

2025

4

April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大阪の不動産市場
～大型プロジェクトによる市況への影響～ …………… 2

トピックス2

賃貸マンションをめぐる動き …………… 6

マンスリーウォッチャー

銀座地区の不動産売買取引が大幅増加 …………… 8

大阪の不動産市場～大型プロジェクトによる市況への影響～

大阪・関西万博はその建設・準備段階から大阪における事業所や住宅等の不動産需要を拡大しており、約2,820万人と想定される開催中の来客でホテルや商業施設など観光需要も大きく膨らむと予想されます。また、同じ夢洲地区に2030年秋開業予定の大阪IR（統合型リゾート）は、その運営やMICE(Meeting(企業会議・研修)、Incentive Travel(報奨・研修旅行)、Convention(政府主催会議・学術会議・業界会議)、ExhibitionまたはEvent(展示会・見本市・イベント))拡大も不動産市場に好影響を与えられと考えられます。

市内の大型再開発プロジェクトも進展して、業務や商業、宿泊等の機能集積・更新によって不動産市場への好影響が期待されます。

大阪では大型プロジェクトが続く

大阪・関西万博開催

4月13日から184日間、大阪・夢洲で開催されている大阪・関西万博(2025年日本国際博覧会；以下「万博」)はその建設・準備段階から大阪における事業所や住宅等の不動産需要を拡大してきたと考えられます。経済産業省による経済効果の試算^{*1}では建設投資(事業費約3,537億円)と運営・イベント(同約3,490億円)による生産誘発額^{*2}は約15兆円、雇用誘発数^{*3}は約101万人と推計されます。また開催中に計約2,820万人(うち、広域関西エリア：約1,560万人、関西以外の国内地域：約910万人、海外：約350万人)と想定される来場者の消費(消費額7,050億円)による生産誘発額は約1兆4兆円、雇用誘発数は約99万人と推計され、来場者が利用するホテルや飲食・商業施設などへの観光需要も大きく膨らむと予想されます。来場者による延べ宿泊者数は大阪周辺で1,960万人泊程度上積みされるとみられます^{*4}。

大阪IR

同じく夢洲地区に2030年秋の開業に向けて建設工事が進められている大阪IRにおいては、その運営やMICE市場拡大への効果も不動産市場に好影響を与えられと考えられます。計画によると、IR施設への初期投資額は約1兆2,700億円で、カジノやホテル、国際会議施設といったIR施設の建設費やスタッフの育成費などに充てられます。これによる経済効果として約1.9兆円の生産誘発額と約14万人の雇用創出が見込まれています。開業後3年目の生産誘発額は約1兆1,400億円、雇用創出効果は約9.3万人と推計されています。

[図表 1-1] 大阪市内の主要開発計画

プロジェクト	所在地	導入機能	完成時期	敷地面積 延床面積
グラングリーン大阪(うめきた2期区域)	大阪市北区大深町	業務、商業、宿泊、居住等	2027年度(全体まちびらき)	地区面積：約9.1ha
淀屋橋ステーションワン (淀屋橋駅東地区都市再生事業)	大阪市中央区北浜3	業務、商業	2025年5月	約3,940㎡ 約72,850㎡
淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業	大阪市中央区北浜4	業務、商業	2025年12月	約7,206㎡ 約132,330㎡
中之島5丁目地区地区計画	大阪市北区中之島5	業務、商業、宿泊、居住及び教育等	2030年以降	地区面積：約9.6ha
(仮称)心斎橋プロジェクト	大阪市中央区南船場3	業務、商業、宿泊	2026年2月	約3,289㎡ 約46,241㎡
難波千日前地区地区計画	大阪市中央区難波千日前 他	業務、商業、文化・エンターテインメント、宿泊	2031年頃	約3,200㎡ 約50,000㎡ (A地区ビル)
大阪城東地区(1.5期開発)	大阪市城東区森ノ宮1 他	大学、アリーナ・ホール、新駅(地下鉄)・駅ビル	2028年	地区面積：約53ha

データ出所：各社公表資料及び報道資料等から作成

大阪IRが担うMICEは会議開催、宿泊、飲食及び観光等の経済・消費活動の裾野が広く、また滞在期間が比較的長いと言われており、参加者1人当たりの消費支出は一般の観光旅行者よりも多くなるという傾向があります。また、MICEはビジネスや研究・学会活動等と関連する機会が多いため、開催地域やその周辺地域への集客がもたらす経済効果や観光振興の側面だけでなく、新たなビジネスやイノベーションの創出を促したり、大阪の知名度やブランドイメージを上げたりするなど、様々な波及効果が期待されます。

相次ぐ都心部の大規模再開発事業

大阪梅田では大規模再開発が続いており、グラングリーン大阪(うめきた2期地区)が本格開業するなど業務・商業の拠点性が高まっています。また淀屋橋地区では「淀屋橋ステーションワン」や「淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業」が2025年に竣工し、2棟合わせて3.3万坪超の賃貸オフィススペースが生まれます。その他、中之島地区や心斎橋地区、難波千日前地区等でも再開発計画により業務や交流、商業機能等の刷新が行われる予定です[図表1-1]。

大阪都心部を南北に縦貫するなにわ筋線が2031年春に開業すると、これら再開発事業の整備効果がより拡大すると期待されます。

- *1：「令和5年度産業経済研究委託事業 2025年大阪・関西万博の開業に向けた調査」
- *2：最終需要(この場合は建設と運営・イベントへの投資)を賄うために、各産業で直接・間接に必要な生産額の合計
- *3：最終需要の増加による直接・間接に必要な生産を賄うための労働力需要の大きさ(人数)
- *4：関西の来訪者は日帰りし、関西以外の国内来訪者が1泊、海外からの来訪者が3泊すると仮定

2024年は新規大量供給でも市況は堅調

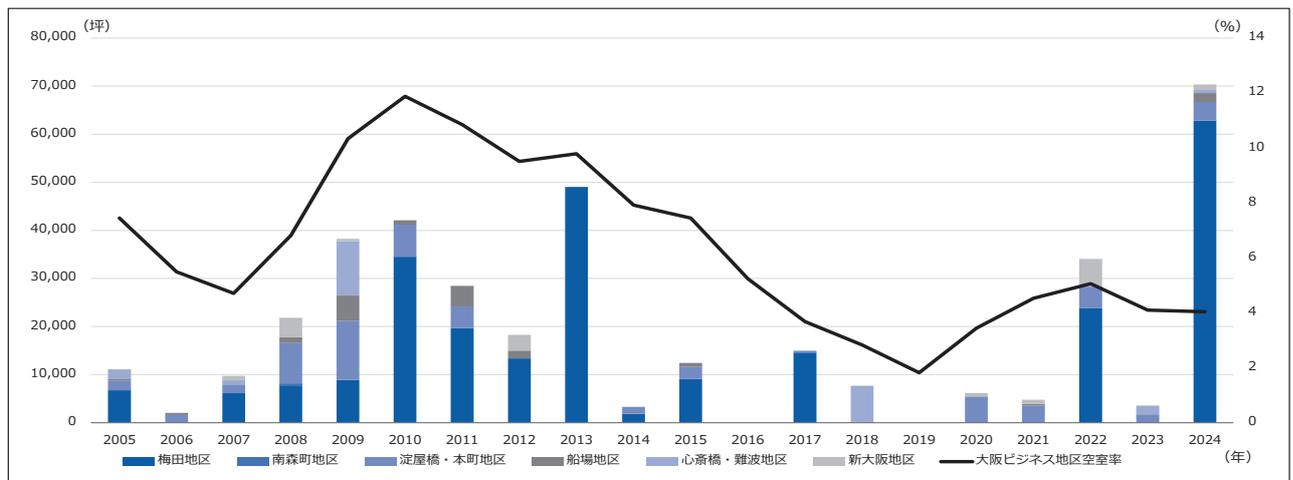
大阪の主要ビジネス地区の賃貸オフィス市況については、新型コロナウイルス感染症（以下、コロナ）流行前の2019年には空室率が2%前後のタイトな状況もありましたが、コロナ禍で5%台まで上昇し、その後緩やかに低下していました。人手不足や働き方の変化を背景に、採用強化やリテンションのために入居ビルのグレードを上げたり、交通便利性の高いターミナル駅至近の立地を求めたりする動きがあったとみられます。また、自社ビルの保有から賃借ビルへの切り替えや、大地震などの災害に備えたBCP対策としての移転、業容拡大による館内増床・移転拡張の需要も継続的にありました。採用強化や業容拡大の動きには万博開催準備や関連事業が影響した可能性もあります。

2024年は梅田地区で「JPタワー大阪」や「イノゲート大阪」、「グラングリーン大阪パークタワー・ゲートタワー」、淀屋橋・本町地区では「御堂筋ダイビル」や「アーバンネット御堂筋ビル」等の大規模ビルが竣

工し、新規供給量は延床面積ベースで約23万坪、貸室面積ベースで約9万坪と過去最大となりました。2013年には「グランフロント大阪」が開業したことで、当時の過去最大の新規オフィス床供給となり、空室が埋まるのに時間を要した経緯もあって、大規模オフィスビルの相次ぐ開業が空室率の大幅な上昇を招くのではないかと危惧されましたが、2024年の空室率はそれほど上昇していません[図表1-2]。大量供給のあった梅田地区でも顕著な上昇傾向は見られず、他の地区においても梅田地区への流出によって空室率が上昇したという顕著な変動もこれまでのところ見られていません[図表1-3]。

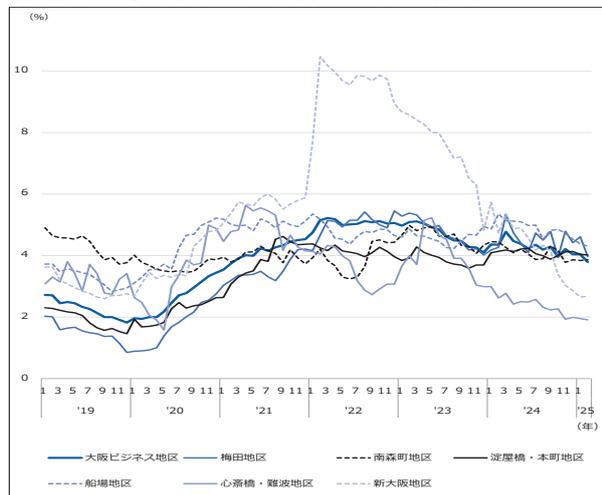
稼働面積の増減を示すネットアブソープション（吸収需要）は3年連続のプラスで2024年は約9万坪増加し、新規供給貸室面積とほぼ同等となりました。2025年は淀屋橋の大規模オフィスビル2棟の竣工などで4万坪近くの新規供給が見込まれますが、前述の万博開催や大阪IRの開業準備の本格化でオフィス需要は堅調に推移するとみられます。

【図表 1-2】大阪のオフィス新規供給量（延床面積）と空室率の推移



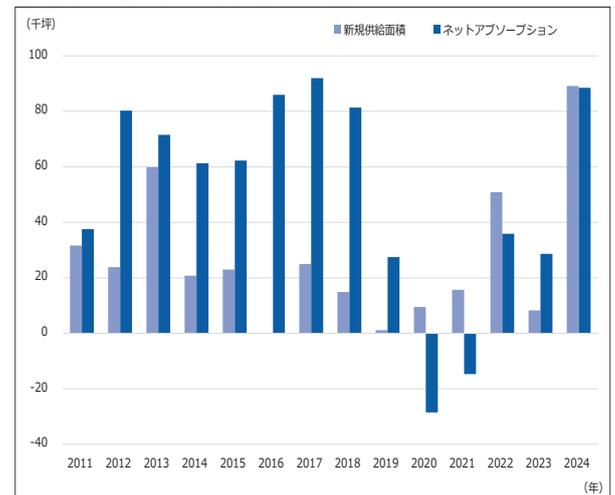
データ出所：三鬼商事（株）「オフィスマーケット」

【図表 1-3】大阪の地区別空室率の推移



データ出所：三鬼商事（株）「オフィスマーケット」

【図表 1-4】大阪の新規供給面積とネットアブソープション



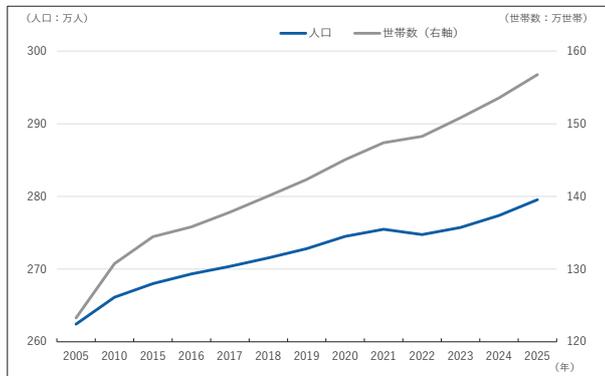
データ出所：三幸エステート（株）「オフィスマーケット調査月報」

若年層を中心とする転入者が需要牽引

大阪市の人口・世帯数は増加が続いています[図表1-5]。人口増は社会増(転入超過)によるもので、コロナ後も増加傾向が続いています[図表1-6]。大阪시는求人が多く、近隣に比べて賃金水準も高いことから、若年層が多く転入しているといわれており、年代別では就職を機にすると思われる20歳代の転入超過がほとんどを占め[図表1-7]、その大半が賃貸住宅の新たな需要につながっていると考えられます。

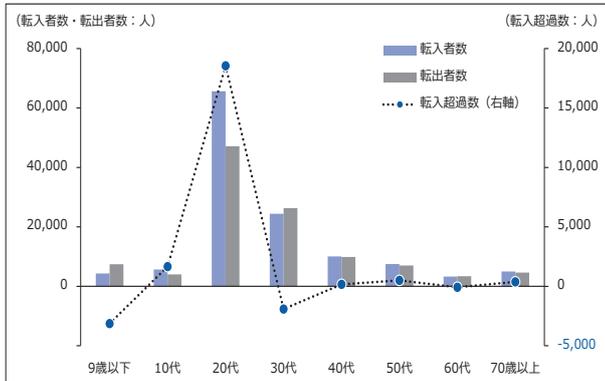
大阪市の住宅ストックは2023年に約183万戸(うち、居住世帯ありは約152万戸)で、2018年からの

[図表 1-5] 大阪市の人口・世帯数の推移



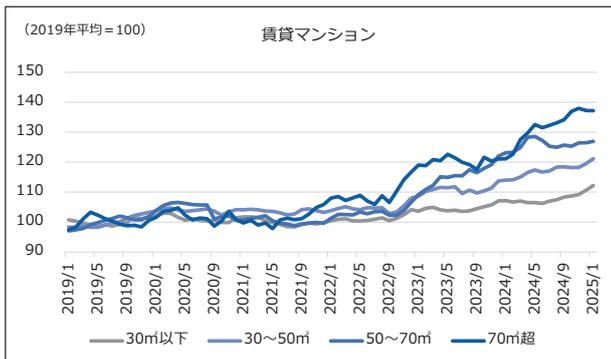
データ出所：大阪市「推計人口」

[図表 1-7] 大阪市の年齢階層別転入出者数 (2024年)



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表 1-9] 賃貸マンション・アパートの募集賃料水準の推移



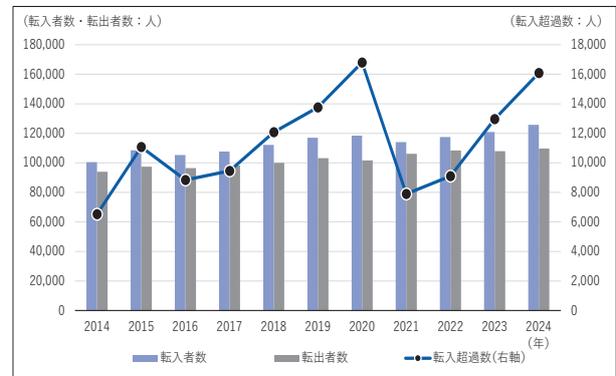
データ出所：アットホーム(株)、アットホームラボ(株)「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向」をもとに都市未来総合研究所が作成

5年間で9.1%増加しました。持ち家は同9.1%、民間借家は同9.6%、給与住宅は同87.4%で増加しており、人口増の受け皿となる新規の住宅供給が行われてきたとみられます[図表1-8]。

民間借家の中心である賃貸マンション・アパートの募集賃料は近年上昇しており、堅調な需要を示しています[図表1-9]。

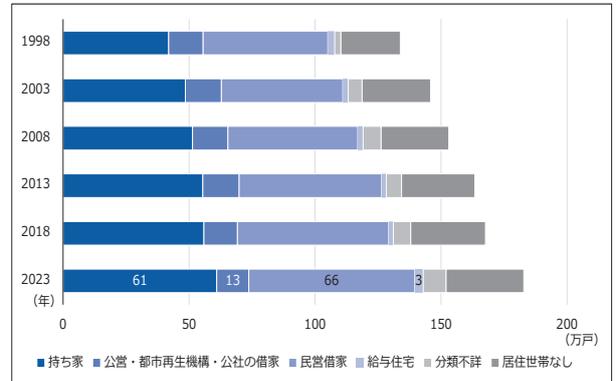
大阪IRの開業後は、関西圏で年間約93万人の雇用を創出と予測され、訪日客への対応で通訳やMICE関連産業に従事する外国人の転入増加も見込まれます。これらを含む関連の従事者が大阪市内に居住し、賃貸住宅需要を増大させると考えられます。

[図表 1-6] 大阪市の転入出者数の推移



データ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

[図表 1-8] 大阪市の住宅ストック数の推移



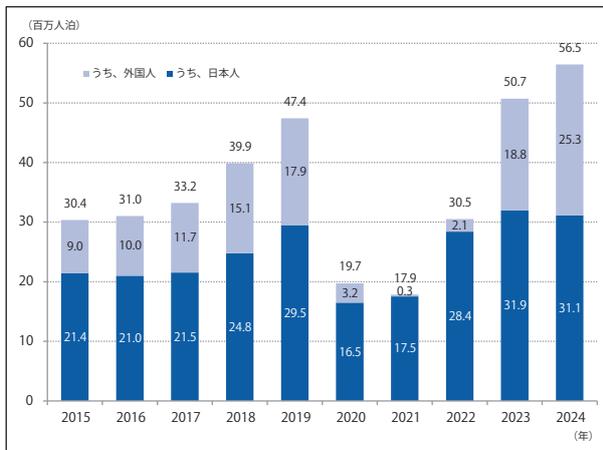
データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」

万博後の需要も見据えた新規開業が続く

コロナ禍後のホテル市場は好調なインバウンドが牽引しており、2024年の大阪府における延べ宿泊者数は約5,646万人泊でコロナ前の水準を上回りました[図表1-10]。客室稼働率については、コロナ禍以降は東京都の回復がいち早く、差を開けられていましたが、2024年中盤からは東京都を上回っています[図表1-11]。報道によると、2024年10-12月の大阪府のホテルの平均客室単価は21,848円で、前年同期から約17%上昇し、収益力も高まっているとみられます。

大阪市内は外資系高級ホテルの進出が近年相次いでおり、2025年以降の出店も計画されていますが、コロナ禍後は客室数の伸びがあまり大きくないため[図表1-12]、ホテルの稼働率は高水準となっています。万博開催中は観光客だけでなく運営や警備など万博に関連して働く人の一部も宿泊施設を利用すると考えられ、さらにホテル業界は人手不足で稼働を抑制せざるを得ない施設が出てくる可能性もあるため、ホテル需給のひっ迫と客室単価

[図表 1-10] 大阪府の延べ宿泊者数の推移



データ出所：観光庁「宿泊旅行統計」

の上昇が近隣都市まで波及する可能性があると考えられます。

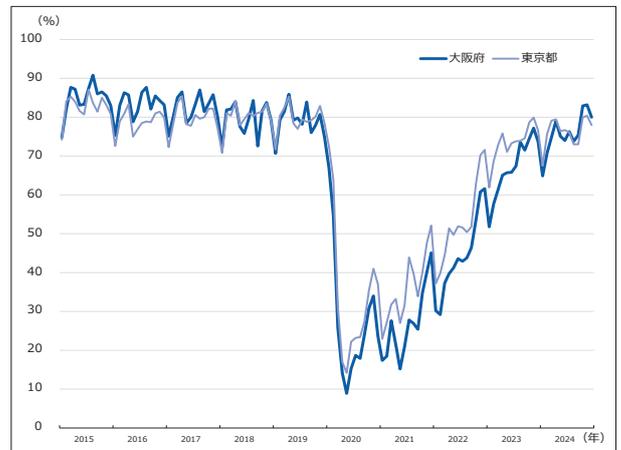
万博後は知名度の向上や跡地活用等による観光誘客力の高まりが宿泊需要を底上げすると考えられます。開業後の大阪IRへの来訪者数は年間約2,000万人と見込まれ、多くはIR施設に整備される3軒のホテルを利用するとみられますが、市内中心部などへの流出も一定程度あると予想されます。

また、大阪市は特区民泊^{※5}の対象エリアでもあり、年間営業日数の制限がなく一定の事業性が確保可能なことから、2019年には認定居室が1万居室を超えました。コロナ禍で主要顧客であるインバウンドが激減したことから一時減少しましたが、現在では万博に向けた新規開業もあって約1.6万居室(2025年1月末時点)まで増加しており、万博終了後も民泊市場の拡大が見込まれます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

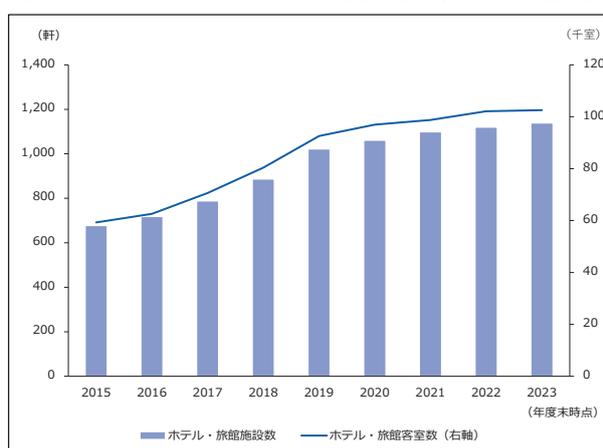
※5：国家戦略特別区域法に基づく旅館業法の特例（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）。主として外国人旅客の滞在に適した民泊施設。宿泊日数が最低2泊3日以上などの条件がある。2025年1月末時点の認定施設数は5,735件で住宅宿泊事業による民泊施設数（1,788件）の3倍以上

[図表 1-11] 大阪府の客室稼働率の推移



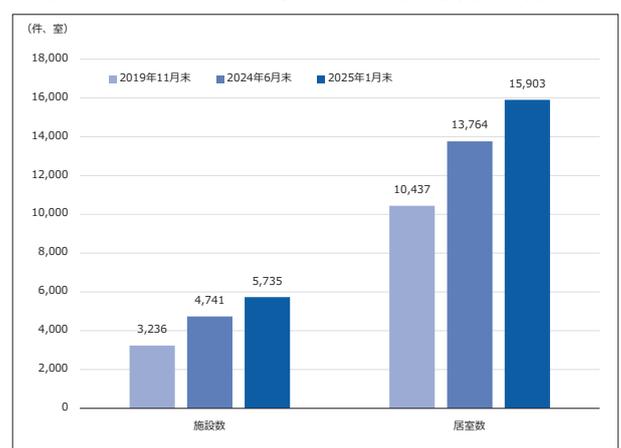
データ出所：観光庁「宿泊旅行統計」

[図表 1-12] 大阪市のホテル施設数・客室数の推移



データ出所：厚生労働省「衛生行政報告例」

[図表 1-13] 大阪市の特区民泊の認定施設・居室数



データ出所：内閣府資料より作成

賃貸マンションをめぐる動き

コロナ収束とともに雇用・就学環境が改善し、回復に時間を要していたワンルームタイプも含めて賃貸マンション市況は概ね回復しました。しかし、コロナ禍以降、賃貸マンション市況を牽引してきたファミリー向きでは、一部の政令指定都市において賃料単価の頭打ちもしくは下落の兆しがみられます。また、インフレによるコスト増加を加味した賃料設定が必要となるなか、他社との差別化や付加価値により消費者に訴求していると思われる賃貸マンションの開発事例が散見されます。

一部の政令指定都市ではファミリー向きの募集賃料が頭打ちに

J-REIT 保有物件の平均稼働率は概ねコロナ前の水準まで回復。ファミリータイプは依然高稼働率ながらやや頭打ちに

[図表2-1]と[図表2-2]はJ-REITが保有する賃貸マンションの平均稼働率と平均賃料単価(指数)を住戸タイプ別に単純平均したものです。コロナによる需要減退の影響が大きく、回復が遅れていたワンルームタイプでも雇用・就学環境が改善したことで、平均稼働率および平均賃料単価はすべての住戸タイプで概ねコロナ前の水準まで回復しました。

他方、コロナの影響が限定的であったことに加え、マンション素地の価格上昇や建設技能労働者不足、建設資材価格の上昇等により新築分譲マンションの販売価格上昇と供給抑制が生じ、それに波及して中古マンション価格も上昇したことなど複数の要因が重なった結果、住宅購入を見送る子育て世帯が賃貸マンションに流れたことでファミリータイプは堅調に推移してきました。しかし、依然として高稼働率を維持しているものの2023年2Qの97.5%をピークに平均稼働率はやや低下しています。平均稼働率に頭打ち感がでるなか、平均賃料単価は2022年4Q以降、前年同期比+1%以上で上昇しています。2024年3Qも同+1.4%で、全住戸タイプ中最も高いパフォーマンスですが、足元ではコンパクトタイプの上昇ピッチが上がっており、その差は縮まっています。

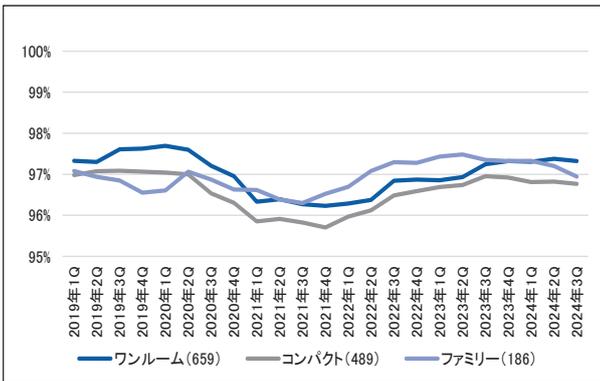
なお、J-REIT保有物件は東京23区所在の優良物件が多く、入居者も相対的に高所得世帯が多いと考えられることや、賃料引き上げを企図したリノベーション工事等が賃料単価上昇に寄与している面もあります。

政令指定都市のなかには平均募集賃料が下落トレンド入りする都市も

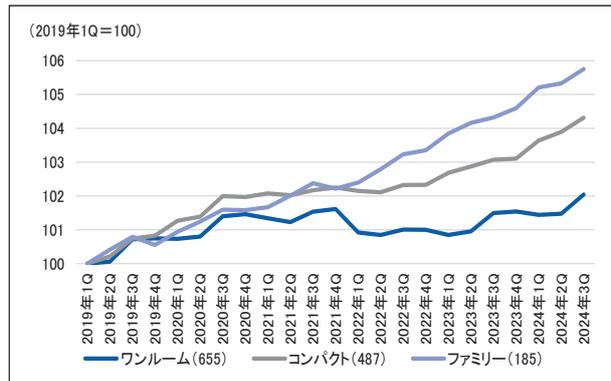
J-REIT保有物件のような、いわゆる優良物件以外も含むより広範囲の市場でみると、一部の政令指定都市では平均募集賃料が頭打ちないし下落トレンドに入っています。アットホームおよびアットホームラボの調べによると、物価や人件費上昇によりコストプッシュの形で賃料上昇圧力が働きやすい地合いにも関わらず、仙台市や神戸市、広島市では50㎡以上のファミリー向きで平均募集賃料が下落ないし足踏みがみられます[図表2-3]。

本媒体^{*}で、一部エリアでは新築分譲マンション市況が潮目を迎えつつある可能性があり、その要因として給与所得者の住宅負担能力が価格上昇に追従できなくなっている可能性を指摘しました。物価変動を反映させた実質賃金が伸び悩むなか高い家賃を支払うマインドは働きにくいと考えられ、賃貸マンションにおいても郊外に流出もしくはダウンサイジング、ダウングレードしてアパートに住み替える動きなどが始めている可能性があります。

[図表2-1]住戸タイプ別の平均稼働率



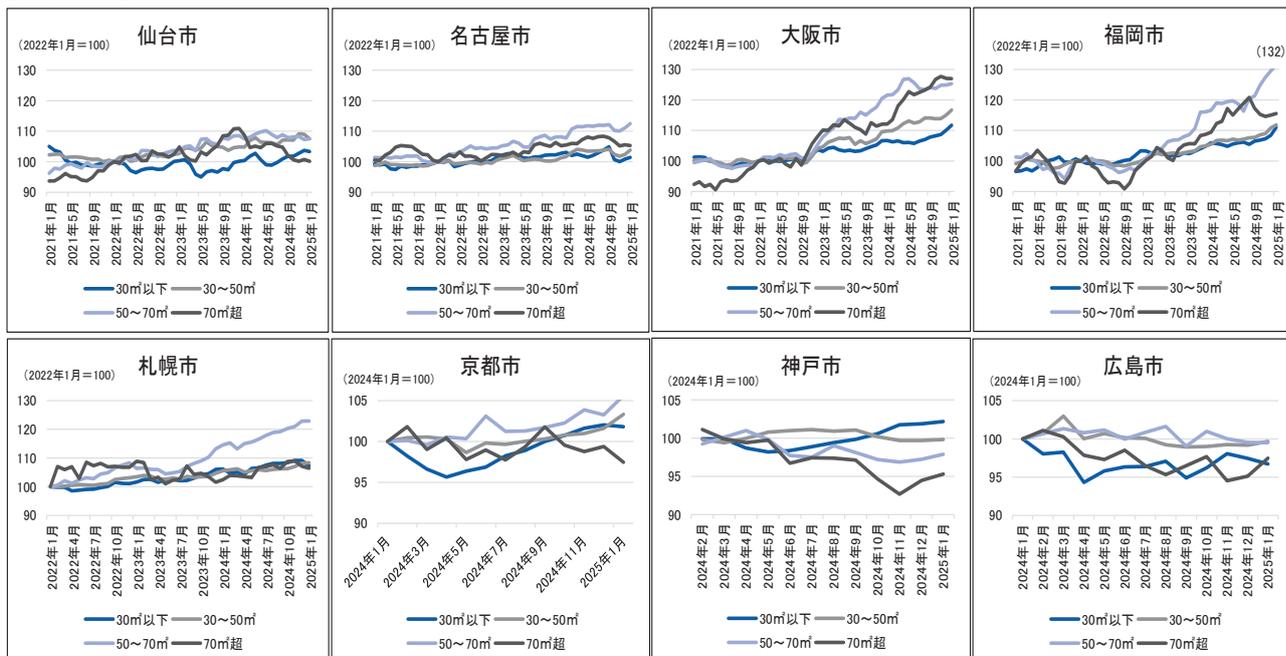
[図表2-2]住戸タイプ別の平均賃料単価(指数)



(注) 括弧内はデータ数。2019年1Qから2024年3Qまで連続してデータが公表されている同一物件を集計対象とした。各期の数値は対象物件の単純平均を採用している。各期は6ヵ月単位(例:2024年第2四半期:2024年1月~2024年6月の平均、2024年第3四半期:2024年4月~2024年9月の平均)とした。

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表 2-3】主な政令指定都市における賃貸マンションの平均募集賃料(指数)



(注)データ公表の関係上、上段4市(仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)は2021年1月以降の平均募集賃料を指数化したし、札幌市は2022年1月以降の平均募集賃料を指数化した。京都市、神戸市、広島市は2024年1月以降の平均募集賃料に関して2024年1月を100として指数化した。いずれの都市も直近値は2025年1月である。

データ出所：アットホーム(株)、アットホームラボ(株)「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向」をもとに都市未来総合研究所が作成

賃貸マンションをめぐるデベロッパー等の取り組み事例

新築賃貸マンションはインフレによるコスト増加を加味した賃料設定が必要となりますが、実質賃金のプラスが定着するまでには時間を要するとみられ、これ以上の強気の賃料設定が難しくなってきたとの見方も出始めています。そのようななか、他社との差別化や付加価値により消費者に訴求していると思われる開発事例がみられます。

① Co-Living賃貸マンション

複数人で居住空間を共有しながら暮らす「シェアハウス」と、仕事空間を共有できる「コワーキングスペース」の2つの特徴を併せた住居形態。在宅勤務やリモートワークの普及、起業や独立、副業などワークスタイルの多様化、インフレによる都心部の家賃高騰などを背景に、ミレニアル世代を中心に世界の主要都市で広がりを見せている。主なターゲットは20～30歳代を中心とした単身世帯。従前は小規模な築古物件をリノベーションしたものが多かったが、足元では大手不動産会社が新規参入し、大型新築物件やグループ内外のサービスを付与した物件を開発する事例がみられる。

② 単身者に訴求可能なサービスや設計を取り入れた賃貸マンション

1階に入居したテナントの朝食を無料で提供するサービス付き物件や、入浴を不要とする価値観を捉えて浴槽をなくすことで専有面積を確保し、好立地・狭小地において比較的安価な賃料設定を実現する物件の開発事例がみられる。

③ 隣接するホテルのサービス等の利用が可能な賃貸マンション

隣接するホテルの共用部や大浴場などの利用が可能な賃貸マンション。これまで、外資系ラグジュアリーホテルと賃貸マンションの組み合わせは散見されたが、それ以外のグレードの国内資本ホテルにおいても開発事例がみられる。

④ 高齢者向け見守りサービス付き賃貸マンション

トイレに見守りセンサーを設置するなど、高齢者向けのセキュリティサービスを導入した賃貸マンション。今後増加が見込まれる高齢単身者に対しては孤独死や家賃の支払い能力などの懸念から貸主サイドの拒否感が強く、若年単身者を奪い合う構図となっていたが、大手不動産会社がシニア向けサービスを付帯した賃貸マンション開発に新規参入する事例がみられる。

⑤ 木造カーボンゼロの賃貸マンション

賃貸マンションで主流の鉄筋コンクリート造と比べて建築時のCO₂排出量を大幅に削減した賃貸マンションの開発事例がみられる。また、再生可能エネルギーの一括受電やオール電化により入居中のCO₂排出量を実質ゼロにするなど環境配慮を前面に打ち出すことで、環境意識が高い消費者に対して周辺相場対比高めの賃料設定が受け入れられている。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

※：不動産トピックス 2024年11月号トピックス1参照

Monthly Watcher 銀座地区の不動産売買取引が大幅増加

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、2024年に公表された銀座地区^{*1}の売買取引件数^{*2}は40件で、前年の27件から大幅に増加しました。コロナ禍の影響で2021年に急減した後、徐々に回復し、2024年は大幅に増加しました。物件用途別では、最多のアセットは商業施設の27件で、商業施設として2003年以降で最多を記録しました。実質的に物件を保有してきたオーナーの死去が売却の契機となった10件^{*3}の事例が寄与した面が大きいものの、それを除いた17件はコロナ前の水準（2015～19年平均：11件）より多く、コロナ以降（2020年以降）でも最多の件数でした。次いで多かったのはオフィスビルの9件で、商業施設と併せて9割に上りました【図表3-1（棒）】。

2024年に公表された主な取引事例を買主の取得目的毎に分類して整理しました【図表3-2】。中長期的な保有・運用を目的に取得した事例が目立ち（事例No.1～7）、商業施設については今後も増加が見込めるインバウンド需要を期待している面があると考えられます。オフィスビルについては賃貸市場の回復が物件取得を後押ししている可能性があります^{*4}。また、区分所有権や小口化商品として投資家に販売することを目的に取得した事例も複数ありました（事例No.8、9）。これらの販売商品は主に富裕層や企業経営者等を対象にしているとみられ、銀座という立地ブランドが商品として一定の優位性を持つことを見込んでいる面があると推察されます。さらに、開発を目的に取得した事例も散見され、商業施設としての建替え（事例No.10）のほか、ホテルに建て替えることを目的に築50年（取引公表時点）のオフィスビルを取得した事例（事例No.11）やホテル開発用地を取得した事例（事例No.12）がありました。インバウンド増加による堅調な宿泊需要を見込んでいると考えられます。なお、中長期的に保有する方針である一方で将来の開発を視野に入れているとされる、隣接する複数物件（いずれも築50年以上）を一括取得した事例もありました（事例No.4）。

このように銀座地区では多様な目的で物件が取得されており、投資ニーズの高さがうかがえます。2022年以降取引物件の平均築年数が上昇しており、2024年は40年を超えました^{*5}【図表3-1（折れ線）】。商業施設やホテルはインバウンド需要の増加等から手堅い開発計画が見込め、開発目的で築古物件を取得する動きは今後も続く可能性があります^{*6}。（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※1：物件所在地の住所が「東京都中央区銀座」である事例を対象とした。

※2：不動産売買実態調査では取引価格公表・判明分と取引価格非公表・不明分の両方の取引事例を収集している。2024年に公表された銀座地区における取引事例のうち取引価格が判明した事例は2件にすぎないため、本稿では取引価格非公表・不明分を含めた件数ベースで分析した。

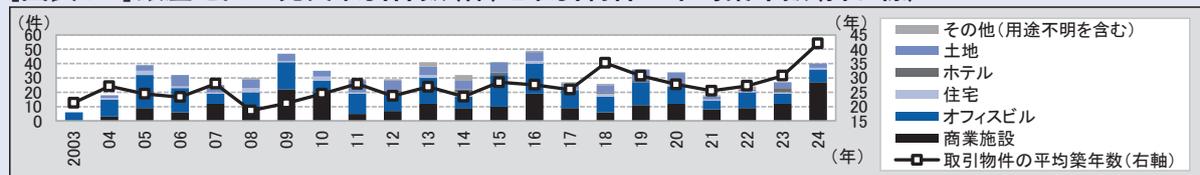
※3：物件数は8物件であるが、うち2物件は転売が確認されているため、取引件数は10件で計上している。

※4：三幸エステート（株）によると、銀座エリア（本稿で定義する銀座地区とは必ずしも一致しない可能性あり）のオフィスビル空室率（全体平均）はコロナ禍の影響で2023年2月に9.34%まで上昇したが、その後は低下基調で推移し2025年2月には2.94%まで低下した。

※5：本文中で前述した実質的なオーナーの死去が売却の契機となった商業施設8物件（いずれも1960～70年代の竣工）、10件が押し上げた面はあるものの、これを除いた取引物件の平均築年数も38.5年に及び、2003年以降で最も高い。

※6：特にホテルについては、立地が劣後するなどの場合でも事業が成立することがあると考えられる。

【図表3-1】銀座地区の売買取引件数（棒）と取引物件の平均築年数（折れ線）



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3-2】2024年に公表された銀座地区の主な売買取引事例

分類	事例No.	物件情報				売買取引情報		特記事項	
		アセットタイプ	所在地	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	竣工年 (年)	売主業種		買主業種
買主が中長期的な保有・運用を目的に取得した事例									
	1	商業	2丁目 並木通りと銀座レンガ通りに面す	707.80	5,743.70	2009	SPC	不動産	買主は銀座を重点エリアの一つとしているデベロッパー (注) 準共有持分95%の取引で、左欄の土地面積と建物面積は持分換算
	2	商業	8丁目 並木通り沿い	206.75	1,417.11	1986	不動産	不動産	
	3	商業	3丁目 並木通り沿い	134.11	1,003.91	1996	不動産	不動産	
	4	商業	2丁目 昭和通りから西方面に入った一方通行路沿い	156.71	577.01	1952 1965 1975	金融	不動産	隣接3棟一括取引で、買主は将来の開発を視野に入れているとの報道 (注) 左欄の土地面積と建物面積は3棟の合計
	5	商業	2丁目 銀座柳通りと親世通りに面す	485.44	2,809.84	2009	SPC	金融	売主は約10年半保有して売却
	6	オフィス	2丁目 首都高速道路の掘割に面す	2,023.93	14,711.88	1970 1975	SPC	情報通信	隣接ビル2物件の一括取引で、売買価格は計約154億円。買主は複数の賃貸物件を東銀座やその近隣に所有しており、東銀座を拠点地区と位置付けている。売主は約1年7ヶ月で売却 (注) 左欄の土地面積と建物面積は2物件の合計
	7	オフィス	2丁目 木挽町仲通り沿い	235.63	1,078.24	1988	不動産	不動産	
買主が投資家への販売を目的に取得した事例									
	8	商業	1丁目 昭和通り沿い	178.54	1,442.65	2022	小売業	不動産	買主(区分所有権を投資家に販売することが主業)は取得後フロアごとに区分登記し、投資家などに分譲
	9	オフィス	6丁目 中央通り沿い	313.68	6,050.74	2017	(不明)	証券・商品先物	買主(近年、信託機能を活用した不動産小口化商品の販売に注力)はオフィス床の区分所有権を取得、小口化商品として販売する方針 (注) 左欄の土地面積は持分相当換算、建物面積は取引対象となった区分所有区画
買主が開発を目的に取得した事例									
	10	商業	2丁目 銀座柳通り沿い	73.97	199.13	2001	不動産	不動産	買主は既存建物を解体して店舗ビルを建設。完成後に投資家に売却することを検討
	11	オフィス	7丁目 銀座コリドー通りと交詢社通りに面す	1,123.74	7,972.36	1974	SPC	卸売業	買主はホテルに建て替える方針。米系ホテルブランドを誘致し、2028年のホテル開業を目指す。将来的には他社へ売却する方針
	12	土地	(不明)	(不明)	—	—	(不明)	不動産	買主グループのホテルブランドの開発用地を販売用不動産として取得

(注) 取引が公表された時点の情報に基づく記載であり、方針や計画等は変更の可能性がある。 出所：事業者のリリース資料や報道記事等の公表資料を基に作成

不動産トピックス 2025.4

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)