

2015

1

January

Topics

不動産トピックス

トピックス1

活況が続くホテル等への投資…………… 2

トピックス2

セール・アンド・リースバックの動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

上場企業による東京23区への本社移転動向 …… 8

活況が続くホテル等への投資

ビジット・ジャパン・キャンペーンの施策や円安などの追い風を受けて、インバウンド観光(訪日外国人旅行者)は増加傾向が続いています。国内旅行は消費税増税の影響がありながらも、円安や海外情勢の悪化等を避ける海外旅行からのシフトもあり堅調で、ホテルをはじめとする宿泊施設(以下、ホテル等)は稼働率が高い状態が続いています。旺盛な宿泊需要を背景にホテル等への投資も活況が続いており、ホテル等の売買や新規開業が盛んになっています。

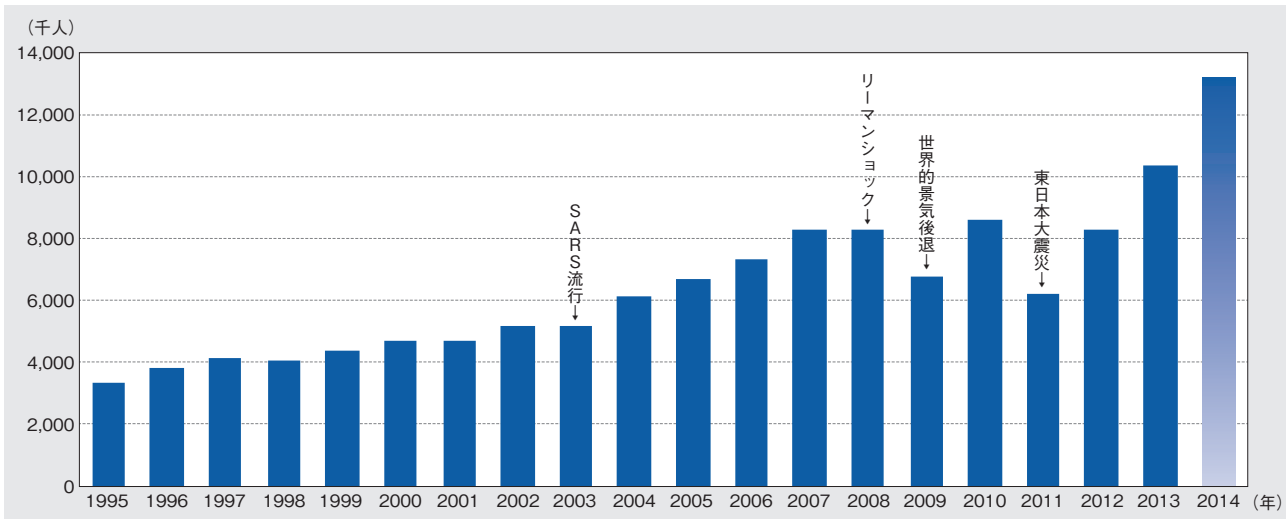
訪日外客数は昨年から引き続き伸びに勢い

2014年1~10月の訪日外客数は前年同期比+27.1%と、統計を開始して以来初めて1,000万人を突破した2013年から高い伸び率が継続しています。この伸び率の水準が続くとすると、2014年の訪日外客数は1,300万人を超える見込まれます〔図表1-1〕。円安による割安感や東南アジア諸国に対するビザ発給の緩和措置の拡大、格安航空会社(LCC)の就航増加、富士山等の世界

遺産登録などがインバウンド観光の追い風となっています。

外国人による国内宿泊施設の延べ宿泊者数は、2013年第3四半期から2014年第2四半期まで、4期連続で前年同期比30%以上で増加しており、2014年に入って減速し始めた日本人宿泊者数を補って宿泊需要を前年同期比プラスに押し上げています。

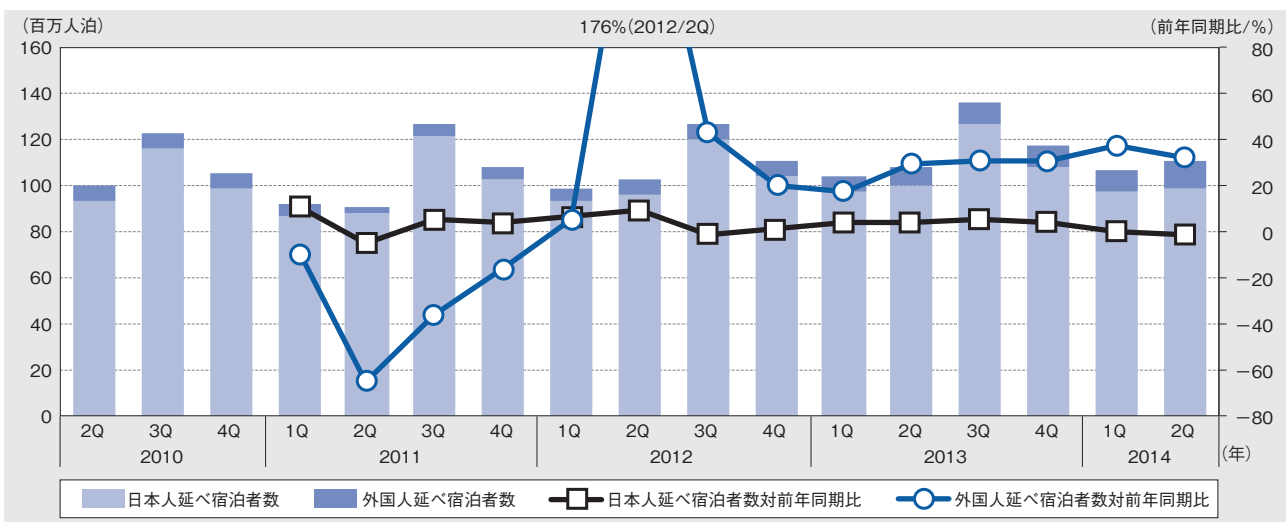
〔図表 1-1〕 訪日外客数の推移



(注) 2014年は都市未来総合研究所による推計値(10月までの平均伸び率を年間の伸び率として年間値を推計)

データ出所：観光庁「宿泊統計調査」

〔図表 1-2〕 延べ宿泊者数・増減率の推移



データ出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数・出国日本人数」

ホテル等の売買取引件数は過去最高

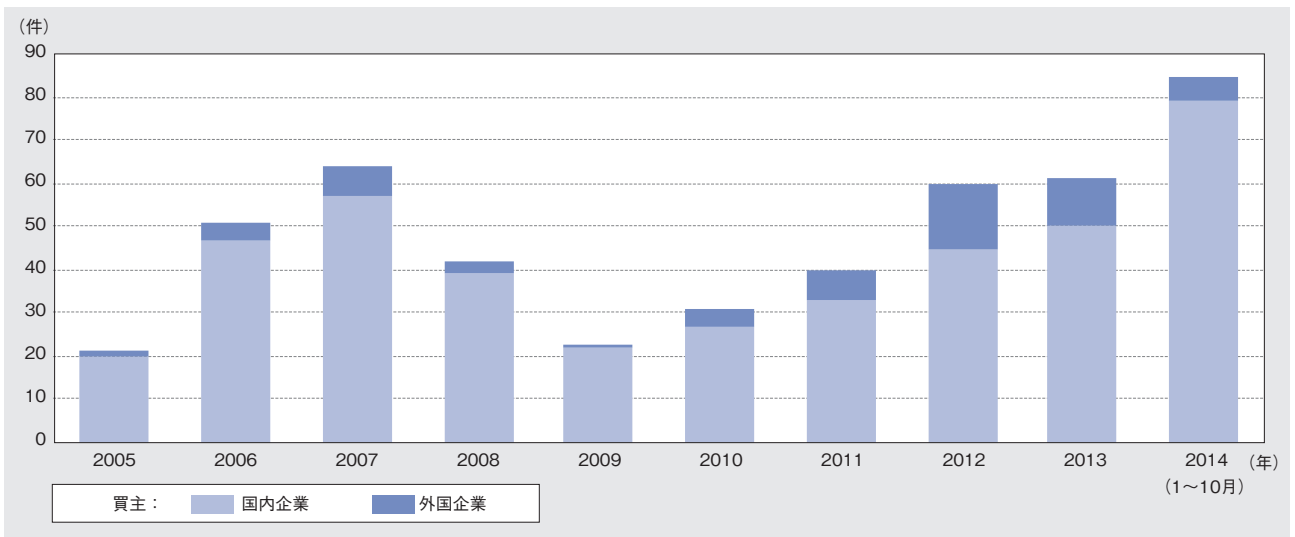
上場企業による開示情報等を元に不動産の売買取引を集計した都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」によると、既存ホテル等（跡地含む）の売買は2010年からの増加傾向が続いており、2014年は2000年以降で最大の取引件数となる見込みです（売買金額不明の取引を含む）〔図表1-3〕。また、東京都所在の物件の取引数が2005年以降で最多となり、取引全体に占める割合が5年ぶりに上昇するなど、2020年東京オリンピックを視野に入れたと考えられる動きもみられます〔図表1-4〕。

2014年1月から10月までに売買取引されたホテル等85件について、買主の業種属性をみたところ、REIT等が51件（海外REITの1件及びJ-REITや海外REITがスポンサーのブリッジファン

ド（SPC）が各1件の計3件を含む）で6割を占めます。宿泊施設特化型のJ-REITが保有資産を拡大したほか、既存J-REITがコアアセットの一つにホテルを加える方針を打ち出したこと（米投資ファンドが当該J-REITのスポンサーとなりホテル等の取得も強化）も影響しています。以下、ホテルチェーンと不動産業が合わせて16件、その他のSPCが10件でした（残りはその他の業種または不明）。また、〔図表1-3〕に示すように、外国企業による取得件数は10月までに6件と、直近の最大値である2012年の15件には及びませんが、香港や米国の不動産投資ファンドが昨年から継続的に取得しているケースもみられます。

ホテル等の新規開業を目的に、従前の用途がホテル以外の物件が取引された事例についてみ

〔図表 1-3〕 ホテルの売買件数の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 1-4〕 東京都所在のホテル売買件数の推移



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

たところ、2010年以降に51件の取引があり、うちホテルチェーンのアパ・グループによる取得が過半数を占めています。母体が不動産業等のホテルチェーンの他には、京王電鉄や京浜急行電鉄、JR九州などのグループ内にホテルチェーンを持つ

鉄道・運輸会社による取得がありました。

所在地別にみると東京都が41件（うち都心5区は35件）と8割を占め、大阪市4件、名古屋市と京都市が2件でした[図表1-5]。

[図表1-5] ホテル等の開業目的に取得した従前用途がホテル以外の物件の件数内訳
(2010年～2014年10月までの売買取引51件)



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 1-6] 主要なホテル等の売買事例

ホテル等の名称	所在地	客室数	取引額(百万円)	取引時期
ノホテル甲子園 [売主] 夙川土地・学校法人辰馬育英会(ともに辰馬本家酒造グループ) → [買主] 泰明ハウジング	兵庫県 西宮市	200室	非開示	2014/01
ハイアットリージェンシー大阪 [売主] エイチ・アール・オーサカ(大林組子会社) → [買主] GCP Hospitality Japan(香港Gaw Capital Partners子会社)	大阪府 大阪市	480室	非開示	2014/03
メルキュールホテル銀座東京(銀座アイタワー) [売主] 不明 → [買主] ヒューリック	東京都 中央区	207室	10,000超 ※取引額は推定値	2014/03
ホテルメトロThe21 [売主] 萬国観光 → [買主] リシェ・マネジメントのSPC	大阪府 大阪市	339室	5,500 ※取引額はリニューアル費用を含む	2014/03
神戸ホテルフルーツ・フラワー [売主] 神戸市 → [買主] シーエイチアイ	兵庫県 神戸市	82室	200	2014/04
大阪なんばワシントンホテルプラザ [売主] イシン・ホテルズ・グループのSPC → [買主] Ascendas Hospitality Trust(シンガポールのREIT)のSPC	大阪府 大阪市	698室	8,900	2014/04
宇奈月ニューオーターニホテル [売主] ホテルニューオーターニグループ → [買主] オリックス不動産	富山県 黒部市	129室	非開示	2014/06
ルネッサンス リゾート オキナワ [売主] イシン・ホテルズ・グループのSPC → [買主] 米GreenOak Real EstateのSPC	沖縄県 恩納村	377室	13,000 ※取引額は2物件の推定値	2014/06
ザ・ウィンザーホテル洞爺リゾート&スパ [売主] セコム → [買主] 明治海運	北海道 洞爺湖町	386室	6,000 ※取引額は推定値	2014/06
ベストウェスタンホテル札幌中島公園 [売主] モルガン・スタンレー・グループのSPC → [買主] ジャパン・ホテル・リート投資法人	北海道 札幌市	278室	6,797	2014/06
ホテルピスタプレミオ堂島 [売主] 米Fortress Investment GroupのSPC → [買主] インヴィンシブル投資法人	大阪府 大阪市	141室	3,845	2014/07
ホテルマイステイズ名古屋栄 [売主] 米Fortress Investment GroupのSPC → [買主] インヴィンシブル投資法人	愛知県 名古屋市	270室	2,958	2014/07
東京ベイ舞浜ホテル クラブリゾート [売主] 舞浜エリートパートナーズ → [買主] ヒューリック	千葉県 浦安市	703室	30,000 ※取引額は推定値	2014/07
目黒雅叙園 [売主] ローンスター → [買主] 森トラスト	東京都 目黒区	23室	53,700 ※取引額は他用途と床面積比で案分	2014/08
メルキュールホテル札幌 [売主] 三井不動産 → [買主] ジャパン・ホテル・リート投資法人	北海道 札幌市	285室	6,000	2014/09
メルキュールホテル沖縄那覇 [売主] SC Capital Partners(シンガポールの)のSPC → [買主] ジャパン・ホテル・リート投資法人	沖縄県 那覇市	260室	3,000	2014/09
東京ベイ舞浜ホテル クラブリゾート(準共有持分50%) [売主] ヒューリック → [買主] ケネディックスのSPC	千葉県 浦安市	703室	非開示	2014/09
ベストウェスタン新宿アスティナホテル東京 [売主] オウミ → [買主] Ascott Residence Trust(シンガポールのREIT)	東京都 新宿区	206室	8,000	2014/10
ホテルフランス [売主] リブラブラフ(ブライダルプロデュース子会社) → [買主] ジャパン・ホテル・リート投資法人等のSPC	千葉県 千葉市	222室	3,325	2014/10

(注) 2014年10月末集計までの取引について、売買物件の延床面積の大きなものから抽出。
取引時期は物件引渡日による(一部明記のないものについては契約内容から推量)。取引額は推定値を含む。
売買事例の内容は、本稿での集計時点以降に変更される場合がある。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

建設費高騰が新規供給の足かせとなる

昨年は大規模再開発ビルにおいて、アンダーズ東京やアマン東京（限定施設のみ）、大阪 Marriott 都ホテルなどの都市型高級ホテルの新規開業がありました。今年も、国内ホテルチェーンによる、主として宿泊主体型ホテルの開業が都内で多く予定されています〔図表1-7〕。また、東京オリンピックの外国人宿泊需要への対応として、サンケイビルがゲストハウス型ホテル事業に参入、ファーストキャビンが都内でコンパクトホテルの出店を拡大、などのリリースが公表されています。

一方、昨今の建設費の高騰によって、一部のホテル等では開発の凍結や開業の遅れなどが起こっており、新規開発の採算も厳しくなっているとみられます。ホテル等の新規供給が抑制されると、既存ホテルのパフォーマンスは向上するため、既存ホテルの取得競争は激化するとの見方があります。また、一部の事業者によって行われているオフィスビル等をホテルにコンバージョンするようなケースも今後増加すると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

〔図表 1-7〕 主要ホテルの新規立地計画

名称	所在地	客室数	開業予定
アパホテル 神田神保町駅東	東京都千代田区神田小川町3	187室	2015年1月
相鉄フレッサイ 御茶ノ水神保町	東京都千代田区神田神保町1	130室	2015年2月
ホテルグレイスリー新宿	東京都新宿区歌舞伎町1	970室	2015年4月
ホテルユニゾ銀座1丁目	東京都中央区銀座1	305室	2015年1月
京急EXイン 東銀座(仮称)	東京都中央区築地2	約200室	2015年春
東急ステイ新宿三丁目(仮称)	東京都新宿区新宿3	179室	2015年春
二子玉川エクセルホテル東急	東京都世田谷区玉川1	109室	2015年春
ホテルサンルート銀座	東京都中央区銀座1	165室	2015年6月
アパホテル 浅草橋駅北	東京都台東区浅草橋3	160室	2015年6月
レッド・プラネット・ジャパン(仮称:東京浅草ホテル)	東京都台東区浅草1	134室	2015年8月
京王プレッソイン赤坂(仮称)	東京都港区赤坂6	約150室	2015年夏
ダイワロイヤル銀座一丁目(仮称)	東京都中央区銀座1	約280室	2015年夏以降
アパホテル 六本木駅前	東京都港区六本木6	121室	2015年9月
アパホテル 新宿歌舞伎町タワー	東京都新宿区歌舞伎町1	620室	2015年9月
アパホテル 品川泉岳寺駅前	東京都港区高輪2	557室	2015年10月
ホテルユニゾ銀座七丁目(仮称)	東京都中央区銀座7	226室	2015年秋
リッチモンドホテルプレミア浅草(仮称)	東京都台東区浅草2	約300室	2015年冬
リッチモンドホテルプレミア東京押上(仮称)	東京都墨田区押上1	約270室	2015年冬
オークウッドレジデンス東京	東京都千代田区丸の内1	123室	2015年
スーパーホテル赤坂(仮称)	東京都港区赤坂3	157室	2015年
アパホテル 御茶ノ水 湯島	東京都文京区湯島3	186室	2016年2月
アパホテル 巢鴨駅前	東京都豊島区巢鴨2	512室	2016年2月
アパホテル 上野駅前	東京都台東区上野7	181室	2016年2月
アパホテル 京成上野駅前	東京都台東区上野2	286室	2016年3月
京王プレッソイン東京八重洲(仮称)	東京都中央区京橋1	約170室	2015年度内
京急EXイン秋葉原(仮称)	東京都台東区秋葉原	146室	2016年春
東急ステイ銀座(仮称)	東京都中央区銀座4	194室	2016年春
グランドプリンスホテル赤坂建替え	東京都千代田区紀尾井町	約250室	2016年夏
京急EXイン泉岳寺駅前(仮称)	東京都港区三田3	約120室	2016年夏
芝パークホテル本館建替え	東京都港区芝公園1	70室	2016年9月
相鉄フレッサイ 新橋日比谷ロアネックス(仮称)	東京都港区新橋1	71室	2016年秋
相鉄フレッサイ 銀座7丁目(仮称)	東京都中央区銀座7	286室	2016年秋
相鉄フレッサイ 湯島上野広小路(仮称)	東京都台東区上野1	154室	2016年秋
星のや 東京	東京都千代田区大手町1	84室	2016年
ダイワロイヤル(臨海副都心有明南K区画)	東京都江東区有明3	約400室	2017年11月
アパホテル 両国駅前(仮称)	東京都墨田区	約1000室	2018年5月
ホテルオークラ東京建替え	東京都港区虎ノ門2	約550室	2019年春
(仮称)TGMM芝浦プロジェクト(名称未定)	東京都港区芝浦3	—	2020年頃
レッド・プラネット・ジャパン(仮称:名古屋錦ホテル)	愛知県名古屋市中区錦3	約200室	2016年5月
名鉄イン名古屋駅西(仮称)	愛知県名古屋市中村区則武1	313室	2016年秋
名古屋JRゲートタワーホテル	愛知県名古屋市中村区名駅1	350室	2017年4月
三井ガーデンホテル名古屋(仮称)	愛知県名古屋市中村区名駅4	約300室	2017年春
翠嵐 ラグジュアリーコレクションホテル 京都	京都府京都市右京区嵯峨天龍寺芒ノ馬場町	39室	2015年春
ベッセルホテルカンパナ京都五条	京都府京都市下京区下万寿寺町	238室	2015年9月
フォーシーズンズホテル京都	京都府京都市東山区妙法院前側町	179室	2016年春
西日本鉄道(名称未定)	京都府京都市中京区上大阪町	約200室	2016年夏
ホテルグレイスリー京都寺町(仮称)	京都府京都市中京区桜之町	97室	2016年秋
アマン京都(仮称)	京都府京都市北区大北山鷹峯町	21室	2015-16年
ダイワロイヤルホテル京都駅前(仮称)	京都府京都市下京区東塩小路町	205室	2016年
京阪電気鉄道(BIO-Style京都・四条河原町プロジェクト)	京都府京都市下京区福荷町	—	2017年度中
東横INN大阪通天閣前	大阪府大阪市浪速区恵美須東2	—	2015年5月
ホテルユニバーサルグランドタワー東急(仮称)	大阪府大阪市此花区島屋6	約600室	2015年夏
東横INN大阪なんば日本橋	大阪府大阪市浪速区日本橋4	—	2015年中
ロイヤルホテル(名称未定)	大阪府大阪市北区中之島3 (大阪中之島プロジェクト西地区)	約170室	2017年夏
ジ・ウザテラス(仮称)	沖縄県読谷村宇座	48室	2015年夏
ホテルグレイスリー沖縄	沖縄県那覇市松尾1	190室	2016年春
ヒルトン沖縄金武	沖縄県金武町	190室	2016年秋
JR九州ホテル プラッサム那覇(仮称)	沖縄県那覇市牧志2	約220室	2017年春
フォーシーズンズホテル沖縄(仮称)	沖縄県恩納村	約200室/ヴィア20棟	—

(注) 計画内容は本稿の作成時点以降に変更されている可能性がある。

データ出所：概ね2014年11月末までに収集した公開資料や報道等から都市未来総合研究所作成

セール・アンド・リースバックの動向

企業によるセール・アンド・リースバック(以下、S&LB)^{※1}の活用が、従来の財務戦略を主体としたものから、出店等を拡大しているオペレーター企業が投資法人を設立し継続・反復的にS&LBを行うなど、事業戦略にも広がっています。

2012年度と2013年度のS&LBの公表額はリーマン・ショック前の7割から8割の水準に。

S&LBの動向

都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」によると、2000年度以降に企業がS&LBを行った物件の公表額^{※2}は製造業(主に電気機器や輸送用機器)、卸売・小売業(主に小売)、金融・保険業(主に銀行)が多く、その総額は、2001年度から2007年度までは2,800億円から4,700億円程度の範囲で推移しました[図表2-1、2-2]。

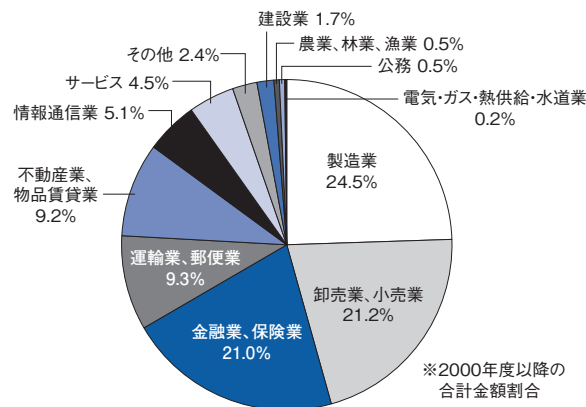
リーマン・ショック後に不動産売買市場全体の低迷を機に大きく減少したものの、2012年度は電気機器メーカー等の財務リストラ等により3,140億円とリーマン・ショック前の2007年度の8割近い水準まで戻りました[図表2-2]。2013年度も、小売やホテルのオペレーター企業^{※3}が店舗やホテルを売却するバルク案件等により、売却額は2,830億円と同7割の水準となり、売却

物件数は2000年度以降で最高の122件となりました[図表2-2]。

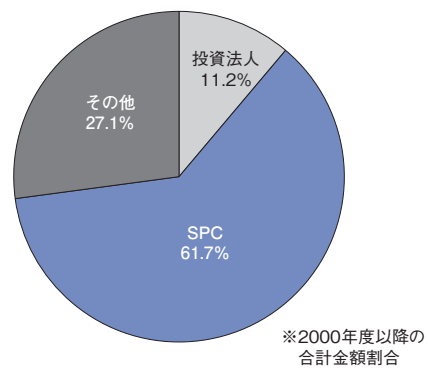
取得法人別の取扱額は、2000年度以降、SPC^{※4}を中心に推移しましたが、2012年度以降は投資法人やその他(不動産会社やリース会社等)の取得額が多く、SPCによる取得額は僅かです[図表2-3、2-4]。

- ※1 不動産の原所有者が、現物不動産や信託受益権を譲渡した後、譲渡先から当該不動産を賃借し、継続して譲渡不動産を使用するもの。
- ※2 売主売却理由等で譲渡後賃借することが開示されている場合の売買額。すべてのS&LBを網羅したものではない。底地等不動産の一部を売却し継続使用するものも含まれる。時点は公表日ベース。
- ※3 商業施設やホテル、ヘルスケア施設等を運営する企業のこと。これらの企業が運営する不動産はオペレーショナルアセットと呼ばれ、収益性がオペレーター企業の運営能力で変動することが特徴。オペレーター企業自身がテナントであり、オペレーショナルアセットの開発事業者である場合がある。
- ※4 合同会社/匿名組合スキームの合同会社や資産流動化法上の特定目的会社等

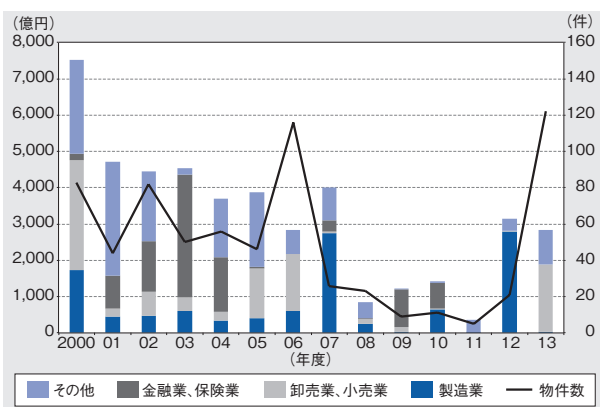
[図表 2-1] S&LBの売却業種別割合



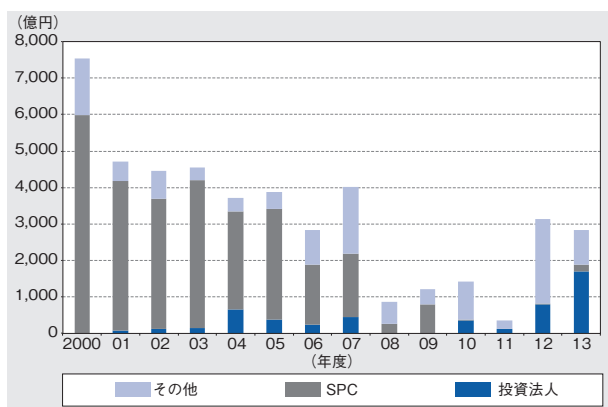
[図表 2-3] S&LBの取得法人別割合



[図表 2-2] 売却業種別S&LBの動向(売買額・物件数)



[図表 2-4] 取得法人別 S&LBの動向(売買額)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

S&LBの実施目的に関する最近の変化

前述のとおり、2012年度は製造業の財務リストラに関連した事例が中心で、不動産会社やリース会社、既設のJ-REIT（投資法人）などがS&LBにおける取得者となっています〔図表2-4〕。2013年度は財務リストラの事例に加えて、不動産専門の連結子会社にグループの店舗を集約し効率的に活用・管理することを目的としたS&LBが行われています。また、小売やホテルのオペレーター企業がグループでJ-REIT（投資法人）を設立し、J-REITを取得者としてS&LBを行うといった、従来とは異なる、事業戦略をふまえたS&LBが行われています。

投資法人は、資金調達力やガバナンス^{※5}の質が高く、ビークル^{※6}を中長期的に維持し、資産を拡大させることが前提で、企業が継続・反

復的にS&LBへ活用することが可能です。なお、SPCと投資法人では、S&LBを行う上でオフバランス等の制限に違いがあります^{※7}。

※5 組織の統治や運営・管理のこと。投資法人では重要な意思決定のプロセスに投資主総会の決議等が含まれる。

※6 不動産から生じる利益を投資家へ還元する役割を担う資金調達の器。

※7 SPCへの資産売却でオフバランスが認められるケースは、2000年7月に日本公認会計士協会から公表された「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針（以下、不動産流動化実務指針）」で定められており、リスク負担割合（リスク負担金額（流動化する不動産がその価値のすべてを失った場合に生じる損失。いわゆる出資額）÷流動化する不動産の譲渡時の適正な価値（時価））が概ね5%の範囲内であることが必要で、S&LBの場合は賃貸借契約がオペレーティング・リース取引で支払賃料が市場価格に比して適正と認められる等の条件がある。なお、不動産流動化実務指針およびそのQ&Aでは、投資法人等を活用した不動産の流動化について当該指針は適用されないとしており、会計処理については当面、監査委員会報告第27号「関係会社間の取引に係る土地・設備等の売却益の計上についての監査上の取扱い」第2項に記載されているような留意事項に基づいて総合的に判断すべきとしている。

2014年度以降もオペレーター企業による投資法人の設立が検討されている。

オペレーター企業による投資法人の設立動向

2014年度以降も宅配業、ヘルスケア事業、製造小売業等のオペレーター企業によるJ-REITや私募REIT設立の動きがあります〔図表2-5〕。これらのオペレーター企業等では売却後の不動

産を賃借することを想定しているとみられ、設立した投資法人を取得者とする事業戦略型のS&LB等が広がる可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

〔図表 2-5〕 オペレーター企業による投資法人の設立予定等

企業名	オペレーター等の事業概要	S&LB等の動き
SGホールディングス株式会社	佐川急便による宅配便など各種輸送にかかわる事業等	SGホールディングス傘下のSGリアルティと株式会社ザイマックスが2013年4月に私募REITの運用を目的とした資産運用会社を設立。2014年6月に投資法人登録。2015年度の本格稼働に向け準備中。佐川急便が利用する施設等を資産に組み入れる。
株式会社学研ココファンホールディングス	学研ココファンによるサービス付き高齢者向け住宅の企画・開発・運営事業等	2014年4月22日のアジア太平洋不動産協会のパネルディスカッションで学研ココファンホールディングス小早川社長が「学研ココファンホールディングスにはデベロッパー機能があり、（中略）星野リゾートのように自ら特化型のREITをつくってもよいと考えている」と発言したことが日経不動産マーケットで取り上げられている。
①株式会社ファーストリテイリング ②大和ハウス工業株式会社	①ユニクロによる衣料品の商品企画・生産・物流・販売までを自社一貫コントロールする製造小売業等 ②物流施設の開発等	ファーストリテイリングは通販事業の拡大に向け、全国5カ所～10カ所で最新鋭の物流施設を整備する方針で、この開発、保有、運営を大和ハウス工業が支援する。保有面では、ファーストリテイリング専用施設に特化した私募REITを大和ハウス工業が立ち上げる。運用会社として大和ハウス不動産投資顧問を設立し、2016年をめどに運用を開始する。

データ出所：企業開示資料、報道等から都市未来総合研究所作成

Monthly Watcher

上場企業による東京 23 区への本社移転動向

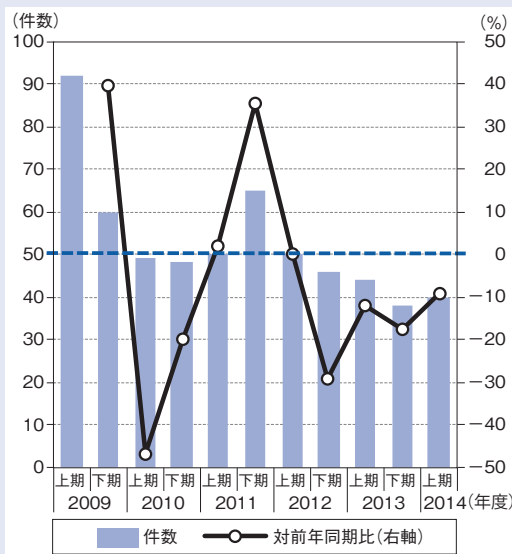
上場企業による東京23区への本社移転（23区内での移転を含む）件数^{*1}は2012年度下期以降、対前年同期比マイナスで推移しています〔図表3-1〕。移転理由を集計すると、2011年度下期以降、企業業績が回復する中^{*2}、業容拡大目的の移転割合が増加し、2012年度上期には経費削減目的の移転割合を逆転しました。その後も業容拡大目的の割合は増加基調で推移しており、移転需要は拡大していると考えられます^{*3}〔図表3-2〕。それにもかかわらず、移転件数が減少しているのは、移転需要が旺盛な中、2012年前半のオフィスビル大量供給以降は新規供給が低水準にとどまり、空室率が急速に低下（改善）したため、上場企業の選定条件に見合う築浅ビルや大規模ビルでの空室が少なくなってきたことが一因と考えられます^{*4}。

都市未来総合研究所調べでは、今後3年間（2015～2017年。以下、暦年。）に東京23区で供給が計画されている大型オフィスの供給面積は年平均171万㎡で、新規供給が低迷した2013年、2014年と比較すると約4割増加しますが、過去平均とほぼ同水準となる見込みです^{*5}。本稿は上場企業を対象とした分析結果ではありますが、今後景気が大きく腰折れしない限り、しばらくの間は築浅ビルや大規模ビルを中心にオフィス床の品薄感が続く可能性があると考えられます。

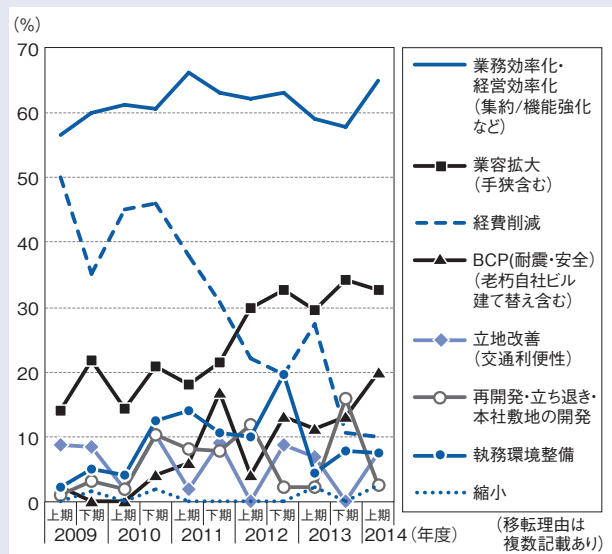
（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

- ※1：適時開示情報より、移転対象が本社（支店・営業所クラス・店舗・生産施設等を除外）かつ移転先が東京23区の事例を抽出。グループ会社の移転事例も含む（複数のグループ会社が集約移転する等の場合は1件とカウント）。集計時点は開示日ベース。
- ※2：法人企業統計では全産業（金融業、保険業を除く）の経常利益は2012年1～3月期に対前年同期比プラスに転じ、その後、2014年4～6月期まで連続してプラスで推移。
- ※3：移転理由は適時開示情報の本文に記載されたキーワードから判断。割合は移転理由の記載がない事例を含めた移転総数に対する割合。移転理由は複数記載あり。
- ※4：過去5年間の上場企業による東京23区への本社移転事例を対象にした集計では、築10年以内のビルへの移転割合は1/3、基準階貸室床面積200坪以上のビルへの移転割合は2/3、築10年以内かつ基準階貸室床面積200坪以上のビルへの移転割合は1/4を占める。詳細は都市未来総合研究所 [SPECIAL REPORT](#) をご覧ください。
- ※5：延床面積が概ね5,000㎡以上でオフィス用途部分が存在するビルの延床面積を対象に集計したもの（調査時点2014年9月）。東京23区の大型オフィスの供給量は「2012年問題」といわれた2012年（暦年）が250万㎡であったのに対し、2013年、2014年は130万㎡、116万㎡と半減した。過去実績（2001年以降）は165万㎡。なお、本集計は竣工予定ビルの情報の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っています。

〔図表 3-1〕 上場企業による東京 23 区への
本社移転件数・対前年同期比
（23 区内での移転を含む）



〔図表 3-2〕 上場企業による東京 23 区への本社
移転理由の割合（23 区内での移転
を含む）



データ出所：適時開示情報より都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2015. 1

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒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 不動産業務部

金子 伸幸 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思わ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および都市未来総合研究所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。