



今日のキーワード コロナ禍で『オフィスビル売却』の動きが加速

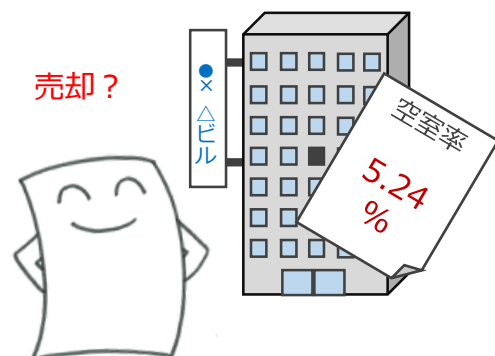
オフィスビル仲介大手の三鬼商事によると東京ビジネス地区の今年2月時点の平均空室率は5.24%まで上昇する中、保有不動産を売却し賃貸契約を結び直す形での『オフィスビル売却』の動きが加速しています。この背景には企業は、新型コロナを契機に在宅勤務が拡大して保有資産に余剰感が出たことや、新型コロナで業績への不透明感が高まり、財務余力を高めたことなどがあります。今後の企業の動向が注目されます。

ポイント1 コロナ禍でオフィス空室率は上昇

- オフィスビル仲介大手の三鬼商事によると、東京ビジネス地区（都心5区／千代田・中央・港・新宿・渋谷区）の平均空室率は昨年2月の1.49%を底に今年2月時点の平均空室率は5.24%まで上昇し、賃料変動の分水嶺といわれる5%を上回りました。
- こうした中、保有不動産を売却し賃貸契約を結び直す形での『オフィスビル売却』の動きが加速しています。その背景として、新型コロナを契機に在宅勤務が拡大して保有資産に余剰感が出たことや、新型コロナで業績への不透明感が高まり、早めに資金調達して流動性の確保と財務改善を進めるねらいなどがあります。

ポイント2 企業は保有資産の圧縮に動く

- 電通の本社売却はその規模などから注目を集めました。報道によると売却金額は3,000億円規模と、国内の不動産取引で過去最大級となる見通しです。電通は本社ビル売却の交渉相手を選入札を2020年12月に実施済みです。エイベックスは昨年12月24日に本社ビル譲渡を発表しました。当該固定資産の譲渡に伴い発生する譲渡益は、290億円を見込んでいます。両社はコロナ禍で業績悪化が懸念される中で、オフィス中心の勤務の見直しによる余剰資産の圧縮と資金調達を図り、財務の柔軟性向上を進めます。
- 3月1日に不動産大手ヒューリックはリクルート本社ビルを取得したと発表しました。リクルートHDのグループ会社が入居していますが、ビル売却後も賃借料を払い、そのままとどまる模様です。



今後の展開 『オフィスビル売却』の動きは加速の方向

- 新型コロナが収束に向かっても在宅勤務などは一定程度は定着する方向にあり、企業の資産圧縮、資本効率改善の動きも続くとみられます。一方で、世界的な分散投資の対象として東京のオフィスビルへの海外勢の需要は旺盛といわれています。今後は海外資金の流入拡大が予想され、売り手と買い手両方のニーズの増加から、企業の『オフィスビル売却』の動きは加速する方向にあるとみられます。

※個別銘柄に言及していますが、当該銘柄を推奨するものではありません。

ここも
チェック!

2021年3月1日 オフィスビルで『脱炭素』の動きが加速
2021年2月2日 新型コロナ『ワクチン接種』がよいよ本格化

■当資料は、情報提供を目的として、三井住友DSアセットマネジメントが作成したものです。特定の投資信託、生命保険、株式、債券等の売買を推奨・勧誘するものではありません。■当資料に基づいて取られた投資行動の結果については、当社は責任を負いません。■当資料の内容は作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。■当資料に市場環境等についてのデータ・分析等が含まれる場合、それらは過去の実績及び将来の予想であり、今後の市場環境等を保証するものではありません。■当資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。■当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。■当資料に掲載されている写真がある場合、写真はイメージであり、本文とは関係ない場合があります。