

株式会社都市未来総合研究所

公開

湯目健一郎 (Ken-ichiro Yunome)
yunome@tmri.co.jp

銀座地区の不動産売買取引動向と地価等の動向 (その1：不動産売買取引動向)

～銀座地区の不動産売買取引は活発な状況が続く。買い時と判断する買主と売り時と判断する売主が並存している様子がうかがえる。～

2017年8月

SPECIAL REPORT

2017年度 vol.1

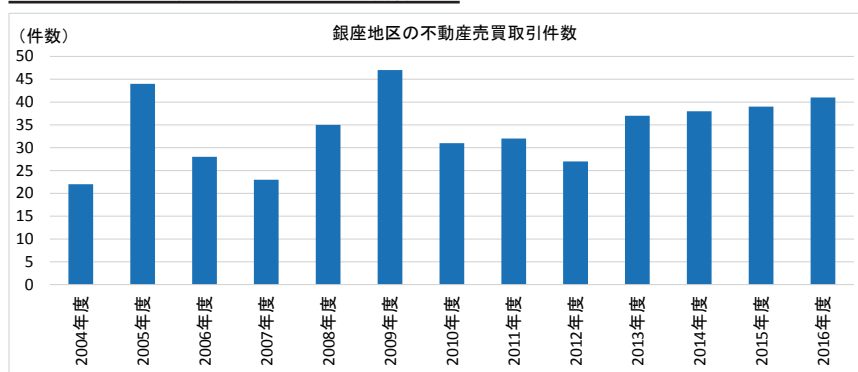
バブル期の地価を超える地点が出現し、メディアで取り上げられる機会が多い銀座地区について、不動産売買動向と地価等の動向を2回に分けて紹介する。

概要

(その1：銀座地区の不動産売買取引動向)

- 銀座地区における不動産売買取引件数は2013年度から2016年度まで4年連続で2004年度から2012年度の年間平均取引件数を上回り、取引の活発な状況が続いている(図表1)。
- 大型再開発の進展による銀座地区全体の集客力アップやインバウンド消費・宿泊需要の増加といった不動産賃貸収益の向上に資する材料がある一方、不動産価格の高値警戒感が台頭し、買い時と判断する買主と売り時と判断する売主が並存する格好で取引が成立している様子がうかがえる。
- 取引対象物件に関しては、オフィスビルから商業施設やホテルにシフトしている傾向がみられる。インバウンド消費・宿泊需要の増加などを背景に商業施設やホテルの方が不動産の賃貸収益向上期待が高く、価格が上昇してきたことが一因と考えられる。

図表1 銀座地区の不動産売買取引件数



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Special Report の中で示された内容や意見は、都市未来総合研究所の公式見解を示すものではありません。
なお、Special Report に対するご意見・ご質問・お問い合わせは、執筆者までお寄せください。

- ※1 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」に収録された取引事例のうち対象物件の所在地が「銀座」である事例を抽出（したがって銀座地区の中心部だけでなく昭和通りを越えた地点なども含まれる。）。
- ※2 不動産売買実態調査は金額ありと金額非開示・不明の両方の取引事例を収録している。2004～2016年度における全国ベースでの金額判明率は58%であるのに対し、銀座地区は32%と約半分にとどまるため、金額非開示・不明を含めた取引全数を対象に件数ベースで分析した。なお、小規模画地の取引が一定程度含まれるため（図表2）、土地面積100㎡以上の取引事例のみを対象としたグラフも参考として掲載した。

1. 銀座地区の不動産売買取引は2013年度以降活発な状況が続く

銀座地区^{※1}における不動産売買取引件数^{※2}は2013年度から2016年度まで4年連続で2004年度から2012年度の年間平均取引件数を上回り、取引の活発な状況が続いている。2013年度以降の年間平均取引件数は39件で2012年度以前の平均32件の約2割増しの水準、また、大規模画地（土地面積300㎡以上）の取引件数に関しては、2013年度以降の年間平均取引件数は14件で2012年度以前の平均10件の約4割増しの水準である（図表2）。

以下、銀座地区の不動産売買取引が活発な背景や取引対象物件の変化について考察する。

2. 不動産賃貸収益の向上に資する材料がある一方、不動産価格の高値警戒感が台頭し、買い時と判断する買主と売り時と判断する売主が並存している様子が見えてくる

銀座地区では、大型再開発の進展による地区全体の集客力アップやインバウンド消費・宿泊需要の増加といった不動産賃貸収益の向上に資する材料がある一方、不動産価格の高値警戒感が台頭し、買い時と判断する買主と売り時と判断する売主が並存する格好で取引が成立している様子が見えてくる。

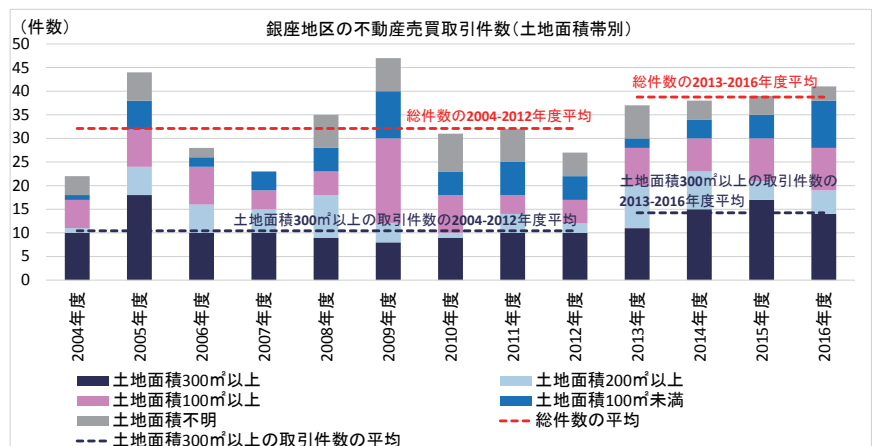
2016年度（以下、断りなければ2016年度の取引事例を対象とした分析）の不動産売買取引では、不動産業（図表3、4では「建設・不動産」に含まれ、銀座地区の事例では大半が不動産業^{※3}）が取得事例の過半、売却事例の約4割を占めており、取引の中心を担っている（図表3、4）。不動産業の取得目的としては、収益不動産を長期保有する目的で取得するケースや販売用（バリューアップ等による転売目的）として取得するケースがともに複数みられる。このところ不動産の高値警戒感が台頭しているが、後者の買主（販売用として取得する不動産業者）をはじめ、物件を取得した不動産業者は銀座地区の不動産価格が底堅く推移するという見通しに立っているものと推察される。その一方で不動産業による売却件数も取得件数と近い水準となっており（2016年度は取得22事例、売却18事例）、不動産業者の中には現状を売り時と捉えている企業も少なくないと推察され、不動産業者には買い時と判断する買主と売

り時と判断する売主が並存している様子が見えてくる^{※4}。

必ずしも不動産のプロではない一般事業法人（図表3、4では「その他の事業法人等」）に関しては、取得事例6事例のうち2事例が収益不動産の取得、2事例が賃借中の店舗の取得（賃借から保有への切り替え）となっており、これら取引の買主は銀座地区の不動産価格が底堅く推移するという見通しに立っているものと推察される。一方、一般事業法人の売却件数は2年連続で増加しており、現状を売り時と捉えている企業が増えている可能性が考えられる。

個人（図表3、4では「公共等・その他」）に含まれ、銀座地区の事例では大半が個人^{※5}）に関しても、一般事業法人と同様、売却件数が2年連続で増加しており、現状を売り時と捉えている個人が増えている可能性が考えられる。なお、個人による取得事例では、大手企業オーナーによる取得事例が複数含まれていることや、（個人による取得事例ではな

図表2 銀座地区の不動産売買取引件数（土地面積帯別）



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

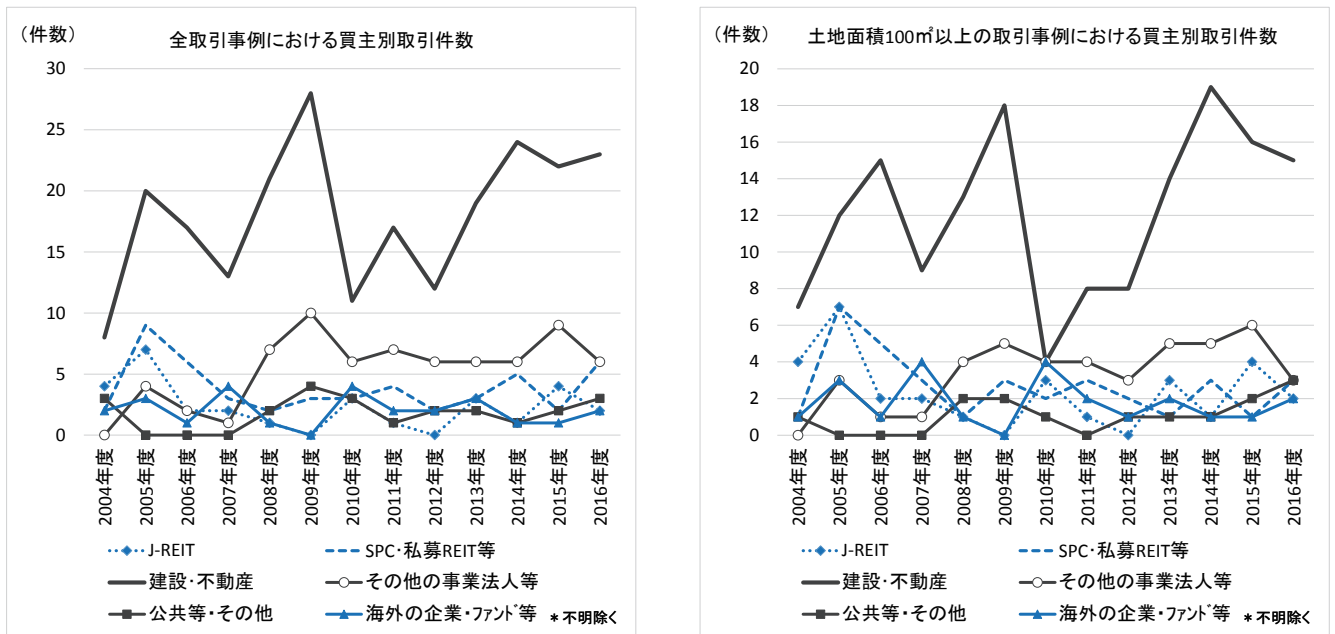
- ※3 図表3,4では不動産業は「建設・不動産」に区分される。2016年度の買主「建設・不動産」の23事例中22事例が不動産業、売主「建設・不動産」の18事例はすべてが不動産業。
- ※4 売却目的を開示する事例は少なく、18事例中3事例のみであるが、3事例はいずれも収益物件を販売用として売却したもの。なお、不動産業による売却事例には傘下のJ-REITや私募REITへの売却事例が含まれ、これらは不動産価格の動向とは別に戦略的に売却時期が決定される面があると考えられる。
- ※5 図表3,4では個人は「公共等・その他」に区分される。2016年度の買主「公共等・その他」の9事例中8事例が個人、売主「公共等・その他」の3事例中2事例が個人。

いが) 企業オーナーや富裕層向けに収益不動産を販売する目的で不動産ブローカーが取得した事例があり、資産承継などの対策を目的とした取得

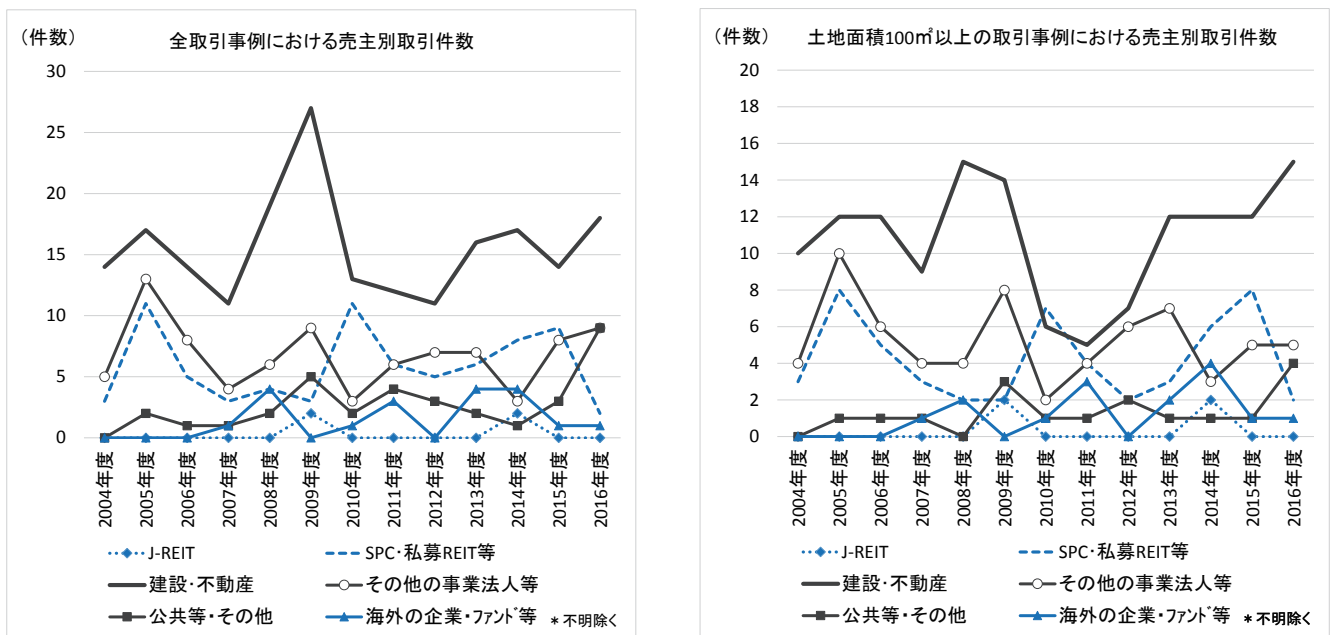
事例が目立つ。個人による取得の場合、資産承継対策などの効果に加え、「銀座」に不動産を保有するステイタスといった収益性とは異なる採算

基準や価値観を含め、不動産の高値警戒感があっても不動産を取得する意向が働くことがあると考えられる。

図表3 買主別取引件数 (左: 全取引事例対象、右: 土地面積100㎡以上の取引事例対象)



図表4 売主別取引件数 (左: 全取引事例対象、右: 土地面積100㎡以上の取引事例対象)



データ出所: 図表3, 4とも都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

3. 取引対象物件はインバウンド消費・宿泊需要の増加などを背景として、オフィスビルから商業施設やホテルにシフトしている傾向

取引対象物件の建物用途（買主が使用または建築予定の建物用途）に関しては、2012年度以降、オフィスビル（図表5では「事務所」）の取引件数が停滞気味である中、商業施設の取引件数が増加基調で推移している。銀座地区における店舗とオフィスビルの賃料（募集賃料ベース）動向を比較すると、オフィスビル賃料は2012年の底値から直近で約1.1倍の上昇にとどまっているのに対し、店舗賃料に関しては「1階」は底値から2015年のピークで約1.8倍まで上昇しており（直近で

は1.4倍）、「1階以外」でも底値から直近で約1.2倍に上昇している（図表6、7）。オフィスビルよりも商業施設の方が不動産の収益向上期待が大きく、価格が上昇してきたことが、商業施設の取引が活発化した一因と考えられる。

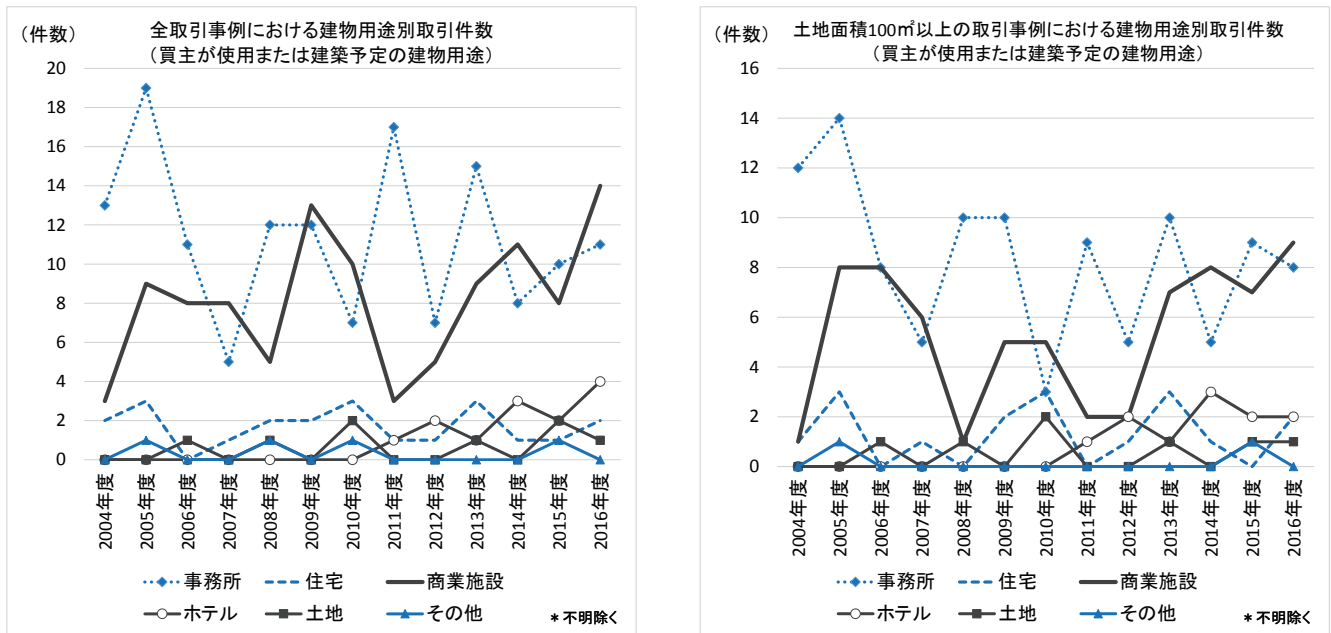
ホテルに関しては、インバウンドなどの宿泊需要の増加から開発ニーズが強く、不動産取引においても2010年度以前はみられなかったホテル建設目的の取得事例が継続してみられるようになった。銀座地区においては、人通りが相対的に少なく商業施設には不向きな裏通りの土地やオフィスビルとしては敷地規模が小さい、地形が悪い土地であってもホテル事業が成立する場合があります、こうした土地はホテル素地として売却することで従来よりも高い価格で

土地を売却できた可能性がある（ホテル建築目的の4事例はいずれもホテル以外の建物をホテルに建て替える事例であった。）。

4. 今後の見通し

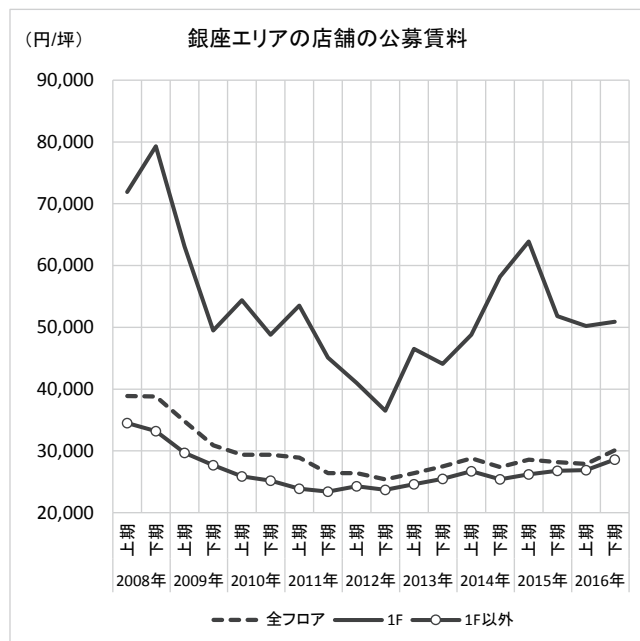
以上のように銀座地区における不動産売買取引は活発な状況が続いていたが、直近の2017年度第1四半期（4～6月）の取引件数は3件にとどまった。四半期ベースの数値ではあるが、銀座地区における不動産売買取引の動向に変化の兆しがみられるか、今後注視したい。

図表5 建物用途別取引件数（左：全取引事例対象、右：土地面積100㎡以上の取引事例対象）



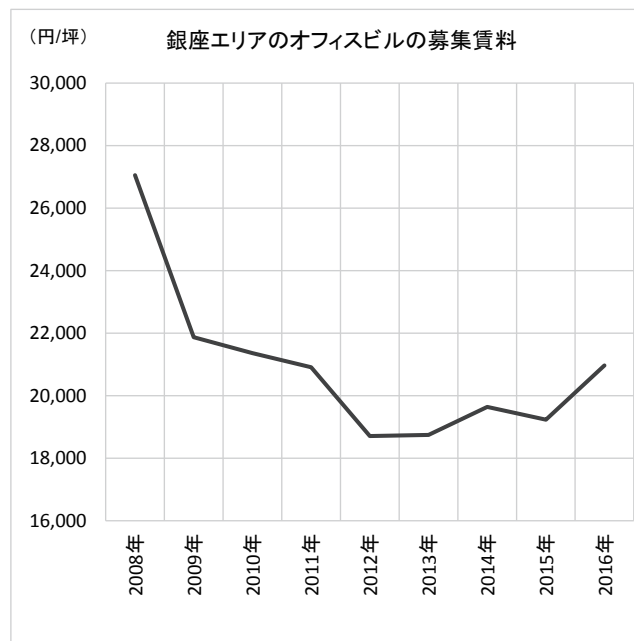
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

図表6 銀座エリアの店舗の公募賃料



データ出所：一般財団法人日本不動産研究所、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド(各号)」(データ提供：スタイルアクト株式会社)

図表7 銀座エリアのオフィスビルの募集賃料



データ出所：三鬼商事株式会社「MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2017」

【責任に関する注意事項】

株式会社都市未来総合研究所（以下、「都市未来総合研究所」）は、本レポートに掲載されている内容（文章、図表、画像、データ、分析または評価手法）の一部または全部（以下「本書内容」）について、都市未来総合研究所との許諾契約（業務請負契約における許諾条項の設定等を含む。）の締結または都市未来総合研究所による事前の許可を得ることなく、転載、複製、頒布を行うことを禁じます。都市未来総合研究所は、本書内容に関して、第三者の著作権、商標権その他いかなる権利も許諾するものではありません。本書内容を不法な目的のために、または不法な方法で使用することを禁じます。

都市未来総合研究所およびその取締役、執行役員、従業員、株主（以下、総称して「都市未来総合研究所関係者」）はいずれも、本書内容に関して、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について保証いたしません。都市未来総合研究所関係者はいずれも、原因に関わらず（過失その他のいかなる理由によるものであっても）、本書内容の誤謬や脱漏に対して一切責任を負わず、本書内容を利用したことにより得られた結果に対して一切の責任を負いません。損害が生じる可能性について事前に報告を受けていた場合を含むいかなる場合においても、都市未来総合研究所関係者は、本書内容の利用に関連する直接的、間接的、付随的、派生的な損害または損失（実損失、逸失利益または機会費用、過失によって生じた損失等を含むが、これらに限定されません。）、経費、費用等に対して、いかなる者に対しても一切責任を負いません。

本書内容における分析、評価および見解は、それらを作成した時点の執筆者の意見を示すものであって、必ずしも事実を記述したものではありません。本書内容には、意図したかどうかに関わらず、執筆者をはじめとする都市未来総合研究所関係者の主観や特定のバイアス、期待または誘導が含まれている可能性があります。本書内容における都市未来総合研究所の意見、分析、評価および見解は、実物不動産または有価証券の購入、保有もしくは売却の推奨や勧誘を行うものではなく、何らかの投資判断を推奨するものでもありません。

都市未来総合研究所は、本書内容について、公表後に更新または訂正する義務を負いません。都市未来総合研究所は、信頼に足ると判断した情報源から情報を入手してはいますが、入手したいかなる情報についても鑑査はせず、その正確性、完全性、適時性および利用可能性について検証は行っていません。

Copyright© 株式会社都市未来総合研究所 〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11F

Telephone : 03-3273-1431、Facsimile : 03-3273-1471、URL : <http://www.tmri.co.jp/>

設立：昭和62年12月21日、資本金：1億円、株主：みずほ信託銀行グループ各社

【主な業務】(1) 不動産に係る市場・顧客環境の調査研究と事業戦略・投資戦略に関するコンサルティング、(2) 資産マネジメント：CRE（企業不動産）・FM、AM・PMに関する調査研究とコンサルティング、(3) 開発プロジェクトのための調査研究とコンサルティング、(4) 都市開発および地域開発の調査研究とコンサルティング