

2016

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

オフィスビルの大型取引では
区分所有権等の取引が増加…………… 2

トピックス2

立地適正化計画の概要と
企業等の不動産活用方策への影響…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京圏の億ション分譲戸数は前年比で大幅増…………… 8

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、心より
お祈り申し上げます。

オフィスの大型取引では区分所有権等の取引が増加

オフィスの大型売買取引では、区分所有権^{※1}や共有持分権など小口化された権利(以下「区分所有権等」という。)を対象とする取引が増加しています。1棟全体の取引と比べて、規模の大きいビルでも比較的少額で取得でき、売主にとっても投資家層の拡大が可能となることなどが背景にあると思われます。東京都心5区^{※2}では、2016年から2020年にかけて大規模オフィスビル(延床面積30,000㎡以上)が大量に供給される予定であり、その中で区分所有権等によって売買される事例が増えると考えられます。

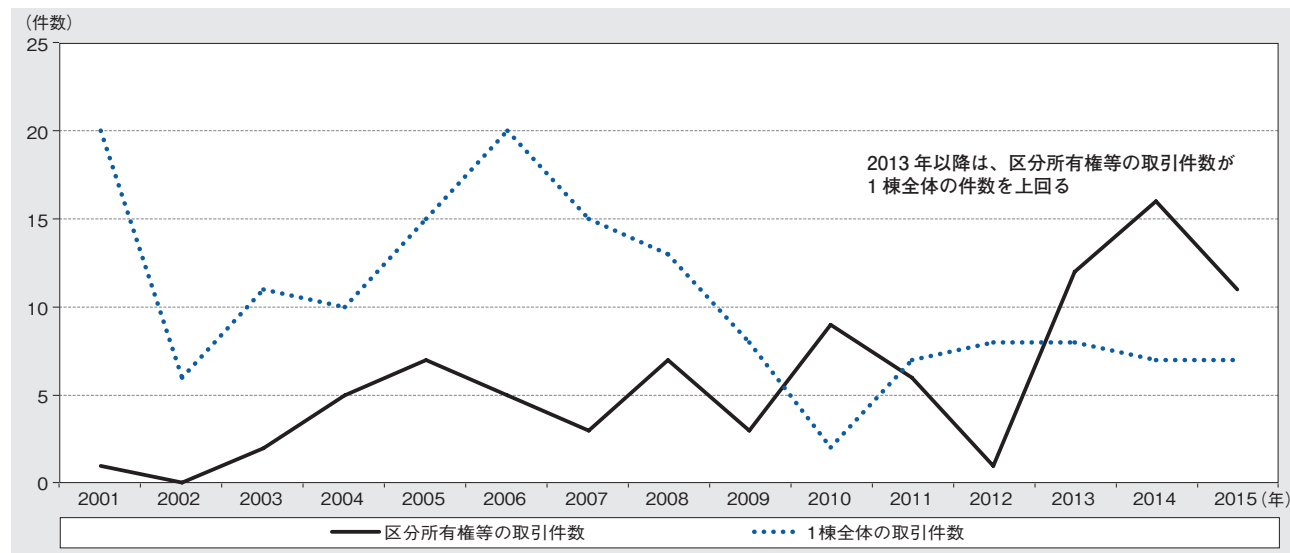
オフィスの大型売買取引では区分所有権等で小口化された取引が増加

都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査^{※3}」によると、都心5区で2001年から2015年にかけて100億円以上で取引されたと開示・公表されたオフィスの取引事例では、1棟全体の取引は2006年以降減少傾向にあり、2011年以降は7から8件/各年でした。2013年以降は、区分所有権等で小口化された所有形態での取引件数が1棟全体の取引を上回っています[図表1-1]。

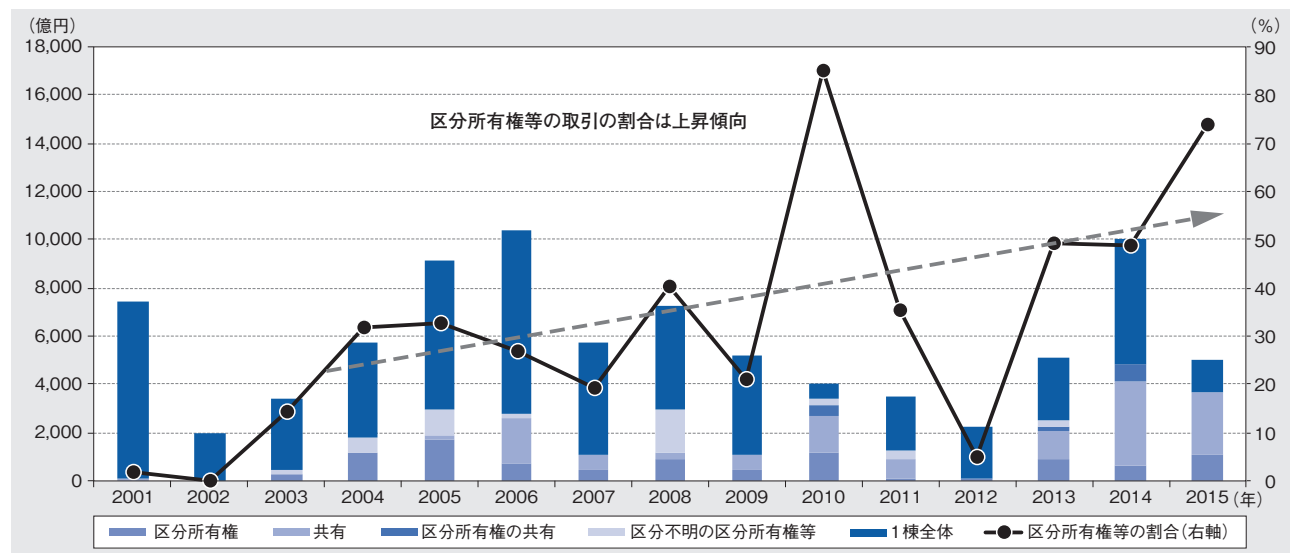
取引額でも同様の傾向が見られます。1棟全体の取引額は比較的少なくなり、区分所有権等の取引額が増加し、取引額に占める割合が上昇しています[図表1-2]。

上記の対象に比べて取引規模が小さい50億円以上100億円未満の取引では、1棟全体の取引が中心で、同様の傾向はみられません[図表1-3]。

[図表 1-1] オフィスの区分所有権等の取引と1棟全体の取引の件数(取引額 100 億円以上、都心 5 区)



[図表 1-2] オフィスの取引における所有形態別取引額(取引額 100 億円以上、都心 5 区)



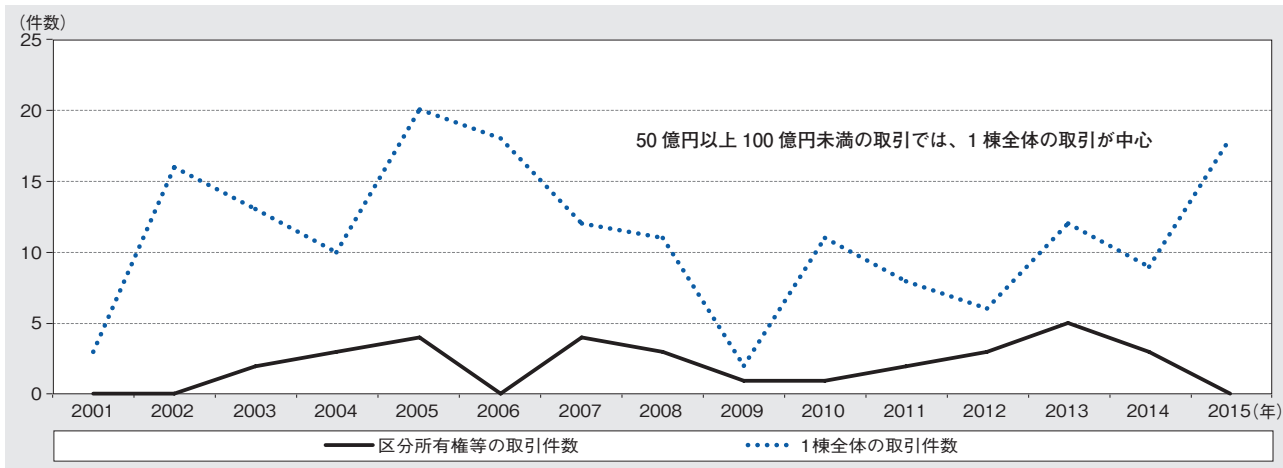
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

背景としては次のことが考えられます

- ①開発するビルの規模が大きくなると権利者が複数となることが多く、共同開発の場合権利は区分所有権等で小口化される場合があること。
- ②既に区分所有権等として保有されていた床が流通していること。
- ③J-REIT等のスポンサーが関係する法人に保有ビルの区分所有権等を運用させるグループ戦略を採ることがあること。

- ④投資市場の拡大に伴って、1棟全体の取引物件の不足感が高まり、投資対象が1棟全体から区分所有権等に拡大したこと。
- ⑤区分所有権等で小口化された取引では、規模が大きいビルであるにもかかわらず比較的少額な取引が可能になること。
- ⑥事業法人や富裕層等で、大型ビルの床に対する取得需要があること。
など。

〔図表 1-3〕 オフィスビルの区分所有権等の取引と1棟全体の取引の件数(取引額50億円以上100億円未満、都心5区)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

大規模ビルでも区分所有権等なら 100 億円程度の取引事例も

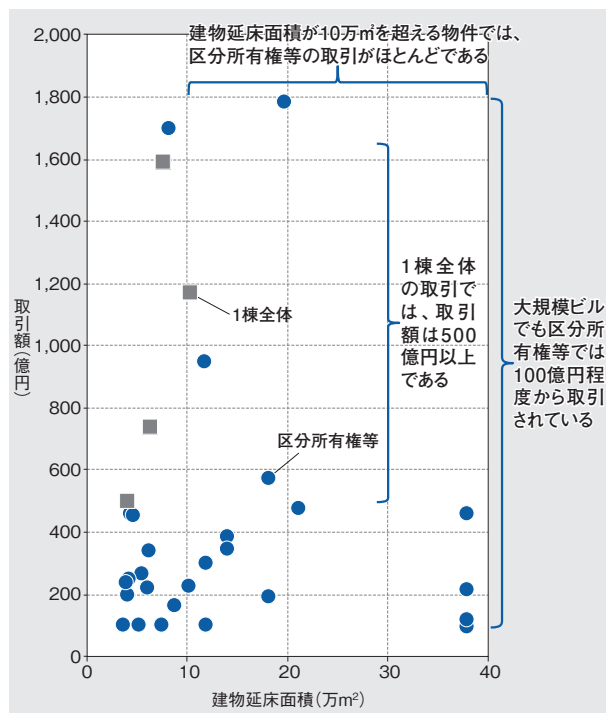
2013年から2015年に公表された売買取引の中から延床面積3万㎡以上の大規模オフィスビルの一部または全部の部分を対象とする取引を集計すると、全31件のうち1棟全体の取引は4件だけでした。延床面積10万㎡を超えるビルを対象とする取引に絞ると、ほとんどが区分所有権等の取引です。また、1棟全体の取引額はいずれも500億円以上となりますが、区分所有権等では約100億円から取引されています〔図表1-4〕。

大規模オフィスビルであっても、小口化された区分所有権等の取引では、取得の価格ロットは比較的小さいと思われます。

- ※1：代表的なものとしては、分譲マンションの区分所有権があるが、分譲マンションに限らず、オフィスビル・商業店舗・倉庫等であっても、区分所有権の取引がある。
- ※2：特別区のうち、千代田区、中央区、港区、新宿区および渋谷区を指す。
- ※3：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（概数の事例を含む。）の集計・分析を行っている。
なお、本調査では、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。また、本集計では、海外所在の物件は除いている。

〔図表 1-4〕 建物延床面積 × 取引額の散布図 (都心5区)

(2013年から2015年に公表された、延床面積30,000㎡以上のオフィスビルの一部または全部の部分を対象とする売買取引)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

2019 年まで大規模オフィスビルは比較的多くの供給が予定されている

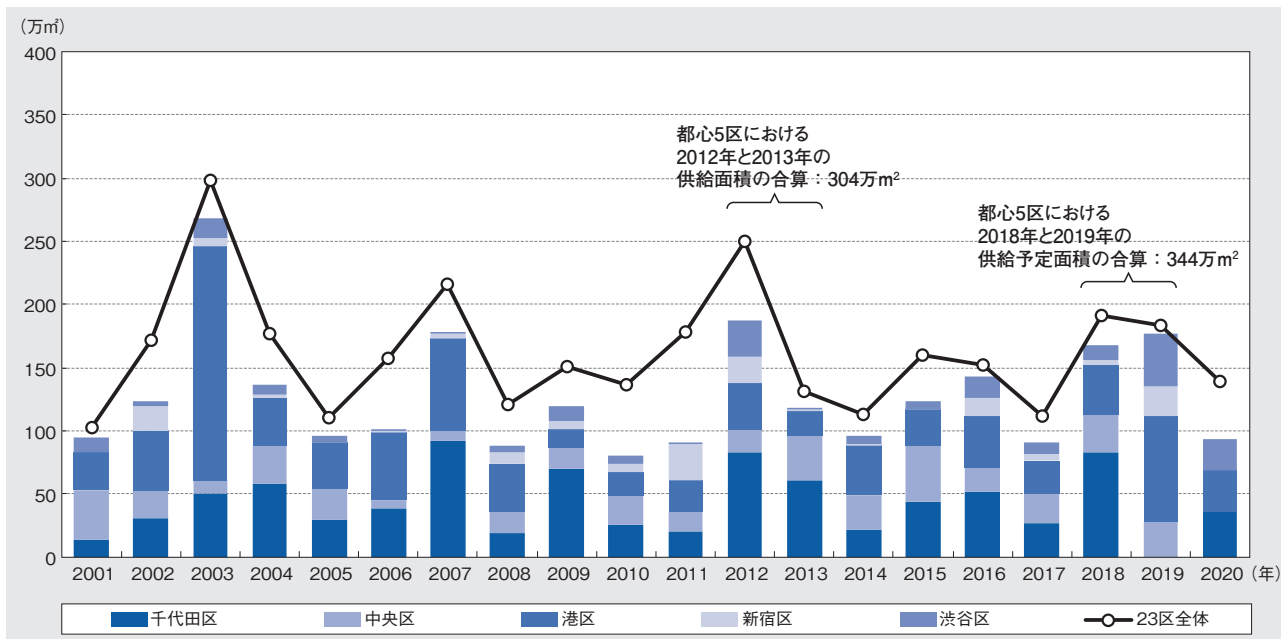
都心5区では、過去2003年と2007年、2012年は数年ごとにオフィスビルの供給が集中しましたが、来る2018年と2019年は連続して供給が集中する可能性があります。東京23区の大型オフィスビル（延床面積5,000㎡以上）の供給データを整理した都市未来総合研究所の「Office Market Research^{※4}」によると、2018年と2019年を合算した供給量は344万㎡で直近に供給集中のあった2012年を含む2年間（2012年から2013年）の供給量（304万㎡）を13%上回ります〔図表1-5〕。

その中で大規模オフィスビル（延床面積3万㎡

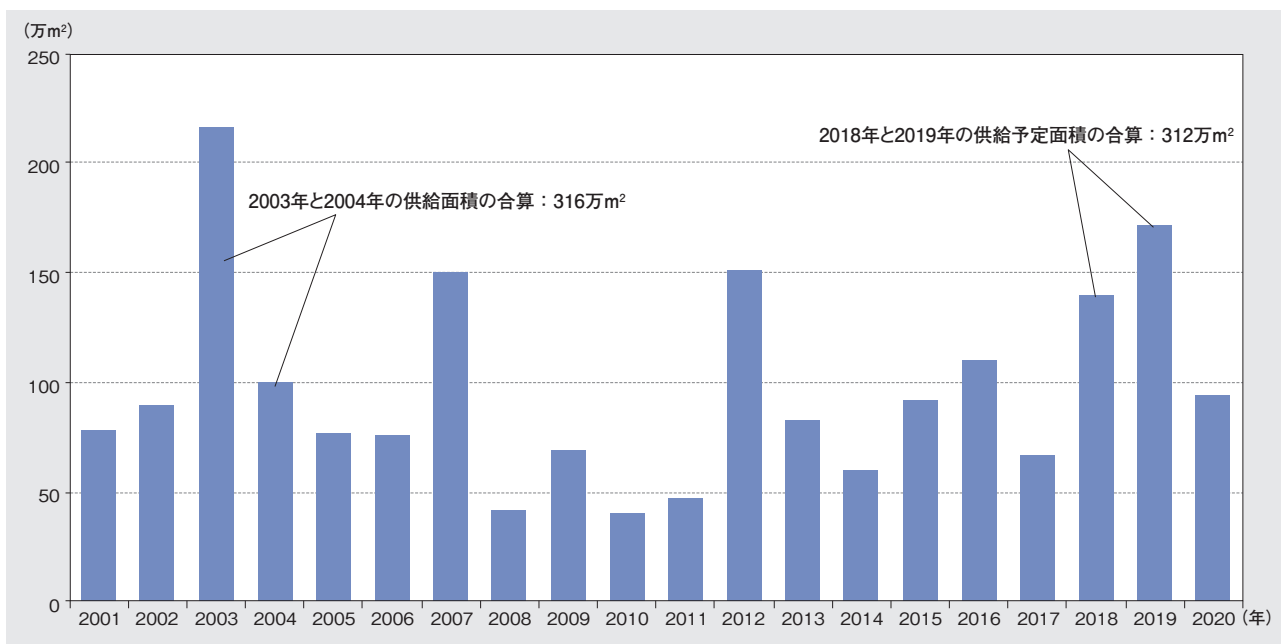
以上）の供給面積は、2018年と2019年を合算すると312万㎡で、「オフィスビルの2003年問題」として話題になった2003年を含む2年間（2003年から2004年）の供給量（316万㎡）に相当するボリュームです〔図表1-6〕。

※4：1999年から継続して、大型オフィスビルの供給動向を調査したものである。東京都区部において、調査時点で建設予定または建設中（竣工不明も含む）の建物のうち、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建物に関するプロジェクトについて調査・表示している。各種公表データをもとに計画予定の大型開発物件の延床面積を推計したもので、複合ビルの場合、他用途の延床面積も含まれる。自社ビルの延床面積も含む。
調査時点：2016年5月31日。

〔図表 1-5〕 東京 23 区における大型オフィスビルの供給面積（2016 年以降は予定）



〔図表 1-6〕 都心 5 区大規模オフィスビル（延床面積 3 万㎡以上）の供給面積（2016 年以降は予定）



データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」

大規模オフィスビルの区分所有権等の流通量は、2019年までの大量供給で増加期待

大規模オフィスビル（延床面積3万㎡以上）開発の事業者となる不動産デベロッパーであれば、複数のプロジェクトにかかわることが多く、資金調達の多様化が望まれると考えられます。

2019年までに大規模オフィスビルの供給を予定している事業者には、過去に区分所有権等の売却実績を持つ法人が含まれます。過去の実績に一定の評価を与えていれば、こうした法人が今後供給する大規模ビルプロジェクト（以下、「該当するプロジェクト」という。）においても区分所有権等の売却を行う蓋然性が比較的高いと考えられます。

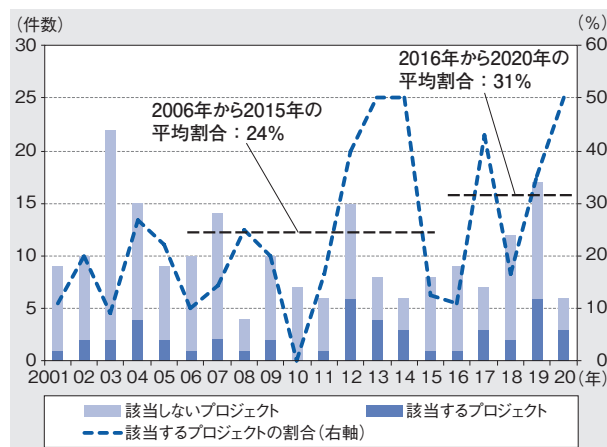
該当するプロジェクト件数の2016年から2020年の平均割合は約31%で、過去10年間（2006年から2015年）の割合に比べて7%ポイント高くなっています〔図表1-7〕。

行政区別に該当するプロジェクトの延床面積を試算すると、2016年から2018年では千代田区が多く計約58万㎡（区の大規模ビルプロジェクトの

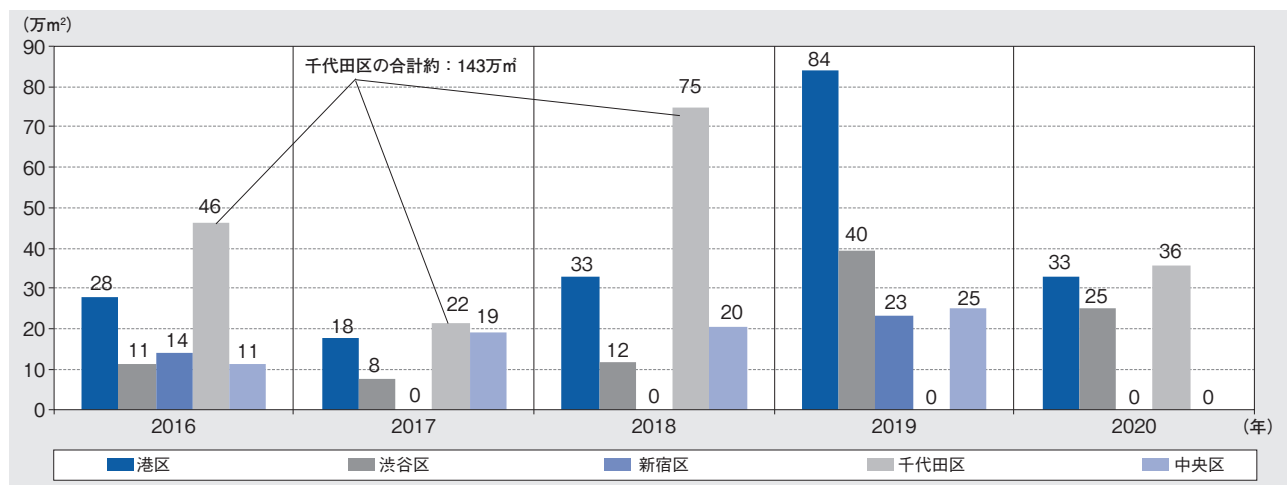
延床面積計約143万㎡）、2019年は港区が約53万㎡（同約84万㎡）と見込まれます〔図表1-8〕。

（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

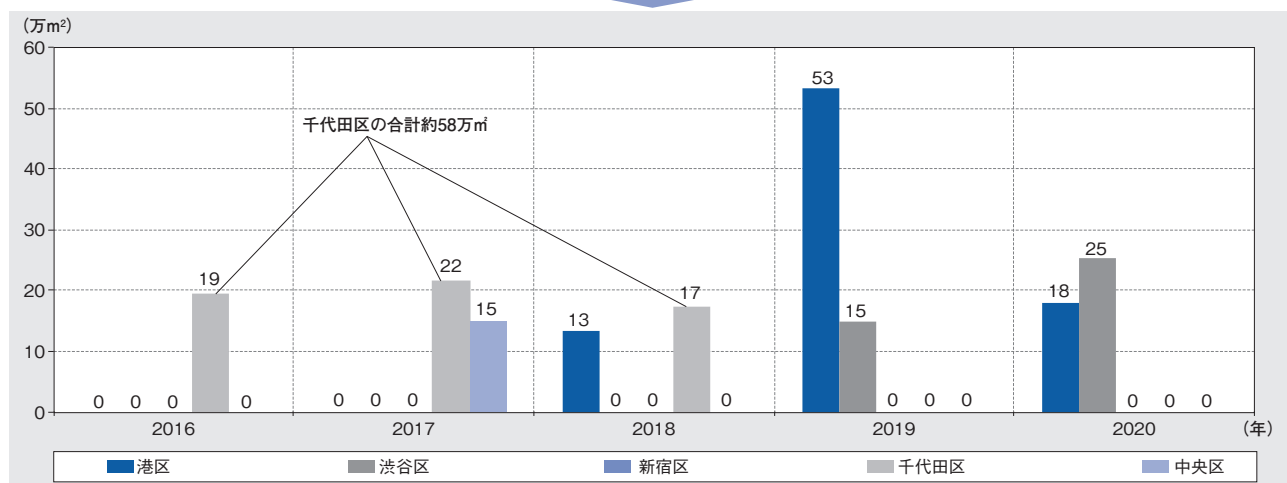
〔図表 1-7〕 2001 年以降に自ら開発に参画した大規模オフィスビルの区分所有権等を売却した実績のある事業者が参画する大規模ビルプロジェクトの件数(2016 年以降は予定)



図表 1-8 大規模ビルプロジェクトの延床予定面積の集計(都心 5 区)



上記のうち、区分所有権等の売却実績があるデベロッパーがかかわるプロジェクトの集計



データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」

立地適正化計画の概要と企業等の不動産活用方策への影響

本格的な人口減少時代を迎える中、民間の都市機能への投資や居住を効率的に誘導するため、「都市再生特別措置法」の一部改正(2014年8月施行)が行われ、立地適正化計画制度が創設されました。2016年に入って箕面市と熊本市、花巻市が作成した計画を公表し、2016年度中に計画を作成する予定の市町も108都市にのぼります。本計画の策定は企業の不動産活用方策にも影響を与えると考えられます。

立地適正化計画の背景と意義

一般的に、都市部では中心部から郊外へ向けて市街地化が進み、中には虫食い状態で開発が行われている地域もみられます。

今後、急速な人口減少や高齢者人口の増加が見込まれており、市街地が拡散したままで人口が減少し人口密度が低くなれば、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉や子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来困難になることが懸念されています。また、郊外部への市

街地拡散に伴う社会インフラの維持管理費の増加が各市町村の財政を圧迫することも懸念されています。

国土交通省によると「立地適正化計画」は居住や医療・福祉、商業等の都市機能の誘導と公共交通によるネットワークの連携を図るもので、市町村の都市計画に関する基本的な方針である市町村マスタープランの高度化版とされています。

都市機能誘導区域（誘導施設）と居住誘導区域

立地適正化計画では、立地適正化計画の区域を定め、その中で居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めることになっています。

①居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。

②都市機能誘導区域

居住誘導区域内に定められ、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。

立地適正化計画の区域では、誘導区域外での開発行為や建築等行為を行う場合には市町村長への届出が必要[図表2-1]となります。市町村長は当該行為が居住誘導区域内においては

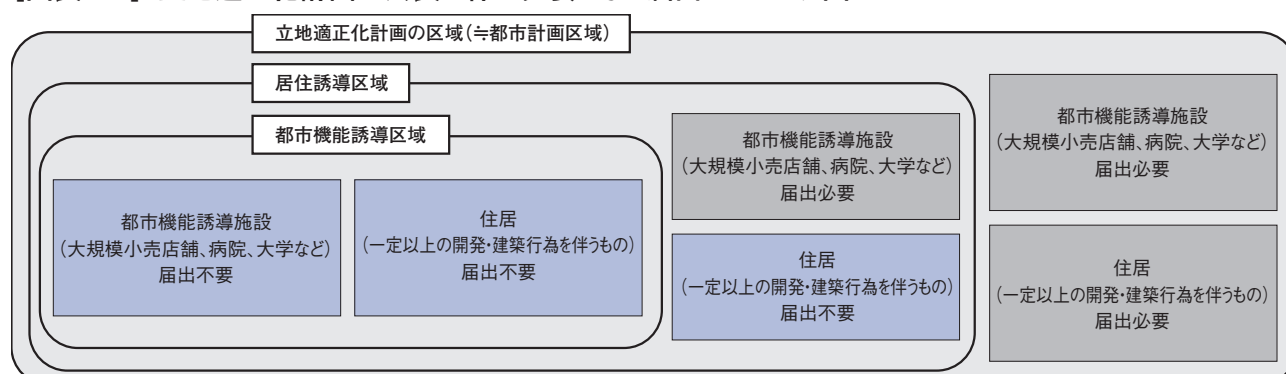
住宅等、都市機能誘導区域内においては誘導施設[※]の立地の誘導を図るうえで支障があると判断した場合は、当該届出をした者に対して、立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができるとされています。

一方で、誘導区域内での開発行為や建築等行為については、税制上の特例措置や金融上の支援措置などを受けることができます。

立地適正化計画では、届出・勧告という緩やかなコントロールに、経済的なインセンティブを組み合わせることにより、住宅及び都市機能誘導施設等を時間をかけながら一定の区域に誘導していく計画となっています。

※都市機能誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

[図表 2-1] 立地適正化計画の公表に伴い必要となる届出のイメージ図



出所：国土交通省の開示資料より都市未来総合研究所作成

立地適正化計画を公表した市の事例

国土交通省によると、2016年3月末時点で立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っているのは276都市で、その中には札幌市や仙台市、名古屋市、広島市など13の政令指定都市も含まれています。既に2016年2月15日に大阪府箕面市、4月1日に熊本県熊本市、6月1日に岩手県花巻市が計画を作成し、公表しており、それ以外では108都市が2016年度に計画を作成する予定としています。

箕面市や熊本市の人口は2010年から2015年の5年間で増加していますが、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、2015

年から2040年までの長期的な人口はいずれも10%を超える減少が見込まれています。現状では人口が増加している自治体でも、長期的な人口減少をにらみ計画を作成したとしています。

立地適正化計画を公表した3市について、区域設定の考え方を整理しました。居住誘導区域については、各自治体とも将来の人口密度や災害リスク、公共交通機関との接近性に着目して設定していますが、都市機能誘導区域と誘導施設に関しては、生活拠点の位置や既存の施設との関係などから、自治体によって都市機能誘導施設の設定(選択)に違いがみられます[図表2-2]。

【図表 2-2】立地適正化計画を公表した市における計画の概要

都市名	立地適正化計画公表日	誘導区域の設定および概要	
		居住誘導区域	都市機能誘導区域
大阪府箕面市	2016.2.15	【既存住宅地域について、以下の視点から居住誘導区域を設定】 視点①：災害ハザードエリア 視点②：地区計画等により住宅の建築が規制されているエリア 視点③：“市として守るべき緑” 視点④：将来人口密度と地域特性 ○交通手段については新市街地の一部を除き、居住誘導区域内ほぼ全域が、なんらかの公共交通手段に徒歩でアクセスできる。	■基本的には、鉄道駅の徒歩圏域「半径800m」、バス停からの徒歩圏域「半径300m」。(現状を加味して、拠点ごとに判断) ■鉄道駅と主要なバス停 【都市機能誘導施設】 ○病院・診療所(診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含む) ○食料・日用品店舗 ○通所型障害福祉施設 ○教育文化施設 ○子育て支援施設 ○介護予防・健康増進施設 ○リノベーションに資する複合的な商業施設 ○地産地消型商業施設 ○医療施設(大規模病院、専門病院) ※設定される都市機能誘導施設は生活拠点ごとに異なる。
熊本県熊本市	2016.4.1	【居住誘導区域】 ■公共交通軸沿線 ○全ての鉄軌道(JR、市電、熊本電鉄)・・・半径500m圏 ○運行本数75本以上のバス路線・・・半径300m圏 ※市街化調整区域及び工業地域、災害リスクが高い地域を除いて設定します。 なお、市街化区域内において、居住誘導区域の境界がかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は居住誘導区域とします。	【都市機能誘導区域】 ■中心市街地【約415ha】 ■主要な鉄軌道駅やバス停から概ね800m圏 ■生活拠点 ○日常生活に必要な商業等の生活サービスが集積 ○近隣住民の利用する施設が立地 ○徒歩や自転車でのアクセスを重視 【都市機能誘導施設】 ○商業(生鮮食品を取り扱う店舗面積1,000㎡以上)、医療、金融施設 ※公共施設、教育文化施設等の付加的サービス施設や、高齢者福祉施設、子育て支援施設等については、今回は誘導施設としての位置付けは行わない。
岩手県花巻市	2016.6.1	【居住誘導区域設定条件】 《区域に含めるエリア》 ①用途地域内かつ既成市街地で一定の人口密度の維持が可能なエリア ②公共交通利用圏域:鉄道駅1,000m、バス停300m ③土地区画整理事業が完了若しくは事業中のエリア ④土砂災害、浸水等における災害リスクの低いエリア ⑤商業、医療、福祉、子育てなどの様々な生活サービス施設が集積しているエリア(商業地域等周辺)	【都市機能誘導区域設定条件】 《区域に含めるエリア》 ①居住誘導区域内の人口が集中しているエリア ②鉄道駅の花巻駅から半径1km、バス停留所から半径500m以内のエリア ③公共用地率が15%以上のエリア ④生活サービス施設が集積若しくは集積可能エリア 【都市機能誘導施設】 ○大規模小売店(店舗面積1,000㎡以上) ○劇場、映画館、演芸場及び観覧場 ○特定機能病院、地域医療支援病院 ○保育所(70名以上) ○福祉関連法に定める施設(利用定員数40人以上) ○図書館、大学及び専修学校その他関連施設 ※生鮮食料品などを取り扱うスーパーなどの小規模な小売店舗の立地については規制しないことが適切。

出所：各市の立地適正化計画に関する開示資料に基づき都市未来総合研究所作成

立地適正化計画の実施で想定される不動産の活用方策への影響

立地適正化計画の公表が、今後不動産の活用方策に与える影響は以下のとおりと考えられます。

1. 誘導区域外での生活利便性の低下と出店計画への影響

立地適正化計画によって都市機能誘導施設が居住誘導区域内に誘導されることで、長期的にみれば、居住誘導区域以外の地域では生活利便性が徐々に低下していく可能性があります。たとえば、一定の人口がないとサービス提供が困難な大型小売店舗や総合病院では、後背人口が次第に減少していくことが予測される居住誘導区域外への出店や開業に慎重となるケースが想定されます。したがって、立地適正化計画の公

表は、中長期的なスパンでみた店舗の出店計画や住宅開発動向に影響を与えと考えられます。

2. 区域内外の不動産の動き

中心部にある程度の都市機能等が集積する都市では、1.で述べたことを背景に、都市機能が集中する都市機能誘導区域内の不動産に対する需要が今まで以上に集中し、中心部と郊外との不動産価格のかい離が進む可能性があります。

中心部の空洞化が進んでいる都市では、居住や都市機能が中心地に誘導されると、活性化の妨げとなっていた空家や空きテナント、空地の問題が解消に向かう可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

東京圏の億ション分譲戸数は前年比で大幅増

2015年東京圏^{※1}の億ション^{※2}分譲戸数は1,688戸（前年比85.9%増）となり、供給の多かった2013年と比較しても12.2%増加しました〔図表3-1〕。億ションの供給が増加基調にある中、東京圏の分譲マンション市場に占める億ションの割合は2012年以降増加傾向で推移し、2015年は戸数ベースで4.2%となりました。

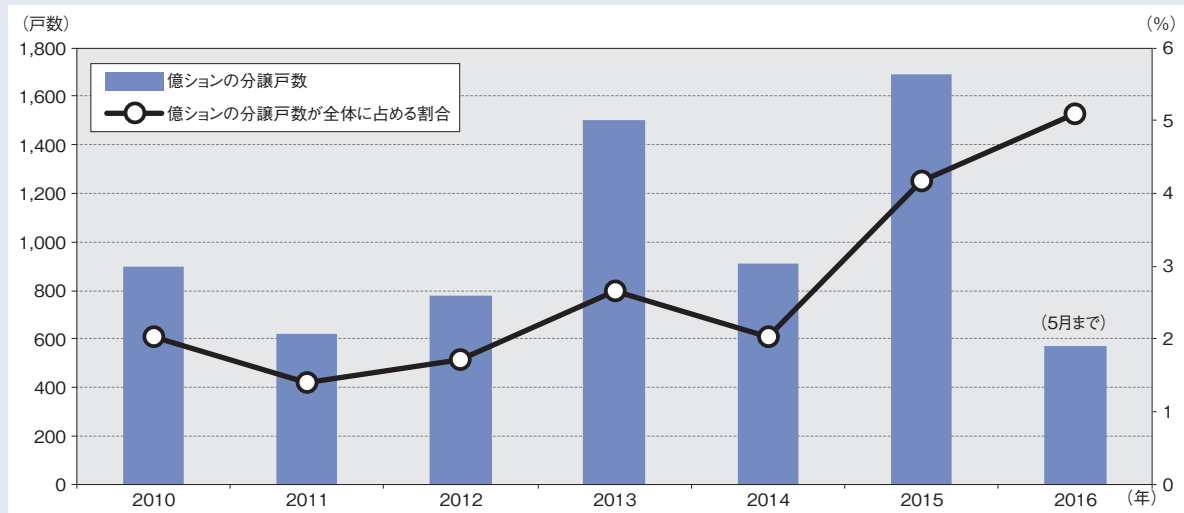
2015年の東京都区部での供給は1,515戸で東京圏の約9割を占めています。東京都区部以外での供給は173戸で、中でも神奈川県は2010年以降で供給戸数が最大となりました。また、2016年1月～5月の期間では、東京都市部での供給が2010年以降最大となり、従来では高額マンションの供給が目立たなかった国分寺や府中といった地域で億ションの供給事例が多く見られました〔図表3-2〕。これらのマンションは、駅前の大規模再開発事業として商業施設や公共施設等と一体で開発されており、利便性や安全性、希少性の高さが価格に反映されていると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 小林 勝瑞）

※1：東京圏は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県を指す。

※2：本稿で億ションとは分譲価格1億円以上の住戸を含む中高層集合住宅、またはその住戸を指す。

〔図表 3-1〕 東京圏の億ション分譲戸数の推移と億ションが分譲マンション市場に占める割合



データ出所：株式会社不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向」から都市未来総合研究所が作成

〔図表 3-2〕 2015 年以降に分譲された東京圏の主な億ション（東京都区部を除く）

圏域	マンション名	階数	総戸数	住所	最寄駅	特徴
東京都市部	シティタワー国分寺ザ・ツイン ウェスト	36	300	国分寺市本町3丁目	国分寺	駅直結タワーマンション
東京都市部	シティタワー国分寺ザ・ツイン イースト	35	284	国分寺市本町2丁目		
東京都市部	プラウド府中ステーションアリーナ	15	138	府中市宮町1丁目	府中	府中駅南口再開発事業
神奈川県	BLUE HARBOR TOWER みなとみらい	27	355	横浜市西区みなとみらい6丁目	みなとみらい	オーシャンフロント住宅街区の超高層免震タワーレジデンス
神奈川県	プランズタワーみなとみらい	29	228	横浜市西区みなとみらい3丁目	みなとみらい	駅直結複合商業施設の隣接街区の免震タワーマンション
神奈川県	プランズ横浜	17	210	横浜市西区北幸2丁目	横浜	JR横浜駅徒歩圏内の大規模レジデンス
埼玉県	ザ・パークハウス浦和タワー	20	146	さいたま市浦和区仲町1丁目	浦和	浦和駅徒歩圏内の免震タワーマンション

出所：各社 Web やニュースリリースなど各種公表資料から都市未来総合研究所が作成
（分譲販売戸数のうち1戸以上が億ションの物件を対象）

不動産トピックス 2016. 8

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。