

2025  
12  
December

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

2025年度上期の国内不動産売買実績  
～オフィスビルと物流施設の大型取引が市場を牽引～ ..... 2

### トピックス2

広がりをみせる民泊施設関連事業 ..... 6

### マンスリーウオッチャー

活発化する地域金融機関における店舗活用等の動き ..... 8

# 2025年度上期の国内不動産売買実績

## ～オフィスビルと物流施設の大型取引が市場を牽引～

2025年度上期の国内不動産の取引額は2兆3,028億円で、前年度同期比48.7%増加し、大型取引（1件あたり200億円以上）の総額は前年度同期の2.3倍に増加しました。当期はSPC・私募REIT等による取得が例年より大きく増加し、大規模オフィスビルや複数の物流施設による大型取引が取引額を牽引しました。従来の大手機関投資家だけでなく異業種からの不動産投資や事業法人による経営資産の有効活用への取り組み、不動産を裏付け資産としたデジタル証券化等、多様な投資機会が創出されています。

**売買取引額は前年度同期比で3期連続の増加、1件あたりの取引額は増加傾向**

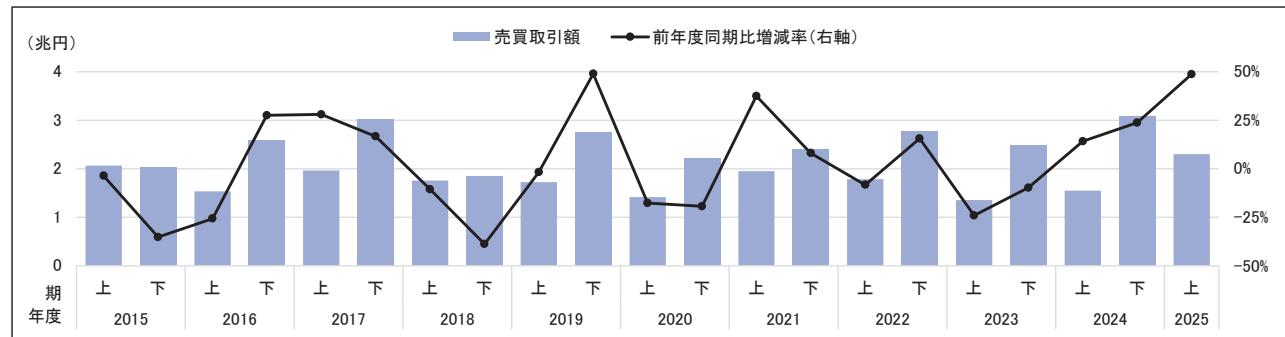
### 取引総額は2兆3,028億円、前年同期比48.7%増加

2025年度上期（2025年4月～9月。以下、当期という。）に金額が公表された上場企業及びJ-REIT等による国内不動産の売買取引額<sup>※1</sup>は2兆3,028億円で、前年度同期から7,545億円（48.7%）増加しました[図表1-1]。

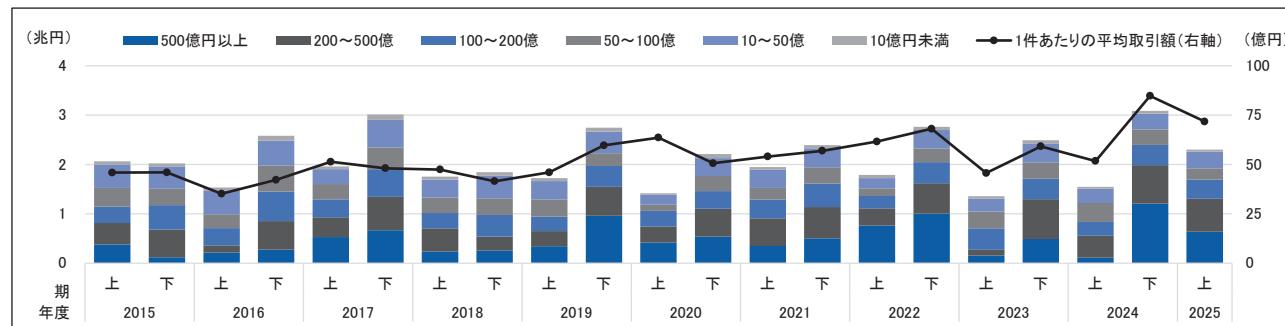
2024年度は、外資系法人による取得が下期にかけて大きく増加したこと等から、取引総額は4兆円台半ばに回復しております。取引実績としては、東京都千代田区の東京ガーデンテラス紀尾井町（約4,000億円）の超大型取引のほか、東京都心を中心に500億円を超える大型取引がみられます。

当期の売買取引額は、SPC・私募REIT等による取得が例年の水準から大きく増加し、オフィスビルや物流施設による大型取引が市場を牽引しました。金利上昇局面においても依然良好である資金調達環境や不動産市況の好

[図表1-1] 金額が公表された国内不動産の売買取引額及び増減率



[図表1-2] 金額規模別にみる国内不動産の売買取引額及び1件あたりの平均取引額



図表1-1、1-2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1-3]当期の主な大型取引事例

所在地	物件名称	物件用途	売買取引額（億円）	売主セクター	買主セクター
北海道 札幌市	大通西4南地区市街地再開発事業に係る土地・建物（一部）	オフィスビル	1,200	公共等・その他	不動産・建設
大阪府 大阪市	大阪堂島浜跡-	オフィスビル	1,000	SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等
千葉県 印西市	Colt印西データセンター4（Tokyo Data Centre 3に改称予定）	オフィスビル	821	不明	外資系法人
愛知県 名古屋市など	ジオポート名古屋（準共有持分49%）など計2件	物流施設	820	不明	SPC・私募REIT等
神奈川県 横浜市など	LOGI FLAG COLD横浜港北Ⅰなど計8件	物流施設	820	SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等
兵庫県 尼崎市	ESR尼崎データセンター（持分50%）	物流施設	700	外資系法人	SPC・私募REIT等
大阪府 大阪市	松下IMPEL	オフィスビル	500	外資系法人	SPC・私募REIT等
東京都 千代田区	グランツカウナムスクエア（区分所有）	オフィスビル	500	外資系法人	SPC・私募REIT等
東京都 墨田区など	S-RESIDENCE押上レジデンスなど計30件	住宅	490	不動産・建設	外資系法人
東京都 港区	田町駅西口駅前地区開発事業に係る事務所・店舗主体の大規模複合施設（区分所有権）	オフィスビル	464	不動産・建設	事業法人・金融法人等
大阪府 大阪市	本町ガーデンシティ（Osaka Metro 本町駅に改称）（オフィス・店舗区画）	オフィスビル	450	外資系法人	SPC・私募REIT等
大阪府 大阪市	心斎橋OPA本館	商業施設	431	J-REIT	不明
東京都 渋谷区など	土地（神宮前5丁目計画（仮称））など計2件（商業施設を含む）	土地など	400	不明	事業法人・金融法人等
東京都 台東区	浅草ビーチビル	オフィスビル	380	不動産・建設	J-REIT
東京都 港区	ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56%）	オフィスビル	375	J-REIT	不動産・建設
千葉県 印西市	アミタショッピングセンター	物流施設	339	J-REIT	外資系法人
東京都 新宿区	HUNDRED CIRCUS East Tower	住宅	300	事業法人・金融法人等	外資系法人
神奈川県 横浜市	リーフみなとみらい	オフィスビル	300	外資系法人	事業法人・金融法人等
東京都 渋谷区など	初台セカンドビルなど計12物件（物流施設、商業施設、住宅及び土地を含む）	オフィスビルなど	300	事業法人・金融法人等	SPC・私募REIT等
千葉県 八千代市など	ロコプロワード八千代（準共有持分99%）など計3件	物流施設	291	事業法人・金融法人等	SPC・私募REIT等
東京都 新宿区	ヒューリック新宿ビル（準共有持分41%）	オフィスビル	264	不動産・建設	J-REIT
東京都 港区	富士リバタワー	オフィスビル	251	事業法人・金融法人等	J-REIT
東京都 新宿区	シティーアイ新宿	オフィスビル	250	外資系法人	事業法人・金融法人等
岩手県 北上市など	北上物流センターなど計4件（底地を含む）	物流施設など	237	事業法人・金融法人等	SPC・私募REIT等
東京都 港区	ヒューリック神谷町ビル（準共有持分35%）	オフィスビル	235	J-REIT	不動産・建設
東京都 渋谷区	新宿マイズパーク（共有持分7分の1）	オフィスビル	233	事業法人・金融法人等	SPC・私募REIT等
千葉県 市川市	三井不動産ロードサイド市川塩浜Ⅱ（MFLP市川塩浜Ⅱ）	物流施設	223	事業法人・金融法人等	不動産・建設
神奈川県 横浜市	横浜シルフィオステーション（区分所有）	オフィスビル	200	SPC・私募REIT等	事業法人・金融法人等

（注）売買取引額 200 億円以上の取引を対象とする。

出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## SPC・私募REIT等による取得が最多、J-REIT及び事業法人による売却は増加傾向

業種セクター<sup>※2</sup>別の動向について、過去10年における取得額と売却額の推移をもとに考察します[図表1-4]。

### SPC・私募REIT等による取得が3.3倍に増加

2025年度上期は、SPC・私募REIT等による取得額が7,885億円（前年度同期の3.3倍）で、過去10年平均を大きく上回り、セクター別で最多となりました。当期は外資系法人から大規模オフィスビルを取得する例が複数みられ、取得額の増加に寄与しました。大型取引の買主としては、国内の大手機関投資家やJ-REITが出資するSPC、鉄道関連の不動産投資プレイヤーが組成するSPC等がみられました。

なお、売却額については例年の水準から概ね横ばいで、純取得額が大きく増加しました。

### 外資系法人による取得は前年同期比21.1%増

外資系法人による取得額は2,432億円（前年度同期比21.1%増）で、上期としては例年の水準から大きな変化はなく安定した推移となりました。当期は都心部を中心とした賃貸住宅の取得のほか、大型取引には物流施設等の取得がみられました。地域別ではアジア勢（香港、シンガポール）の取得額が上位で、米国籍法人による大型取得はみられませんでした。

売却額については例年から大きな変化はなく、

前述の通り大規模オフィスビルを国内のSPCへ売却する例がみられました。

### J-REITによる取得は引き続き低水準、売却は増加基調

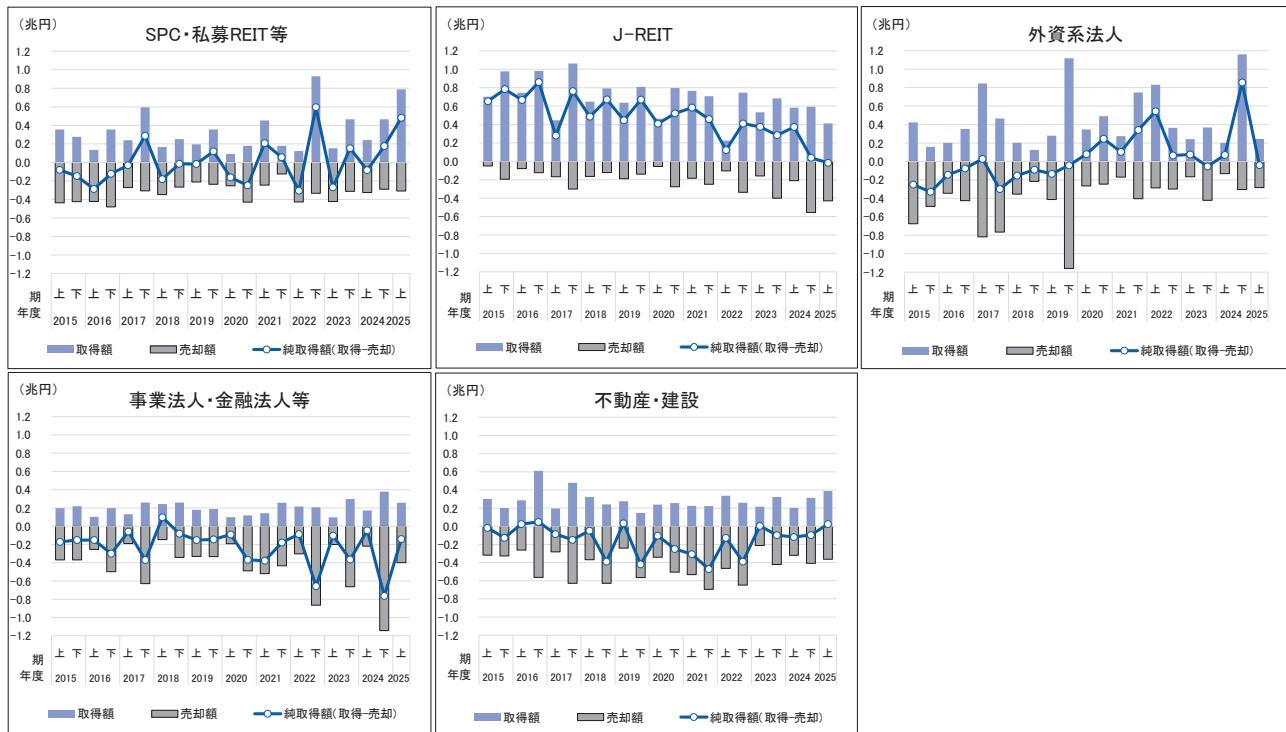
主力セクターであるJ-REITによる取得額は4,114億円（前年度同期比29.4%減）で、下げ止まり傾向が続く過去3年の平均を更に下回りました。一方、売却額は4,282億円（前年度同期の2.0倍）で、上期・下期でそれぞれ3期連続増加となりました。昨今の不動産価格の上昇と投資口価格の低迷によって増資等による物件取得が難しい中、物件売却によってポートフォリオの最適化を図る動きが続いています。

### 事業法人による売却は増加傾向、不動産・建設による取得は高水準

事業法人・金融法人等については、当期の売却額が3,988億円（前年度同期比82.4%増）と前年度に続いて増加しました。事業法人による財務体质の改善や資産の効率化を図る動きが継続しており、複数物件を同時に売却する大型取引もみられました。

不動産・建設については、全体に占める割合は大きくないものの、当期の取得額は3,891億円（前年度同期比92.7%増）で例年と比べて高水準でした。前項で記載した札幌市中央区の市街地再開発事業に係る取引が牽引しました。

[図表1-4] 業種セクター別にみる取得額と売却額の推移



出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 大規模オフィスビルや複数の物流施設による大型取引が市場を牽引

### オフィスビルの取引額は3.5倍に増加、 SPC・私募REIT等による大型取引が牽引

物件用途<sup>※3</sup>別にみると、オフィスビルの取引額が9,620億円（前年度同期の3.5倍）で最多となり[図表1-5]、取引全体の4割超を占めました。2024年度下期のオフィスビルの取引は外資系法人による取得が約5割を占めましたが、当期はSPC・私募REIT等による取得が目立ちました。

オフィスビルの賃貸市場はコロナ後の回復基調が鮮明で、東京の平均空室率は2025年9月時点での2.68%にまで低下し、平均募集賃料は2024年1月以降上昇が続いています<sup>※4</sup>。2024年に大量供給があった大阪も依然堅調な空室率・賃料を維持しており、出社回帰の流れや企業業績の好調さから今後も需要回復の見方が強いことが投資判断の前提にあると考えられます。

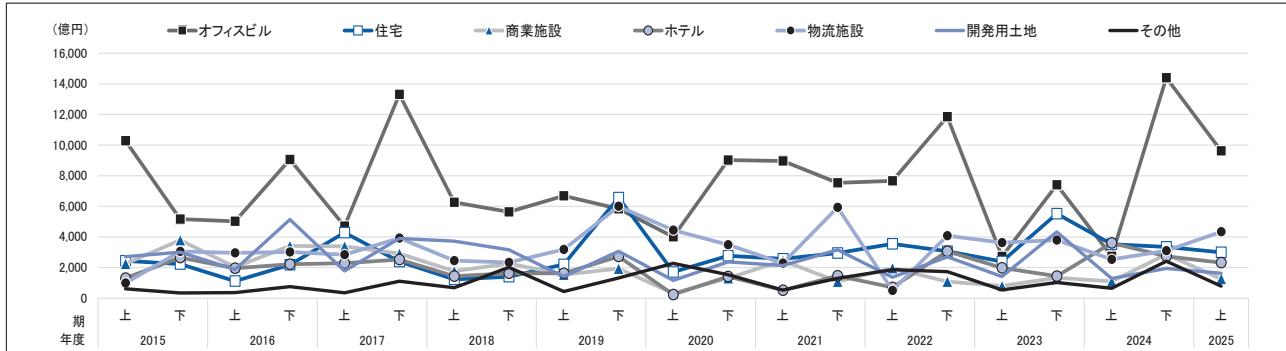
### 物流施設は大型取引を中心に取引額が増加、 新たな取引形態も

物流施設の取引額は4,240億円（前年度同期比71.1%増）で、コロナ後の過去5年平均を上回る水準となりました[図表1-5]。当期は複数の物流施設を同時に取引する例が多くみられ、オフィスビルに次いで取引全体の約2割を占めました。冷凍冷蔵倉庫に特化したファンドによる取得や、不動産セキュリティ・トークンを発行する例（後述）等、取引形態に広がりがみられました。

### 住宅、ホテルは近年安定して推移

住宅は2,999億円（前年度同期比14.9%減）で、例年の水準から大きな変化はありませんでした。ホテルは2,323億円（前年度同期比35.6%減）で、J-REITによる大型取得が相次いだ2024年度の水準から減少したものの、近年安定して推移しています。

[図表1-5] 物件用途別にみる国内不動産の売買取引額



## 好調な不動産市場を背景とした投資機会の多様化

### 不動産セキュリティ・トークンの活用

国内のセキュリティ・トークン<sup>※5</sup>市場は不動産が中心となり堅調な成長を続けています。これまで個人投資家にも馴染みのある住宅やホテルを投資対象資産とする例が多くを占めていましたが、当期は三菱UFJフィナンシャル・グループによる大阪の大規模オフィスビルを裏付け資産とする大型組成事例や、みずほフィナンシャルグループが首都圏の物流施設3物件を取得する例がみられました[図表1-6]。

### 環境配慮型不動産ファンドの組成・運用

持続可能な社会の実現に向けて脱炭素化等が求められる中、環境に配慮した不動産の開発や運用に対する投資家の関心が高まっています。当期は霞ヶ関キャピタルによる環境配慮型の冷凍冷蔵倉庫に特化した長期運用型ファンドや、みずほフィナンシャルグループが取り組む「みずほグリーンリカバリーファンド(一定の築年数が経過した不動産に環境性能向上を施すことを目的とした

たファンド)」の組成によって、複数の物流施設や大規模オフィスビルが取引されました。

### J-REIT各社による戦略的な取り組みの積み上げと市場回復への期待

J-REITにおける公募増資等の資金調達は引き続き低水準で[図表1-7]、投資環境としては厳しい状況が続いている。こうした環境下において、J-REIT各社では資本効率の改善や投資主還元の強化を図る様々な取り組みが行われており、当期は引き続き資産入替や用途変更によって収益性を改善させる例や、匿名組合出資を通じて将来的な物件取得に向けた優先交渉権を確保する例、自己投資口の取得等がみられました。

2025年9月末時点の東証REIT指数は1,921.07(年初来14.9%上昇)で、2025年4月以降は小幅ながら上昇が続いている[図表1-8]。資本効率改善の動きや賃料の上昇等を支えに、足元の堅調な推移が維持されれば、J-REITによる投資機会の拡大及び物件取得額の回復が期待されます。(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

※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と含む。

※2: 業種セクターの区分は右表のとおり。

※3: 物件用途は取引前の建物用途。なお、データセンター物件は「オフィスビル」に区分する。

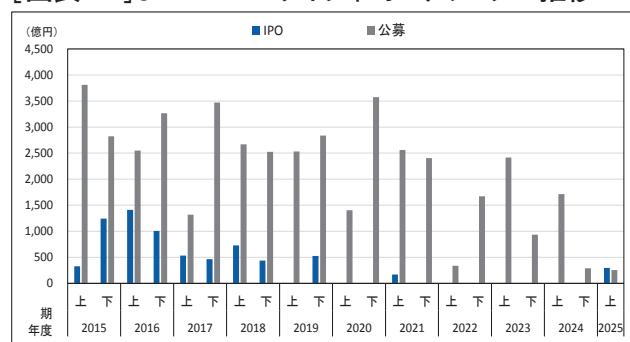
※4: 三鬼商事「オフィスマーケット(東京ビジネス地区(都心5区・千代田・中央・港・新宿・渋谷区)、大阪ビジネス地区)」に基づく。

※5: ブロックチェーン等の先端技術を活用して発行・管理されるデジタル化された有価証券

[図表1-6] デジタル証券化に関連する取得事例

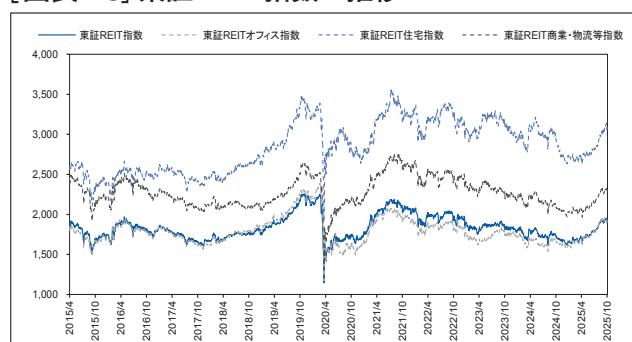
公表年月	対象物件	売買取引額(億円)	発行主体	概要
2023年7月	賃貸マンション物件	69	いちご	デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークー中目黒・神楽坂・明大前・代々木・三軒茶屋-」を組成
2023年11月	賃貸マンション物件	89	いちご	デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークー芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩-」を組成
2024年3月	新築	124	け行イクス	不動産デジタルトークの運用開始を公表
2024年4月	賃貸マンション物件	102	いちご	デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークー西麻布・代々木・八丁堀・上野・門前仲町・阿佐ヶ谷・金町-」を組成
2024年6月	賃貸戸建て住宅等462棟	207	け行イクス	デジタル証券化を実行
2024年9月	賃貸マンション物件	114	いちご	デジタル不動産事業「いちご・レジデンス・トークー市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪-」を組成
2025年6月	賃貸マンション物件	37	け行イゼン	デジタル証券化を実行
2025年6月	保育園付き賃貸マンション物件	17	スカラブループ	デジタル証券化を実行
2025年7月	物流施設3物件	291	け行イクス	デジタル証券化を実行
2025年7月	オフィスビル	1,000	三菱UFJフィナンシャル・グループ	オフィスビルを裏付け資産とするデジタル証券や機関投資家・年金基金向けの投資商品、私募REIT投資口などのオカウド商品を組成予定
2025年7月	新築	106	三井物産デジタルアセット	デジタル証券化を実行

[図表1-7] J-REITのエクイティ・オファリングの推移



データ出所：不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」

[図表1-8] 東証REIT指数の推移



データ出所：東京証券取引所

# 広がりをみせる民泊施設関連事業

民泊施設は2022年頃から増加傾向であり、開発や運営、投資等の民泊施設関連事業が積極的に展開されています。民泊は市場拡大に向けた一定のポテンシャルがある一方、市場の成熟過程において制度面の調整等は続くものと考えられます。

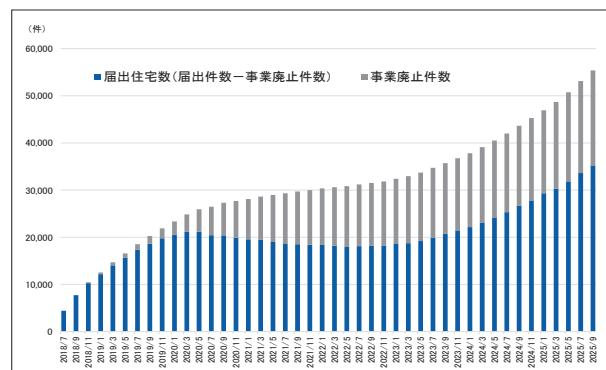
## 民泊新法等による民泊施設は2022年頃から増加傾向

「民泊」についての法令上の明確な定義はありませんが、一般的には、住宅（戸建住宅やマンションなどの共同住宅等）の全部又は一部を活用して旅行者等に宿泊サービスを提供することを指します。インターネットを通じて空き室を短期で貸したい人と宿泊を希望する旅行者とをマッチングするビジネスが世界各国で展開されており、民泊は急速に拡大しているとされています<sup>※1</sup>。

国内で民泊を行うには、旅館業法に基づく許可のほか、2013年に新たに法律が公布され、2016年に全国で初めて東京都大田区で取組みが開始された国家戦略特別区域法（特区民泊）に基づく認定や、2017年に法律が公布された住宅宿泊事業法（民泊新法）に基づく届出を選択することになります。旅館業法上では住居専用地域での営業ができませんが、特区民泊や民泊新法上では自治体で規制を行わない限り営業が可能です。特区民泊では営業日数に制限がありませんが<sup>※2</sup>、民泊新法では年間の営業日数が180日以内等<sup>※3</sup>の制限があります。

民泊新法に基づく届出住宅数は2022年頃から増加傾向です【図表2-1】。なお、特区民泊の多くを占める大阪市の認定居室数も増加しています<sup>※4</sup>。

【図表2-1】住宅宿泊事業法に基づく届出住宅数等の推移



データ出所：観光庁ほか「民泊制度ポータルサイト」

## 開発や運営、投資等の民泊施設関連事業が展開されている

民泊の拡大に伴い、民泊施設関連事業を様々なに展開する事例がみられます【図表2-2】。

都区部では三菱地所等が新規物件の開発や運営に取り組んでおり【図表2-2の事例1～4】、都区部以外でも大和ハウス工業等による事例がみられます【同事例5～7】。札幌市では地元事業者が所有する賃貸マンションを民泊向けに切り替えている他【同事例8】、大阪市内を中心に民泊物件の転貸借事業を行ってき

た事業者が他の主要都市部へ事業を拡大することを公表しています【同事例9】。

東急不動産ホールディングスは民泊サービスを提供する新会社を設立し、民泊の開業から運営、売買まで、融資を含め包括的に支援するプラットフォームの提供を2025年から始めています【同事例10】。新興系企業等がIT等を活用し効率的な民泊運営を手掛けており、多くの運営事例がみられます【同事例11～12ほか<sup>※5</sup>]。

事例12のmatsuri technologiesは民泊用に近年組成された複数のファンドが取得した物件の運営を担っています【同事例13～15】。事例13の日本政策投資銀行等は国からの一部出資を活用してファンドを組成しており、公的セクターも民泊事業に注目していることがうかがえます。J-REITでも民泊施設を取得する事例等がみられます【同事例16～18】。

## 民泊は市場拡大に向けた一定のポテンシャルがある一方、課題も顕在化

民泊施設関連事業が活発に展開されている理由としては、需要面ではインフレ要因を含めた宿泊費の高騰や新型コロナ後のインバウンドを含めた旅行需要の拡大、ITを活用し国内外を旅しながら働くデジタルノマド等にみられるようなライフスタイルの多様化等が挙げられます。供給面では国や自治体における空き家対策や違法民泊改善の必要性、市況（需要）の変化に合わせた宿泊事業と賃貸住宅事業の切り替えの容易さ（インバウンド急減への対応等）、IT等を活用した民泊運営の効率化の進展、在留外国人等による民泊事業への参画等が考えられます。

一方、民泊の拡大に伴い施設周辺住民との騒音やゴミの廃棄方法等に関する摩擦も顕在化しています。大阪市では特区民泊の新規申請受け付けを2026年5月29日から停止する旨の首相認定を受けており、地域住民と共に存できる制度を模索する方針です。大阪府が所管する29市町村の全域及び1市の一部地域も同様の認定を受けています。

民泊新法関係でも自治体で規制を強める動きがあります。また、図表2-1のとおり届出住宅数は増加しているものの事業廃止件数も増加しており、事業からの撤退も数多くあることがうかがえます。

※1：観光庁ほか「民泊制度ポータルサイト」による。

※2：滞在日数には2泊3日以上の条件がある。

※3：自治体による上乗せ条例がある。

※4：大阪市は特区民泊での認定居室数の95%超を占める（2025年8月末現在）。

大阪市で居室数が多い理由として、特区民泊条例を定めている自治体の中で訪日客数が特に多く、大阪・関西万博でさらに宿泊需要が増加したこと、中国人または中国系法人が民泊の運営に参入していることが報道で指摘されている。

※5：事例3の注2や事例8の注3、事例16の注5・注6、事例17の注7

民泊は国内において未成熟な市場であります  
が、宿泊スタイルの自由度の高さや低廉な宿泊  
コスト志向等への対応に加え、インフレや空き家  
対策、違法民泊改善等の社会的課題の解決も  
担っており、市場拡大に向けた一定のポテンシヤ

ルがあるとみられます。一方で行政による様々な  
制度調整、事業者による活発な参入および撤退  
等は市場の成熟過程において続くものと考えられ  
ます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

[図表2-2]近年における民泊施設関連事業の展開事例

事例	分類	主体	取り組み内容 <sup>注1</sup>
1	開発・運営	三菱地所株式会社	Airbnb Japanと2022年12月に包括連携協定を締結。連携第一号として三菱地所レジデンスにより開発された賃貸マンションが豊島区池袋で2024年12月に竣工。3室を民泊として提供し、Airbnbのプラットフォームから予約可能とする。
2		株式会社長谷エライブネット	民泊とサービスアパートメントのハイブリッドマンションを港区芝で2025年4月に開業(民泊は年間180日以内の稼働)。浜松町と新橋でも以前に同様の開発を手掛けている。
3		Jグランド株式会社	民泊併用レジデンスを新宿区西新宿で開発し、UBIQS <sup>注2</sup> との共同民泊運営を開始したことを2025年7月に公表
4		株式会社リバブル	新たに民泊としても活用可能なハイブリッド型一棟物件の開発を始め、第一号として大田区羽田にて運営を開始したことを2024年12月に公表。東京23区を中心に民泊施設の開発を加速させていく予定
5		大和ハウス工業株式会社	民泊対応マンションの分譲を本格化させていることが報じられている。札幌市中央区で2019年(56戸のうち民泊可能40戸)と2023年(39戸のうち民泊可能33戸)に、沖縄県北中城村(129戸のうち民泊可能40戸)で2025年に竣工。札幌市中央区で2026年に、沖縄県北谷町で2027年に完成予定。福岡や大阪での展開も視野に入れるとされる。
6		株式会社エスコン	2~9階を民泊可能住戸とする地上19階建ての分譲マンションを札幌市中央区で2026年に完成させる予定。専有面積は41.39~155.40m <sup>2</sup> で、第1期の販売価格帯は4,570万~2億7,990万円と報じられている。
7		信和ホテルズ株式会社	天然温泉付き民泊施設「THE RISE大阪ユニバーサルペイサイド」を大阪市此花区で2025年6月に開業。特区民泊認定を受けた施設であり、総戸数212戸のすべてが民泊利用と報じられている。
8		アーバンネット株式会社	札幌市中央区を中心に所有する賃貸マンションを民泊向けに切り替えていることが2025年7月に報じられている。民泊運営の羅針盤 <sup>注3</sup> に仲介サイト上での宿泊予約の受け付けや価格設定などを任せ、自社で清掃など部屋の管理業務を行う。民泊は営業日数の上限を年180日とする規制があるが賃貸から民泊に切り替えると粗利は2倍に高まるとしている。70室を民泊向けに提供するが年内に100室体制に広げる方針
9		株式会社旅籠屋開発	民泊物件の物件オーナーから空室物件を借り上げ、それを民泊運営事業者へ転貸する転貸借事業について、これまで大阪市内を中心に行ってきた物件仕入れの提携エリアを、東京・名古屋・福岡・神戸・京都・札幌・沖縄などの主要都市部へ拡大することを2025年8月に公表
10		東急不動産ホールディングス株式会社	民泊サービスを提供する新会社を2025年2月に設立。民泊の開業から運営、売買まで融資を含め包括的に支援するプラットフォーム「ReINN」を提供。設立した新会社が民泊に適していると認めた物件の購入および建築資金への融資(オリエントコーポレーションの保証付民泊ローン)がきらぼし銀行により2025年3月に開始
11		株式会社Unito	オンラインで契約完結・最短即日で住むことができる暮らしのプラットフォーム「unto」を開発・運営(2020年事業開始)。企業がマンションの一室を出張用に借りられるサービス(従業員が泊まらない日は民泊として貸出可能)や、デベロッパーの民泊事業を代行するサービス(運営や集客は自社開発のシステムを活用)を始めたことが、2025年の1月と3月に報じられている。
12		matsuri technologies株式会社	デジタルテクノロジーを活用して予約から決済までを全てオンラインで完結し、居室清掃等の運営管理を効率的に実装できるソリューション「StayX」を開発(2016年設立)。オーナーからマンションの部屋を借りて、旅行の繁忙期は民泊、残りは法人を中心にマンスリー賃貸として運営している。民泊運営数は首都圏を中心に約2,000部屋と最大手で部屋数を拡大していることが2025年2月に報じられている。
13		株式会社日本政策投資銀行とDBJアセットマネジメント株式会社	matsuri technologiesに対する都市型民泊の適格物件の機動的な供給拡大を支援することを目的に国からの一部出資を活用して成長資金を時限的・集中的に供給するDBJスタートアップ・イノベーションファンドを活用しファンド組成したことを2024年10月に公表。都市部の中古マンションなどを一棟丸ごと購入し、matsuri technologiesに貸し出す形で運営
14		三菱HCキャピタルリアルティ株式会社と三菱HCキャピタル不動産投資顧問株式会社	民泊運営が可能な賃貸住宅を投資対象とするファンドを組成したことを2025年5月に公表。matsuri technologiesとの業務提携の一環として組成した第一号ファンドとなる。投資対象である東京都内の新築3物件にmatsuri technologiesの運営システムを導入
15		東急リバブル株式会社	民泊運営が可能な東京23区の住宅(45棟)を対象に約3年半の期間に7ファンドを組成し、民泊ビジネスの取り組みを強化していることが2025年5月に報じられている。matsuri technologiesと連携して、住宅の仕入れ段階から民泊運用を想定し、顧客の要望に沿える幅広い出口戦略を持つことで民泊ビジネスの仕組みを構築
16		サムティ・レジデンシャル投資法人	J-REITが大阪市浪速区と東淀川区の民泊利用が可能なマンション2物件 <sup>注4</sup> をスポンサー(サムティ)から2024年11月に取得。REAH Technologies <sup>注5</sup> やOSTAY JAPAN <sup>注6</sup> に運営を委託
17		日本アコモデーションファンド投資法人	J-REITが大阪市中央区の民泊利用が可能なマンション <sup>注4</sup> をスポンサーグループ(三井不動産レジデンシャル)から2025年3月に取得。全69戸中民泊が可能なのは68戸で、楽天ステイ <sup>注7</sup> がマスターイーストすることが報じられている。
18		スター・アジア不動産投資法人	J-REITが文京区湯島の民泊利用が可能なマンションを組み入れた特定目的会社Tokyo Real Estate Property Investmentの劣後特定社債を2024年12月に取得

注1: 公表や報道等時点の内容であり、直近の状況と異なる内容が含まれる場合がある。

注2: 2016年に合同会社を設立、2019年に株式会社化。宿泊事業のコンサルティングや運営、WEBマーケティング等を展開

注3: 2022年に設立。宿泊管理事業等を展開

注4: 国家戦略特別区域法に基づく国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業(特区民泊)の認定物件

注5: 民泊予約サイトや地域振興サービスなどを運営するスタートアップ企業の施設運営事業を分社化し2018年に創業

注6: IT技術を活用して既存の宿泊業のデジタル化を目指し2017年に設立

注7: 楽天グループ等が出資し2017年に設立。宿泊・民泊予約サイト事業や宿泊施設・民泊施設運用代行事業を展開

出所: 各社公表資料、報道等

## 活発化する地域金融機関における店舗活用等の動き

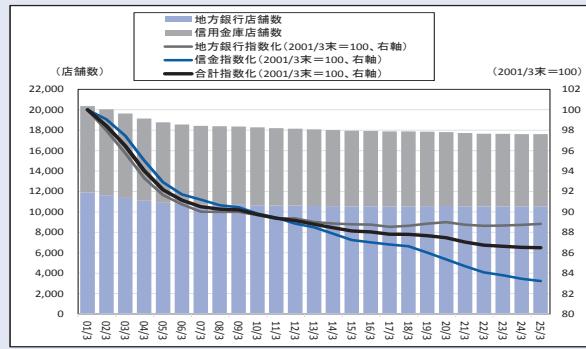
地域金融機関<sup>※1</sup>では、マイナス金利の長期化や人口減少に伴う本業収益の縮小から経営統合が進んだことや、店舗業務の効率化やネットバンキングの普及による来客数の減少などから、店舗数の減少が続いてきました [図表3-1]。

こうしたなか、2017年の監督指針<sup>※2</sup>等において、事業用不動産の賃借等に関する要件が示され、国や地方自治体などからの要請があれば、銀行が事業用に所有する店舗等の一部を第三者へ賃貸することなどが可能となったため、経営の安定化・多角化の選択肢として、店舗等を活用しようとする動きが活発化しています。

具体的には、地価上昇や賃料上昇がみられる政令指定都市や中核都市において、本店等の建替えに際し、一部を賃貸オフィスやホテル、賃貸住宅とし、賃料収入を確保する事例（事例番号：1～5, 8, 9）のほか、地元プロスポーツチーム等と連携しスポーツバーを設置する事例（6）、グループの不動産会社と大手不動産会社が共同で広いオフィスビルを建設し、大手企業の誘致を目指す事例があります（7）。また、経営統合を中心に、店舗売却（10～12）や店舗統合（13, 14）を計画する事例も引き続きみられます。さらに、事業会社が保有する駅近ビルを地域金融機関が取得し、スタートアップ企業支援等の拠点とする事例もあります（15）。地域活性化と収益確保を両立させるべく、地域金融機関においては今後も店舗活用等の動きは続くと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

[図表3-1] 地域金融機関の店舗数の推移



（注）店舗内店舗方式による合併は考慮していない。

データ出所：全国銀行協会「全国銀行協会財務諸表分析」、信金中央金庫「全国信用金庫概況・統計」

[図表3-2] 地域金融機関における店舗活用等の事例

事例番号	業態	公表年月	概要	区分					
				店舗統合	店舗建替・新設	店舗活用	店舗売却	店舗等購入	統合行
1	関東地方の地方銀行	2025年6月	本ビルを12階建ての複合ビルに建替え。銀行店舗は4階、1～3階は販賣店舗。5～11階は販賣オフィスとする。2025年6月完成		●	●			●
2	九州地方の地方銀行	2025年6月	本ビルを建替え、地上13階、地下1階建てとする。本店とグループ会社は6階までの低層階に入居。ホテルを7～13階に併設。2026年1月30日開業予定		●	●			
3	中部地方の地方銀行	2025年3月	店舗建替えに際し、市中心部という優れた住環境を活かし、販賣住宅を併設した複合ビルを建設。1～2階を支店、3～12階を販賣住宅とする。		●	●			●
4	東北地方の地方銀行	2024年6月	支店を複合ビルに建替え、銀行店舗は2階に設置。ATMエリアを除く1階および3階は販賣用プロア、4～10階は販賣用共同住宅とする。当行が販賣を行うのは初めて。		●	●			
5	北陸地方の地方銀行	2025年8月	本ビルの隣接地にテナントオフィスビルを建設。地上13階建てで、メインオフィスは6～12階。駅への利便性も高く、4階のオーブンワークラウンジには、コワーキングスペースやカフェを設置		●	●			
6	中部地方の地方銀行	2025年8月	県庁所在地である市内に地元プロサッカーチームやIT企業とコラボした新しい形態の店舗を開設。地元プロサッカーチームはスポーツバー・カフェを併設。IT企業はデジタル技術の体験スペースを設置。市中心街活性化の拠点とする。		●	●			
7	中国地方の地方銀行	2024年7月	不動産子会社とともに支店が入居するビルの建設を不動産会社と共同で進める。一括的に広いオフィスビルを建設することで、大手企業の誘致を目指す。詳しいは今後決定する予定で2026年度中の竣工を目指す。		●	●			
8	関東地方の信金	2025年6月	市の核に位置する支店を販賣オフィス併設の地上12階建てのビルとして建替え。2階を支店として、3～12階はオフィスに入居。市の企業立地促進条例に基づく事業計画に認定済		●	●			
9	近畿地方の信用金庫	2025年4月	支店建替えに際し、隣接ビルの階を支店とし、1階は野菜や土産品を物販するエプロンを設置。3～6階はキッズ用の販賣ルームとし、学生のほか、借上げ社宅として企業に貸し出す。運営は不動産会社に委託		●	●			
10	関東地方の地方銀行	2025年2月	経営資源の有効活用および資産効率向上のため、東京都内の店舗2か所を売却。当行は2024年5月に公的年金を完済済				●		
11	関東地方の地方銀行	2025年7月	都内に保有する支店等の土地を売却。当行は各営業店の営業担当者を支社へ集約する社体改転への移行を進めており、売却後もビルを所有し支社として使用中			●			●
12	関西地方の地方銀行	2025年1月	当行が優先出資を行う特定目的会社に保有するビルを譲渡。グループの不動産投資顧問会社がAM業務を受託するなど、グループ会社一員となり、地域の活性化に貢献するため、新たなビルを建設。ビルは低層店舗とし、ブランドショップを誘致。2028年度末に開業予定				●		●
13	東北地方の地方銀行	2025年1月	2025年1月に経営統合した当行では、店舗統合は2026年度末までに34店舗削減。2027年度末までにさらに削減し100店舗程度とする計画	●					●
14	中部地方の地方銀行	2025年2月	2025年1月に合併した当行では、複数店舗を1つの営業体とする「ブロック」単位でフルバンキング機能を提供する体制とする計画	●					●
15	近畿地方の信用金庫	2025年9月	JR駅近くに事業会社が保有しているオフィスビルを購入。当信金は、スタートアップの支援や芸術文化発信の拠点として活用を検討する。			●		●	

（注）主に2025年以降（最新公表時期）公表された事例を取り上げた。

出所：各社プレスリリース、報道資料などより都市未来総合研究所作成

## 不動産トピックス 2025.12

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

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)