

# 質の高い需要に応える 不動産



三井不動産は物流施設の開発事業拡大を加速している  
(2017年1月完成予定の物流施設  
「三井不動産ロジスティクスパーク小牧」)

**不動産投資市場  
対象多様化進む**

総合不動産サービスの米ジョーンズラングラサー（JLL）がまとめた投資分析レポートによると、日本の14年の円建て不動産投資額は前年比17%増の4兆6000億円となり、08年と同程度の水準となった。同社は上場している不動産投資信託（REIT）に加え、私募REITやその他ファンド、海外投資家

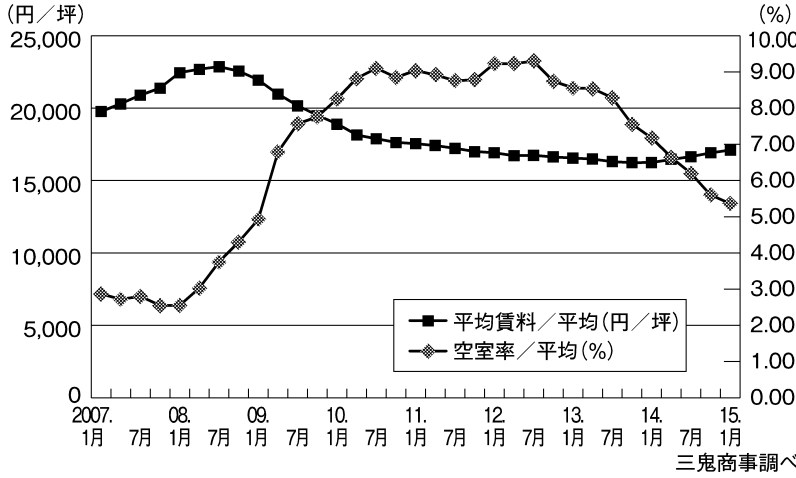
による投資額の増加が目立ったと指摘している。日本の金融商品取引所に上場している不動産投資信託（J-REIT）の14年の物件取得額は、約1兆6000億円だった。資産規模に匹敵する約12兆6000億円に拡大した。14年は海外不動産の取得やヘルスケア施設特化型REITの上場、ホテルなど投資対象

資産の多様化も進んだ。JLLの調査では14年の日本のホテル取引数は過去最高の101となった。中でも日系の買主が全ホテル取引数の76%を占め、J-REITによるホテル買収が目立つたという。足元の訪日外国人観光客の増加に加え、20年の東京五輪開催を控えて国内のホテル需要は順調に伸びると予想される。

一方、国交省ではヘルスケアリートの活用に関して、有識者で構成する「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」で議論が進んでいる。国交省によると、全国約8500施設の病院の耐震化率は、13年度調査で7割以下にとどまる。今後、病院の資金調達ニーズが高まる中で、調達手法の多様化を可能にするのがガイドラインを設ける狙いの一つだ。これまで4回の委員会が開かれており、14年度中にとりまとめる方針だ。

J-REITの時価総額は14年11月に初めて10兆円を超えた。長期安定的な収益を見込む金融機関や投資信託の買いが相

都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率と平均賃料の推移



新築・中古別成約数の前年比および新築物件の占める割合(2014年、アットホーム調べ)

	マンション	
	新築(新築割合)	中古
東京23区	6.8% (8.1%)	▼2.6%
東京都下	▼6.4% (5.8%)	▼1.9%
神奈川県	19.6% (6.6%)	▼5.1%
埼玉県	23.4% (9.3%)	▼4.5%
千葉県	18.6% (7.4%)	2.4%
首都圏計	10.6% (7.6%)	▼3.0%

	アパート	
	新築(新築割合)	中古
東京23区	14.8% (8.5%)	▼0.9%
東京都下	▼2.1% (7.2%)	0.1%
神奈川県	25.2% (9.3%)	▼7.3%
埼玉県	4.7% (12.2%)	1.2%
千葉県	10.9% (9.9%)	3.4%
首都圏計	13.8% (9.3%)	▼2.2%

居住用賃貸物件成約数(2014年、アットホーム調べ)

	2014年	前年比
東京23区	109,184件	▼1.5%
東京都下	21,299件	▼1.3%
神奈川県	70,963件	▼4.2%
埼玉県	25,113件	▼0.1%
千葉県	23,615件	4.6%
首都圏計	250,174件	▼1.6%

注:▼は減少。

手にとってプラスに働く半面、賃料には下押し圧力として働いている可能性もある。

不動産情報サービスのアットホーム（東京都大田区）の調べによると、14年の首都圏の居住用賃貸物件成約数は25万1744件で前年比1.6%減となった。同社では同年2月の週末を襲った2度の大雪が主因としながらも、中古マンションの不振も影響していると指摘する。マンションの新築・中古別平均成約数は新築で同10.6%増となった。しかし、中古は同3.0%減となった。新築の賃料は東京23区の大増上りにより同3.9%増となったが、中古では同0.3%減とほぼ横ばいにとどまった。

三鬼商事（東京都中央区）のオフィスビル市況調査によると、15年2月の東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）の平均空室率は前月比0.05ポイント減の5.31%となった。

2月は大型解約の動きが少ない中、統合などに伴う大型成約の動きが相次いだものの、大規模ビルを含む3棟の新規供給があったことから、東京ビジネス地区全体での2割を超えた。新規賃借面積は1900坪（約3

企業側のニーズも高まっている。森ビルは14年10月、オフィスビルに関する調査を、東京23区に本社が立地する資本金上位の1万社を対象に実施した。その結果、新規賃借予定「有り」とした企業の割合は6年連続で2割を超えた。新規賃借は前年比17%増の771万平方メートルと4年連続で増加。国内外からの積極的な投資により物流施設の供給は増えているが、供給を上回るペースで需要が増加しているようだ。不動産サービス大手の

賃料下押し傾向

よると、14年の貸家の着工戸数は前年比1.7%増の36万2191戸となった。3年連続で増えた。供給が増えたことは借り手の堅調な稼働だ。「戦略的ななりニール効果」（佐藤雅敏常務執行役員）により、消費増税の直後こそ落ち込みが見られたものの、その後は堅調に推移している。

また、商業施設の市況を支える要因として見逃せないのが訪日外国人観光客の増加だ。15年1月の訪日外国人客数（日本政府観光局による推計値）は、前年同月比29.1%増の1221万8000人と、1月として過去最高を記録した。続く2月も旧正月休暇により中国などからの訪日客の増加が見込まれている。

「爆買い」と呼ばれる中国人観光客の旺盛な消費意欲が商業施設の活性化に寄与している模様で、賃料相場を支えることにつながっている。

## 2月、大型成約相次ぐ

## オフィスビル市況改善

多くの企業が08年のリーマン・ショックを乗り越え、攻めの経営姿勢に転換していることがオフィス市況の改善からも見て取れる。

料の安いビルは4年連続でポイントを下回した。

## 物流・商業施設 需要増加し堅調

## 賃貸住宅

## 賃料下押し傾向

いい街には、物語がある。

日本橋が今、とてもにぎやかだ。

仲通りを歩いているとき  
誰かが言っていた言葉を思い出した。

未来はどこか懐かしく、  
過去はどこか新しい。

たしかに。

中央通りからひとつ奥に入ったところに  
新しくなった福德神社がある。  
気持ちいい風のふく場所だ。  
新しいこの島居は、  
これからの街づくりの象徴のようにも見えた。  
懐かしい未来がここにあった。

Mitsui Fudosan  
三井不動産 Story