

2025

6

June

Topics

不動産トピックス

トピックス1

2024年度の国内不動産売買実績

～外資系法人の取得需要増を背景に取引総額4兆円台を回復。事務所ビル、商業施設、ホテル、物流施設の大型取引が取引額を牽引～ …… 2

トピックス2

危険物倉庫の需給動向～多様化する物流ニーズ～ …… 6

マンスリーウォッチャー

新規物件開発により国内で存在感が高まるコリビング市場 …… 8

2024 年度の国内不動産売買実績

～外資系法人の取得需要増を背景に取引総額 4 兆円台を回復。
事務所ビル、商業施設、ホテル、物流施設の大型取引が取引額を牽引～

2024年度の国内不動産の取引額は、外資系法人の取得需要増を背景に増加し、取引総額4兆円台半ばを回復しました。アセット別では、事務所ビル、商業施設、ホテル、物流施設の大型取引が取引額の増加を牽引する状況にあります。セクター別では、J-REITにおいてスポンサー以外とのルートによる取得・売却額が増加したこと、事業法人・金融法人等による賃貸不動産の売却が1兆円を超える水準に増加したこと、事業法人・金融法人等からの大型物件取得により外資系法人の取得額が大きく回復したこと等の特徴がみられました。

2024 年度の取引総額は2年ぶりに増加。1件当たりの取引額は過去20年で最高

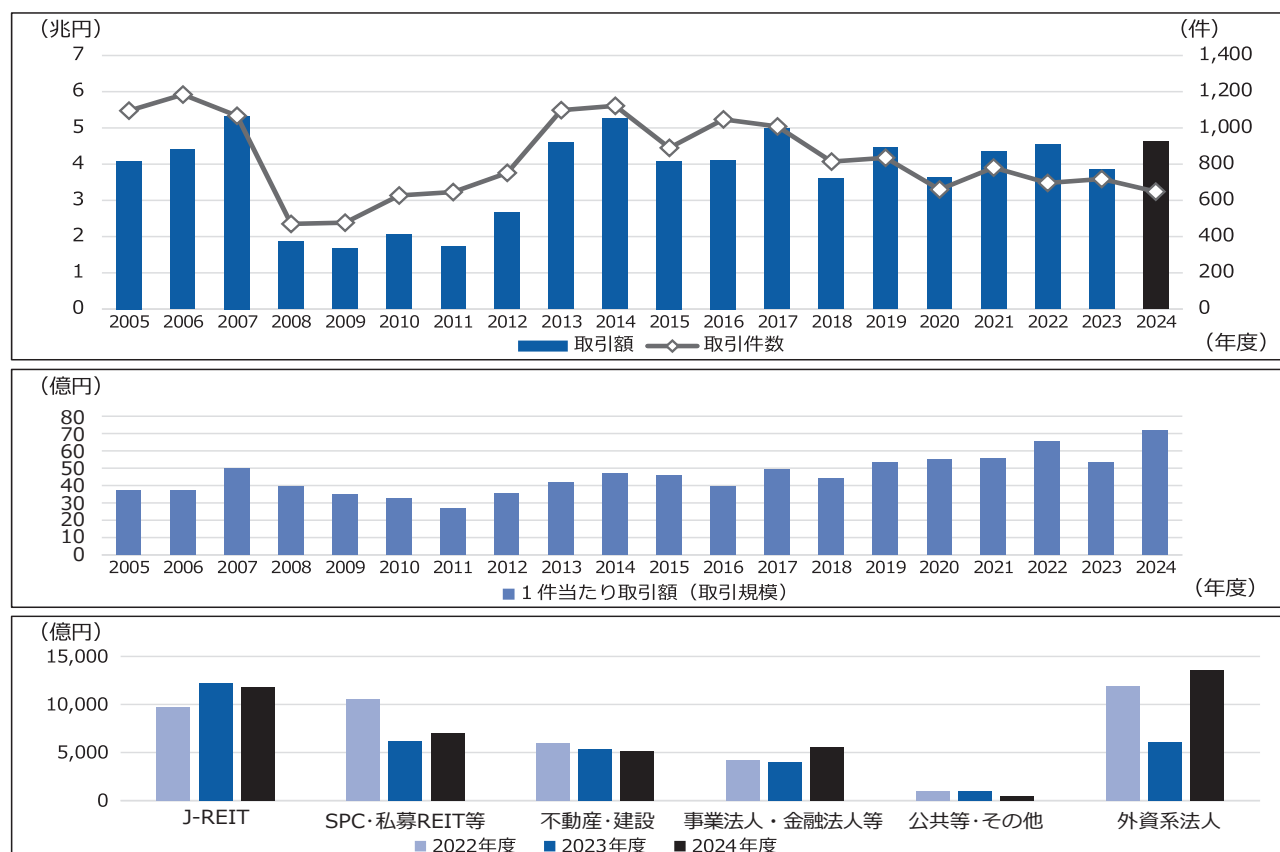
取引総額は 4 兆 6,334 億円で、前年度比 20.4% 増

2024年度の国内不動産の売買取引額^{*1}は、4兆6,334億円で、2023年度から20.4%増加し、過去5年で最も高い水準となりました[図表1-1上段]。取引件数は648件で、1件当たりの取引額は71.5億円と過去20年で最大となりました[図表1-1中段]。

外資系法人の取得が取引額を牽引

2024年度は、外資系法人による取得額が最多となり、また2023年度から2024年度にかけての増加額のうち、多くが外資系法人の取得によるもので、取引額を牽引しました[図表1-1下段]。

[図表 1-1] 国内不動産の売買取引額及び件数(上段)、1件当たり取引額(中段)、セクター別取得額(下段)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

主なセクターの取得・売却動向

主なセクターについて、取得額と売却額の動きの大きいものを中心に、推移動向を概観します。

J-REIT ではスポンサー以外とのルートによる取得・売却額が増加

J-REITでは、取得額が漸減ののち2023年度、2024年度は1兆2,000億円前後で下げ止まり傾向にあります[図表1-2]。一方で売却額は、増加傾向が続いており2024年度は約7,700億円と過去最高額となり

ました。不動産価格が高止まる中、投資口価格は低調で増資は行いにくく、競争力の低下が懸念される物件を譲渡し、物件取得原資とする動きがみられます。取得・売却のルートを見ると、取得額では2023年度、2024年度にスポンサー以外のルートが8,000億円を超え大幅増となっており、スポンサーのルートを大きく上回る状況が2年度連続しています[図表1-3左]。物件の出し手は、デベロッパーやSPC、買取再販事業者などが目立ちました。売却額では、スポンサー以外へのルートが2024年度に約4,900億円まで増加しました[図表1-3右]。

事業法人・金融法人等の賃貸不動産売却が1兆円超に増加

事業法人・金融法人等では、取得額が2024年度に約5,500億円と、2023年度から40%増加する一方で、売却額の大幅な増加も特徴としてみられます。2024年度の売却額は約1兆3,600億円と2022年度に続き1兆円を超えました[図表1-2]。取得額、売却額を賃貸不動産と事業用不動産等に分けて推移をみると[図表1-4左]、取得額では賃貸不動産は2020年度を底に増加傾向、事業用不動産等は横ばい基調で推移しており、2024年度はいずれも2,000億円台後半となっています。一方、売却額は、2019年度以降に伸びを見せています。特に賃貸不動産の売却が直近数年の大きな流れであり、2024年度の賃貸不動産の売却額は1兆円を超えており、不動産取得及び売却における中心となっています。純取得額をみると[図表1-4右]、2024年度は賃貸不動産

の取得額が微増にとどまる一方で売却額が急伸し、事業法人・金融法人等の賃貸不動産への投資においては、足元で売却優勢となっています。

外資系法人は、事業法人・金融法人等からの物件取得が増加

外資系法人の2024年度の取得額は約1兆3,600億円で、2023年度の落ち込みから大きく回復しました[図表1-2]。

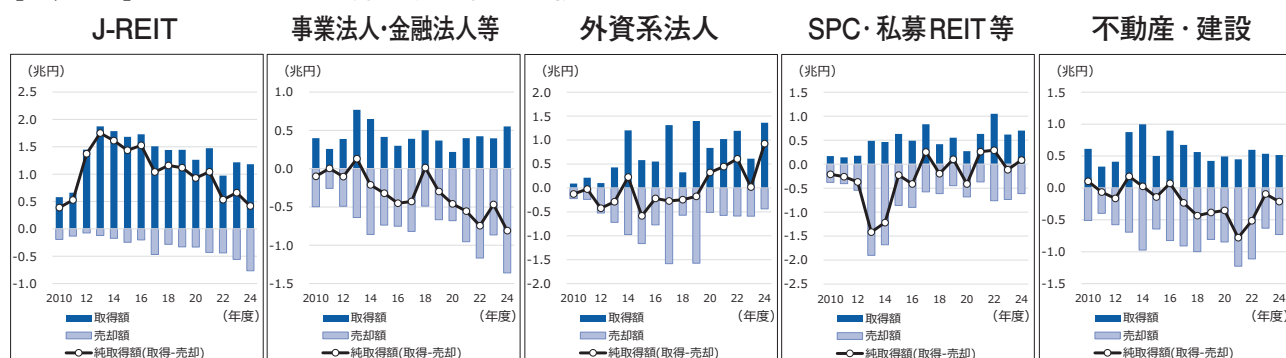
2019年度は外資系法人間の流通がほとんどを占めていましたが、2024年度は、事業法人・金融法人等からの取得ルートが拡大し(事務所ビル、商業施設の1,000億円を超える超大型物件取得が寄与)、物流施設では、SPC・私募REIT等、不動産・建設から数百億円の取得がみられるなど、外資系法人の物件取得先に広がりがみられました[図表1-5]。

国籍別^{※2}では、最大の取得国籍である米国籍法人の取得額が2024年度に大きく増加し約5,100億円となりました[図表1-6]。香港、シンガポールのアジア勢はそれぞれ約3,000億円、約1,500億円に上りましたが、2021年度、2022年度のピーク比では大幅減となりました。

SPC・私募REIT等、不動産・建設は2023年度から2024年度にかけおおむね横ばい傾向

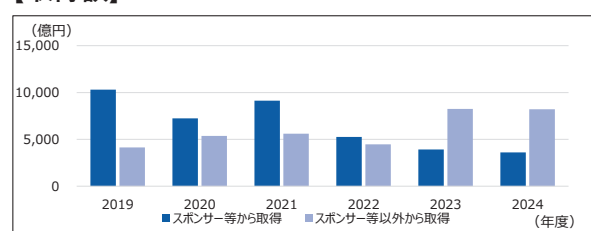
SPC・私募REIT等、不動産・建設の両セクターは、2023年度から2024年度にかけて取得額、売却額とも大きな変化はなく、おおむね横ばいで推移しています[図表1-2]。

【図表1-2】主なセクターの取得額と売却額の推移

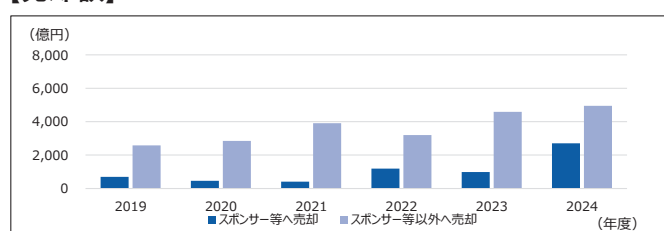


【図表1-3】J-REITの取得・売却のルート

【取得額】



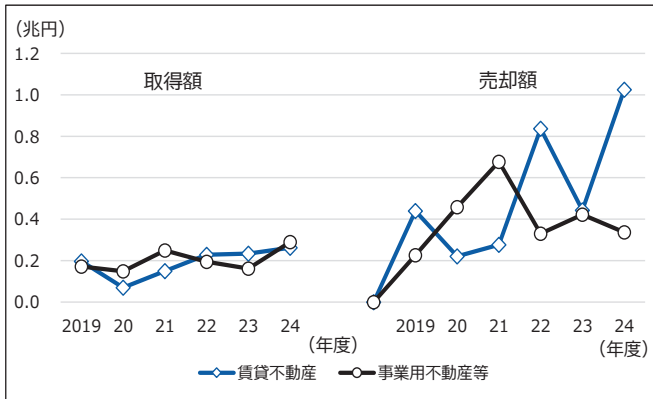
【売却額】



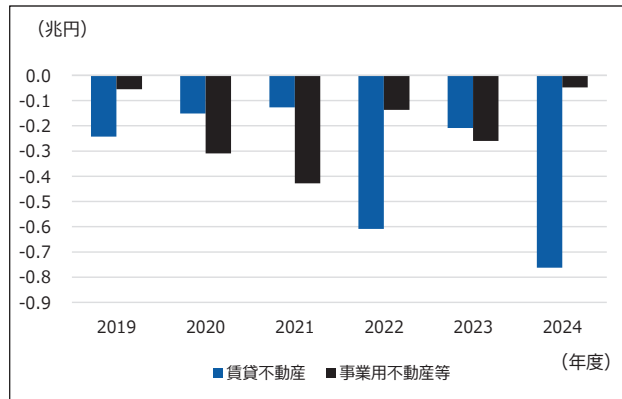
図表1-2、1-3のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

【図表 1-4】事業法人・金融法人等による取引（賃貸不動産・事業用不動産等別）

【取得額と売却額】



【純取得額（取得額－売却額）】



【図表 1-5】外資系法人の取得先セクターと建物用途

【2019年度】

売主セクター	総計	事務所ビル	住宅	商業施設	ホテル	物流施設
J-REIT	372	16	180	0	0	176
SPC・私募REIT等	200	200	0	0	0	0
不動産・建設	1,503	1,143	200	0	160	0
事業法人・金融法人等	750	230	450	0	70	0
外資系法人	11,111	2,201	4,490	195	950	3,275

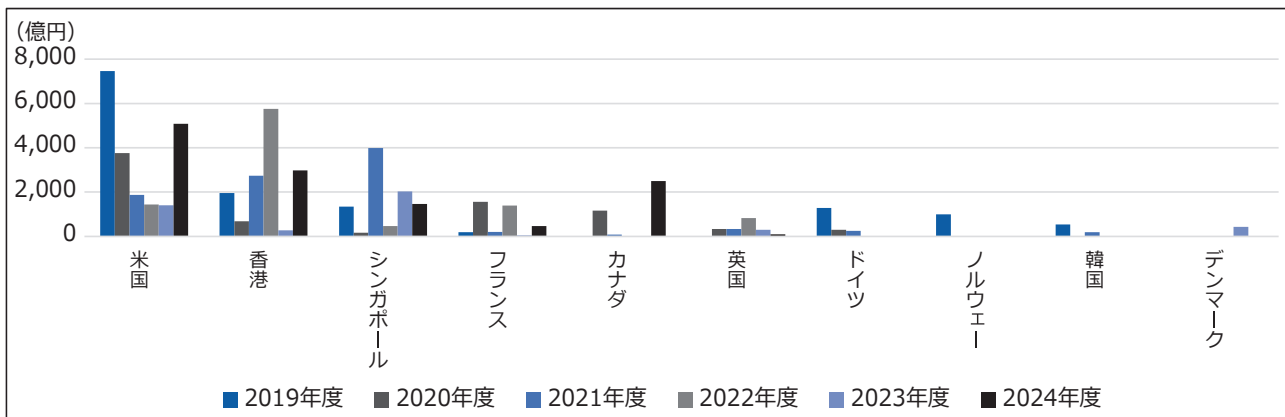
【2024年度】

売主セクター	総計	事務所ビル	住宅	商業施設	ホテル	物流施設
J-REIT	236	10	0	0	96	130
SPC・私募REIT等	1,189	145	100	0	210	734
不動産・建設	1,449	226	370	0	222	606
事業法人・金融法人等	5,933	4,000	400	1,500	33	0
外資系法人	3,181	2,500	127	0	167	387

(注1) 総計はその他のアセットを加えた合計値

(注2) 青色は総計値の最上位、灰色はアセット種別と売主セクターの組み合わせの上位5組

【図表 1-6】外資系法人の取得額（法人の国籍別）



図表 1-4～1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

事務所ビル、商業施設、ホテルの高額取引増が取引額の増加を牽引

事務所ビル、商業施設、ホテルで100億円以上の物件の取引額が増加

2024年度は2023年度から売買取引額が増加するなか、1件当たりの取引額も大きく増加しました[図表1-1中段]。取引物件の大型化が進んだことが取引額増加に寄与しました。

建物用途では、特に事務所ビル、商業施設、ホテルにおいて、100億円以上の取引が増加しており[図表1-7]、これらの用途で取引の大型化が進みました。

2024年度の取引実績として、事務所ビルでは、東京都千代田区の東京ガーデンテラス紀尾井町（約4,000億円）の超大型取引がみられたほか、

東京都心部や横浜市、名古屋市の政令指定都市で300億円を超える大型取引がみられました[図表1-8]。

商業施設では、東京都中央区銀座で1,500億円超の超大型取引がみられ、ホテルでは300～700億円の範囲で複数の大型取引（政令指定都市の大阪市、福岡市、リゾート地の北海道占冠村）がみられました。物流施設では300～600億円の範囲で複数の大型取引（横浜市、千葉県八千代市、柏市、三重県木曽岬町）がみられました。

賃貸マンションでは、東京都と福岡市で100億円以上の大型取引が複数みられました。

コンバージョン用の物件や大規模都市開発用の用地取得などが散見

大阪府堺市で製造業の工場（一部）が約1,000億円
で売却されました。取得者の情報通信事業者は、
本工場をAIデータセンターへのコンバージョンを計
画しており、ストック活用を進める予定です。

福岡市にある九州大学箱崎キャンパス跡地に
おいて、次世代通信基盤のIOWN（アイオン）を用
いたスマートシティの開発を提案した企業グループ
がまちづくりや大規模都市開発のために取得した
事例がみられました。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

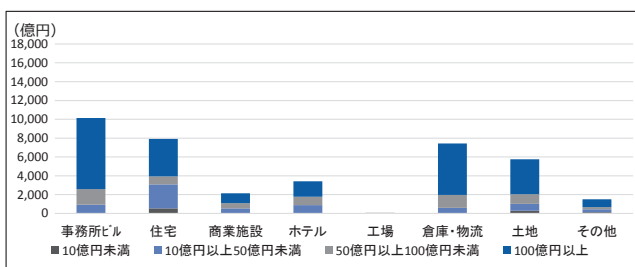
※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。本調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規制）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡又は取得等に関する情報や、新聞等で報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由等についてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。本稿の集計では、海外所在の物件は除外した。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」等の概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したもの等、報道された値を修正したものを含む。業種セクターの区分は下表のとおり。

※2：法人の本社が所在する国を国籍とした。香港は地域として切り離して集計した。

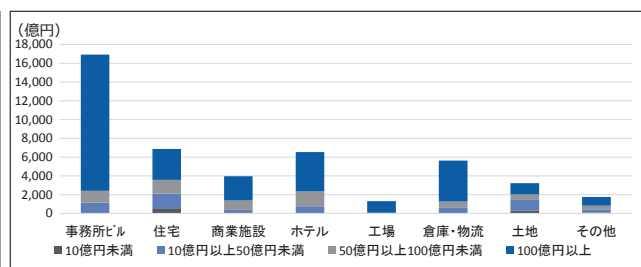
分類		内訳
国内法人等	J-REIT	J-REIT
	SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等で外資系法人に分類されるものを除く
	不動産・建設	不動産・建設
	製造業	素材型、組立加工型、その他
	運輸・情報通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、情報通信
	商業	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス・サービス
	その他事業法人	水産・農林、鉱業、医薬品
	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人
外資系法人		海外の企業、ファンド、REIT等

【図表 1-7】建物用途別・価格帯別の取引額（不明除く）

【2023 年度】



【2024 年度】



【図表 1-8】大型取引事例（住宅、工場以外の用途は300億円以上。住宅、工場は100億円以上）

物件都道府県	物件市区町村	物件用途	物件名称	売買取引額 (億円)	売主セクター	買主セクター	備考
東京都	千代田区	事務所ビル	東京ガ・デントラ紀尾井町	4,000	事業法人・金融法人等	外資系法人	
東京都	港区	事務所ビル	赤坂パ・ケル	807	J-REIT	不動産・建設	
東京都	港区	事務所ビル	赤坂ガ・デントシティ	546	J-REIT	SPC・私募REIT等	持分
神奈川県	横浜市	事務所ビル	横浜三井ビルディング	432	不動産・建設	J-REIT	共有持分76%
東京都	港区	事務所ビル	神谷町トラストタワー	325	事業法人・金融法人等	事業法人・金融法人等	2フロア
東京都	港区	事務所ビル	芝NBFタワー	321	J-REIT	事業法人・金融法人等	
愛知県	名古屋	事務所ビル	エニシオ名駅	300	不明	事業法人・金融法人等	
東京都	品川区	住宅	土地建物	133	公共等・その他	公共等・その他	合同宿舎小山台住宅跡地
福岡県	福岡市	住宅	イフィカ・デデン	127	外資系法人	外資系法人	
東京都	小金井市	住宅	小金井住宅11、12、21、22号棟	112	公共等・その他	不動産・建設	
東京都	港区	住宅	グランドコンシェルジュ六本木	100	SPC・私募REIT等	外資系法人	
東京都	中央区	商業施設	東急JPタワー銀座	1,500	事業法人・金融法人等	外資系法人	
東京都	中央区	商業施設	パ・カニタ&フィッシュ銀座店	400	不明	外資系法人	
千葉県	市原市	商業施設	エモちはら台	300	SPC・私募REIT等	J-REIT	
福岡県	福岡市	ホテル	ヒルトン福岡シーホーク	644	事業法人・金融法人等	J-REIT	
北海道	占冠村	ホテル	星野リゾートマム	408	外資系法人	不明	
大阪府	大阪市	ホテル	ホテル エンバ・ザル ポートゲイター	350	SPC・私募REIT等	J-REIT	
大阪府	大阪市	ホテル	ア・ホテル大阪ベイタワー&空庭(そらにわ)温泉	312	SPC・私募REIT等	J-REIT	区分所有権
大阪府	堺市	工場	シャープ堺工場の一部	1,000	事業法人・金融法人等	事業法人・金融法人等	
大阪府	堺市	工場	本社工場棟	250	事業法人・金融法人等	事業法人・金融法人等	
神奈川県	横浜市	物流施設	DPL横浜戸塚	580	不動産・建設	外資系法人	
千葉県	八千代市	物流施設	パ・ロジ・パ・クハ千代1	390	SPC・私募REIT等	J-REIT	
三重県	木曽岬町	物流施設	ESR弥富木曽岬デ・イストビル・ジョイントセンター	387	外資系法人	外資系法人	
千葉県	柏市	物流施設	SOSiLA柏	308	事業法人・金融法人等	SPC・私募REIT等	
神奈川県	横浜市	土地	保留地	549	公共等・その他	不動産・建設	旧上瀬谷通信施設地区活用事業
東京都	日野市	土地	日野自動車工場用地	340	事業法人・金融法人等	不動産・建設	日野工場の一部
東京都	港区	その他	野村証券高輪研修センター	560	事業法人・金融法人等	不明	
福岡県	福岡市	その他	九州大学箱崎キャンパス跡地	372	公共等・その他	事業法人・金融法人等	

（注）単体取引を対象とし複数物件一括取引を除く

図表 1-7、1-8 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

危険物倉庫の需給動向 ～多様化する物流ニーズ～

国内の物流施設を取り巻く環境は、ECの進展とともに近年大きく変化し、サプライチェーンの見直しを背景に物流ニーズの多様化が進展しています。本稿では、昨今需要が高まる危険物倉庫について取り上げ、担う役割や特徴を整理の上、近年の供給事例をもとに需給の動向及び見通しを考察します。

危険物倉庫が担う役割と特徴

危険物とは

危険物とは、一般的に火災や爆発、中毒などにより人命や財産に損害を与える可能性がある物質の総称で、各種法律で厳格な取り扱い基準が定められています。消防法では、石油やアルコールなどをはじめとした火災の危険性が大きい物品が「危険物」と指定され、性質や特徴によって6種別に分類されています。コロナ禍で取り扱いが急増したアルコール消毒液、化粧品や香水、ドラッグストアなどで身近に購入できるスプレー缶（エアゾール製品）も成分に応じて危険物に該当され、指定数量以上を保管、取り扱う場合に各種法令に基づく対応が求められます。

危険物倉庫とは

危険物倉庫とは、こうした危険物を貯蔵する施設の一つ（屋内貯蔵所）であり、都市計画法、建築基準法、消防法などに定められる基準を満たす必要があります。取り扱う危険物によって建設できる立地が制限されるだけでなく、平屋建てで1棟当たりの床面積が1,000㎡以下、軒高が6m未満など建築基準においても厳しい制約があります。その他にも、不燃材料、耐火構造、消火設備の設置や倉庫の周囲に保有空地を確保しなくてはならないなど、安全性の観点から多くの規定が定められており、建築、運用面においては専門的な技術・ノウハウが求められます。

高まる需要と近年の供給動向

所管面積は10年で約1.7倍に増加

国内における危険物倉庫の所管面積は、近年増加傾向が続いており、この10年で約1.7倍に増加しています[図表2-1]。直近（2024年6月時点）では前年比6.9%増と、普通倉庫全体の増加率を上回る勢いがあります。業界をとりまく企業のコンプライアンス意識の高まりに加え、EC市場の拡大に伴う物品の多種多様化、また国家戦略としての蓄電池産業や半導体産業の生産基盤拡大などを背景に、国内における危険物物流の取扱量が増大しています。

リチウムイオン電池に用いられる電解液やモバイルバッテリー、半導体製造工程に必要な化学品や高圧ガスも危険物としての取扱いが必要であり、近年は車のEVシフトに伴う車載用リチウムイオン電池の保管需要の増加、半導体製造における物流サービスの体制強化も喚起され、国内の危険物倉庫への投資が進んでいます。

総合物流大手やデベロッパーの大型投資が相次ぐ

これまでの、危険物倉庫というと港湾（陸上運送と海上運送の結節点）地区で港湾運送業者が管理する営業倉庫や、工場など製造業の生産拠点内に設置される自社倉庫などが主流でしたが、近年は高まる需要とともに港湾運送に限定されない総合物流大手や不動産デベロッパーによる新增設の例が相次いでいます。直近では、顧客の更なるニ

ズに応えるため既存倉庫の隣地で新增設を計画する例[図表2-2のNo.1、3、4、6]、複数棟を同時施工する案件[同No.1、2、3、5、9]や様々な種類の危険物に対応できる多機能型の危険物倉庫を開設する例[同No.2、3]などが出てきています。

物流事業者（運送、倉庫業など）においては、危険物の輸送、保管までのサービスに対応することで幅広い業種の顧客を獲得できるため、事業領域の拡大として危険物倉庫へ積極的に投資する動きが見られます。また蓄電池や半導体産業をはじめとした危険物物流の需要が見込まれる生産拠点の集積地やその近郊においては、新たな物流拠点の新設や既存倉庫の拡張などとともに危険物倉庫の新增設が計画されやすく、こうした動きは当面続くと考えられます。

デベロッパーにおいては、危険物倉庫自体は建設できる規模の制約（床面積や高さの制限、保有空地の確保など）が大きく、敷地の有効活用という観点では一般的な普通倉庫よりも収益性が低いため、開発事業としては不向きな企画とされる傾向にありましたが、顧客のニーズに応える付属施設としての取り組みから始まり、最近では足元の需要の高まりを受けてメイン倉庫の敷地内に予め併設させる例が増えています。顧客満足度の向上や営業力の強化に繋がる取り組みとして、今後も併設型を中心に危険物倉庫へ投資するプレイヤーが増えていくと予想されます。

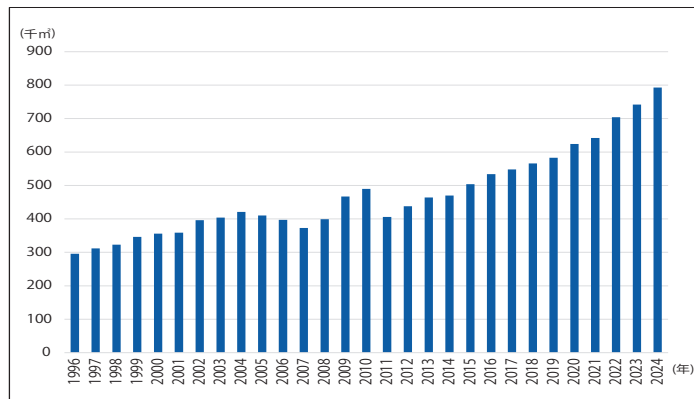
火災リスクと安全性への要求

近年は先進的物流施設の供給とともに物流拠点の集約がトレンドとなっており、マルチテナント型を中心に大規模な物流施設が増加していますが、大規模倉庫で火災が発生してしまうと消火活動が非常に困難で甚大な被害・損失に繋がるリスクがあります。EC普及によって倉庫内で保管する物品の多種多様化が進む中、危険物がそれと認識されずに保管されないよう適切な管理運用や安全対策を検討、整備していく必要があります。

次世代電池の市場拡大

国内におけるリチウムイオン電池の販売金額は増加基調で、車載用セグメントは直近(2023年時点)では前年比43%増と大幅な伸びとなっています[図表2-3]。経済産業省は、国産蓄電池の製造能力を(足元の見通し120GWhから)2030年

[図表2-1] 危険物倉庫の所管面積(各年6月時点)



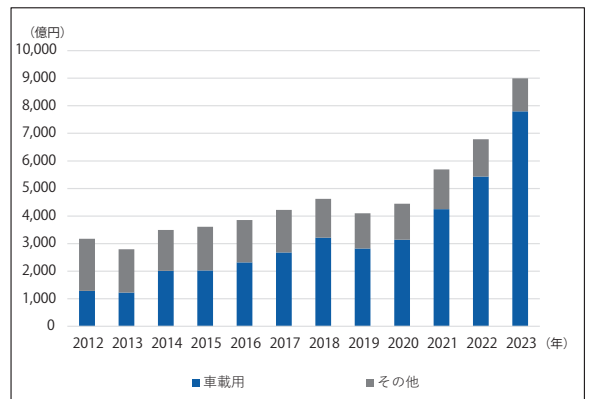
データ出所：国土交通省「倉庫統計季報」

までに150GWhまで増やす計画で、EVへの利用が期待される全固体電池に必要な素材の生産基盤の整備などに補助金を拠出すると発表しました。脱炭素化に向けてEVや蓄電池の需要は世界的に高まっており、国内の主要企業では政府の支援を受けて大規模な投資計画が相次いでおり生産量の更なる増加が予測されます。

半導体業界における物流体制の整備

半導体製造工程に必要な化学品や材料などは危険物だけでなく温度に対して繊細なものも多く、製造装置の一部は精密機器としての取り扱いが求められるなど専門的なノウハウが必要となることから、半導体関連産業においてはより高度かつ多機能な物流体制の整備が進んでいます。特殊な需要を抱える半導体関連産業の振興地域では、今後も危険物倉庫をはじめとした多様な物流ニーズに対応できる機能の拡充が予想されます。(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

[図表2-3] リチウムイオン電池の国内販売金額



データ出所：経済産業省「生産動態統計」

[図表2-2] 危険物倉庫の供給事例

No.	業種	所在地	種別 ^{注1}	棟数	竣工・開設時期 (予定含む)	主な用途など
1	物流 総合	三重県三重郡	単体	4棟	2024年8月	危険物第4類の貨物に対応し、EV用リチウムイオン電池や半導体材料のほか、医療機器の中間材料の保管といった用途を見込む
2	物流 総合	京都府亀岡市	単体	7棟	2025年1月	化学品に限らず、化粧品、医薬品、リチウム電池など、さまざまな産業分野における危険物の保管に関する法令遵守をサポート
3	物流 総合	兵庫県尼崎市	単体(隣接する一般品倉庫と連携)	2棟	2024年12月	金属・機械・化学メーカーが集積するエリアに拠点設置、危険物全種類(第1~6類)の対応が可能
4	物流 総合	群馬県館林市	単体	1棟	2025年1月	危険物第4類の第3石油類・第4石油類の貨物に対応し、主に潤滑油を取り扱う予定
5	物流 倉庫	北海道苫小牧市	単体	2棟	2025年6月、8月	北海道で需要拡大が見込まれる半導体製造工程に必要な化学品、高圧ガスなどの危険物保管に対応した多機能物流拠点を新設予定
6	物流 総合	熊本県大津町	併設	1棟	2026年春頃(2期)	九州における半導体の原材料など温度管理が必要な化学品や高圧ガスの物流需要に対応
7	不動産 総合	神奈川県	単体	不明(敷地面積:約7,000㎡)	2027年夏竣工予定	化粧品類やリチウムイオン電池などの危険物保管に対応
8	不動産 総合	神奈川県厚木市	併設	1棟	2025年7月	アルコール・化粧品類やリチウムイオン電池など、入居テナントの多様なニーズに対応
9	不動産 総合	神奈川県厚木市	併設	2棟	2027年春	アルコール類や家庭用蓄電池等の危険物第4類(引火性液体)の保管が可能
10	不動産など	神奈川県横浜市	併設	1棟	2026年9月	アルコール類(スプレー缶・消毒液など)の保管を想定

(注1) 種別とは、危険物倉庫のみの新増設を「単体」、一般倉庫の敷地内における危険物倉庫の新増設を「併設」とした。

(注2) 公表資料や報道資料などで確認できた内容であり変更される可能性がある。

出所：各社公表資料、報道等

新規物件開発により国内で存在感が高まるコリビング市場

コリビング（Co-living）とは職住一体型の共同居住施設で、居住者の交流を重視する点が特徴といわれています。欧米やアジア各国から広がり、国内では2019年頃から事業が展開されており、新興系の参入〔図表3-1の事例1と2〕や外資系の参入〔同事例3と4〕、開発物件へのコリビングサービスの導入〔同事例5と6〕、コリビング物件のブランド展開への参入〔同事例7〕、投資事業への参入〔同事例8〕等の取り組みがみられます。当初は既存物件の活用やリノベーションによる取り組みが中心であったものの〔同事例1～3左〕、近年はデベロッパーによりコリビング向けの新規物件が開発されています〔同事例3右～8〕。

また、コリビングは利用期間が柔軟に設定されている点が特徴とされます。各国で人材の争奪戦が激化する中、ITを活用し国内外を旅しながら働くデジタルノマドの受け皿としても期待されており、図表3-1の中でも月単位や1泊から等の短期での利用を可能とする取り組みが多くみられます〔同事例1～5,8〕[※]。一方、契約期間を一般的な賃貸と同様（2年）とする物件もあり〔同事例6と7〕[※]、未成熟なコリビング市場において、ニーズや運営の効率性等を模索しながら運営者は国内に適した事業を展開していると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

※：各社公表資料や賃貸仲介の情報に基づくが、個別の賃貸借契約等を確認しているわけではないため、直近の実態と異なる可能性がある。

〔図表3-1〕コリビングの事業展開事例

事例	事業者	取り組み内容
1	新興系の参入	株式会社アドレス 2019年4月に定額制コリビングサービス「ADDRESS」を開始。働き方の多様化やライフプランに応じた生活拠点の気軽な変更を可能にしている。空き家や別荘を活用しコストを抑えながらリノベーションによる快適な空間を提供。国内では271物件（2024年9月時点）まで拡大しており、海外でも事業を展開
2	株式会社Q Living	コリビング施設の企画・運営を行うため、リノベーション会社からスピンオフし2021年9月にQ Livingを設立。ビジネスホテルをリノベーションし第一号を台東区浅草橋で2022年3月に開業。現在、4物件を運営（2025年5月時点の自社WEBサイト掲載物件）
3	外資系の参入	三菱地所レジデンス株式会社（運営はHmlet Japan株式会社） シンガポールのコリビング事業者であるHmletと三菱地所が2019年10月にHmlet Japanを設立。同12月に渋谷区神泉町で第一号物件を開業（三菱地所レジデンス保有物件を活用）。国内約1,020室（2024年11月時点）のコリビング賃貸マンションを運営
4	株式会社ホームズカンパニー ジャパン	韓国初のコリビング事業者とされる企業が日本で事業に参入。東急不動産がワークスペースなどの豊富な共用部とデジタルを駆使した次世代賃貸レジデンスとして2023年7月に竣工させた「コンフォリア東新宿」（新宿区新宿）において、12階から14階までの33室で事業を展開。今後も事業を展開する予定
5	開発物件へのコリビングサービスの導入	株式会社コスモスイニシア シェアレジデンス「nears川崎」（川崎市幸区）を2021年10月に竣工。コミュニティデザイナー（入居者同士の会話のきっかけづくりや共用フロアに集まる仕掛けを実施）を採用し、コミュニティインフラツールを全国で初めて賃貸住宅に導入。快適に働くことができる環境（働きやすい家具、コンセント配備、Wi-Fi、フリースタック・スナック）を完備
6	三井不動産レジデンシャル株式会社	賃貸マンション「パークアクシス錦糸町スタイルズ」（墨田区江東橋）を2022年3月に竣工。専有部と共用部の機能を見直し、テーマで選べる朝食やシェアリング、サブスクリプション型のサービスを付帯した新しいすまいを提供。共用部にキッチンなどの家事機能を集約、リモート会議用の個室やブース席等を整備
7	コリビング物件のブランド展開への参入	野村不動産株式会社 シェアハウス＆コワーキングスペース事業を始動したことを2021年10月に公表。事業化に先駆けた実証プロジェクトを同年8月より開始。中央区日本橋浜町でコワーキングスペース部分を再現したコンセプトスペースを同年11月にオープン
8	投資事業への参入	サムライ・キャピタル株式会社 コリビング型賃貸住宅の投資事業への参入。運営会社のHAUNを設立し、同名のブランドでコリビング型賃貸住宅を展開。第一号の「HAUN TABATA」（北区田端）を2024年3月に開業。2025年夏までに同物件を含め4物件・313戸の供給を予定。欧州の大手投資家が出資するファンドにより別々のデベロッパーから新築物件を取得する。今後も新築物件を中心に投資を継続

（注）コリビング物件のブランド展開を行う旨等の公表はみられないものの、同種の商品を展開している事例

出所：各社公表資料、報道等

不動産トピックス 2025.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階 <http://www.tMRI.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

橋本 陽介 TEL.03-6735-5580

株式会社都市未来総合研究所 研究部

湯目 健一郎、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431（代表）