

一般事業法人による不動産売却の動向

一般事業法人による不動産売却事例では、賃貸不動産が2024年以降急増している。資本効率向上に対する圧力が増す中、中核事業と関係のない賃貸不動産を売却して資産圧縮を図ったり、成長投資資金の原資としたりする機運が高まっていることが背景の一つにあるとみられる。同様に2025年は本社ビルの売却も増加しており、賃貸ビルへの移転に加えてセール&リースバックも含め、所有から賃借へのシフトを図る事例が目立った。

売主としての一般事業法人等の存在感が増す

国内に所在するオフィスビルの売買取引について、2025年に公表された売買取引額は2兆2,758億円で、11年ぶりに2兆円を超えた。オフィスビル以外を含む全ての物件用途の売買取引全体に占めるオフィスビルの割合はコロナ前の水準を上回り、オフィスビル売買の回復が鮮明となった。

売買取引について売主と買主の業種に応じて不動産セクターと非不動産セクターに分類^{※1}すると、2024年は非不動産セクターによる売買取引、特に一般事業法人等から、外資系法人やSPC・私募REIT等、J-REITといった不動産セクターへの売却が各セクター間による売買取引額の上位に現れた。この流れは2025年も続き、一般事業法人等からSPC・私募REIT等やJ-REITへの売却が上位にランクインした。売買取引の回復に合わせて非不動産セクターから不動産セクターへの売却が顕著に増加する中、特に売主としての一般事業法人等の存在感が増した〔図表1〕。

賃貸不動産の売却が2024年以降急増

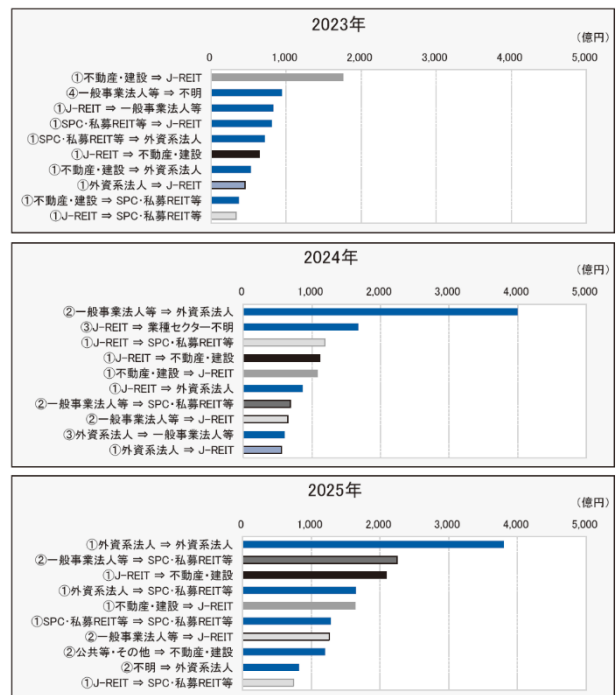
一般事業法人等が売却した物件を利用用途別に集計したところ、2023年を底に賃貸不動産が急増しており、2025年は76件であった〔図表2〕。売却先はJ-REITが2023年の2件から2025年には13件に、SPC・私募REIT等が3件から12件に大きく増加した。不動産・建設セクターへの売却は、2023年：20件、2024年：21件、2025年：25件と漸増した。

J-REITへの売却事例では、系列ではない一般事業法人等による売却が目立った。J-REITでは好調な賃貸市況と回復の兆しが見え始めた投資口市場の動向からオフィスビルの取得に積極的になりつつある中^{※2}、スポンサー以外からの物件取得も増加した格好である。

SPC・私募REIT等への売却事例では、12件中8件が系列企業間の取引で、スポンサーである生命保険会社や鉄道会社などが保有する賃貸不動産が系列の私募REITや私募ファンドに供給された。私募REITや私募ファンドでは好調な賃貸市況を受けてオフィスビルを取得する動きが活発になっていることが背景にあると考えられる。

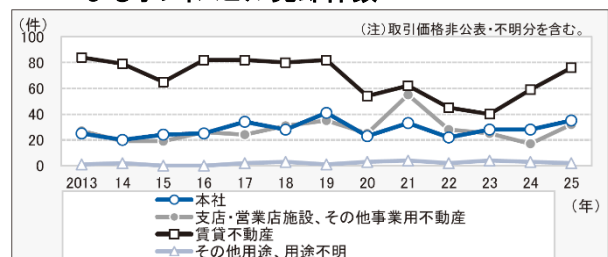
なお、2025年は鉄道会社による系列の私募REITや私募ファンドへの売却が目立った点が特徴的であった^{※3}。昨今、鉄道会社では自社の開発・保有物件を売却することで早期に開発利益を確定し、獲得資金を成長分野へ再投資して資産効率を高める回転型ビジネスへの取り組みが積極的に行われている中、こうした売却事例は今後も続いていくものと考えられる。

〔図表1〕 取引の経路別にみた売買取引額(上位10類型)



(注) 項目名冒頭の①~④は右に示す分類を表す。
 ①不動産セクター⇒不動産セクター
 ②非不動産セクター⇒不動産セクター
 ③不動産セクター⇒非不動産セクター
 ④非不動産セクター⇒非不動産セクター

〔図表2〕 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、2のデータ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

本社ビルの売却は増加基調が続く

2025年の一般事業法人等による本社ビル売却は前年の28件から35件に増加した。また、支店・営業施設、その他の事業用不動産は前年の17件から32件に増加しており、事業用不動産の売却が活発になっている〔図表2〕。このうち本社の売却事例は、移転に伴う売却とセール&リースバックの2点に分類することができる〔図表3〕。

移転に伴う売却事例では、業務効率化や職場環境の改善、人員増加への対応などを目的に賃貸ビルへ移転し、伴って旧本社ビルを売却した事例が比較的多くあった。セール&リースバックの事例では、業績悪化に伴う財務改善と成長投資資金の確保を目的とするものに大別される。

2027年度から適用される新リース会計基準では、所有から賃借へ切り替えた場合でも原則オフバランスでなく、財務指標の改善効果が減少するとみられるが、不動産の所有に伴う手間の軽減やリスクの切り離し^{※4}、成長投資資金や借入金返済原資の確保といった資金調達的手段としては今後も有用と考えられる。

なお、足元のオフィス賃貸市場は需給がタイトでまとまった床を確保しにくい状況にあり、所有する本社ビル等を売却して賃貸ビルへ移転するハードルが高くなってきていることが想定される。この状況下、所有から賃借へ切り替えるに当たっては賃貸ビルへの移転だけではなく、セール&リースバックを選択するケースも増加する可能性がある。

〔図表3〕 2025年に公表された本社ビル売却に関する主な事例

分類	売主業種	売却する本社ビルの所在地	移転・売却の理由等	賃貸ビルへの移転
本社移転に伴う売却				
	サービス	大阪府大阪市	大阪駅と直結するビルに移転することで更なる営業力強化を企図	●
	食料品	東京都新宿区	移転元は本館と別館に分かれていてコミュニケーションがとりづらく、老朽化が進んでいたところ、創業100周年を機に新たな働き方への対応やDX推進の環境整備のために移転。経営計画で遊休資産の売却による資産効率改善を掲げる中で移転元の自社ビル売却を決定	●
	ガラス・土石製品	神奈川県横浜市	業務効率化および働き方改革(働き方の多様化、従業員エンゲージメントなど)の一環として横浜市鶴見区から東京都港区へ移転	●
	食料品	東京都港区	業務効率化のため関連会社を含む近隣拠点を集約して移転。移転元は1972年竣工で、2010年に当社が取得していたが今回の移転を機に売却	●
	卸売業	東京都中央区	業務拡大に伴う人員増加の対応および本社機能の拡充のために移転。移転元は1972年竣工で、2001年に当社が取得して本社を置いていたが今回の移転を機に売却	●
	機械	埼玉県さいたま市	人材採用および配置を含め今後の環境変化等に柔軟に対応できるよう、本社機能を自社所有から機動的な対応を図ることのできる賃借へシフト	●
	卸売業	東京都品川区	以前に当社が取得したビルに移転し、3か所に分散していた本社部門を集約。この移転に伴い資産効率化のために移転元のビルを売却	●
	輸送用機器	東京都港区	かつて同社の本社機能を担っていたビルの跡地を含む再開発エリアのオフィスフロアの一部権利を取得して本社機能を移転(2029年予定)。併せて自社ビル本社所有権の一部をデベロッパーに譲渡することを決定し、共同で新築建物への建て替えを行った後、同建物内の一部フロアを当社がブランド価値向上の場として使用予定	●
	食料品	広島県広島市	業績低迷が続く中、生産現場の意思決定を迅速化しコスト削減にもつながるため、研究開発センターとともに工場内に移転	●
セール&リースバック				
	輸送用機器	神奈川県横浜市	2024年度に赤字転落。営業利益およびフリーキャッシュフローの黒字化を目指す中で保有資産を最適化	
	小売業	大阪府大阪市	2022年以降赤字継続。2026年での黒字化を目指す中で資産効率の向上および財務の健全性を企図。併せて労働環境の改善も	
	機械	東京都多摩市	2022年度以降赤字継続する中で財務規律の強化の取り組みとして手元資金の充実を企図	
	陸運	東京都中央区	本社ビル(中央区)に加えて営業所を設置するビル(江東区および港区)を含め計4物件が対象。売却資金は物流ネットワークの強化やM&Aを含む法人ビジネス領域の拡大といった成長投資に充当し、自己株式取得への活用も検討	

(注) 賃貸ビルへの移転については、オフィス賃貸仲介サイトなどを参照した上での推定を含み、移転先を賃借しているとは必ずしも断定できない場合がある。

出所：企業のリリース資料や報道記事等の公開情報を基に都市未来総合研究所作成

※ 1：分類は下表のとおり。なお、業種が不明であるものは非不動産セクターに分類した。

業種分類	内訳	セクター	
J-REIT	J-REIT	不動産	
SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等で外資系法人に分類されるものを除く。	不動産	
不動産・建設	不動産、建設	不動産	
国内法人等	製造業	非不動産	
	運輸・情報通信	非不動産	
	商業	非不動産	
	一般事業法人等	非不動産	
	金融・保険	非不動産	
	サービス	非不動産	
	その他事業法人	非不動産	
	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人	非不動産
	外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等	不動産

※ 2：一般事業法人等以外からの取得も含むJ-REITによる取得の総額・総件数は、2025年は4,256億円(前年比+47.7%)、45件(同+28.6%)であった。

※ 3：例えば、東京地下鉄(東京メトロ)が東京メトロプライベートリート投資法人に売却したPMO半蔵門、東日本旅客鉄道(JR東日本)がJR東日本プライベートリート投資法人に売却したグラントウキョウサウスタワー(一部)、京王電鉄が同社組成の私募ファンドに売却した京王新宿321ビルなど

※ 4：例えば、手間として施設管理の手配、リスクとして経年劣化による修繕費の増加や災害による施設損壊に起因する資産価値の減少など

(発行：2026年5月)

宅地建物取引業 国土交通大臣(5)第6808号
 特定建設業 国土交通大臣(特-5)第20577号
 一般社団法人 東京ビルディング協会会員



— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

リーシング営業部・ビル営業部

TEL. 03-6880-7721(9:00~17:00/休:土日祝)
 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア
<https://www.heiseibldg.jp>



本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基いて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。