

トーセイとURの関係を疑ってしまうよ

南青山URをM&Aという形で取得して
プレハブ建物を建築しはじめたPAG河合昭典

今度はPAG河合からURとの窓口としてAMを
委託されたトーセイがURから新宿河田町にあ
る河田町コンフォガーデンという大型マンションを
購入した

公正な入札であったのか
疑ってしまうよ

■青山オーバルビル(渋谷区)

東急電鉄が350億円超で ソニー生命から

東京急行電鉄は2017年12月、渋谷区神宮前5丁目のオフィスビル、青山オーバルビルの大部分を取得した。賃貸運用していくとみられる。売り主はソニー生命保険だ。価格は非公表だが、350億円超で取引されたとの情報がある。

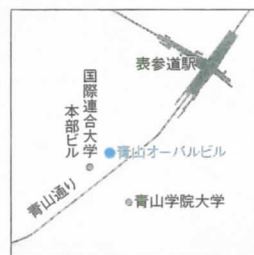
ビルは、地下鉄表参道駅から徒歩4分、JR渋谷駅からは徒歩10分の青山通り沿いに立っている。西隣に国際連合大学本部ビル、青山通りを挟んだ向かい側には青山学院大学がある。地上16階地下2階建て、延べ床面積2万8629m²の規模で、1988年に竣工した。オフィスフロアではクラウド名刺管理サービスなどを手がけるSansanやモンテ物産、ソニーライフ・エイゴン生命保険などが本社を構えている。地下1階と地上1階には飲食店や物販店のほか、郵便局や銀行のATMコーナーなどが入っている。2017年12月時点で満室稼働しているようだ。

東急電鉄は、土地4702m²のうち分有地と一部共有持

分相当の合計4595m²を取得。建物は、区分所有権と一部共有持分、合わせて2万749m²を取得した。渋谷駅を中心とする半径2.5km圏内を広域渋谷圏と位置づける同社は、エリア内で不動産投資を積極化しており、今回の取得もその一環とみられる。渋谷駅再開発の波及効果を見込める場所であり、渋谷ー表参道間にある大規模ビルを所有することで、同エリアの回遊性を高め、活性化を図る意向のようだ。(物件データは売買事例一覧をご覧ください)



青山オーバルビル



■河田町コンフォガーデン(新宿区)

430億円で売却 URがトーセイのSPCに

独立行政法人都市再生機構 (UR) は2017年12月、新宿区にある816戸の大型賃貸住宅、河田町コンフォガーデンを売却した。価格は税込みで430億円だ。買い主はトーセイが管理するSPC。米Westbrook Partnersのファンドが出資したとみられ、トーセイもセイムポート出資している。

物件は地下鉄曙橋駅から徒歩4分、フジテレビ本社跡地を中心とする約2万5000m²の再開発によって誕生した。住宅部分は地上41階建ての1号棟など4棟で構成され、1LDK~2LDKのファミリー向けが中心だ。家賃は約14万円 (40m²) ~34万円 (100m²) となっている。敷地内の別棟にスーパーやクリニック、デイケア施設などを備えている。

トーセイは本物件に関し、入居者募集を含む管理業務全般を約95億円で落札。2017年5月から業務を開始した。その後URと交渉がまとまり、物件購入に至った。URによると、運営委託から売却に至ったのは今回が初めて。今後、どの物件を募集対象にするかなどは明らかにしていない。なお、1号棟のうち31階~41階の111戸は東急ビューレジデンス市ヶ谷河田町と呼ばれる高級賃貸住宅だ。(物件データは売買事例一覧をご覧ください)



河田町コンフォガーデン

