



## 不動産トピックス(令和2年)

今回は、2020年を振り返り、不動産の大型取引やJリートの動向のなかで目立った情報、および「第43回不動産投資家調査」(2020年10月現在)の結果等を、トピックスとしてお伝えいたします。

なお、本ニュースレポートの発行は今回を最後とさせていただきます。これまで長い間ご愛読ありがとうございました。今後は別の形で(営業活動等を通じて)、引続き皆さまへお役立ち情報のご提供をさせて頂く所存です。今後とも東洋不動産㈱をご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

### 1. 不動産の大型取引

次ページ図表1は、2020年1~11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、2019年の取引件数25件・取引金額約1兆1,465億円に対し、2020年は取引件数27件・取引金額約1兆3,600億円と、件数は微増ですが金額は2割弱増加しています。

①バルク取引を除いた2020年度の最高額取引は、新宿三井ビルディングの1700億円です。買主は日本ビルファンド投資法人で、取得価格に対する利回りは4.2%です。同物件は、JR新宿駅から徒歩6分の立地で、地上56階地下3階建て・延床面積約18万㎡の規模。1974年竣工ではあるものの、2000年以降に内装を一新させたほか、空調や電気容量などの基本性能を向上し、BCP対応も行われています。

②次いでの高額取引は、大手町駅に直結する「大手町パークビルディング」の一部です。買主はノルウェー政府年金基金、ジャパンリアルエステイト投資法人、日本オープンエンド不動産投資法人の3者です。同物件は、売主の三菱地所が2017年に開発、地上29階地下5階建て・延床面積約14.6万㎡の規模。地下1階~地上1階は店舗、3階~20階はオフィス、21階~29階はサービスアパートメントで構成されます。取引対象は、オフィス・店舗の共有持分49.9%、取得価格に対する利回りは2.6%です。

③三番目の高額取引は、みなとみらい駅に直結する「みなとみらいセンタービル」です。買主はゴールドマン・サックスのSPCで、取引価格は推定980億円です。売主のガウ・キャピタルは2017年3月にビルを取得後(推定800億円台)、3階のオフィスエントランスを中心に大規模なデザイン改修を実施のうえ売却。同物件は、地上21階地下2階建て・延床面積約9.5万㎡の規模で、1階~3階は店舗、4階以上はオフィスフロアとなっています。

新宿三井ビルディング



出所：三井不動産(株)HP

図表1. 2020年に判明した主な大型売買（200億円以上）

No.	物件名	価格(推定含む)	買主	時期
1	安邦保険集団の住宅ポートフォリオ（220棟・1万1368戸）	3000億円	ブラックストーン・グループ	1月頃
2	新宿三井ビルディング	1700億円	日本ビルファンド投資法人	10月頃
3	大手町パークビルディング（共有持分49%）	998億円	東京MN特定目的会社、他2社	3月頃
4	GLP横浜、狭山日高Ⅱ、浦安Ⅱ、八千代、柏Ⅱ他 計7棟	980億円	合同会社ゼストリーシング	11月頃
5	みなとみらいセンタービル	980億円	合同会社ゼストリーシング	1月頃
6	JTビル（虎ノ門）	800億円超	住友不動産	10月頃
7	MFLP茨木	589億円	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	9月頃
8	DPL岩手北上、つくば阿見、春日井、福岡宇美 計4棟	550億円	ブラックストーン	7月頃
9	プロロジスパーク川崎、久喜、寝屋川、北九州 計4棟	500億円超	Prologis Japan Core Logistics Venture	3月頃
10	フォーシーズンズホテル&ホテルレジデンス京都	490億円	合同会社ティグレ	2月頃
11	グラントウキョウサウスタワー	470億円	日本ビルファンド投資法人	10月頃
12	ジャパニディスプレイ白山工場	412億円	シャープ	8月頃
13	ESR久喜ディストリビューションセンター	390億円	ESR Japan Core Fund Investments	8月頃
14	松下IMPビル	390億円	GC core plus1特定目的会社	4月頃
15	麹町大通りビル	350億円超	合同会社のぞみインベストメント	4月頃
16	御堂筋フロントタワー	330億円	アジア2特定目的会社	4月頃
17	DPL流山	326億円	大和ハウスリート投資法人	2月頃
18	プロロジスパーク千葉1	310億円	日本プロロジスリート投資法人	1月頃
19	一括取引（賃貸マンション15棟、保育所2棟）	290億円超	第一生命ライブパートナー投資法人	3月頃
20	アイミッションズパーク東京足立、柏2、印西2、三芳 計4棟	273億円	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス	11月頃
21	イーアスつくば	238億円	大和ハウスリート投資法人	2月頃
22	ロジポート尼崎	236億円	ラサルロジポート投資法人	8月頃
23	SOSILA海老名、西淀川Ⅲ 計2棟	231億円	SOSILA物流リート投資法人	11月頃
24	湘南ヘルスイノベーションパーク	219億円	産業ファンド投資法人	7月頃
25	A-PLACE 新橋駅前	210億円	合同会社アスナロ	3月頃
26	東洋紡本社ビル（大阪）	200億円超	Gaw Capital Partners	9月頃
27	ロイヤルパークスERささしま	200億円	AXA Investment Managers	6月頃

みなとみらいセンタービル



大手町パークビルディング



出所：三菱地所(株)HP

出所：日経不動産マーケット情報(2020年3月～6月号、8月～11月号)、各社HP、記事を基に当社作成

## 2. J-REITの動向

J-REIT市場は、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動停滞の影響等から、2020年の取引ボリュームは過年比低めとなっています。2020年の取得額は10月までではありますが約1兆1,600億円、譲渡額も1,900億円弱と過年比低めで推移。ただ、アセットタイプ別に見ると、ホテル・商業・オフィスの取得額の減少、一方で物流施設・ヘルスケアの取得額の増加が目立っており、外出・移動の自粛、巣ごもり需要といった今年の世の中の行動様式の変化に呼応した動きが生じていると思われます。(図表2)

また、株式とリートの比較で見ると、1月末に2,215ポイントであった東証REIT指数が3月19日には1,145まで下落し(今年の最安値。2013年1月以来の安値)、その後5月以後1,700前後まで回復しています。一方、1月末に23,205円であった日経平均株価終値は、やはり3月19日には16,552円まで下落(今年の最安値。2016年11月以来の安値)した後、11月末時点では26,433円と1月時点を大きく上回る水準まで回復・伸長しており、株価の回復の勢いに比べると東証REIT指数の回復は鈍い推移となっています。(図表3、4)

図表2 J-REIT 不動産取得額・譲渡額の推移

(単位：百万円)

	J-REITの取得額							
	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
2015年	680,342	305,674	198,708	144,315	193,730	63,411	10,990	1,597,170
2016年	586,794	266,432	169,594	438,861	285,123	6,278	16,161	1,769,243
2017年	323,056	248,732	100,424	330,089	313,535	18,417	5,200	1,339,452
2018年	650,186	190,038	169,287	519,609	218,999	21,675	8,848	1,778,642
2019年	362,233	244,906	107,021	392,625	255,126	38,900	21,415	1,422,227
2020年	285,178	103,197	113,757	489,541	49,101	64,077	59,700	1,164,550

  

	J-REITの譲渡額							
	オフィス	商業	住宅	物流	ホテル	ヘルスケア	その他	合計
2014年	79,524	30,170	21,497	14,000	3,600	5,400	0	154,191
2015年	82,641	73,130	52,188	0	12,259	1,120	0	221,338
2016年	120,894	64,045	12,660	6,559	5,360	0	9,060	218,578
2017年	206,348	62,668	36,933	35,229	0	0	130	341,308
2018年	204,343	102,660	36,855	13,380	14,850	0	0	372,089
2019年	93,867	101,909	82,134	28,782	4,500	0	0	311,192
2020年	81,729	25,860	34,165	27,855	18,118	0	0	187,726

(注) 各年末時点 ※2020年は10月末時点

出所：ARES J-REIT Databook

図表3 東証リート指数の推移

	東証REIT指数	東証REIT指数(用途別指数)		
		オフィス	住宅	商業・物流等
2020年1月	2,215.67	2,334.07	3,353.69	2,502.73
2月	2,017.50	2,134.87	3,072.51	2,260.82
3月	1,595.19 (19日：1,145.53)	1,642.38	2,753.29	1,773.99
4月	1,576.43	1,531.44	2,826.81	1,857.28
5月	1,701.03	1,661.41	2,925.12	2,021.84
6月	1,666.83	1,575.64	2,895.27	2,048.30
7月	1,664.48	1,499.33	3,035.00	2,155.78
8月	1,747.53	1,640.66	2,941.17	2,180.72
9月	1,726.66	1,599.81	2,871.79	2,189.06
10月	1,635.35	1,483.36	2,775.63	2,104.84
11月	1,697.38	1,584.93	2,714.73	2,129.59

図表4 日経平均株価

	日経平均株価
2020年1月	23,205
3月	18,917 (19日：16,552)
11月	26,433

### 3. 第43回不動産投資家調査

2020年11月に一般財団法人日本不動産研究より、「第43回不動産投資家調査」(2020年10月調査)の結果が公表されました。期待利回り、投資スタンスや今後の賃料見通しなどの他、前回に引き続き「新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産市場に及ぼす影響について」のアンケートも実施されております。

#### (1) 期待利回りの動向

今回オフィスビルの利回りは丸の内・大手町で3.5%と前回同様の水準となりました。再開発案件が相次ぐ虎ノ門エリアで前回3.8%から3.7%と0.1ポイント下落し、他は大阪・仙台・名古屋・京都の地方も含め概ね横ばい、住宅についても東京(城東)の期待利回りが0.1ポイント下落した他は概ね横ばいとなり、新型コロナウイルスの影響下でも全般的にオフィスビルや住宅に対する投資家のスタンスにはあまり変化がない事が伺えます。

商業施設では銀座の都市型高級専門店の利回りが、3.4%から3.5%と、リーマンショック後の2010年4月調査時(4.6%⇒4.7%)以来の上昇となりました。但し、商業施設に関しては銀座以外の都市型高級専門店や、郊外型商業施設については、2018年10月調査と同水準となっています。

ホテルについては東京(4.5%⇒4.6%)、札幌(5.3%⇒5.4%)、福岡(5.1⇒5.2%)、沖縄(5.4%⇒5.5%)と、前回(2020年4月)から連続して、0.1ポイントずつの上昇となり、足元の稼働率の低下が反映された結果となりました。

一方で物流施設は、コロナ影響下で物流需要が高まり、利回りについても下落傾向が鮮明となっており、東京(湾岸部)のマルチテナント型の期待利回りは、4.5%から4.3%と0.2ポイントの下落、その他のエリアでも概ね0.1ポイントの下落となっています。

図表5

東京オフィスビル	丸の内	虎ノ門	西新宿	渋谷	池袋	上野			
2020年10月	3.5%	3.7%	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%			
今回(2020年10月)と前回(2020年4月)の差	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
ワンルームマンション	東京(城南)	東京(城東)	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	
2020年10月	4.2%	4.4%	5.5%	5.5%	5.0%	5.2%	4.8%	5.0%	
今回(2020年10月)と前回(2020年4月)の差	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	
都心高級専門店	東京(銀座)	東京(表参道)	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	
2020年4月	3.5%	3.5%	5.5%	5.5%	5.0%	5.0%	4.5%	5.0%	
今回(2020年10月)と前回(2020年4月)の差	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
ホテル	東京	札幌	仙台	名古屋	京都	大阪	福岡	沖縄	
2020年10月	4.6%	5.4%	5.7%	5.3%	5.0%	5.0%	5.2%	5.5%	
今回(2020年10月)と前回(2020年4月)の差	+0.1%	+0.1%	+0.0%	+0.0%	+0.0%	+0.0%	+0.1%	+0.1%	
物流施設(マルチテナント)	東京(湾岸)	東京(多摩)	千葉(成田)	名古屋(湾岸)	大阪(湾岸湾岸)	福岡(湾岸)			
2020年10月	4.3%	4.5%	5.0%	5.0%	4.9%	5.0%			
今回(2020年10月)と前回(2020年4月)の差	-0.2%	-0.1%	-0.1%	0.0%	-0.1%	-0.1%			

#### (2) 新型コロナウイルスの影響

今回の調査では前回同様、新型コロナウイルスの影響が各アセットにどのような影響を与えているかのアンケートも実施されており、37.5%の投資家が、「現在、ネガティブな影響を受けており、この状態が当面(1年前後)は続く」、27.9%の投資家が「現在、ネガティブな影響を受けており、この状態がしばらく(2~3年)続く」と回答しています。また、新型コロナウイルスの感染拡大が継続したことにより、その影響が徐々に顕在化するに従い、大きく影響を受けるアセット、そうでないアセットの差も明らかになりつつあります。

次ページの図表6は新型コロナウイルスによる現在に至るまでの各アセットへの影響、図表7は新型コロナウイルスが収束したと仮定した場合の各アセットの見通しを、それぞれ前回調査結果と比較したものです。

図表6 新型コロナの国内での発生から現在に至るまでの、各アセットへの影響

項目		悪 ← 市場への影響 → 良			
		ネガティブな影響がかなりある	ネガティブな影響がある	ネガティブな影響はあまりない	ネガティブな影響は全くない
オフィス	今回調査	4.4%	↑63.2%	↓31.6%	0.7%
	前回(2020.4)	5.5%	58.3%	36.2%	0.0%
ワルム・ファミー	今回調査	0.0%	7.5%	66.2%	26.3%
	前回(2020.4)	1.6%	15.0%	74.0%	9.4%
都心型商業	今回調査	↑70.1%	↓29.9%	0.0%	0.0%
	前回(2020.4)	66.1%	32.3%	1.6%	0.0%
郊外型商業	今回調査	22.1%	54.2%	22.9%	0.8%
	前回(2020.4)	42.5%	46.5%	11.0%	0.0%
ビジネスホテル	今回調査	↑96.3%	↓3.7%	0.0%	0.0%
	前回(2020.4)	89.8%	9.4%	0.8%	0.0%
物流施設	今回調査	0.0%	3.8%	29.5%	66.7%
	前回(2020.4)	0.8%	11.0%	65.4%	22.8%

図表7 新型コロナが収束したと仮定した場合の、各アセットの見通し

項目		悪 ← 市場への影響 → 良			
		反転回復までに長期間を要する。	反転回復までに1年程度の期間を要する。	反転回復までに、半年程度の期間を要する。	いち早く反転回復する。
オフィス	今回調査	↑11.3%	↑30.8%	39.8%	8.5%
	前回(2020.4)	6.5%	20.2%	46.8%	22.6%
ワルム・ファミー	今回調査	0.0%	7.3%	27.6%	65.0%
	前回(2020.4)	1.7%	6.6%	26.4%	65.3%
都心型商業	今回調査	↑22.9%	↑41.2%	26.0%	9.9%
	前回(2020.4)	13.0%	36.6%	33.9%	12.1%
郊外型商業	今回調査	10.0%	26.2%	40.0%	23.8%
	前回(2020.4)	11.3%	40.3%	37.1%	11.3%
ビジネスホテル	今回調査	↑41.7%	↓34.8%	15.9%	7.6%
	前回(2020.4)	24.0%	45.6%	23.2%	7.2%
物流施設	今回調査	0.0%	2.5%	5.8%	91.7%
	前回(2020.4)	1.6%	10.7%	11.5%	76.2%

オフィス：ネガティブな影響があるとの回答が増加し、反転回復の時期について、いち早く反転回復するとの回答が大幅に減少、回復まで1年～長期間を要するとの回答が増加しており、テレワークの普及や企業業績悪化による賃貸面積の減少等、オフィス市場に対する危惧が表れていると考えられます。

賃貸住宅：ネガティブな影響があるとの回答が大幅に減少し、影響は全くないとの回答が大幅に増加しています。新型コロナウイルスの拡大が継続する中、賃貸住宅においては、さほど影響がない事が徐々に認識された結果が表れていると考えられ、反転回復までさほど期間がかからないと認識されています。

商業施設：ネガティブな影響がかなりあると回答した投資家が増加し、反転回復まで1年～長期間を要するとの回答が増加し、ネガティブな印象がある都市型商業に対し、郊外型商業はネガティブな影響がかなりあるとの回答が大幅に減少、影響があまりないとの回答が倍増し、反転回復までの期間もいち早く～半年程度との回答が増加しています。新型コロナウイルスの影響下でも生活必需品を取扱う郊外店舗は需要が底堅い事が認識された結果が表れています。

ビジネスホテル：エリアを問わず稼働の大幅低下を受け、前回調査同様ネガティブな影響がかなりあると考えている投資が多く、反転回復までの期間も長期間を要するとの回答が前回調査より倍増しています。

物流施設：ネガティブな影響がある/あまりないとの回答が大幅に減少し、影響が全くないとの回答が大幅に増加、いち早く反転回復するとの回答も大幅に増加しています。新型コロナウイルスの拡大により人の動きが制限される代わりに物が動くというトレンドの中で、物流施設への需要の高まりが表れていると考えられます。



<https://www.toyo-re.co.jp>

本社  
東京都港区虎ノ門 1-1-28 東洋不動産虎ノ門ビル

大阪本社  
大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9 淀屋橋東洋ビル

名古屋営業部  
愛知県名古屋市中区錦 3-20-27 御幸ビル

京都営業部  
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

神戸営業部  
兵庫県神戸市中央区明石町 48 神戸ダイヤモンドビル

九州営業部  
福岡県福岡市中央区天神 1-12-7 福岡ダイヤモンドビル



不動産仲介（売買・リーシング）  
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。

