

大型不動産取引にみる不動産市況

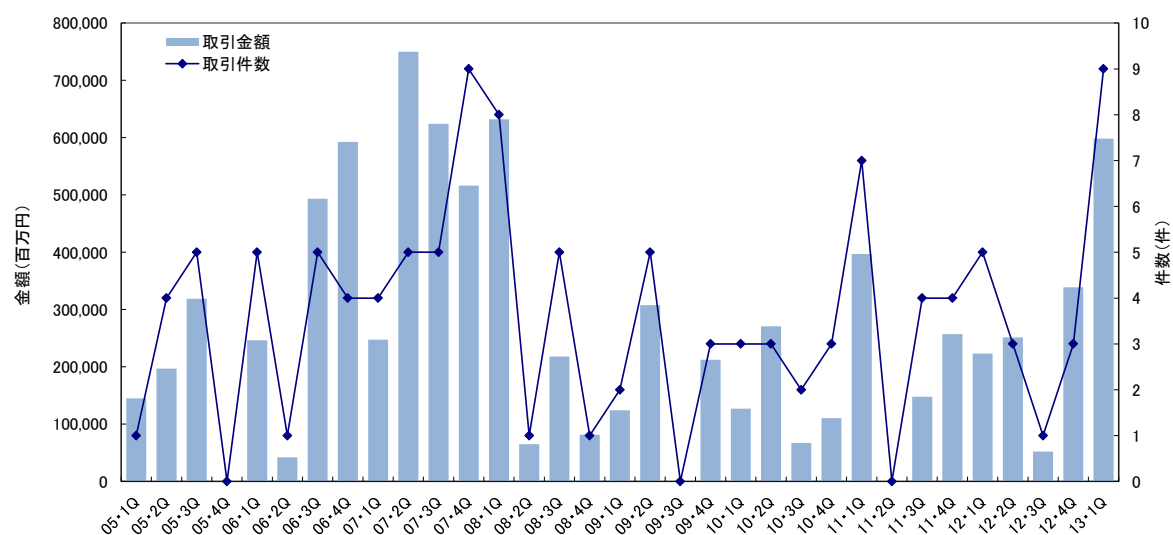
～J-REIT 投資法人の大型取得が活発化～

株式会社ティーマックス
不動産戦略室 03-5501-2950

ティーマックスでは独自に企業の決算発表やプレスなどの公表データに基づいて不動産取引を集計している。今回はその中から総額 300 億円以上の大型不動産取引の傾向をまとめた。

図表 1 は、取引金額が 300 億円以上（ポートフォリオの取引含む）の取引を四半期ごとに集計したものである。

図表 1) 大型不動産取引状況（300 億円以上・情報公開日集計）



【大型不動産取引の推移】

リーマンショック後、取引件数、金額ともに低調だった大型不動産取引は、2011 年第 1 四半期に増加傾向がみられたものの、東日本大震災後は市場の不透明感から取引全体が減少するなかで、再び低調に推移していた。しかし、直近の 2013 年第 1 四半期（1Q）には 9 件、5,982 億円の大型不動産取引が公表されており、2007 年頃の水準に迫るまでに回復している。

【最近の傾向】

図表 2 の 2013 年第 1 四半期の大型不動産取引をみると、最近の大型取引のメインプレイヤーは J-REIT 投資法人であることがわかる。特に 2012 年末から 2013 年にかけては IPO4 件が続いたことも大型取引の増加の一因となっており、2013 年第 1 四半期公表分にもプロロジスリート投資法人の IPO 時の取得 1,730 億円がカウントされている。また、投資法人の中ではとくに日本ビ

ルファンド投資法人が関係する大型取引が多く、2013年1月7日公表の4物件取得に続き、2月28日のソニーシティ大崎（日本ビルファンド投資法人持分60%）、3月8日のパナソニック東京汐留ビル（同・持分10%）と、積極的な取得姿勢が目を引いた。

図表 2) 2013年第1四半期の大型不動産取引

情報公開日	取引日	物件名	取引金額 (百万円)	売主	買主
2013/1/7	2013/2/1ほか	セレスティン芝三井ビルディングほか3件	64,850	三井不動産㈱	日本ビルファンド投資法人
2013/1/10	2013/2/15	プロロジスパーク市川1ほか11件	173,020	市川1特定目的会社ほか	日本プロロジスリート投資法人
2013/2/19	2013/2/22	グラントウキョウサウスタワーの一部(5~9階)	35,000	鹿島八重洲開発㈱	三井不動産㈱
2013/2/22	2013/3/18ほか	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺ほか3件	40,170	合同会社吉祥寺YCMファンディングほか	ユナイテッド・アーバン投資法人
2013/2/28	2013/2/28	ソニーシティ大崎	111,100	ソニー㈱	日本ビルファンド投資法人(持分60%)/ 国内機関投資家(持分40%)
2013/2/28	2014/3(予定)	千代田区大手町2丁目(権利床)	60,000	-	日本電信電話㈱
2013/3/5	2013/3/12	パナソニック東京汐留ビル	50,750	パナソニック㈱	三井住友ファイナンス&リース㈱(持分90%) /日本ビルファンド投資法人(持分10%)
2013/3/8	2013/3/29	クロスガーデン川崎ほか3件	32,770	オリックス不動産㈱ほか	オリックス不動産投資法人
2013/3/29	2013/4/9ほか	HEPファイブ、NU chayamachi	30,623	阪急リート投資法人	阪急不動産㈱/阪急電鉄㈱

***免責事項**

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社ティーマックスに帰属しており、電子的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

＜本件に関するお問い合わせ＞

株式会社ティーマックス

不動産戦略室

〒100-0011 東京都千代田区内幸町 2-2-1

日本プレスセンタービル

TEL : 03-5501-2950 FAX : 03-5501-2951

E-Mail : ff_t@tmaxv.co.jp