

2014
4
April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

増加する、東京都以外での不動産売買…………… 2

トピックス2

2013年に売買された東京圏の
物流施設用不動産の立地について…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京都区部における事務所床面積の推移…………… 8

増加する、東京都以外での不動産売買

2013年に上場企業やJ-REIT等が行った不動産売買^{※1}の総額は公表ベースで4兆7千9百億円に上り、2007年の5兆5千百億円に次ぐ規模となりました。J-REITが商業施設や物流施設といった郊外物件の取得を伸ばしたことや、開発用となる土地の取得が増加したことなどが背景となって、東京都以外に所在する物件の売買が増加していることが2013年の特徴として挙げられます。

地方、かつ主要都市以外に立地する物件の売買が急増

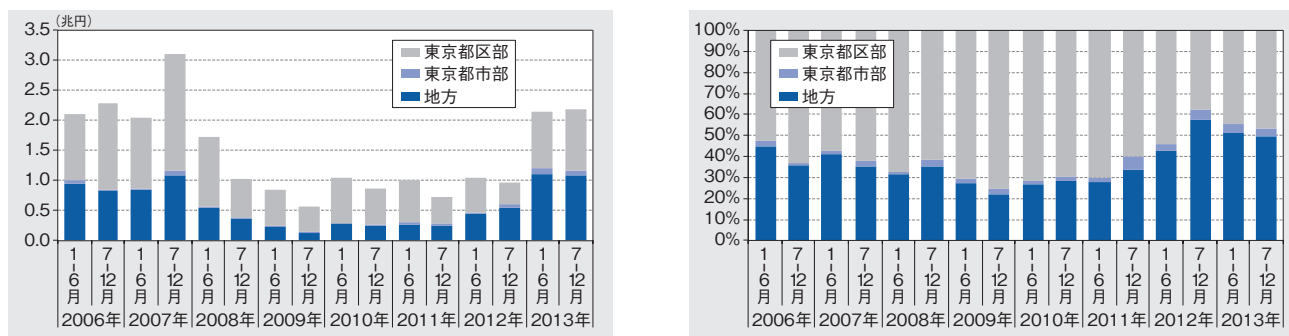
売買額ベースで5割、件数ベースで6割が地方での取引

2013年に上場企業やJ-REIT等が開示または公表した不動産売買額は、海外所在の物件や所在地非公表の物件、都と道府県にまたがる複数物件の一括売却を除いて、4兆3千5百億円でした。このうち、東京都以外(以下、本稿では地方と表記。)に所在する物件の売買が2兆1千9百億円と急増し、金額ベースで50.4%、件数ベースでは60.5%が地方の物件の取引でした[図表1-1、1-2]。半年ごとの推

移でみても、金額、件数ともに増勢が明らかとなっています。

地方での不動産売買は、件数の増加[図表1-2]とともに、商業施設や物流施設などの大型物件の取引増加が影響して1物件あたりの取引価格が上昇しています。東京都区部では大規模オフィスビルの取引減少などから、2010年以降、物件あたりの取引価格が傾向として伸びていないことと対比的です[図表1-3]。

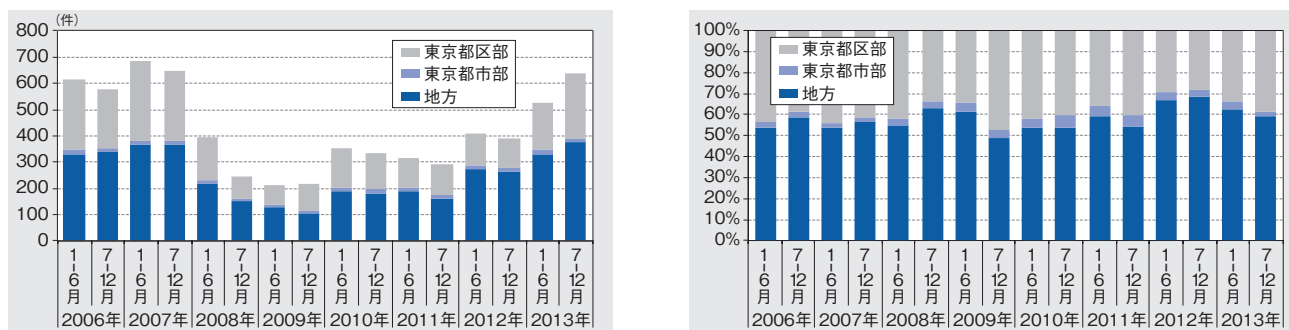
[図表1-1] 物件の所在地別にみた上場企業等による不動産売買額(左図)とその構成比(右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、海外所在、所在地非公表の物件は集計対象から除いた。
「東京都市部」には東京都の町および村を含む。

[図表1-2] 物件の所在地別にみた上場企業等による不動産売買件数(左図)とその構成比(右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、海外所在、所在地非公表の物件は集計対象から除いた。
「東京都市部」には東京都の町および村を含む。

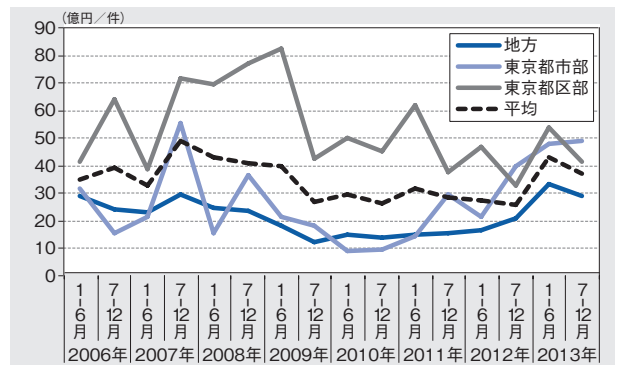
※1：本稿の集計分析は、都市未来総合研究所の不動産売買実態調査のデータを対象に行った。不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータを集計・分析したもの。
不動産売買実態調査では、情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。

中小都市等に所在する物件の売買総額が前年の2.6倍、1兆2千億円を突破

地方の中でも「6大都市その他の主要都市」※2に所在する物件ではなく、「その他、郡部を含む中小都市等」での物件売買額が前年の2.6倍、1兆2千億円を超え、構成比も55.9%となって顕著に増加しています[図表1-4]。

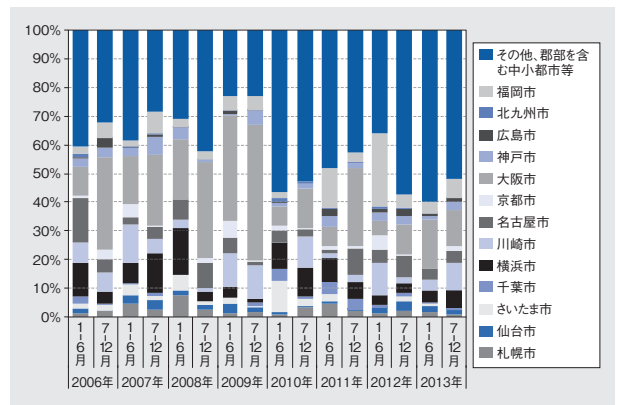
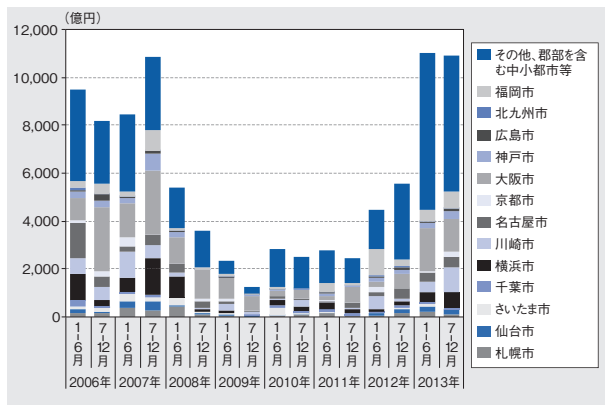
J-REIT等による郊外型の商業施設や物流施設の取得が増加したことが主な要因ですが、事業法人による業務用地の売買など実需取引の動きも一因です[図表1-8、1-9]。

[図表1-3] 物件の所在地別にみた1物件あたりの取引価格



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」
注：「東京都市部」には東京都の町および村を含む。

[図表1-4] 地方物件の所在地別売買金額(左図)とその構成比(右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」
注：都県にまたがる複数物件の一括売却、東京都および海外所在、所在地非公表の物件は集計対象から除いた。

SPCとJ-REITが売買主体の中心。土地等では事業法人の取得も増勢

地方で売主SPCと買主J-REITの取引急増、活況の2006年～2007年を上回る

売主と買主の業種属性について、地方の物件と東京の物件を比較しました[図表1-5、1-6]。

地方では、2012年以降、売主＝SPC、買主＝J-REITの取引額が他の業種から抜き出て急増しており、2013年は、それぞれ2006年と2007年の金額を上回りました[図表1-5]。

東京の物件も2013年に売主＝SPC、買主＝J-REITの取引額が急伸したことは地方と同様ですが、不動産業やその他の業種による取引も相当額あり、取引主体が多様化している点が地方と異なります[図表1-6]。

地方で商業施設と物流施設が急伸、オフィスビル取引も堅調

不動産の現況用途別に地方と東京の推移を比較すると、2013年に地方で商業施設と物流施設が著しく増加、オフィスビルの取引が増加しました。東京ではオフィスビルの取引が増加した一方、商業施設と物流施設の増加は

1千億から2千億円で、相対的に小幅です[図表1-7]。地方のオフィスビルについては、買主業種ごとでは年間5百億円前後の取得量ですが[図表1-9]、多様な買主業種が取得して総額を伸ばしていることが特徴です。

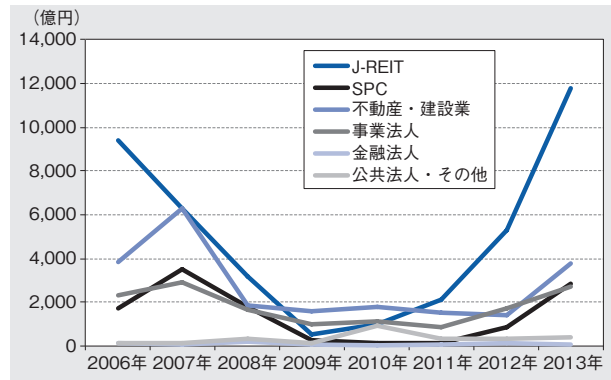
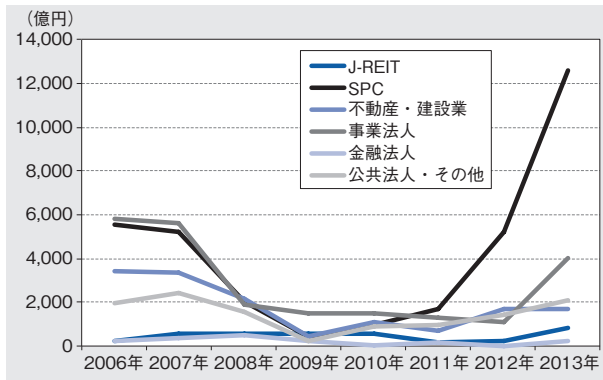
また、賃貸用や自社の業務用として主に開発に供される、土地の取引も増加しています[図表1-7]。

開発用土地の取得が増加

地方での土地の取引について、業種属性別の内訳でみると、不動産・建設業と事業法人が取得額を伸ばしました[図表1-9]。開示資料等の記述では、事業法人の取得目的は、自動車販売店や小売店舗、物流センター、工場など、自社の業務用施設の開発が多くを占めていて、景気回復による施設需要の回復が想像される内容となっています。

※2：本稿において、図表1-4で個別の市名を挙げた13市を指す。「その他、郡部を含む中小都市等」は、これら13市以外の市町村を指す。

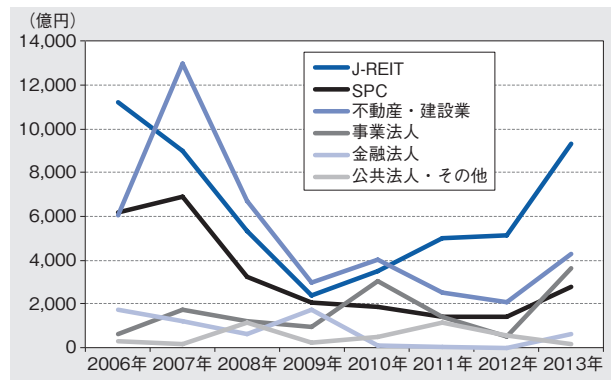
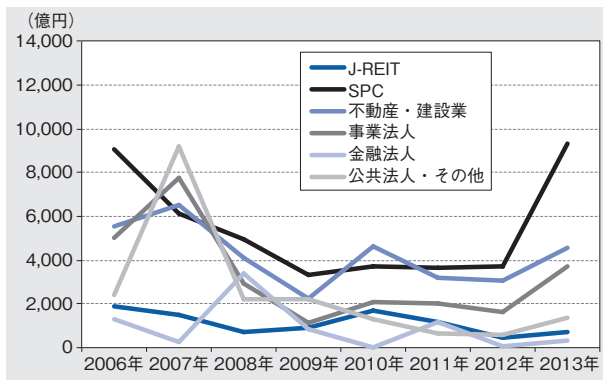
[図表1-5] 地方物件の売主(業種別譲渡金額、左図)と買主(業種別取得金額、右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

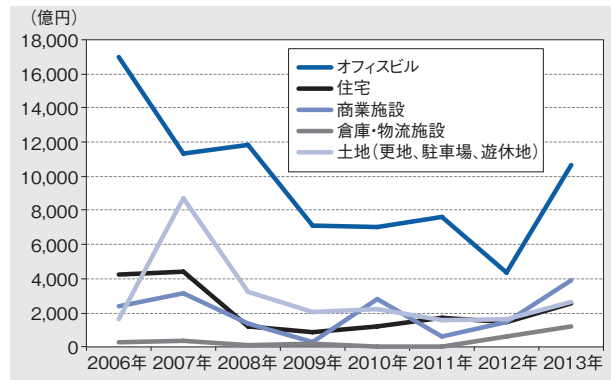
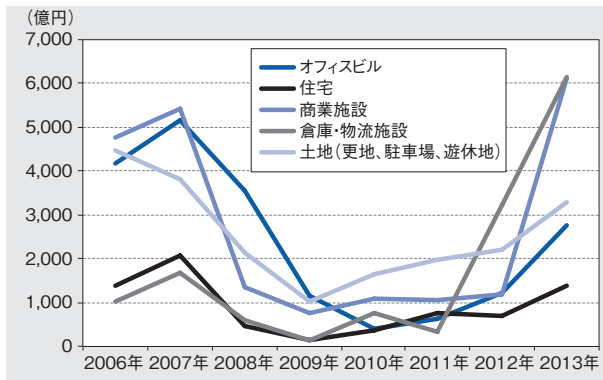
[図表1-6] 東京都所在の物件の売主(業種別譲渡金額、左図)と買主(業種別取得金額、右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

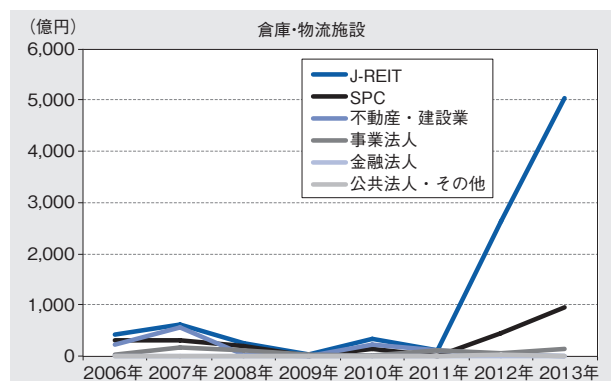
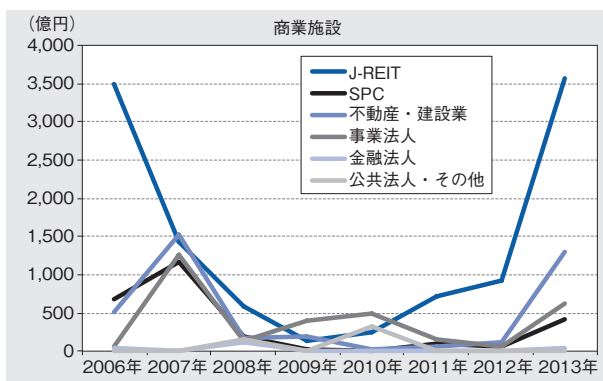
[図表1-7] 地方物件の現況用途別売買金額(左図)と同じく東京都所在物件(右図)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：取引額の大きい用途のみ表示した。

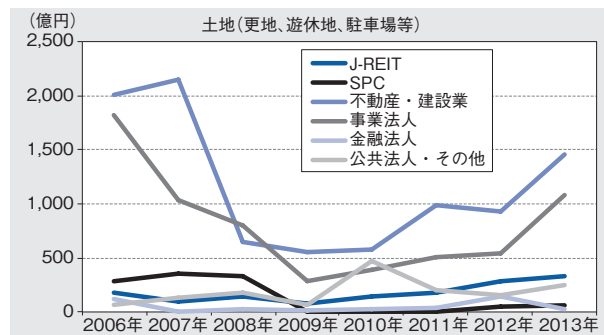
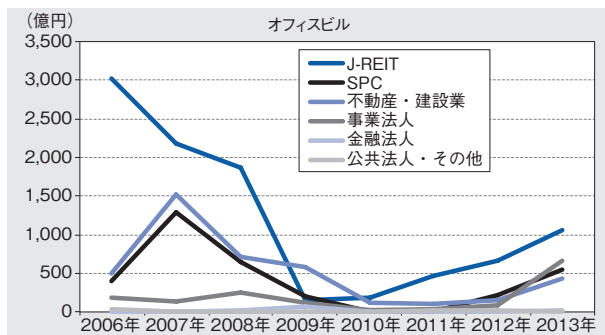
[図表1-8] 地方における物件用途別買主(商業施設と物流施設)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

[図表1-9] 地方における物件用途別買主(オフィスビルと土地)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

SPC間の売買、事業法人からJ-REITへの売買が増加

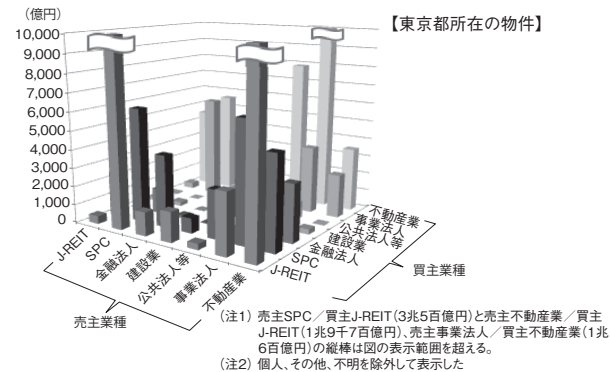
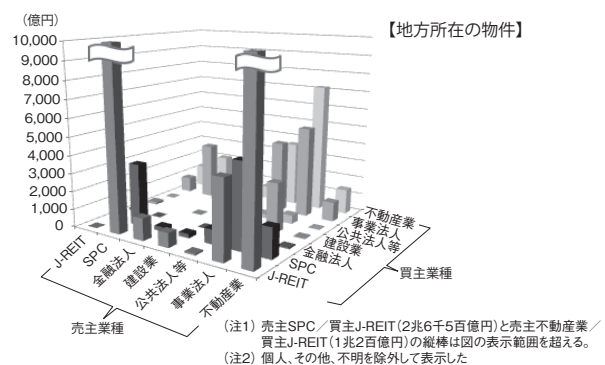
売買取引における売主と買主の組み合わせについて、傾向は次のとおりです。

2006年から2013年の総額ベース[図表1-10]では、地方、東京のどちらも、SPCからJ-REITへの売却(以下、SPC→J-REITと表記)、次いで不動産業→J-REIT、事業法人→不動産業の順で、金額上位の取引構成に大きな違いはみられません。地方の特徴として、事業法人→事業法人の取引が比較的多く、業務用不動産が事業法人間で流通している点が挙げられます。

2013年の新たな動きでは、地方、東京ともSPC→SPCの売買が増加しました[図表1-11]。買主のほとんどは外資系私募ファンドのSPCで、物件用途はオフィスビルや賃貸住宅、物流施設が中心でした。ほかに、商業デベロッパーや宿泊施設運営事業者によるJ-REITの新規上場等を反映して、事業法人→J-REITへの取引が地方において急増しました。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

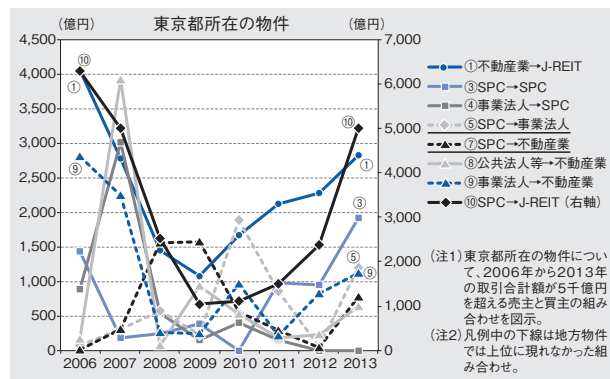
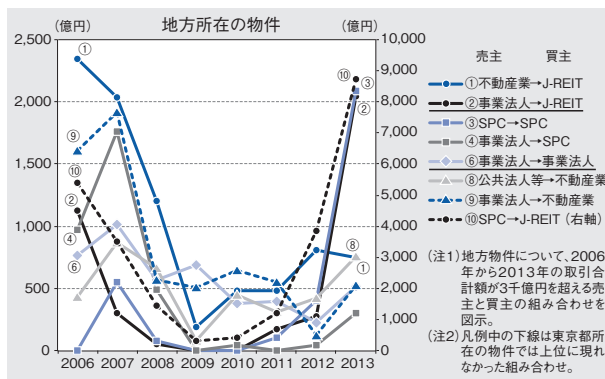
[図表1-10] 物件所在地別にみた売主と買主の組み合わせ(2006年から2013年の総額ベース)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

[図表1-11] 物件所在地別にみた売主と買主の組み合わせの推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

注：都県にまたがる複数物件の一括売却、売主または買主の業種不明の物件は集計対象から除いた。

2013年に売買された東京圏の物流施設用不動産の立地について

2013年中に売買された東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）に立地する物流施設用不動産^{※1}のうち、適時開示等により公表された物件について、都県別の売買件数・土地面積・売買額の集計と売買された物件の立地についての概要をご紹介します。

※1：倉庫・物流施設として使用する目的で取得された土地または上物付の土地（物流施設として稼働中の物件を含む）

都県別売買状況

2013年に売買された東京圏に立地する物流施設用不動産の売買件数^{※2}は54件で、土地面積の合計は約149万㎡、売買額の合計は約5,440億円でした。

※2：個別の物件の所在地と売買額が公表された件数

都県別では、千葉県の売買件数が最も多く、土地面積、売買額とも最大です〔図表2-1〕。1件当たりでは、土地面積は埼玉県が最大で、売買額は東京都が最大です〔図表2-2〕。

売買された物件の都県別立地

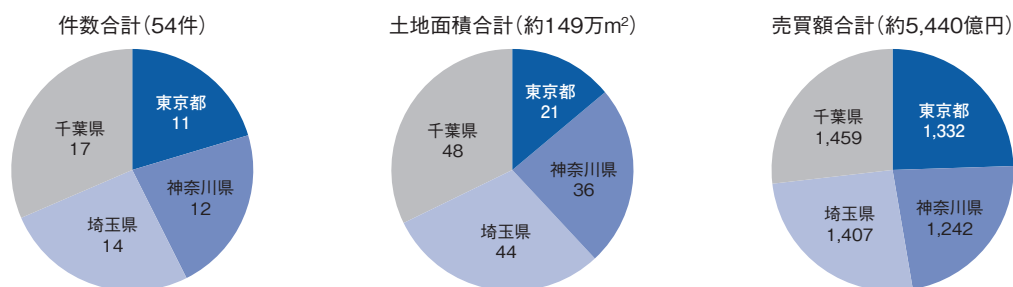
東京都

東京都内では、東京湾岸周辺の道路インフラが整備されていることに加え、京浜工業地帯、東京港、羽田空港と大量の物流を生み出す施設が湾岸に立地していることなどから、東京湾岸周辺の物流施設に根強い需要があります。2013年の東京都内での売買総数11件のうち東京湾に面する区に立地する物件の売買が6件を占めたのも、需要の強さを反映したものであると思われます〔図表2-3〕。内陸の5件中4件は多摩地区の国道16号の沿線周辺の物件です。

神奈川県

神奈川県内でも、物流施設の需要は東京湾岸周辺で強いのですが、内陸を通る物流の大動脈である東名高速道路IC（インターチェンジ）周辺においても強い需要があります。内陸の7件は神奈川県中央部から北部に立地し、東名高速道路へのアクセスが良好な物件です。上記7件のほか、横浜市、川崎市の東京湾に面する区の5物件が売買されました〔図表2-3〕。

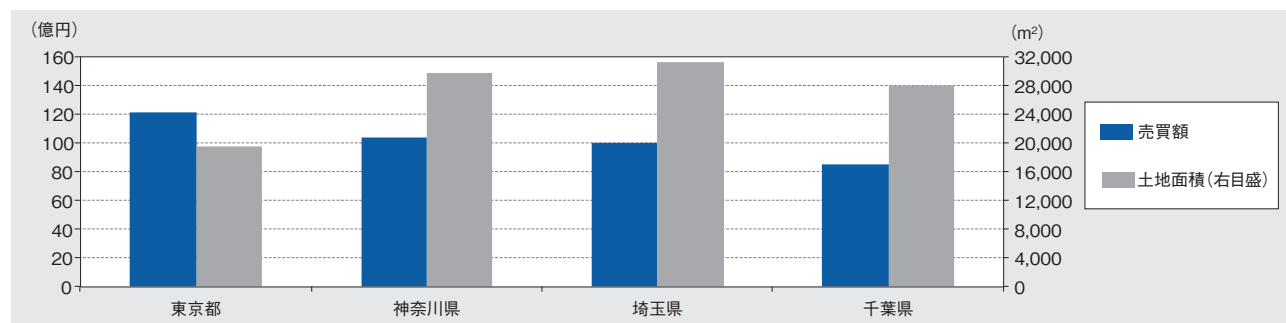
〔図表2-1〕東京圏の都県別物流施設用不動産売買（2013年）



（円グラフ単位 件数：件、土地面積合計：万㎡、売買額合計：億円）

データ出所：図表2-1～3とも都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

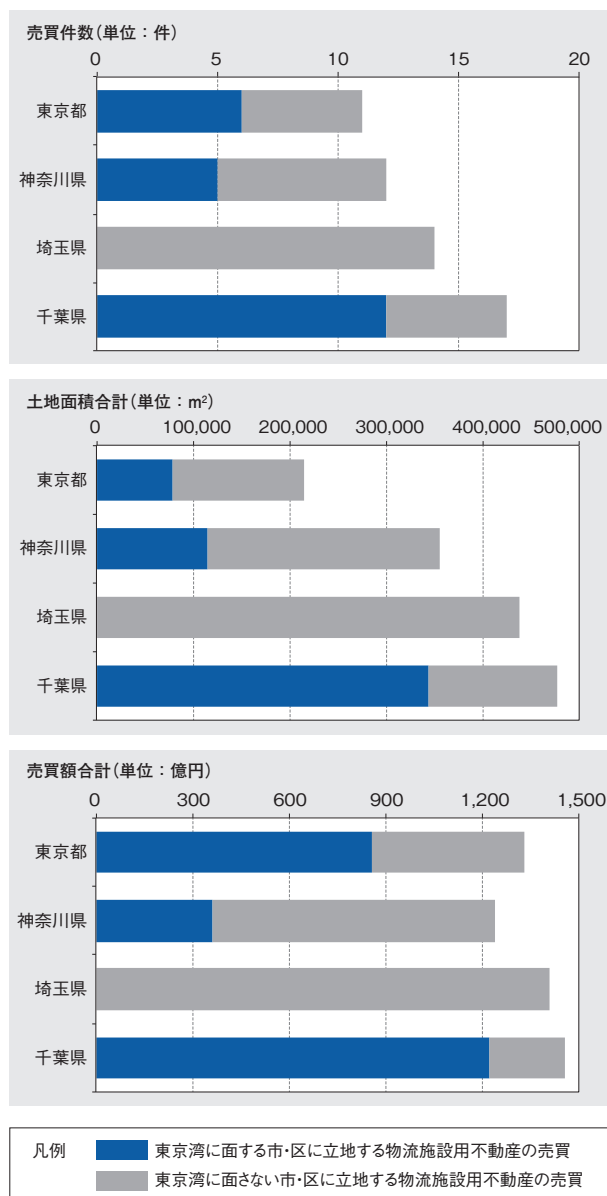
〔図表2-2〕売買1件当たりの売買額及び土地面積



埼玉県

埼玉県には大量の物流の発着を生み出し、物流施設の集中を促す、京浜・京葉のような大規模な工業地帯、港湾、大型機が発着できる民間用の空港はありません。また、埼玉県では、縦断する関越自動車道、東北自動車道と横断する首都圏中央連絡自動車道（以下、圏央道）、東京外かく環状道路（以下、外環道）の4つの高速道路が「井」の字を形成している（未開通区間を含む）ため、広い地域から高速道路のネットワークにアクセスすることが可能です〔図表2-4〕。上記二つの事情から、埼玉県では物流施設が特定の地域に集中する度合いは東京都、神奈川県、千葉県に比べて低いとみられ、県内の14件の売買は、関越自動

〔図表2-3〕売買された物流施設用不動産の地域分布



車道より東の12市町に1～2件ずつ広く分散しています。

千葉県

千葉県西部の東京湾岸は、東京都区部の巨大な消費地に近く、また、背後に京葉工業地帯と成田空港・千葉港を擁するため、元々物流施設の好適地です。これに加え、東京湾に面する西部の4市（習志野、船橋、市川、浦安）では、2017年度中の開通を目標に建設中の外環道千葉県区間が市川市で湾岸道路に接続し、この4市の内陸部へのアクセスが大きく向上することにより、物流施設の需要が高まることが見込まれています。千葉県内で売買された17件の物件中、この4市に立地する物件が11件を占めました。ほかに東京湾に面する市としては袖ヶ浦市に立地する物件が売買されています。

今後の立地について

東京圏では、圏央道及び外環道の建設等道路整備が積極的に進められており、物流施設の好適地が新たに生まれたり、既存物流施設の再開発が誘発されることが期待されます。

（以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄）

〔図表2-4〕埼玉県的高速道路ネットワークの効果



資料：都市未来総合研究所作成

「東京の土地2012（東京都都市整備局）」によると、課税資料に基づく2012年1月1日時点の東京都区部の事務所床面積は90,936千㎡でした。過去10年（2002～2012年）の年平均増加率は1.1%で、それ以前の1992～2002年の同3.6%、1982～1992年の同4.8%と比較すると、増加率は逡減しています[図表3-1]。

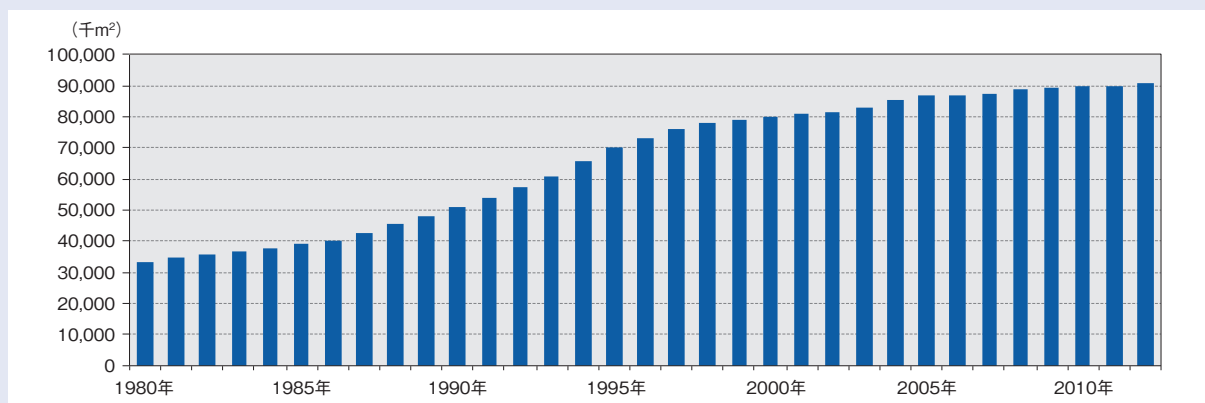
一方、事務所を使用する都区部のオフィスワーカー[※]は、2000年は345.5万人、2010年は324.7万人と、10年間で約21万人減少しました。産業構造や就業人口の年齢構造の変化などが減少の背景にあるとみられます。

2000年から2010年の期間における区別の事務所床面積の年平均増減率とオフィスワーカーの年平均増減率をプロットすると、両方とも増加したグループ（I群）と事務所床面積が増加しオフィスワーカーが減少したグループ（II群）、両方とも減少したグループ（III群）に分かれます。I群には、オフィスエリアで大規模な再開発が活発に行われたり、新たなオフィスエリアが生まれた千代田区、港区、品川区、江東区の4区が入りました。江東区以外は、区の総オフィス床面積が500万㎡を超えています。II群には台東区や大田区などのほか、都心5区から中央区や新宿区、渋谷区が入りました。III群は目黒区や練馬区、葛飾区など7区が該当し、これら事務所床面積が減少した区では、オフィスワーカーの減少率が年平均1%を超えています[図表3-2]。

※ここでは「オフィスワーカー」を国勢調査における従業地の職業大分類の管理職業従事者、専門的・技術的職業従事者及び事務従事者としている。なお、2009年に日本標準職業分類の変更があり、2000年と2010年でオフィスワーカーに該当する業種が小分類ベースで若干異なっている（2010年集計には該当する業種が追加されておりプラス要因）。また、必ずしも全てのオフィスワーカーが事務所（オフィスビル）で勤務しているとは限らず、全ての事務所で働く人がオフィスワーカーとは限らない。

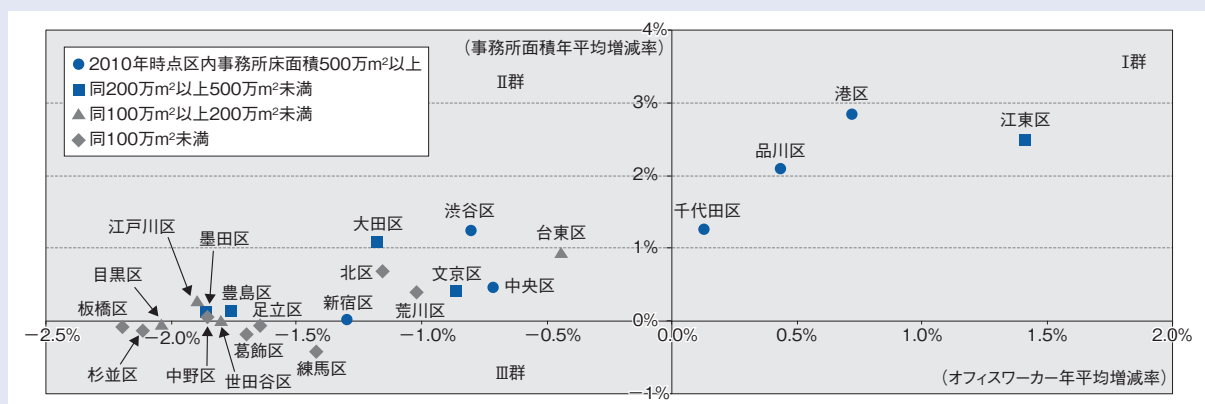
（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

【図表3-1】東京都区部における事務所総面積の推移



資料：東京都都市整備局「東京の土地」より都市未来総合研究所作成

【図表3-2】区別の事務所面積平均増減率とオフィスワーカー平均増減率（2000年～2010年）



資料：「東京の土地」および総務省統計局「国勢調査」より都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2014. 4

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 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11階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

夏目 和宏 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できるとされる情報に基づ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行は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。