



## Chairman's Column

## 「今後マーケットに企業保有の不動産が出てくる!？」

最近、日経ビジネスの「不動産メタボ企業が危ない」という記事が話題になりました。“メタボ”という言葉自体が少し前の流行語のように聞こえますが、指摘している本質は鋭い。企業が抱え込んだ不動産が、資本効率の観点から見直しを迫られているという点です。象徴的だったのが、サッポロビールが恵比寿ガーデンプレイスを外資ファンドに売却した取引。祖業の地であっても、資本コスト経営の前ではノスタルジーは容赦なく切り捨てられる——そんな時代に入ったことを示しました。

背景には、東証が求める資本コストを意識した経営があります。PBR1倍割れ企業への改善要請は、企業に「持っている資産は本当に価値を生んでいるのか」を問い直しています。市場が期待するROEはおおむね8%。しかし、多くの企業不動産の利回りは、WACCやROEを下回りがちです。

その結果、企業は次の選択を迫られています。

- 不動産を売却し、次の成長投資や株主還元に向け振り向ける
- 不動産を再活用し、ROIC\*を改善する

特に売却の動きは今後さらに広がる可能性があります。企業不動産は立地が良く、開発余地も大きいため、国内外の投資家にとって魅力的な案件が増えることになります。



そして、この流れは不動産ファンド業界に再び追い風をもたらします。企業が放出する大型物件は、ファンドにとって“またしても”市場が盛り上がるきっかけとなり得ます。

眠れる獅子は起きてくるのか、そこが問題です。資本コスト経営の浸透は、日本企業のバランスシートを静かに、しかし確実に変え始めています。

今後数年、企業不動産のオフバラ化はマーケットの重要テーマとなりそうです。

代表取締役会長 松澤 和浩

\*ROIC：投下資本利益率。企業が投じた資本に対してどれだけ利益を生んだかを示す指標。



## 不動産マーケット情報

## AI時代の不動産投資はどこへ向かうのか

近年、米国ではAIの急速な普及を背景に、データセンター投資がかつてない規模で拡大していると言われていいます。中でも注目されているのが、ソフトバンクグループの孫正義氏による構想です。同社は米国オハイオ州において、原子力発電所約10基分に相当する10GW規模の電力を消費する巨大データセンターの建設を検討しているとされ、総投資額も数十兆円規模に達する可能性があると言われています。

こうした動きの本質は、単なる「不動産開発」ではないとも言われています。データセンターはサーバーを設置する建物である一方、膨大な電力を消費する「電力需要装置」としての側面が強まっていると考えられています。AIの高度化に伴い計算量が増大する中で、安定した電力確保が事業の重要な要素になりつつあると言われており、米国ではIT企業や投資家が発電設備を含めた一体型インフラとしてデータセンターを開発する動きが広がっているようです。



その背景には、米国の産業政策の影響もあるとされています。製造業の国内回帰やAI開発競争の進展により電力需要が増加する一方で、既存のインフラでは供給が追いつかない可能性が指摘されています。このため、民間企業が発電所を含めたインフラ整備を担う構図が形成されつつあるとも言われています。結果として、データセンター投資は「IT」や「不動産」にとどまらず、「電力インフラ投資」としての性格を強めていると見られています。

では、この潮流は日本にどのように波及するのでしょうか。日本は米国以上に電力制約が厳しい国であると指摘されており、都市部における大規模データセンターの新規開発は、電力確保の観点から制約を受ける可能性があると考えられています。そのため、北海道や九州など電力供給に余力がある地域への分散や、再生可能エネルギーと組み合わせた開発が進む可能性があるとも言われています。

また、投資の観点でも変化が生じる可能性があります。従来は建物としてのデータセンターへの投資が中心でしたが、今後は発電設備と一体で投資する「インフラ型投資」へとシフトしていく可能性があると言われています。これは不動産ファンドにとっても、投資対象の再定義を促す動きになるかもしれません。

AIという新しい技術の裏側で、実際に価値を支えているのは電力という物理的なインフラであるとも言われています。今後の不動産市場を考えるうえでは、「どこに建てるか」に加え、「どのように電力を確保するか」という視点が、より重要になっていく可能性があると考えられます。



## J-REIT TOPIC

## J-REIT3月の動向

## &lt;今月の決算発表銘柄&gt;

2026年3月に決算発表は15銘柄

## &lt;次月の予定&gt;

## &lt;決算発表&gt;

5/15 (火) 8952 ジャパンリアルエステイト投資法人

5/21 (木) 8958 グローバル・ワン不動産投資法人 | 8986 大和証券リビング投資法人

## &lt;権利付き最終日&gt;

5/27(水)

【対象期間】2026/3/1～2026/3/31

## &lt;対象期間の計算発表銘柄&gt;

2026年3月に決算を発表したREITは15銘柄（いずれも26/1期決算）

## &lt;対象期間の物件移動&gt;

物件取得銘柄数	物件取得総額	物件取得物件数
17リート	1,971億円	41件
物件譲渡銘柄数	物件譲渡総額	物件譲渡物件数
10リート	579億円	18件

## &lt;アセット別物件移動&gt;

		オフィス	レジデンス	商業	ホスピタリティ	物流	その他不動産	出資持分等	総額
取得	金額	1,232億円	314億円	97億円	252億円	67億円	-	52億円	2,015億円
	構成比率	61%	16%	5%	13%	3%	0%	3%	100%
	件数	12件	16件	3件	5件	4件	-	5件	45件
	構成比率	27%	36%	7%	11%	9%	0%	11%	100%
譲渡	金額	265億円	39億円	21億円	172億円	35億円	47億円	-	579億円
	構成比率	46%	7%	4%	30%	6%	8%	0%	100%
	件数	10件	3件	1件	1件	2件	1件	-	18件
	構成比率	56%	17%	6%	6%	11%	6%	0%	100%

※次頁へ



## J-REIT TOPIC

※前頁より

## &lt;今月のトピックス&gt;

今回は、当社のサービスのご紹介です。

当社は、投信法における一般事務（会計・納税・機関運営）のほか、資産運用会社における各種業務（金商業のライセンスが必要な業務を除く）について、主にミドル・バックオフィス業務の支援を行っています。その一部として、運用会社向けのヘルプデスクサービス（以下、ヘルプデスク）をご紹介します。

ヘルプデスクは、当社の資産運用会社経験者（10年以上の経験者が4名在籍）の知見に加え、当社がさまざまな業務を通じて得る業界共通のノウハウとしての経験をもとに、お客様からのご質問にチャット等で対応するサービスです。

主な内容は以下の通りです。

- ・資産運用会社の実務に関する質問対応
- ・実務経験者による対応、アドバイス提供
- ・受託業務を通じて蓄積した事例/ノウハウの提供
- ・新任の方からの質問対応などへの活用

「経験に基づく対応」が特徴であり、実務経験者や業界の先輩から助言を受けるような形でご利用いただけます。お客様とのコミュニケーションツールとしてご利用いただけるよう、年額6万円（月額5,000円）で提供しています。

また、ご相談内容に応じて、調査・コンサルティングのご依頼も別途契約のうえ有料にてお受けしています。関心がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせ先：group\_re@asa-group.jp



## ディスクレイマー

本資料は、投資判断の参考となる情報提供のみを目的として当社が作成されたものであり、特定の有価証券等の売買の勧誘ではありません。本資料の記載内容・数値・図表等は作成時点の情報に基づきますが、その正確性・完全性を保証するものではなく、予告なしに変更される場合があります。また、当社は本資料を将来更新または訂正する義務を負いません。本資料の考察部分で述べる見解については、執筆者の個人的な見解であり、本資料記載のいかなる内容も将来の運用成果を約束・示唆するものではなく、最終的な投資判断はご自身の判断と責任で行ってください。当社は、本資料言及対象の投資法人又はその運用会社との間で、業務上の関係を有している場合がありますが、本資料の記載内容は公開情報に基づくもので、当該関係の影響を受けていません。

ASAリートパートナーズ  
リートパートナー部 グエン・ティ・ホン