

2021

3

March

Topics

不動産トピックス

トピックス1

コロナショックの中でも、大型取引が大幅増加
～法人による2020年の国内不動産の売買取引～…… 2

トピックス2

2020年のオフィスビル売買動向…… 6

マンスリーウォッチャー

みずほ信託銀行の不動産業務のご紹介…… 8

コロナショックの中でも、大型取引が大幅増加 ～法人による2020年の国内不動産の売買取引～

2020年に公表された、主に法人による日本国内の不動産売買取引^{*1}は、総額が4兆1千億円を超え、新型コロナウイルス感染症による社会・経済の急速な収縮(以下、「コロナショック」と表記。)が広がった中でも前年比微減にとどまりました。全体の取引件数^{*2}は前年比で2割近く減少しましたが、1件あたりの取引金額が100億円以上の規模の大型取引が増加し総額維持に寄与しました。中でも、1件500億円以上の超大型の取引の増加が顕著で、取引年間総額の約1/3を占めました。

総額は4兆1,044億円で前年比微減。1件500億円以上の取引の総額は前年の1.4倍

**売買取引の総額は前年比3.1%減。
取引件数は同19.6%減**

2020年1月1日から12月31日の間に開示または報道された、日本国内に所在する不動産の売買取引額は4兆1,044億円^{*3}で[図表1-1]、2019年の4兆2,340億円から1,296億円(3.1%)減少しました。4月の緊急事態宣言のあと取引活動が停滞し、4-6月期^{*4}の取引額は前年同期比57.7%減少しましたが、他の四半期がその減少分を概ね補いました。

一方で取引件数は2014年以降減少基調が続く中で、2020年は4-6月期の取引停滞の影響もあって703件(対前年増減率-19.6%)となり、減少幅が増加しました。

件数が減少したにも関わらず総額が微減にと

どまったのは、1件あたりの取引額が増加したことが要因です。2018年以降上昇してきた平均取引額は2020年に58億円を超え、2000年以降の最高額となりました。

**1件あたり100億円以上の取引が
総額の72.5%**

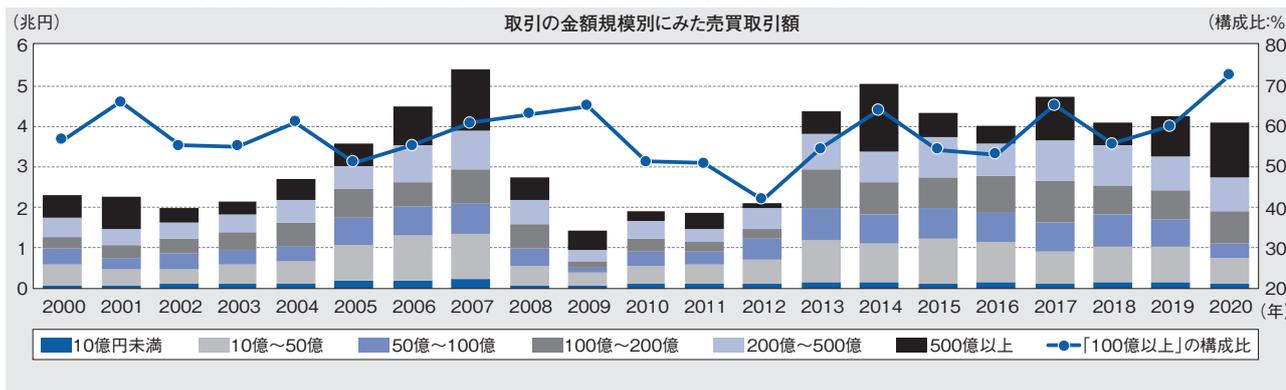
取引の金額規模別に階層区分すると、1件100億円以上の取引(以下、「大型取引」と表記。)の割合(金額ベース)が増加しており、2020年は72.5%で2000年以降で最多となりました[図表1-2]。複数物件の一括取引や都心大規模オフィスビルなど1件500億円以上(以下、「超大型」と表記。)の取引増加が顕著で、当該規模の取引が年間総額の33.2%を占めました。

[図表1-1] 取引総額は概ね横ばい傾向だが、大型取引の増加で1件あたりの平均取引額が上昇



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1-2] 大型取引の金額割合の上昇が顕著。超大型取引の総額が急増



*「10億～50億」は「10億円以上50億円未満」の意味。ほかの価格帯も同様

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

オフィスビルが急伸。大型取引が寄与～資産用途別・金額規模別取引実績～

取引された不動産の資産用途別に取引額を集計すると、2020年は大型取引の動向が特徴的で、中でもオフィスビルは、年後半に超大型取引が増加したことで2015年以降のオフィスビルの年平均取引額を上回りました〔図表1-3〕。以下、資産用途別、かつ取引の金額規模別に実績を整理します。オフィスビルについては本紙のTopics 2であらためて分析します。

オフィスビル：超大型取引が急増。10-12月期の取引額の約6割は超大型取引

不動産会社が系列のJ-REITに大規模ビルを売却した事例や外資系法人間の大規模ビル取引など、超大型の取引が2020年に6件合計6,898億円あり、オフィスビルの取引総額が急増しました〔図表1-4〕。うち3件は10-12月期に開示・報道されたもので、超大型取引が10-12月期のオフィス取引額の59.2%を占めました。

住宅：2020年1-3月期の超大型取引で取引額急増。以降は従来同様の水準で推移

2020年1月に賃貸マンション220棟の一括売買が公表され、住宅の取引総額が急増しました〔図表1-5〕。他の用途と比べ住宅の取引は1件の金額は小さい一方で総件数は多く、多数物件

の一括取引による増減を除き、コロナショック後も総額は安定して推移しています。

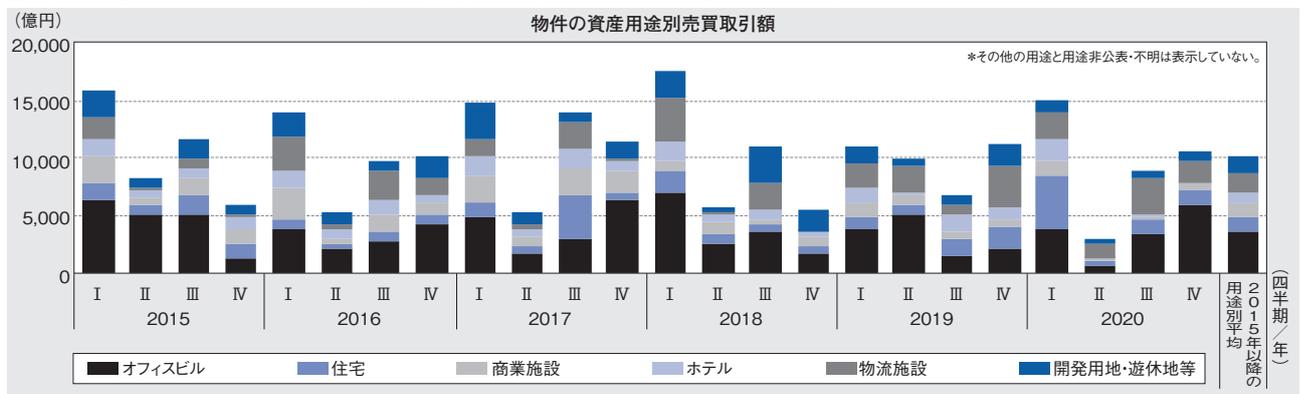
商業施設：超大型の取引が減少、4月以降の取引総額は従前比で低水準

商業施設は売主買主とも外資系法人の取引を中心に2015年から2017年にかけて超大型取引が通算で6件あり、取引総額は年間5～7千億円台に上りました〔図表1-6〕。2018年以降は超大型取引の開示・報道がなく、商業施設の取引総額は年間2～3千億円台に縮小して推移しています。中でも緊急事態宣言が発出された2020年4-6月期以降は一段と低調で、外資系法人が所有する地方大都市や東京圏郊外部の物件を中心に、合計1,017億円（前年同期比55.6%減）の実績となりました。

ホテル：コロナショックによる取引低調で、2020年4月以降の合計額は260億円

昨年の緊急事態宣言以降の取引額の減少は、ホテルが最も顕著です。インバウンド需要等を背景に2020年1-3月期まで頻繁にあった大型取引の開示・報道事例が4月以降皆無となり、4月以降に開示・報道された取引額は260億円で前年同期比93.5%減少しました〔図表1-7〕。

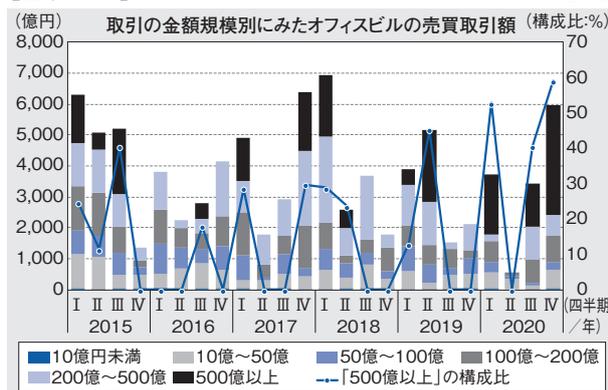
〔図表1-3〕オフィスビルの取引額が年間1兆3,693億円で最多、次いで物流施設が同8,541億円



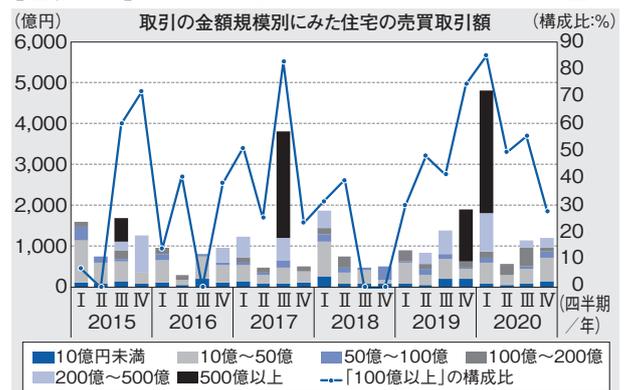
* 四半期の表記は、I：1-3月期、II：4-6月期、III：7-9月期、IV：10-12月期。以下の図表も同じ。

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〕オフィスビルは超大型取引の総額が急増



〔図表1-5〕大型の一括取引の有無で変動大きい住宅

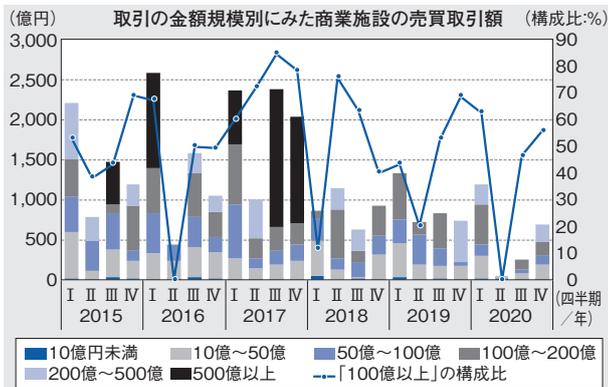


データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

物流施設：大型取引が増加し、伴って取引総額も大きく増加

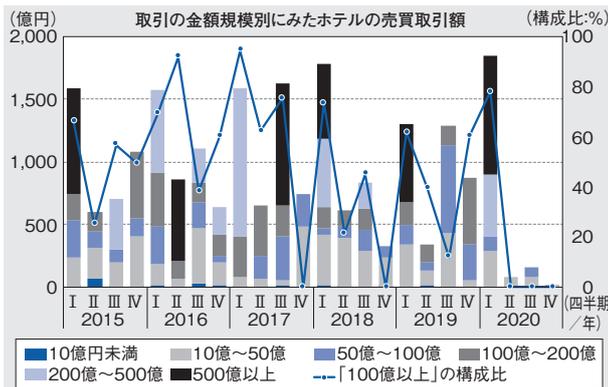
物流施設の売買取引は、不動産会社や運輸会社などが系列のJ-REITや外資系法人などに売却する大型取引を中心に、取引総額が増加傾向です[図表1-8]。2020年も、4-6月期の開示・報道額は減少しましたが、7月以降は超大型取引を含め堅調です。

[図表1-6] 商業施設の取引額は減少傾向



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1-7] コロナショック以降ホテルの取引激減

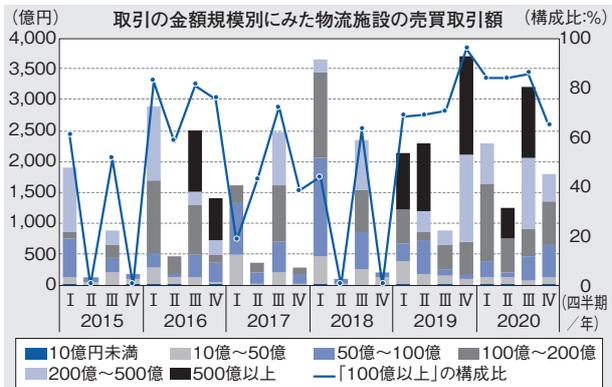


データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

開発用地・遊休地等：4月以降、取引総額が低調化、大型取引減少も響く

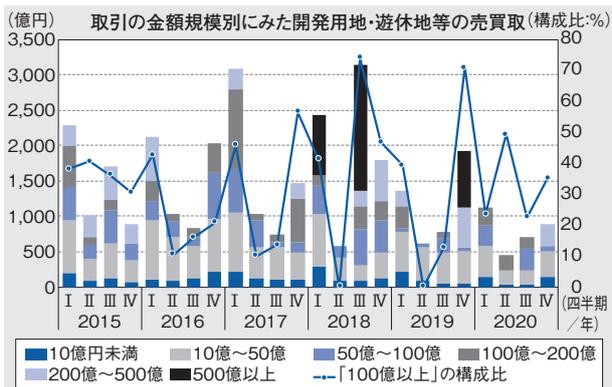
開発用地や遊休地、工場跡地など土地を対象とする売買取引は、公共セクターによる大規模開発用地の入札案件や地方の工場用地の売買など、建物の建設が目的の場合がほとんどで、コロナショックの中、2020年に開示・報道された取引額は4月以降低水準でした[図表1-9]。

[図表1-8] 大型取引が加わり増加した物流施設取引



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1-9] 低調化した開発用地等、土地の取引



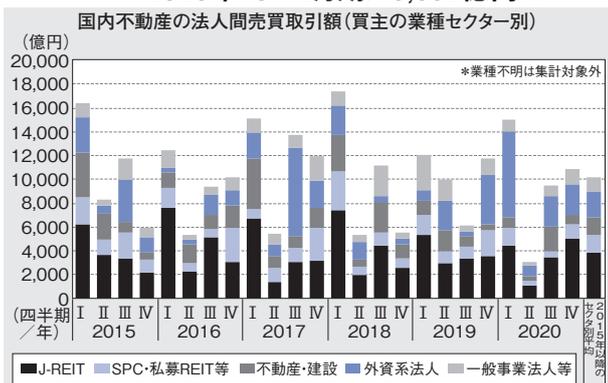
データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

J-REITによる取得額が四半期別でコロナショック前に戻り～売主買主別取引実績～

買主セクター：10-12月期、J-REITによる取得が5千億円超に

2020年4月の緊急事態宣言後は全てのセクター^{*5}で取得が一時的に落ち込みました。7-9月

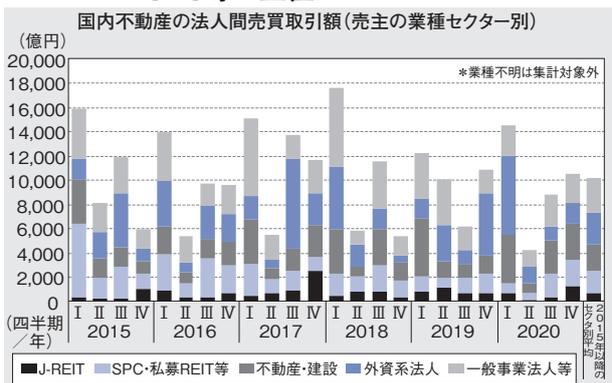
[図表1-10] J-REITによる取得額が大きく増加、2020年10-12月期は5,092億円に



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

期以降は、J-REITによる取得が系列会社からの物件供給等でコロナショック前と同等の水準に戻っており、外資系法人による取得額も大型物件を中心に堅調です[図表1-10]。

[図表1-11] 売主は一般事業法人等と不動産・建設、SPC等が上位



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

売主セクター：4月以降の売却額は、不動産・建設と一般事業法人等、SPCが上位

4-6月期以降の売却額は不動産・建設と一般事業法人等、SPC・私募REIT等が上位でした〔図表1-11〕。不動産会社は系列のJ-REITや外資系法人への売却が内訳の多くを占め、外資系法人向けの売却では物流施設の売却が顕著

でした。一般事業法人等では、運輸会社による物流施設の売却と金融法人による運用物件（賃貸住宅や物流施設）の売却が多くを占めました。SPC・私募REITによる売却はその大多数がSPCによるもので、系列のJ-REITや私募REITに主に物流施設を売却しました。

大型取引の増加で東京圏に所在する物件の割合が上昇～物件所在地別取引実績～

10-12月期は東京圏に所在する物件の取引額の割合が82.7%に

取引対象となる物件の品薄化などから、取引総額の中で東京圏^{※6}に所在する物件が占める割合は2018年以降概ね低下傾向で推移してきました。その中で2020年10-12月期は、都心オフィスビルの超大型取引をはじめ、物流施設、データセンター、複数の住宅などの大型取引が開示・報道され、東京圏に所在する物件の金額割合が82.7%に高まりました〔図表1-12〕。

三大都市圏以外の地域でも大型取引は増加しており、2020年にも物流施設や賃貸マンション、工場などの用途で大型取引がありました。なお、東京圏が増加した影響で10-12月期の金額割合は低下しました。

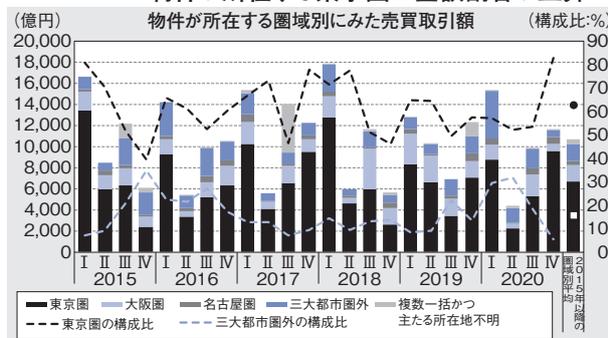
件数ベースの割合は、東京圏も三大都市圏以外も相対的に変動が小

〔図表1-1〕に関連して述べたとおり、取引件数は2014年以降減少基調が続いています。物件が所在する圏域別にみたそれぞれの割合は、例えば東京圏は概ね横ばいで推移しており金額ベースと比べて大幅な変動はみられません。直近の2020年10-12月期はやや上昇しました〔図表1-13〕。

三大都市圏以外の地域では、1件10億円未満の取引を中心に比較的金額規模の小さい取引が主で、件数ベースでは概ね安定して推移しています。コロナショック後もその状況に変化はみられません。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

〔図表1-12〕オフィスビルや物流施設等、大型取引の対象物件が所在する東京圏の金額割合が上昇



*右端の圏域別平均に関する構成比は、東京圏の構成比を●、三大都市圏外の構成比を□のドット表示とした。

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1-13〕取引件数は総数が減少傾向の中、圏域別割合は大きな変動はない



*右端の圏域別平均に関する構成比は、東京圏の構成比を●、三大都市圏外の構成比を□のドット表示とした。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

※1：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。不動産売買実態調査は、「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（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞など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、売却理由など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。また、本集計では、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」など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など、報道された値を修正したものを含む。

※2：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をい。売買された（される）物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別一括して分類した。

※3：本稿の金額表記は、億円未満を四捨五入し億円単位とした。また、%の表記は、小数点以下第二位を四捨五入し小数点以下一桁の表記とした。

※4：4月から6月は4-6月と表記。7-9月、10-12月、1-3月も同様。

※5：業種セクターの区分は下表のとおり。本稿では「公共等・その他」を「一般事業法人等」に含めて表示した。

※6：東京圏は東京都と埼玉県、千葉県、神奈川県。同様に、他の箇所の名古屋圏は愛知県と岐阜県、三重県。大阪圏は大阪府と京都府、兵庫県、奈良県。以上をまとめて三大都市圏と表記

分類	内訳		
	J-REIT	J-REIT	
国内法人等	SPC・私募REIT等	SPC、私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。	
	不動産・建設	不動産業、建設業	
	一般事業法人等	製造業	素材型、組立加工型、その他
		運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、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、医薬品等	
	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等で、これらが出資する特定目的会社等のSPCを含む（日本の証券取引所に上場している（いた）法人は除く）。不動産売買が公表された海外の個人を含む。	

2020年のオフィスビル売買動向

2020年に公表された国内に所在するオフィスビルの取引額は1兆3,693億円で、緊急事態宣言の影響で取引が停滞した局面があったものの、高額取引が複数あったことが寄与して、前年比8.1%増加しました。本稿では2020年の取引を概観した上で、オフィスビルを取り巻く環境と今後の見通しを整理します。

緊急事態宣言の影響で4-6月は取引が停滞するも、7月以降は回復

2020年の取引件数は前年比18.3%減少するも、取引額は同8.1%増加

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」(詳細はP5の※1～※2を参照)によると、2020年に公表された国内に所在するオフィスビルの取引額は1兆3,693億円で、前年比8.1%増加。取引件数は116件で、前年比18.3%減少しました[図表2-1]。2016年以降、取引額は概ね1.3兆円から1.6兆円のレンジで推移していますが、取引件数は減少傾向にあります。

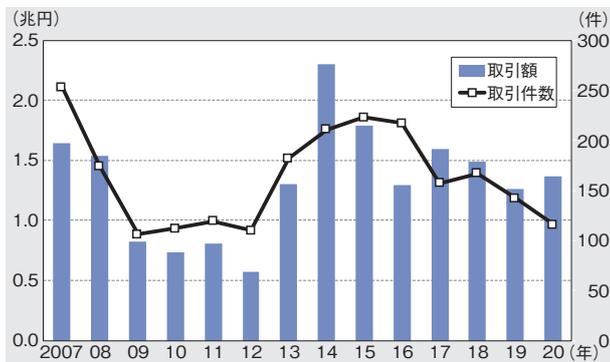
4-6月は取引額、取引件数ともに前年同期比大幅減も、7-12月は回復基調に

四半期別に集計すると、2020年1月から3月の間(以下、1-3月と表記。7-9月なども同様)の取引額は概ね前年同期と同じ水準でしたが、新型

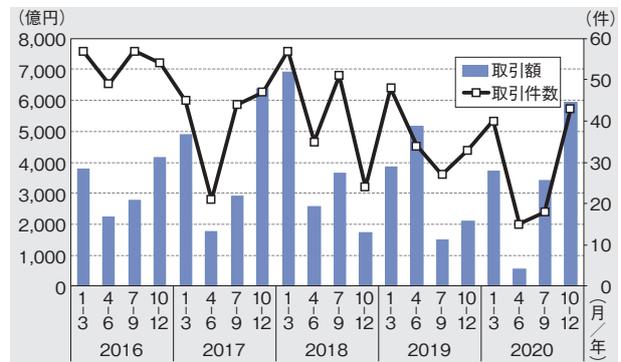
コロナウイルスの感染拡大に伴う緊急事態宣言期間を含む4-6月は取引活動の制限や社会経済情勢の先行き不透明感による様子見姿勢などから売買取引が大きく停滞し、取引額は前年同期比89.0%減、取引件数は同55.9%減となりました。

緊急事態宣言の解除後は企業活動の再開などから売買取引に回復がみられ、7-9月は取引件数は前年同期比33.3%減の18件であったものの、取引額は同127.2%増の3,438億円となりました。10-12月は回復基調が更に鮮明となり、三井不動産が日本ビルファンド投資法人にグラントウキョウサウスタワーの一部^{*1}と新宿三井ビルディングを計2,170億円で売却した高額取引が寄与して取引額は前年同期比183.2%増加して5,948億円、取引件数も同30.3%増加して43件でした[図表2-2]。

[図表 2-1] オフィスビルの取引額と取引件数(暦年集計)



[図表 2-2] オフィスビルの取引額と取引件数(四半期集計)



図表 2-1、図表 2-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

買主/売主セクター別の取引動向

買主セクター：外資系法人の取得額が2000年以降で最高に

買主セクター別では、外資系法人とJ-REITの取得額が前年比増加しました[図表2-3]。

外資系法人の取得額は5,295億円で、2000年以降で最高となりました。都心に所在する大規模ビルの取得事例が相当数あったこと、高額な複数物件一括取引があったことが要因です。外資系法人の四半期別の取得額と取得件数は、1-3月：1,978億円/2件、4-6月：0円/0件、7-9月：1,086億円/4件、10-12月：2,232億円/4件で、緊急事態宣言発出後に停滞した取引は解除後には持ち直しました。

J-REITの取得額は、先述の日本ビルファンド投資法人の事例が寄与して前年比23.4%増加して4,948億円となりましたが、取引件数は前年比25.8%減少して49件でした。

売主セクター：不動産・建設の売却額が2000年以降で2番目に高い水準に

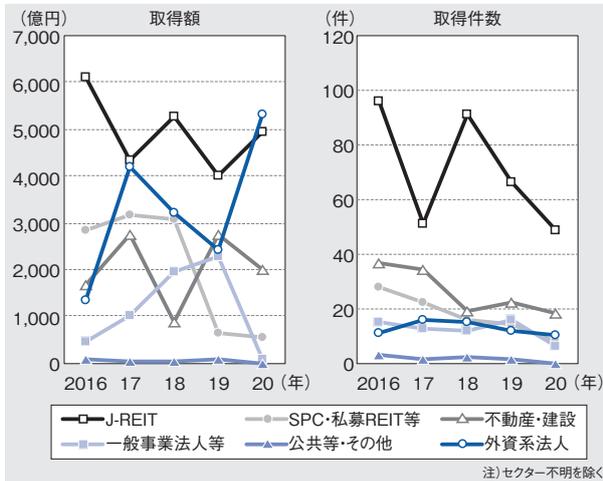
売主セクター別では、外資系法人と不動産・建設セクター、J-REITの売却額が前年比増加しました[図表2-4]。

外資系法人による売却先の大半は外資系法人、すなわち近年多くみられている外資系企業同士の取引でした。このため、外資系法人の四半期別の売却額と売却件数は、1-3月：1,030億円/2件、

4-6月:0円/0件、7-9月:736億円/3件、10-12月:1,313億円/3件で、緊急事態宣言解除後に持ち直しがみられた点で先述の買主セクターと同様の傾向でした。

不動産・建設セクターの売却額は5,650億円で、2000年以降で2番目に高い金額となりました。先述の三井不動産の事例や、三菱地所が大手町パー

【図表 2-3】 買主セクター別の取得額と取得件数

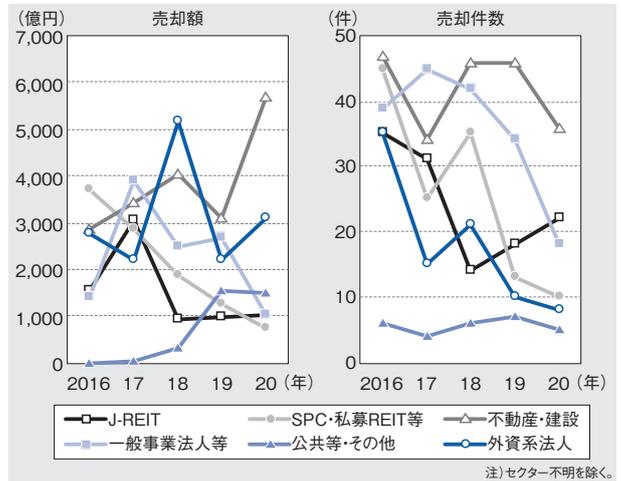


図表 2-3、図表 2-4 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

クビルディングの一部^{※2}を約998億円で売却した高額事例が寄与しました。7-12月は金額ベースで前年同期比400%超増加しており、系列のJ-REITへの物件売却を中心に取引が活発にみられました。

J-REITの売却額は1,031億円で、前年比微増(1.8%増)でした。これまでの傾向と同様、資産入替えのための築古物件等の売却が中心でした。

【図表 2-4】 売主セクター別の売却額と売却件数



オフィスビルを取り巻く環境と今後の見通し

企業によるオフィスの集約、面積縮小の動きが活発に

賃貸オフィス市況は新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、空室率が上昇し、募集賃料は下落しています^{※3}。新型コロナウイルスの感染拡大直後の2020年春頃には、テレワークとの親和性が高い情報通信業を中心に、主に中小企業でオフィス床を縮小させる動きがみられましたが、2020年秋頃からは情報通信業の大手企業や製造業などの業種でもテレワーク体制を前提にオフィスを集約、床面積を縮小させる計画が報じられるようになりました。このような動きが今後も続くかは、新型コロナウイルスの感染状況、国内景気の先行き、テレワークの進展状況などに左右されると考えられます。

投資家の取得意欲は引き続き旺盛

金融緩和が継続される中、投資家の不動産取得の意欲は引き続き旺盛な状況です。

オフィスビルに関しては、テレワークの進展による床需要の減少を懸念する向きもありますが、今後2~3年間で日本国内でオフィスビルを中心に約1兆円投資する計画があるカナダの外資系ファンドは、日本国内ではテレワークが将来にわたる大幅なオフィス需要減をもたらすことはないとの見通しを報じられるなど、今後の床需要に対して強気

な姿勢をみせている投資家もいます。

一般事業法人によるオフィスビル売却増加の可能性

一般事業法人による売却は2018年以降減少傾向にありますが[図表2-4]、2020年後半頃から業績悪化を背景に、資金調達や利益捻出が目的と推定される自社ビルや収益目的に保有する賃貸ビルの売却事例が散見されています。今後の経済情勢次第では、こうした売却が増加する可能性があり、先述した外資系法人などのような取得意欲が旺盛な取引主体がこのような物件を取得する動きが強まると、オフィスビル売買取引の増加につながる可能性があります。

ただし、都心部を中心に進むオフィスビルの集約、面積縮小の動きが構造的なオフィス床の需要減につながってオフィスビルの取得需要に変化が生じるか、今後の動向には注視が必要です。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※1：土地：所有権の共有持分約51.17%および借地権の準共有持分約5.22%、建物：区分所有権(専有面積割合約13.33%)

※2：土地：信託受益権準共有持分の約33.1%、建物：9階~20階の事務所部分・店舗部分・地域冷暖房施設部分における区分所有権の共有持分の49.9%

※3：三鬼商事「オフィスデータ」によると、東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の平均空室率は2020年2月の1.49%を底に上昇し、2020年12月時点で4.49%。平均募集賃料は2020年7月の23,014円/坪をピークに下落し、2020年12月時点で21,999円/坪

Monthly Watcher みずほ信託銀行の不動産業務のご紹介

みずほ信託銀行は、お客さまの不動産ニーズにグループを挙げて対応し、ワンストップでソリューションを提供します。

不動産売買から不動産投資までフルラインでサポート

仲介	流動化	投資顧問
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本社・営業所 ▶ 工場・倉庫 ▶ 投資用不動産 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ バランスシートのスリム化 ▶ 資金調達(信託内借入) ▶ 不動産アセットマネジメント(AM) ▶ 不動産管理(管理処分信託) 	
コンサル	鑑定	土地信託
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 財務コンサル ▶ 資産承継対策 ▶ 土地有効活用 ▶ 移転・建て替え 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 担保評価 ▶ 時価評価 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ エクイティ投資 ▶ ノリコースローン

グループ会社との連携で多様なニーズに対応

みずほ不動産販売	都市未来総合研究所	みずほリアルティOne
住宅・事業用仲介	調査・研究	不動産AM・リート運用

みずほ信託銀行(●) みずほ不動産販売(★)

2020年10月1日現在

グループ会社も含めたネットワークと取引基盤で幅広くお客さまの不動産ニーズに対応してまいります。

【都市未来総合研究所のご紹介】

都市未来総合研究所は、グループの不動産専門のシンクタンクとして、不動産投資および各種不動産市場に関する受託調査、企業の不動産戦略等に関するコンサルティングを中心とした業務を行っています。2021年1月には、不動産市場の各分野における直近1年間の動向について、既に公表したレポートを中心に再掲・再構成した「不動産レポート2021」を発行しています。

【みずほリアルティOneグループのご紹介】

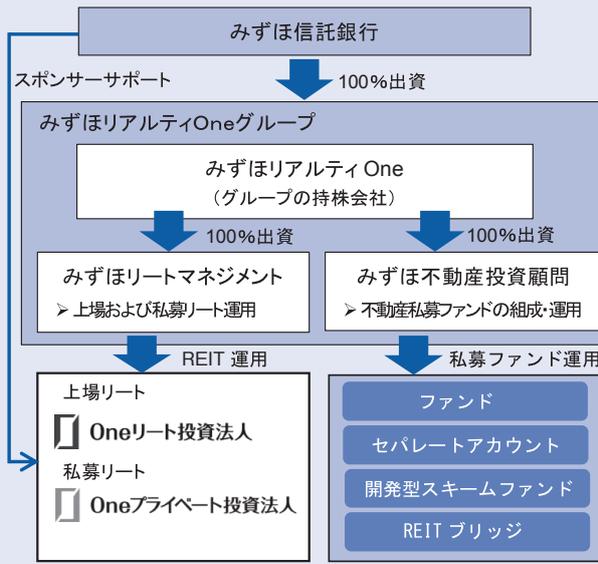
みずほリアルティOneグループは、これまで培ってきた不動産アセットマネジメント業務およびファシリティマネジメント業務に関する豊富な実績やノウハウとみずほ信託銀行の信用力・情報力・案件創出力等を活かし、不動産に付加価値を創造する「付加価値創造型不動産AM会社」を目指して新たな業務領域への拡大に努めています。オフィスビルを中心に、住宅やホテルなど様々なアセットタイプの運用に加え、ファンドスキームでの開発のプロジェクトマネジメントから竣工後の運用までを受託する等、不動産のバリューアップや開発を前提としたファンドについても実績を有します。<みずほ>の一員として、これまで以上にグループ力を活かし、お客さまにより多くの投資機会や不動産への付加価値を創出し、資産価値の最大化を目指して参ります。

<2020年 みずほリアルティOneグループの主な取組実績>

- 2019年10月から2020年9月の1年間でオフィスビル7件、住宅13件、商業施設6件、総額489億円の私募ファンド事業の運用資産を積み上げ
- One リート投資法人:ミドルサイズのオフィスビルに重点投資する上場リート(資産規模1,023億円)
- One プライベート投資法人:安定性の高い住宅特化型私募リート(資産規模464億円)

期	リート事業	私募ファンド	合計
2016/3	743	956	1,699
2017/3	1,185	1,345	2,530
2018/3	1,156	3,036	4,192
2019/3	1,444	2,963	4,407
2020/3	1,486	3,557	5,043
2020/9	1,486	3,634	5,120

※上記の記述は、金融商品取引法において金融商品取引業として規定される一切の業務について、みずほ信託銀行が勧誘することを意図したものではありません。



不動産トピックス 2021. 3

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://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
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)
株式会社都市未来総合研究所 研究部
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)