

2025

3

March

Topics

不動産トピックス

トピックス1

2024年のオフィスビル売買動向 2

トピックス2

国内データセンターの需給動向 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

2024年のオフィスビル売買動向

国内に所在するオフィスビルの売買取引について、2024年に公表された取引額は1兆5,274億円で、11年ぶりに1兆円を割り込んだ前年の9,166億円から大幅に増加しました。取引件数は105件で、3年ぶりに100件を超えました。約4,000億円の超高額取引がみられたことに代表されるように高価格帯の取引は増加したものの、低価格帯は停滞が続いており、二極化の様相を呈しています。業種セクター別では、J-REITが価格ベースで史上初の売り越しになったことが特徴的でした。また、これまで様子見姿勢であった外資系法人が高額物件を複数取得する動きがみられ、今後積極的にオフィスビル投資する方針を示す外資系法人もいます。

近年のオフィスビル売買市場は一般事業法人等による売却の影響が大きくなっています。特に2024年は賃貸不動産の売却が増加しました。賃貸不動産は収益の下支え効果というメリットはあるものの、中長期的なオフィス需要予測や賃貸経営難が高まる可能性、アクティビスト投資家による資本効率向上を求める動きなどに鑑みると、財務改善を目的に所有不動産の売却を検討するに当たって賃貸不動産は有力な候補になり得るとともに、不動産価格が高値圏を維持する足元の状況下は、成長投資のための資金確保や含み益の顕在化のタイミングとして好機と捉えることができます。

取引額、取引件数ともに前年比増。高価格帯の取引が伸長

**取引額は1兆5,274億円でコロナ前超え。
取引件数も3年ぶりに100件超え**

2024年に公表されたオフィスビルの取引額は、前年の9,166億円から6,109億円(+66.6%)増加して、1兆5,274億円でした。コロナ前の水準(2015~2019年平均:1兆4,906億円)を超えました[図表1-1(棒)]。

取引件数(取引価格公表・判明分)は105件で、3年ぶりに100件を超えました[図表1-1(折れ線)]。また、取引価格が非公表・不明分を含めた取引件数も前年比増加(+14.3%)して463件でした。いずれもコロナ前の水準(2015~2019年平均:181件、551件)には及ばないものの、大きく落ち込んだ2022~2023年を上回り、回復の兆しがみられます[図表1-2(棒)]。全物件用途の取引全体に占めるオフィスビルの割合は2020~2022年にかけて低下が続いていましたが、取引件数の増加に伴って18.0%にまで上昇しました[図表1-2(折れ線)]。

高価格帯の取引が増加。一方で低価格帯は停滞が続き二極化の様相

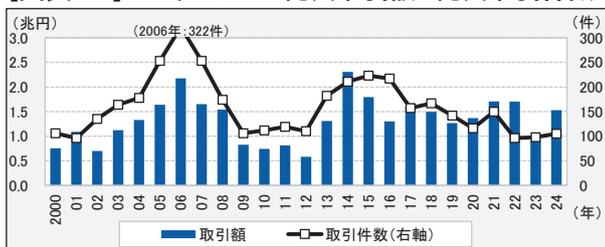
取引価格帯別では、100億円~500億円^{※1}の価格帯の取引額は7,788億円、取引件数は36件でいずれ

も前年比増加(額:+108.1%、件数:+71.4%)し、コロナ前の水準(2015~2019年平均:7,737億円、39件)に比肩する水準に回復しました[図表1-3、1-4]。500億円以上の超高額取引については、過去最大級の取引価格となった東京ガーデンテラス紀尾井町(西武グループがブラックストーン・グループのSPCに約4,000億円で売却)が当該価格帯の取引額をけん引し、5,156億円に及びました[図表1-3(折れ線)]。これらの結果、取引全体に占める100億円以上の割合は84.7%で、J-REITの上場廃止に伴う一括売却や大手町プレイス(約4,364億円)といった取引があった2022年の86.5%に近い水準でした[図表1-3(棒)]。100億円以上の取引件数も前年比増加(25件→39件)し[図表1-4(折れ線)]、取引全体に占める割合は37.1%で過去最高を記録しました[図表1-4(棒)]。

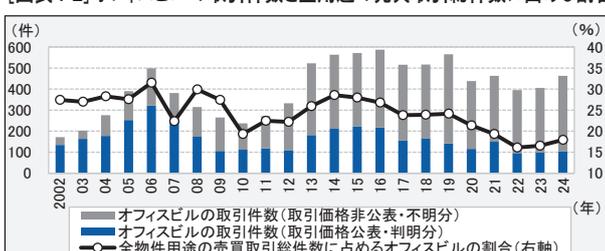
他方、10億円未満や10億円~50億円といった価格帯では、前述の高価格帯のような大幅な伸長はみられず[図表1-3、1-4]、オフィスビル売買市場は二極化の様相を呈しています。

※1：本稿では、100億円以上500億円未満を「100億円~500億円」と表記している。その他の価格帯も同じ。

【図表1-1】オフィスビルの売買取引額と売買取引件数



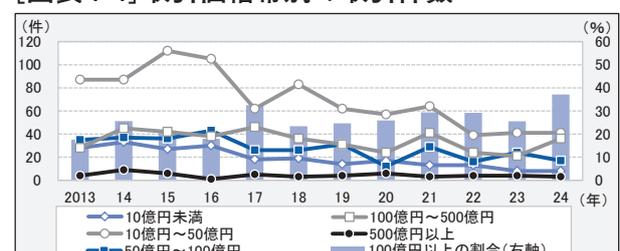
【図表1-2】オフィスビルの取引件数と全用途の売買取引総件数に占める割合



【図表1-3】取引価格帯別の取引額



【図表1-4】取引価格帯別の取引件数



図表1-1~1-4のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

J-REITは価格ベースで史上初の売り越し。外資系法人による取得は増加

J-REITは取得停滞の一方、ポートフォリオの質向上や分配金確保、自己投資口取得等のため、売却が過去最高に

買主と売主の業種セクター別では、J-REITによる取得が2022年以降停滞しており、2024年は2,882億円・35件でした〔図表1-5〕。その一方、売却は5,147億円・45件で、金額・件数ともに過去最高を記録しました〔図表1-6〕。これらの結果、J-REITでは史上初めて取引価格が売り越しに転じ、取引件数も15年ぶりに売却が取得を上回りました〔図表1-7〕。従前からみられる築年数や立地、機能性等の改善を図るためのポートフォリオの質向上を企図した資産入替えに加えて、コロナ禍におけるオフィス需要の減少を受けて実施された投資方針の変更(オフィス特化型から総合型への転換、総合型におけるオフィスビル比率の低下)や、同スポンサー系列の特化型投資法人同士の合併(合併後は総合型)があり、これらの投資法人において売却が積極的に実施されたことがJ-REIT全体の売却増加に繋がりました。売却資金の用途としては従前からみられてきた資産取得資金(今後の取得予定を含む)のみならず、2024年は投資口価格が軟調な状況下、投資家に対する収益還元策として含み益を顕在化させて分配金の原資を確保したり、投資口価格の回復を企図した自己投資口取得のための資金として活用したりする事例が目立ち、これも売却が増加した一因と考えられます。

2024年は物件売却に伴う譲渡益、譲渡損の金額がいずれも過去最高を記録しました〔図表1-8〕。分配金確保のための含み益の顕在化が売却の動機の一つとなったとみられる事例が目立ったこと

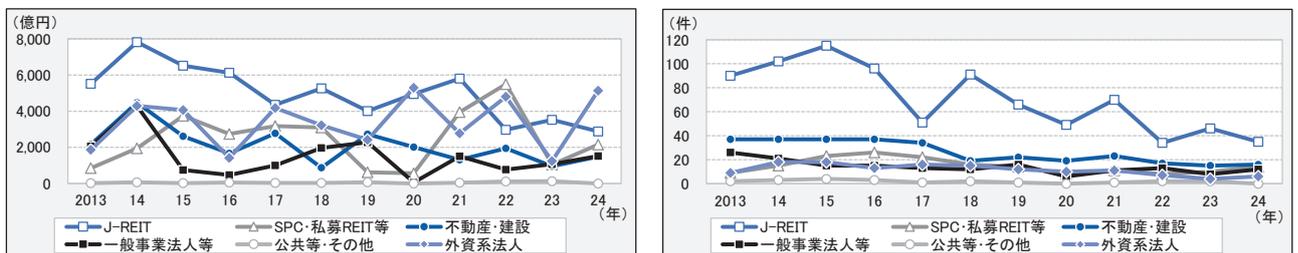
が譲渡益の増加に寄与したと考えられます。譲渡損については、計上件数は5件と多くはなかったものの^{※2}、売買取引額が100億円超の取引において譲渡損も高額となった事例が複数あったことで金額が大幅に増加しました。5件いずれも大口テナントの退去による収益悪化や築古化等を理由に売却を決定し、譲渡益を計上できる他の保有物件とともに売却することで譲渡損を補填したほか、うち3件は住宅やホテルといった他用途の物件を取得する資産入替えとして実施されました。また、前述した投資方針の変更を背景に実施された事例も複数ありました。

外資系法人は複数の高額物件を取得し、取得額増加

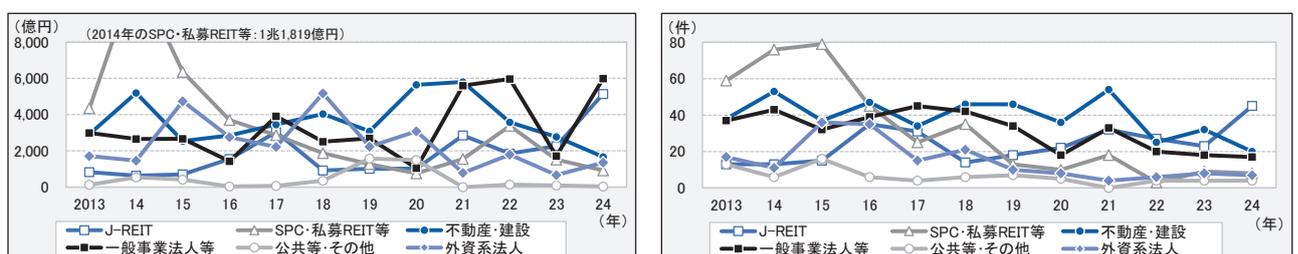
外資系法人による取得額は5,138億円で前年比大きく増加(+312.7%)しました〔図表1-5〕。ブラックストーン・グループのSPCによる東京ガーデンテラス紀尾井町の取得が大きく寄与した面はあるものの、カナダ系不動産投資会社のベントール・グリーンオークが取得した本町ガーデンシティ(オフィスビル部分445億円)やゴールドマン・サックスのSPCが取得したグラントウキョウサウスタワー(412億円)といったその他的高額取引も複数みられました。コロナを契機に稼働率が低下したオフィスビルでは様子見姿勢が特に強かったものの、足元ではオフィス需要の回復等を背景に一部の外資系法人がオフィスビルへの投資を今後積極的に行っていく方針であることが報じられるなど、外資系法人のオフィスビル投資姿勢の変化が見られます。

※2：コロナ前(2015～2019年の5年間の平均件数:6件)と同程度であり、2024年に次いで譲渡損額が大きい2009年の17件と比べると少ない。

〔図表 1-5〕買主業種セクター別の取得額(左)と取得件数(右)



〔図表 1-6〕売主業種セクター別の売却額(左)と売却件数(右)

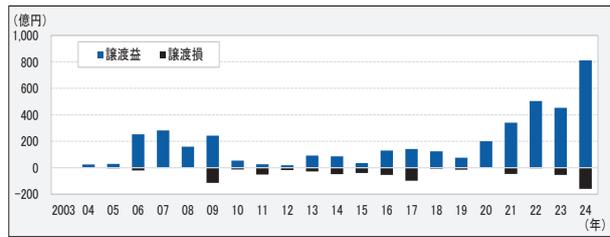


図表 1-5、1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-7] J-REITの買い越し/売り越しの額、件数
(取得額・件数と売却額・件数の差分)



[図表 1-8] J-REITによるオフィスビル売却に伴う譲渡損益額



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」

東京都心部所在物件の取引が増加。大阪では再開発効果波及期待からの高額取得も

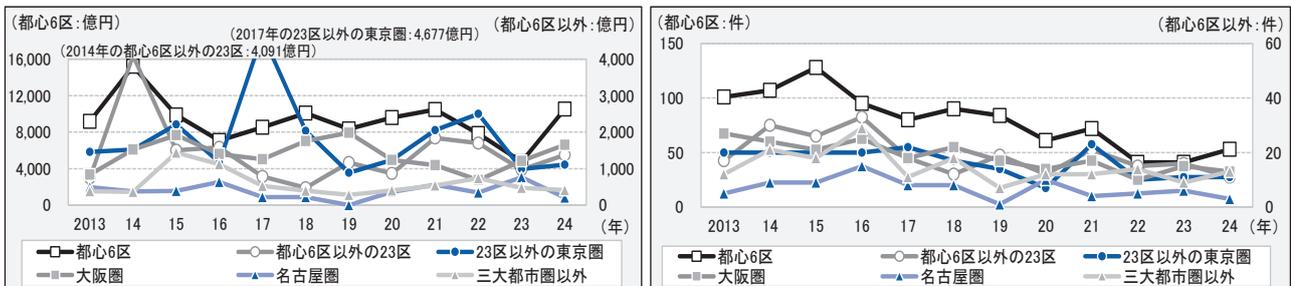
物件の所在エリア別^{※3}では、取引のボリュームが大きい東京都心部(6区)は1兆515億円・53件で、ともに前年比増加(額:+121.2%、件数:+29.3%)しました[図表1-9]。取引額の大幅増加は東京ガーデンテラス紀尾井町が寄与した面が大きいものの、取引件数も3年ぶりに増加しており、回復の兆しがみ取れます。

大阪圏は、取引件数は前年比微減(15件→13件)したものの、取引額は1,650億円で前年比増加(+36.4%)しました[図表1-9]。100億円以上の高額取引は、積水ハウス・リート投資法人が売却した本町ガーデンシティ(オフィスビル部分445億円)、ジャパンリアルエステイト投資法人が売却したJRE堂島タワー(334億円)、サンケイリアルエステイト投資法人が売却したブリーゼタワー(準共有持分、179.95億円)、ユナイテッド・アーバン投資法人が取得した大

阪ベイタワー(持分追加取得、210.96億円)、オリックス不動産投資法人が取得したサンマリオンタワー(190億円)、日本都市ファンド投資法人が取得したJMFビル大阪福島02(146億円)の6件で、取引額の増加に寄与しました。いずれもJ-REITが取引当事者(売却と取得が3件ずつ)で、売却は前述した投資方針の変更を背景とする取引が大勢であった一方、大阪駅北側における再開発効果の波及(資産価値の向上)が期待できることを見込んで取得した事例(JMFビル大阪福島02)がみられました。また、本町ガーデンシティの買主はベントール・グリーンオークであり、外資系法人による高額取得もみられました。

※3：都心6区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区。東京圏は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。大阪圏は大阪府、京都府、兵庫県、奈良県。名古屋圏は愛知県、三重県、岐阜県。また、東京圏、大阪圏、名古屋圏を併せて三大都市圏という。

[図表 1-9] 物件所在エリア別の取引額(左)と取引件数(右)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

近年のオフィスビル売買市場は一般事業法人等による売却の影響大。今後は賃貸不動産の売却圧力強まる可能性も

近年は一般事業法人等による売却の多寡がオフィスビル売買市場に大きく影響

2013~2019年においてオフィスビル売買取引総額と一般事業法人等による売却額の間に関連はほぼない(相関係数:0.18)一方、2020~2024年では強い正の相関(同:0.78)がみられます。売却件数も同様で、相関係数が▲0.35から0.68へと変化し、2020~2024年は以前より高い正の相関がみられるようになりました^{※4}。同様の手法で他の業種セクターの相関係数を算出し比較すると、2020~2024年において金額、件数ともに一定以上の正の相関がみ

られるのは一般事業法人等のみです[図表1-10]。近年のオフィスビル売買市場に対しては一般事業法人等による売却が特に大きな影響を与えていることが示唆されます。

一般事業法人等が所有する自社ビル売却は堅調に推移

一般事業法人等によるオフィスビル売却件数を物件の利用用途別に集計したところ、賃貸不動産はコロナ禍で減少したものの、本社や支店等の事業用不動産は足元まで比較的堅調に推移しています[図表1-12]。2020~2021年にかけてはコロナ禍

の影響で業績が悪化した企業の財務対策や、テレワークの導入拡大を契機としたワークスペースの見直しを目的とする自社ビルの売却が目立ちました。特に2021年は支店・営業店施設等といった本社以外の事業用不動産の売却が大幅増加しており、売却理由が判明した取引では財務改善を目的とした事例が目立ちました。

コロナ禍の影響が薄らいだ2023年頃からは資本効率向上のほか、人材採用強化や人的資本投資といった観点からのオフィス見直し(改善)に伴う本社ビルの売却事例がみられるようになりました。今後は、東京証券取引所が2023年に「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について」を公表し資本効率向上に対する圧力が強まっていることや、当面続くと思われる人手不足に起因する執務環境整備に対する重要性認識の高まりなども背景として、所有する既存の本社や支店等の売却(伴って賃借ビルへの移転)が一層強く後押しされる可能性があります。

2024年は賃貸不動産の売却が増加。価格高値圏の現在、資金確保や含み益の顕在化のタイミングとして好機

一般事業法人等による賃貸不動産の売却については2020年以降減少基調で推移してきましたが、2024年は大幅増に転じました[図表1-11]。売却理由としては、中期経営計画に定めるアセットライト経営の推進や、主要事業と関連が薄い固定資産の売却を進めるといった財務改善を挙げているものが複数ありました。

一般事業法人等にとって賃貸不動産は安定した賃料収入を得られることによる収益の下支え効果というメリットはあるものの、主業とは直接関係ないことが多く、社内の組織体制や社員の働き方など多角的な観点からの検証が求められる本社ビル等の事業用不動産と比べて売却のハードルが低いと考えられます。したがって、財務改善を目的に所有不動産の売却を検討するに当たって賃貸不動産は有力な候補になり得ると思われれます。

賃貸不動産については、減価償却が進む一方で不動産価格が高値圏で推移する中、含み益が年々増加していると言われている一方、今後は金利上昇からキャップレート上昇圧力(≒不動産価格下落圧力)が徐々に強まるシナリオも想定されます。したがって、不動産価格が高値圏を維持する足元の状況下は、賃貸不動産の売却による成長投資のための資金確保や含み益の顕在化のタイミングとして好機と捉えることができます。

昨今ではアクティビスト投資家による株主提案が活発化しており、資本効率向上の観点から賃貸不動産の含み益の顕在化を求める動きが強まる可能性があります。また、中長期的目線で賃貸オフィ

ス経営を考えると、賃借需要の源泉たるオフィスワーカーは近い将来減少に転じると予測されていること、特に築古物件では修繕コストがかかるほか、需要減の中では相応の工夫が求められる^{※5}ことから、賃貸オフィス経営の難度は今後高まることが想定されます。こうしたことも、一般事業法人等による賃貸不動産の売却を後押しする可能性があります。

外資系法人は取得に積極的になりつつある

前述したように一部の外資系法人がオフィスビルへの投資を今後積極的に行っていく方針を示しており、一般事業法人等が売却する賃貸不動産の受け皿となる環境はあると言えます。

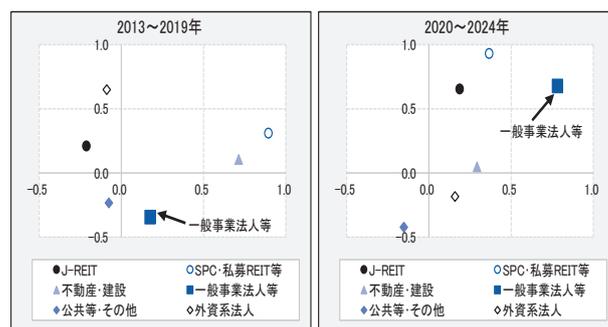
金利上昇の環境下で築古物件はバリューアップ目的として取得される可能性も

一般事業法人等が所有する賃貸不動産の中には、中小規模の物件も一定数あるとみられます。オフィスストックにおける中小規模物件のボリュームゾーンは平成バブル期に建設されたものであり、近い将来を含めて築古化に伴う修繕等の対処が求められる物件が相当数あると考えられます。金利上昇の環境下でより高い利回りを確保する観点からバリューアップ目的での物件取得の機運が高まる可能性があります。

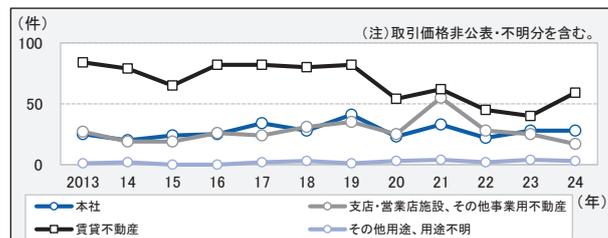
(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※4：取引価格非公表・不明分を含めて算出した。
 ※5：例えば、シェアオフィス市場が拡大したように、単なる床貸しではなく、需要喚起のためにオペレーショナルアセットとして運営するような工夫が今後一層求められることが想定される。

【図表 1-10】オフィスビル売買取引総額／総件数と売主業種セクター別の売却額／売却件数の相関係数(x軸:額、y軸:件数)



【図表 1-11】物件の利用用途別にみた一般事業法人等によるオフィスビル売却件数



図表 1-10、1-11 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

国内データセンターの需給動向

社会・産業のデジタル化が生成AIの本格活用で加速する中、データセンターの重要性が高まっていますが、増大する消費電力の確保や安定したサービス提供のためにレジリエンス強化などの課題が挙げられています。本稿では、国内で予定されている計画事例をもとに、データセンターに求められる新たなニーズや役割、需給動向について考察します。

データセンターを取り巻く環境の変化

総務省の「令和5年通信利用動向調査」によると、クラウドサービスを利用している企業の割合は約8割、IoT・AI等のシステムサービスを導入しているまたは導入予定がある企業の割合は約3割といずれも増加傾向で、業務効率や生産性の観点から様々な分野でITサービスの活用が進んでいます。

現代のデジタル社会を支えるデータセンターはテクノロジーの進化や時代のニーズとともに発展を続けており、2010年代以降はクラウドサービスの普及とともに施設の大型化が進み、数十MW以上の電力容量を有するハイパースケールデータセ

ンター^{*1}が登場しました。機器の高機能化によってデータセンターが消費する電力は著しく増大しており、広大な敷地や大容量の電力を確保しやすい東京・大阪圏の郊外を中心に集積が進んでいます。

今後は生成AI(人工知能)の学習や推論、データ分析などより複雑な計算処理に対応できる数百MW以上のデータセンターの新設が増加する見込みであり、5G(第5世代移動通信システム)の普及やIoT(モノのインターネット)・AIサービスの進化とともにより低遅延・低負荷なデータ通信を実現できるデジタルインフラの整備が求められています。

[図表 2-1] データセンター発展の経緯

年代	60～90年代	～00年代前半	～10年代前半	～20年代前半	20年代後半 (仮説)
需要動向	・金融機関やゼネコンなどの大企業で大型コンピューターを軸とした情報管理システムが普及、大型コンピューターを設置するための設備仕様を備えた電算センターが登場	・インターネット利用の普及とともに光回線などネットワーク整備が進み、インターネットの接続に特化したインターネットDCが登場	・業務システムのアウトソーシング化、エンタープライズ向けDCサービスの需要拡大(ハウジングが中心)とともにDCの大型化が進む	・クラウドサービスが急速に普及、外資大手クラウド事業者向けに大規模な電力を提供するハイパースケールDCの集積が進む	・生成AIの基盤となるGPUサーバーを大量に運用できるAIDCの需要拡大、電力消費量の増加とともに省電力化・再エネの導入が進む ・低遅延・低負荷な通信の実現に向けてエッジコンピューティング市場拡大
立地動向	・ユーザーや情報処理サービス事業者の拠点近くが中心	・主要なIXが集中する都心部が中心	・大都市郊外で建設が進む	・東京・大阪圏の郊外で集積が進む	・AI学習・電力資源が豊富な郊外、地方へ分散 ・AI推論・エッジ: ユーザーの多い都市部から増加

出所: 日本政策投資銀行、経済産業省資料をもとに作成

生成AIの台頭によって多様化するニーズと市場動向

GPUサーバーの需要拡大

機械学習の精度を上げるためには膨大なデータを迅速に処理する高度な技術と設備が必要であり、AI関連サービスの普及とともに複雑な計算処理を効率的に行うことに特化したAIデータセンター^{*2}の需要が高まっています。

AIの計算基盤となるGPU(画像処理装置)サーバーは、従来のデータセンターに設置されているCPU(中央演算処理装置)サーバーと比較して、演算処理自体に使用される消費電力や演算処理に伴って発生する熱を冷却するための消費電力が大きいことから、今後は数百MWといった規模で電力を提供できるデータセンターを整備していく必要があります。

数百MWクラスのデータセンターが登場

大規模な電力を早期に確保するため、既存の電源設備を流用しやすい工場や工業用地跡の土地を取得する例、同地域に変電所を誘致する例や発電所を設置する例など、電力源の整備において各社様々な工夫が見られます。また、広大な敷地内に複数棟のデータセンターを段階的に建設する例、周辺地を追加取得して拡張を検討する例など、これまでにない規模の大型プロジェクトが続いています。

数百MW以上の規模になると既存の集積地ではなく新たな地域で計画される例が多く、立地の要件として電力・用地の拡張性(将来的な電力資源、土地の広さなど)がより重視される傾向になっています。

立地の広範化・分散化

従来のデータセンターは一般的にユーザーや主要IXが集まる東京・大阪の中心地から近い方が望ましいとされ、東京・大阪圏に集積する傾向が現在も続いています。既存の集積地では新設や拡張の需要に対して電力が不足している傾向にあり、送電網整備の必要性などから計画が見直される例も出てきています。

AIモデルの学習など通信の遅延がある程度許容される用途であれば立地の自由度が高く、AI関連サービス向けのデータセンターが政府や地方自治体の補助金などを活用して地方に進出する例が続いています。今後データセンターの用途次第では競合の少ない地方で計画される例が増えていくと考えられます。

省電力化・再生可能エネルギーの利活用

脱炭素社会への潮流が本格化していく中、政府が掲げるグリーン成長戦略をはじめデータセンターにおけるエネルギー効率の向上や再生可能エネルギーの利活用に向けた取り組みが進展しています。

サーバーの冷却方式については、現在主流となっている空冷^{*3}よりも冷却効率の高い液冷^{*4}を採用するデータセンターが登場し、液冷技術活用の検証が進んでいます。こうした新しい冷却技術を低コスト・短納期で導入しやすいとされるコンテナ型データセンターに設置する例も見られます。また、再生可能エネルギーの地産地消が進む地域では、敷地内の太陽光発電を活用することで100%再生可能エネルギー由来のデータ

センターを実現させる例が続いています。

一定規模以上のデータセンター事業者にはPUE^{*5}値の報告義務があり、カーボンニュートラルに関する宣言や具体的な目標を設定している企業も年々増えており、今後も省エネ対策の深掘りや環境配慮型データセンターの企画・開発が進んでいくと予想されます。

エッジコンピューティング市場の拡大

IoT・AIの社会普及が加速する中、大量のデータをリアルタイムで瞬時に処理するニーズが高まっています。「エッジコンピューティング」とは利用者側の端末やその近くでデータ処理・分析を行う分散型コンピューティングの技法で、データ発生源の近くでリアルタイムに高速・分散処理できることから、自動運転や遠隔医療の現場をはじめ、農業、製造、小売りなど幅広い業界で活用が進んでいます。

こうしたニーズを背景に、サービスの需要地に近い都心部でデータセンターのネットワークを強化する動きがあり、保有している中小のオフィスビルをデータセンターへ建替え、データセンター事業者と共同・連携することで市場参入する例が続いています。

(以上、都市未来総合研究所 新聞 由香子)

- ※1：一般的に、5,000台超のサーバーを格納し平均25MW以上の電力容量を有する1,000㎡以上の大型データセンター
- ※2：生成AIの計算処理に欠かせない高性能なGPUを搭載したサーバーを大量に運用できるデータセンター
- ※3：冷媒を用いて空気を冷却し、送風機などでサーバーを冷却する方式
- ※4：液体冷却。水や特殊な非導電性流体などの冷却剤を用いて、サーバーを冷却する方式
- ※5：Power Usage Effectiveness（＝データセンター全体の消費電力量/IT機器の消費電力量）の略称で、データセンターの電力効率を示す指標

【図表2-2】国内における計画事例

No.	計画地		事業者 ^{注1}		概要 ^{注2}
	所在	エリア	業種	拠点	
1	千葉県印西市	東京圏 郊外	建設	日本	工業団地の敷地約27haにDC14棟、600MW級のDCパークを計画。同地区に超高圧変電所新設。一部は豪DC事業者と共同して運営開始
2	茨城県つくば市	東京圏 郊外	不動産	オーストラリア	つくば市の公有地(未利用地)約45haを取得、最大1,000MWの電力を提供するDCキャンパスを計画、1棟目は2026年完成予定
3	栃木県栃木市	東京圏 郊外	通信	日本	栃木市が造成する産業団地のうち約13ha土地を取得、約2,500億円を投じてDC2棟を建設予定
4	東京都中央区	東京圏 都心部	不動産 DC	日本 シンガポール	国内不動産会社が保有する築古オフィスビルの建替え、DC事業者と共同開発(新会社を共同設立)
5	東京都港区	東京圏 都心部	建設	日本	既存ビルを活用した都市型DC事業に参入するとして新会社設立、DCの建物は自社保有またはDC事業者などへ売却する方針。都心で約1,000億円を投資する計画、第一弾を東京都港区に2028年度開設予定
6	大阪府堺市	大阪圏 郊外	通信	日本	工場跡地の土地や施設の一部を取得、150MW規模のAIDCを2026年中稼働開始予定
7	北海道苫小牧市	その他 地方	通信	日本	経済産業省による「データセンター地方拠点整備事業費補助金」の公募にて採択、AI開発への活用、地域の再エネ100%利用予定。将来的に300MW超まで拡大させる方針
8	北海道石狩市	その他 地方	不動産、DC他	日本	SPCを設立して事業開始、総務省の助成対象事業。オンサイト及びオフサイトPPAを通じて再エネ100%で運営、2026年4月1号稼働予定。同地区で300MWの将来計画を表明
9	福島県双葉郡	その他 地方	AI	日本	AI開発のスタートアップが最新型GPUサーバーを導入したAIDC2棟を開所。経済産業省の補助金を活用
10	香川県高松市など	その他 地方	IT	日本	GPUクラウドサービスを展開する企業が研究施設・廃校跡を活用してAI開発用GPU専用DC(2拠点)を設置。経済産業省の認定(特定重要物資供給確保計画)を受けて助成金を活用
11	福岡県小郡市	その他 地方	不動産	米国	物流施設の敷地内にGPU搭載のコンテナ型DCを設置、2025年4月稼働予定。物流施設の屋根に設置した太陽光発電とFIT非化石証書により再エネ100%由来のサービスを提供予定、環境省の助成金を活用
12	福岡県北九州市	その他 地方	不動産	米国	米不動産会社が北九州市の市有地を取得、同社初のDC事業として投資。米金融グループと提携し、120MWのキャンパス開発を計画、第1フェーズは2027年9月稼働予定
13	福岡県糸島市	その他 地方	不動産	米国	米不動産会社による2件目のDC投資、300MWの規模で計画。2025年春に着工予定、2029年以降順次稼働予定

注1：親会社や持株会社、出資元などを含みます。

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ります。

データ出所：各社公表資料や報道など

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(★)

2025年1月末現在

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。

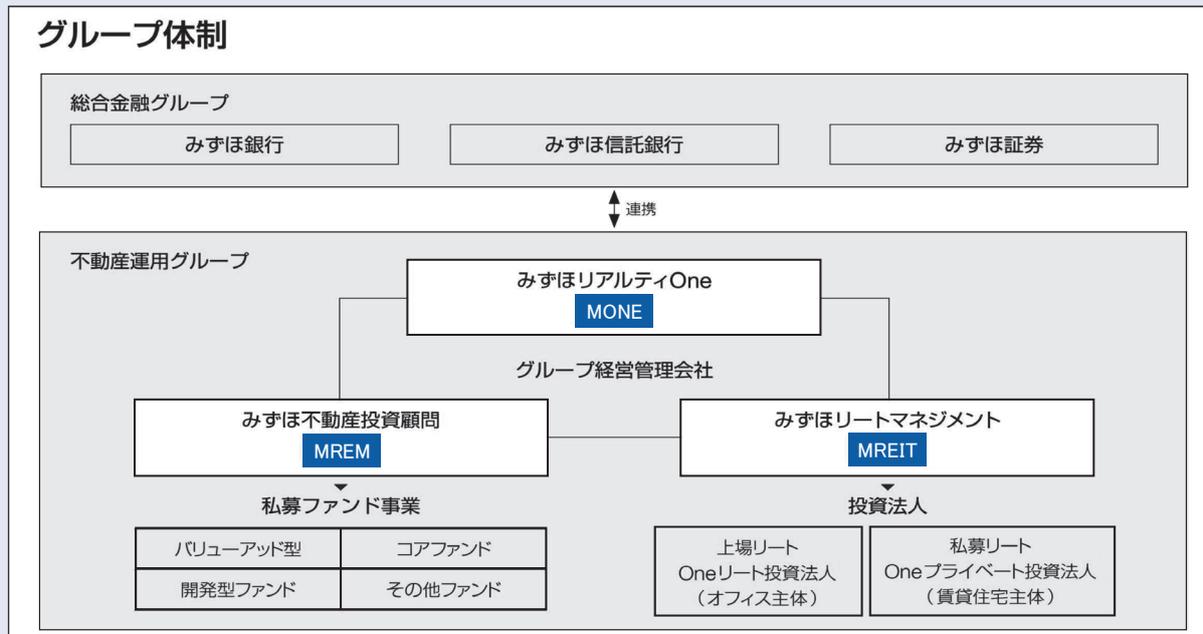
【都市未来総合研究所のご紹介】

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。2025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2025」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、みずほフィナンシャルグループ内唯一の不動産に特化した資産運用会社グループであり、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、不動産私募ファンド、私募REIT、上場REIT等の事業を展開し、不動産の価値向上・新たな付加価値の創造を行っています。

グループ体制



※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 2025.3

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
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431 (代表)