

TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>

