

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.25 不動産トピックス (平成 29 年)

January_2018

日本政府環境局発表の「訪日外客数」によると、2017 年は約 2,869 万人の過去最多「訪日外客数」を記録しています。このような「インバウンド効果」によるマーケット環境もあり、2017 年も不動産取引は活発で、2017 年の売買高は約 4 兆 2,000 億円と金融危機以降の最高額を記録しました。

今回は、2017 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中で、特に業界内で目立った情報を中心に、不動産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

次ページ表 1 は、2017 年に判明した大型売買 (200 億以上) の一覧表です。200 億以上の大型取引は 40 件以上にのぼり、価格上位には外資が並んでいます。2017 年は、海外プレーヤーによるバルクセールを中心とした大型取引が不動産市場を席卷し、売買高は前年比 3 割増の 4 兆 2,426 億円となりました。これは、2008 年の金融危機以降最高の水準を記録しております。

バルクセールを除いた大型取引としては、インヴィンシブル投資法人と GIC (シンガポール政府投資公社) が 2017 年 10 月に共同投資した、千葉県浦安市にあるシェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルが上げられます。2016 年にオープンしたアネックス棟を含めオフィシャルホテル群の中でも最多となる客室数 1,016 室のホテル売却で、取引価格は 977 億 6,800 万円となり、本物件が東京ディズニーリゾートが指定するオフィシャルホテルの一つでもあり、話題となりました。

シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル



※出所 日経不動産マーケット情報(2017.9.22)

表 1. 2017 年に判明した主な大型売買 (200 億以上)

物件名称	価格	買い主	時期	物件名称	価格	買い主	時期
ブラックスターの住宅221棟	(約2600億円)	安邦保険集団	3月	MM21地区47街区開発計画	316億3700万円	ユー・エフ・ゲームズ	12月
The Icebergなど5物件	1325億円	NBREM、東急不動産	12月	mioka,miokaリスト館	約310億円	ファールインバスター	3月
アストロジャパンの29物件	約986億円	ブラックスター	10月	品川シーサイドT Sタワー	(約300億円)	韓国機関投資家、EGW	4月
シトラノ・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	977億6800万円	GIC、インヴィンシブル	10月	トウモロビルなど9物件	(280億円~300億円)	グリーンオーク	3月
みなとみらいセンタービル	(800億円台半ば)	カウ・キビル	3月	並木館	約271億円	グローナー	10月
カサ・リテール・トラスト	約740億円	ブラックスター	10月	ザンルートプラザ東京	268億円	オリックス不動産投資法人	1月
TOCみなとみらい	665億円	ヒューリック、芙蓉総合リース	3月	横浜町田ICPノスタリクスセンター	254億5200万円	日本ロスステックスファンド	9月
三菱重工横浜ビル(2回目)	640億円	ケネディクスなど	10月	ゆり	252億2000万円	PGIMリアルエステート	9月
NBF日比谷ビル	640億円	三井不動産	12月	東日本の雇用促進住宅	248億2482万6000円	フォーレスト	6月
六本木タワーキャブ	628億円	日本ビルファンド	12月	品川シーサイドウエストタワー	240億円	グローバル・ワン、明治安田生命	3月
新宿マインズタワー(43%)	625億円	GIC	12月	赤坂ガーデンシティ(33%)	225億円	薬研坂特定目的会社	12月
三菱重工横浜ビル(1回目)	600億円	ヒューリック、芙蓉総合リース	3月	プライムスクエア心斎橋	(220億円前後)	丸紅	10月
横浜ブルーアベニューなど	497億円	キャピタル	2月	ロイヤルパークスタワー南千住	218億7900万円	インヴィンシブル	2月
東京武田ビル	481億円	高島屋	12月	DPポート相模原(49%)	213億6400万円	三菱地所物流リート	9月
河田町コンフォガーデン	430億円(税込)	ウェストブルック、トセイ	12月	東京フロントス	211億円	投資法人みらいなど	10月
プロシスパーク茨木	383億円	日本プロシスリート	7月	タイムスクエアビル敷地(58%)	210億円	高島屋	9月
エカード横浜(75%)	381億円	大和証券オフィス	12月	GINZA SIX(8F部分)	(200億円強)	グリーンオーク	6月
心斎橋フタバビル本館など	(約380億円)	ヒューリック	4月	ルネッサンスリゾートオキナワなど	(200億円強)	カウ・キビル	10月
青山オーバルビル	(350億円超)	東京急行電鉄	12月	東洋紡本社ビル	(約200億円)	PGIMリアルエステート	9月
KWJシティ39棟	(300億円台半ば)	CBREグローバルインバスターズ	5月	パナソニック本社南門真地区	(200億円)	三井不動産	3月

※日経不動産マーケット情報(2018年2月現在)を基に当社作成

2. J-REITの動向

昨年の J-REIT 市場は、株式市況の好調にもかかわらず、毎月分配型投信の分配金利引き下げの影響から軟調で、東証 REIT 指数は、年初の 1,855.83 から、12 月末は 1,662.92 となりました。不動産取得額は前年比 1 兆 3,000 億円以上増加、資産規模は取得価格ベースで 16 兆円を超え、上場銘柄数も 59 件となりましたが、不動産価格高騰と REIT 株価の伸び悩みで、不動産取得額はここ 5 年で最少となったのに対し、資産の売却額は過去最高となりました。(表 2、表 3)。物件種別では、ホテルないし物流施設対象のリート(森トラスト・ホテルリート投資法人、三菱地所物流リート投資法人)が新規上場する一方で、オフィスビルリートは 12 月に資産入替え目的の売却(表 4)が進み、物流・ホテルの純増が際立っています。

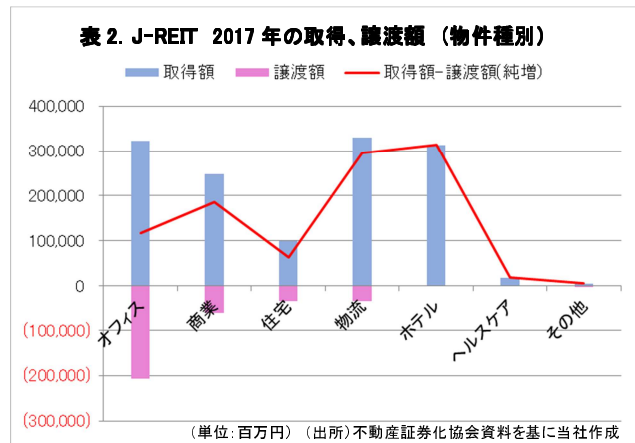


表 3. J-REIT 保有不動産額の推移

区分	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
2013	536,334	594,067	305,355	773,977	58,480	1,980	16,346	2,286,539	61,058	46,445	12,072	0	2,680	0	0	122,255
2014	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	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	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	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

(単位: 百万円) (出所) 不動産証券化協会HP

表 4. 年末に J-REIT が譲渡した主なオフィスビル

① 物件: NBF日比谷ビルなど3物件
売主: 日本ビルファンド投資法人
買主: 三井不動産
売却価格: 927億円
② 物件: 赤坂ガーデンシティ持分
売主: ジャパンエクセレント投資法人
買主: 薬研坂特定目的会社
売却価格: 225億円
③ 物件: 新宿マインズタワー持分3/7
売主: 大和証券オフィス投資法人
買主: GIC
売却価格: 625億円



3. 東京都心の開発動向

【① オフィス】

表5は2017年度の大型新築ビルのテナント契約・内定状況です。2017年に竣工した床面積6万㎡超の大型ビルは『大手町パークビル』と『赤坂インターシティ AIR』の2棟で、8月竣工の『赤坂インターシティ AIR』のテナント申込率は竣工半年前50%でしたが、竣工までにほぼ満室となりました。当初、2018年以降のビル大量供給による市況悪化も懸念されていましたが、足元は既存ビルに空きのない状況に加えテナント需要が増加し、稼働率が上昇しています。

2018年度には6万㎡を超える大型新築ビルが6棟予定されており、引き続き大型物件の供給が続くため、今後もテナント動向が注目されます。

表5. 2017年度 大規模新築ビルのテナント契約・内定状況

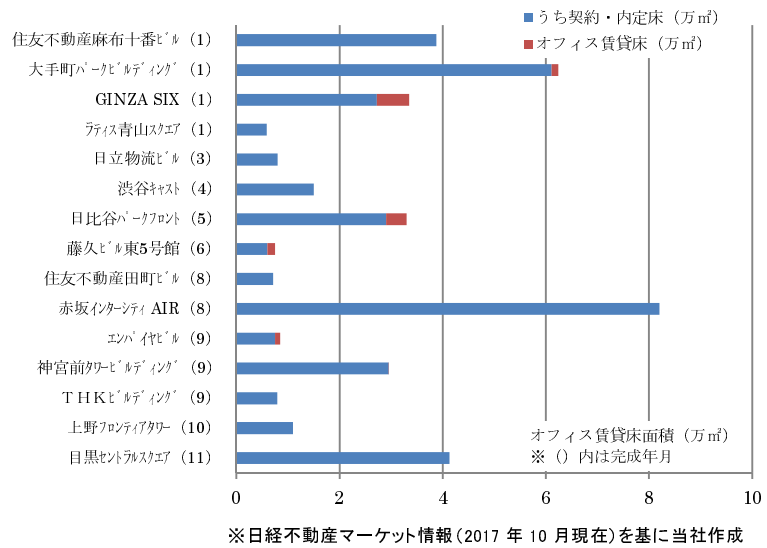


表6. 銀座エリアで進行中の主な開発計画(2017年9月末時点)

主な用途	開発名称(仮称含む)	事業主(運営会社)	竣工時期
1 事務所、集会所、店舗	コマリエイティブセクター銀座	コマリアルエステート	2019.11
2 ホテル(約80)、店舗	東京エディション銀座	森トラスト(マリオット・インターナショナル)	2020
3 店舗、事務所	銀座2丁目複合ビル計画	SRCE東京	2018.5
4 ホテル(約200)、店舗	銀座2丁目ビル	津峽建物	2018.8
5 店舗、事務所	The Ginza	ウヰワ	2018.1
6 店舗、ホテル	マロエ×並木 読売銀座プロジェクト	読売新聞東京本社	2019.2
7 店舗	銀座阪急ビル	阪急電鉄	2019.8
8 店舗、事務所	銀座モリビル	モリ	2018.2
9 ホテル(147)、店舗	相鉄ルッザイン銀座3丁目	ルッザ(相鉄ホテルマネジメント)	2017.12
10 ホテル	ビジネスホテル銀座3丁目	スーパーホテル(スーパーホテル)	2018.8
11 店舗	銀座4丁目計画	松崎商店	2018.12
12 店舗、事務所	ゆふきやビル減築計画	三光企業	2018.9
13 ホテル(130室)	銀座4丁目計画	京阪電鉄不動産	2019.1
14 店舗、事務所	銀座5丁目計画	藤小西本店	2018.2
15 店舗	銀座5丁目計画	中産産業	2019.4
16 店舗	銀座松坂屋別館PROJECT	大丸松坂屋百貨店	2017.11
17 店舗、事務所	中央区銀座5丁目計画	紀尾井興産	2018.4
18 ホテル(330)、店舗	銀座5丁目ビル計画	三井不動産	2019.6
19 店舗、医療モール	銀座6丁目プロジェクト	アジ興産	2018.2
20 店舗	銀座6丁目計画	NREG東芝不動産	2019.11
21 ホテル(164)、店舗	東京銀座朝日ビルディング	朝日新聞社(ハイアットホテルズ)	2017.10
22 店舗	GINZA NAMIKI Building	ナミ	2017.1
23 ホテル(296)	ACビルハイマリオット東京銀座	東武鉄道(東武ホテルマネジメント)	2020夏
24 ホテル(144)	アパリゾット・ミーインPREMIUM銀座	ビルネット(共立メンテナンス)	2019.1
25 ホテル(未定)、店舗	銀座グランドホテル	テネラス	未定
26 店舗	銀座7丁目計画	東急不動産	2019.3
27 ホテル(223)、店舗	銀座7丁目計画	銀座712(名鉄イン)	2018.3
28 店舗	銀座8丁目鈴木ビル	鈴木ビル	2018.9
29 ホテル(125)	ザロイヤルパークホテルズ東京銀座	ケネディ&SPG	2019春
30 店舗	中央区銀座8丁目プロジェクト	新興商事	2019.2
31 ホテル、店舗	中央区銀座8丁目開発プロジェクト	レオハルス21のSPG	2020.3

※日経不動産マーケット情報(2017年11月現在)を基に当社作成
※ホテル開発案件はオレンジ色で記載

【② 商業】

表6は銀座エリアで進行中の主な開発計画です。銀座エリアでは商業施設開発が活発化しており、2017年4月に松坂屋銀座店跡地にGINZA SIXがオープン、6月にはGreenOak Real Estateのファンドが、GINZA SIXのオフィス区分所有権を推定200億円で取得し話題を呼びました。

GINZA SIXのオープンと合わせるように、3月にニューブランドがショールーム併設店舗を銀座3丁目にオープン、中央通り沿いでは6月にマツモトキヨシが化粧品中心の新業態店舗を開業、9月には銀座5丁目のみゆき通り沿いにパナソニックが美容家電の体験型サロンを開きました。インバウンドの影響による消費の変化に伴って、全体としてはまだ小さいですが、日用品、美容関連等の業種が銀座テナント需要のけん引役となっています。

【③ ホテル】

訪日外国人客数の増加に伴い、首都圏だけでも20箇所以上のホテルが2017年度に開業しました。朝日新聞社が銀座6丁目の所有地で開発した『東京銀座朝日ビルディング』には、アジア初上陸のライフスタイルホテル『ハイアットセントリック銀座東京』が2018年1月に開業予定となっており、新ホテルブランドも増加しています。銀座エリアに絞っても、銀座1丁目～8丁目まで2019年までに計画されているホテル13棟を合わせた客室数は約1,700室にも上り、今後もホテル客室数は増加が見込まれます。

銀座朝日ビルの完成予想図



※出所 日経不動産マーケット情報(2015.3.31)

4. 各都市の開発動向

2017 年度を振り返ると、各都市の開発動向の中でも、特に福岡での大規模開発が話題となりました。本誌でも昨年の 9 月号で福岡市の不動産マーケットを特集致しましたが、大阪や名古屋に比べ、2017 年度は特に福岡の開発動向に注目が集まりました。

地下鉄天神駅前では、福岡地所株式会社が天神 1 丁目で開発を進める『天神ビジネスセンター(仮称)』が 2017 年度に着工しました。福岡市では同ビルの開発を、規制緩和やインセンティブの付与によって中心部を作り変える天神ビックバンの第 1 号と位置づけ開発を進めています。

JR 博多駅前では、近鉄不動産株式会社が博多駅東 2 丁目で開発を進める『近鉄博多ビル(仮称)』が 2017 年度に着工します。同プロジェクトは福岡市独自の「ハイクオリティホテル建設促進制度」を初めて適用し、指定容積率 600%を最大 875%まで緩和することでホテルと店舗の複合ビルを開発する計画です。

今後、天神地区、博多駅地区双方が競いながら、大規模開発が進むことが予想され、福岡市の開発事業がより進展していくものと期待されます。

天神ビジネスセンター(仮称)の完成予想図



※出所 日経不動産マーケット情報(2017.1.20)

近鉄博多ビル(仮称)の完成予想図



※出所 日経不動産マーケット情報(2017.5.11)

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っていま
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。



■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

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
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/>