

2016

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

オフィス拠点として成長が見込まれる品川駅周辺…… 2

トピックス2

国内企業のM&Aと拠点・不動産に関する
取組み概況…… 6

マンスリーウォッチャー

人口の増加が続く東京都心3区の
年齢別人口構造の変化…… 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。

オフィス拠点として成長が見込まれる品川駅周辺

品川駅周辺は比較的新しく形成されたオフィスエリアであり、都心の大手町・丸の内などに比べると現状の賃料は低い水準にあります。しかし、品川駅周辺は国際化が進む羽田空港へのアクセスの良さに加えリニア中央新幹線の始発駅としますますますポテンシャルが高まると見込まれており、大規模複合開発が推進または検討されています。今後、品川駅周辺はオフィスエリアとしての競争力が高まり、東京を代表するオフィス拠点として成長する可能性があると考えられます。

オフィス集積の進展余地が大きい品川駅周辺エリア

東京都が「拠点等各地区周辺^{※1}」(以下、拠点等各地区といいます。) の一つとして位置づけている「品川地区^{※2}」について、オフィス床面積や昼間人口などを拠点等各地区と比較しました。

品川地区のオフィス床面積(2014年1月1日時点)は282万㎡で新宿地区(557万㎡)の半分程度ですが、渋谷地区(257万㎡)を上回っています。1km²当たりのオフィス床面積は89万㎡/km²で渋谷地区(94万㎡/km²)を下回っていますが、大崎地区(86万㎡/km²)や池袋地区(71万㎡/km²)を上回っており、オフィスビルの集積度は低くはありません。

建築年別オフィス床面積では、品川地区は2000年以後に竣工したオフィスビルの占める割合が42%で、秋葉原地区に次ぐ高い割合です。品川地区は、旧国鉄品川駅東口貨物ヤード(1984年売却)や新幹線車両基地(1992年移転)の跡地で品川駅東口地区再開発事業が行われてから、オフィスビル供給が本格化しました。比較的古い大規模ビルが多いのは新宿地区で、1965年に廃止された淀橋浄水場の跡地で超高層ビル街が開発されたことから1999年以前に竣工したビルが8割以上を占めています。

2010年(平成22年)の品川地区の昼間人口密度は41,694人/ km²で、都心地区の3分の1程度、

新宿地区の2分の1程度の水準にとどまります。一方、夜間人口密度は11,322人/ km²で新宿地区や渋谷地区を上回っています。品川地区には住宅地の高輪が含まれているほか、港南三丁目と四丁目には大型の都営住宅が立地していることが要因の一つと考えられます。

このように、品川地区は他地区に比べて新しく形成されたオフィスエリアであり、建築年の新しいストックが多いことが特徴といえます。オフィスストックは、都心地区^{※3}や都心周辺地区^{※3}、新宿地区に次いでいますが、密度はまだ低いことから、後述する交通利便性の向上等が要因となって、今後オフィス集積が進む余地は大いにあると考えられます。

※1：東京都が下記資料で示している地区あるいは区域(3ページの位置図参照)。

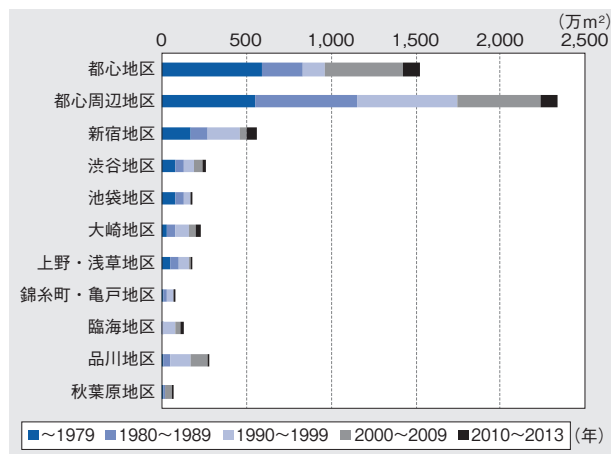
・「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局、平成20年12月)で示す、センター・コアエリア内の都心等拠点地区と複合市街地ゾーンの内部及び周辺の区域。

・「臨海副都心まちづくり推進計画」(東京都、平成9年3月)で示す、臨海副都心の内部及び周辺の区域。

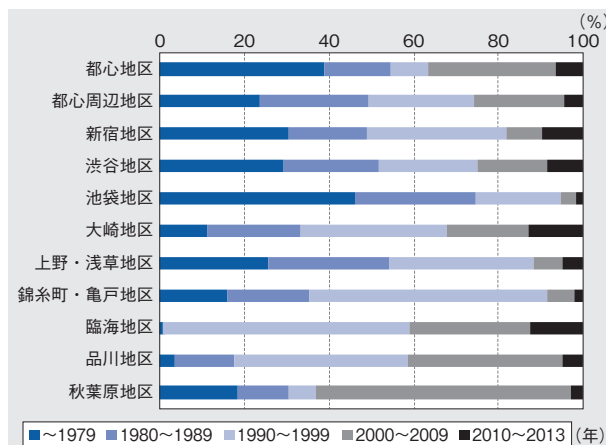
※2：[図表1-4]を参照。港区港南一〜四丁目、高輪二〜四丁目、品川区東品川二丁目、北品川一丁目の各町丁目を対象としている。

※3：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」では、「都心：大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞が関、日本橋、八重洲、京橋、銀座、新橋など」、「都心周辺部：御茶ノ水、神田、湊、築地、勝どき、晴海、人形町、浜町、赤坂、六本木、田町、芝、芝浦、海岸、豊洲など」としている。

【図表 1-1】 拠点等各地区の建築年別オフィス床面積
＜オフィス床面積＞



＜オフィス床面積割合＞



データ出所：東京都「東京の土地2014」

〔図表 1-2〕 拠点等各地区のオフィス床面積

地区	地区面積 (km ²)	オフィス床面積 (万 m ²)	1km ² 当たりオフィス床面積 (万 m ² / km ²)	建築年が 2000 年 以降の面積 (万 m ²)	建築年が 2000 年 以降の割合	平均築後年数 (年)
都心地区	5.65	1,521	269	555	36%	28.0
都心周辺地区	22.88	2,342	102	599	26%	25.3
新宿地区	4.45	557	125	101	18%	25.2
渋谷地区	2.75	257	94	65	25%	25.5
池袋地区	2.47	176	71	9	5%	30.7
大崎地区	2.66	229	86	74	32%	19.3
上野・浅草地区	3.42	178	52	21	12%	27.1
錦糸町・亀戸地区	3.16	70	22	6	8%	23.3
臨海地区	4.63	128	28	52	41%	14.0
品川地区	3.16	282	89	117	42%	17.2
秋葉原地区	0.36	62	173	39	63%	18.1
合計	55.59	5,803	104	1,637	28%	25.2

注 1) 地区面積は各地区の対象町丁目面積の合計

注 2) オフィス床面積は建築年が 2013 年までの合計

データ出所：東京都「東京の土地 2014」、地区面積は東京都「平成 22(2010)年東京都の昼間人口」

〔図表 1-3〕 拠点等各地区の昼間人口・夜間人口（2010 年）

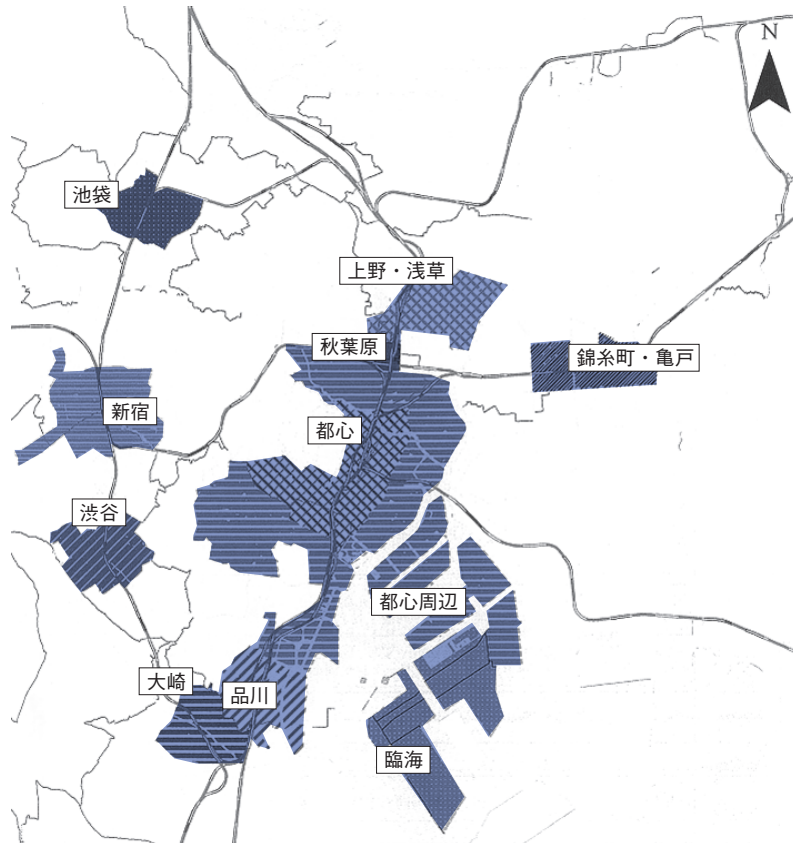
地区	地区面積 (km ²)	夜間人口 (人)	昼間人口 (人)	夜間人口密度 (人 / km ²)	昼間人口密度 (人 / km ²)	昼間人口 / 夜間人口 (夜間人口 = 100 として)
都心地区	5.65	8,630	689,169	1,527	121,977	7,986
都心周辺地区	22.88	251,931	1,176,498	11,011	51,420	467
新宿地区	4.45	41,775	390,510	9,388	87,755	935
渋谷地区	2.75	21,218	191,571	7,716	69,662	903
池袋地区	2.47	41,841	213,070	16,940	86,263	509
大崎地区	2.66	41,402	154,787	15,565	58,191	374
上野・浅草地区	3.42	59,018	170,192	17,257	49,764	288
錦糸町・亀戸地区	3.16	64,642	102,547	20,456	32,452	159
臨海地区	4.63	10,527	41,763	2,274	9,020	397
品川地区	3.16	35,777	131,754	11,322	41,694	368
秋葉原地区	0.36	2,070	33,230	5,750	92,306	1,605
合計	55.59	578,831	3,295,091	10,413	59,275	569

注 1) 地区面積は各地区の対象町丁目面積の合計

注 2) 昼間人口は推計値。昼間人口の集計値は按分による小数点以下四捨五入のため総数と内訳が一致しないことがある。

データ出所：東京都「平成 22（2010）年東京都の昼間人口」

〔図表 1-4〕 拠点等各地区の位置図



出所：東京都「東京の土地 2014」

品川駅周辺を含むエリアの賃貸オフィスマーケットは堅調

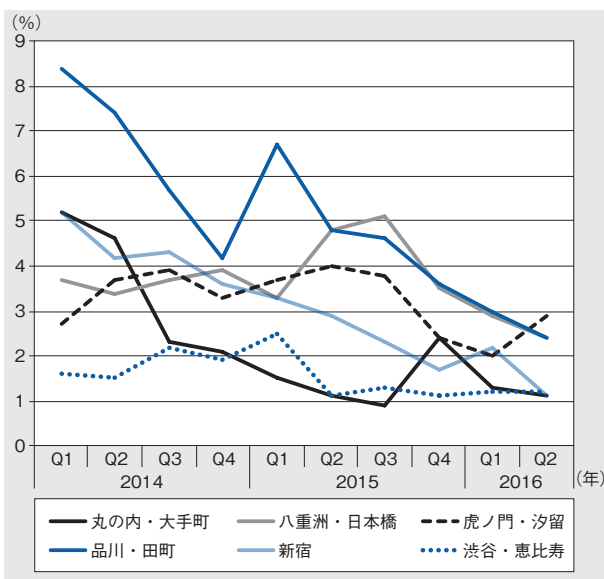
品川駅周辺を対象とした賃貸オフィスマーケットに関する公開資料を確認することができませんでしたので、参考として品川駅周辺を含むエリアについて、空室率と募集賃料を他のオフィスエリアと比較しました。

「品川・田町」エリアの空室率は、2014年第1四半期には8.4%で他のエリアに比べて高い水準でしたが、直近の2016年第2四半期は2.4%まで低下しています。2015年2月に品川シーズンテラ

スが空室を残して竣工しましたが、その後テナント誘致が順調に進み、エリアの平均空室率が低下しました。

「浜松町・高輪」エリアの大規模ビルの募集賃料（共益費込）は、緩やかながら上昇傾向で推移しています。2016年8月末時点で2万円／坪弱となり、「西新宿」エリアや「京橋・八重洲・日本橋」エリアの水準に近づきつつあります。

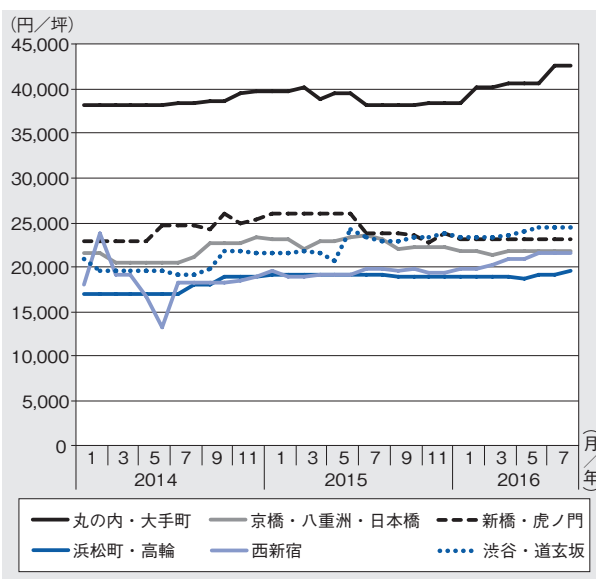
【図表 1-5】 空室率（オールグレード）



Q1 は第1四半期（1月～3月）の意味。Q2、Q3、Q4 はそれぞれ第2、第3、第4四半期の意味

データ出所：CBRE「Market View」

【図表 1-6】 大規模ビルの募集賃料（共益費込）



データ出所：三幸エステート「Office Market」
（各月末日時点、最新データは8月末）

高まるポテンシャルを背景に東京を代表するオフィス拠点に

品川駅周辺を含む品川駅・田町駅周辺地域は、「特定都市再生緊急整備地域」（2012年）や「国家戦略特区」（2014年）に指定され、東京の国際競争力強化を担う地域として位置づけられています。また、品川駅は、本格的な国際化が進む羽田空港と結節する駅、リニア中央新幹線の始発駅として、大きな役割を担うことになります。

品川駅の西口には、複数の鉄道事業者が大規模ホテルやオフィスビル、商業施設、マンションなどを数多く保有しており、それぞれ大規模複合施設の開発を検討しています。

東口には、旧国鉄操車場跡地等が開発された品川インターシティや品川グランド commons の超高層ビル街のほか、芝浦下水処理場や中央卸売市場食肉市場、東京海洋大学などの大規模施設が多く立地しています。

芝浦水再生センターの一部を活用して開発さ

れたのが「品川シーズンテラス」（2015年）であり、公的不動産の有効活用の事例の一つとしてあげられています。

JR東日本は、品川駅と田町駅間の品川車両基地の跡地内に「品川新駅（仮称）」を2020年に暫定開業する予定であり、先日新駅の概要を公表しました。新駅を含む周辺開発に向けては、2016年2月に「品川駅周辺地区地区計画」が決定され、大プロジェクトが進みつつあります。

東京においても中長期的には人口の減少や従業者数の減少が見込まれており、東京都心でもオフィスエリア間の競争が激化すると考えられます。品川駅周辺の高いポテンシャルを活かしつつ、エリアマネジメントに取り組みエリア全体の価値を高めることによって、品川駅周辺がエリア間競争を勝ち抜き東京を代表するオフィス拠点になる可能性があると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

〔図表 1-7〕 品川駅周辺のまちづくりに係る主な動き

1992 年	品川駅東口地区再開発地区計画 都市計画決定
1998 年	品川インターシティ竣工
2001 年	東京の新都心づくりビジョンにおいて品川駅周辺が新拠点として位置付け
2003 年	東海道新幹線新駅（品川駅）の開設
2010 年	羽田空港の国際線ターミナル開業
2011 年	国家戦略総合特区（アジアヘッドクォーター特区）に指定
2012 年	品川駅・田町駅周辺地域が「特定都市再生緊急整備地域」に指定
2013 年	「品川駅南地域まちづくりビジョン」策定（品川区）
2014 年	5 月「国家戦略特区」に指定 6 月 JR 東日本 田町～品川駅間に新駅設置を公表 9 月 東京都「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」公表
2015 年	2 月 品川シーズンテラス竣工 8 月 JR 東日本 品川開発プロジェクトにおけるまちづくりの基本概要 （グローバル ゲートウェイ 品川）を公表 「品川駅周辺地区 地区計画」等の都市計画（素案）
2016 年	2 月「品川駅周辺地区地区計画」決定 9 月 JR 東日本 品川新駅（仮称）の概要を公表
2027 年	リニア中央新幹線 東京（品川）～名古屋間 開業予定
2045 年	リニア中央新幹線 名古屋駅～大阪市内（新大阪駅の予定）間 開業予定

出所：各種公表資料を基に都市未来総合研究所が作成

＜品川駅周辺における国際交流拠点 「グローバルゲートウェイ品川」の形成＞

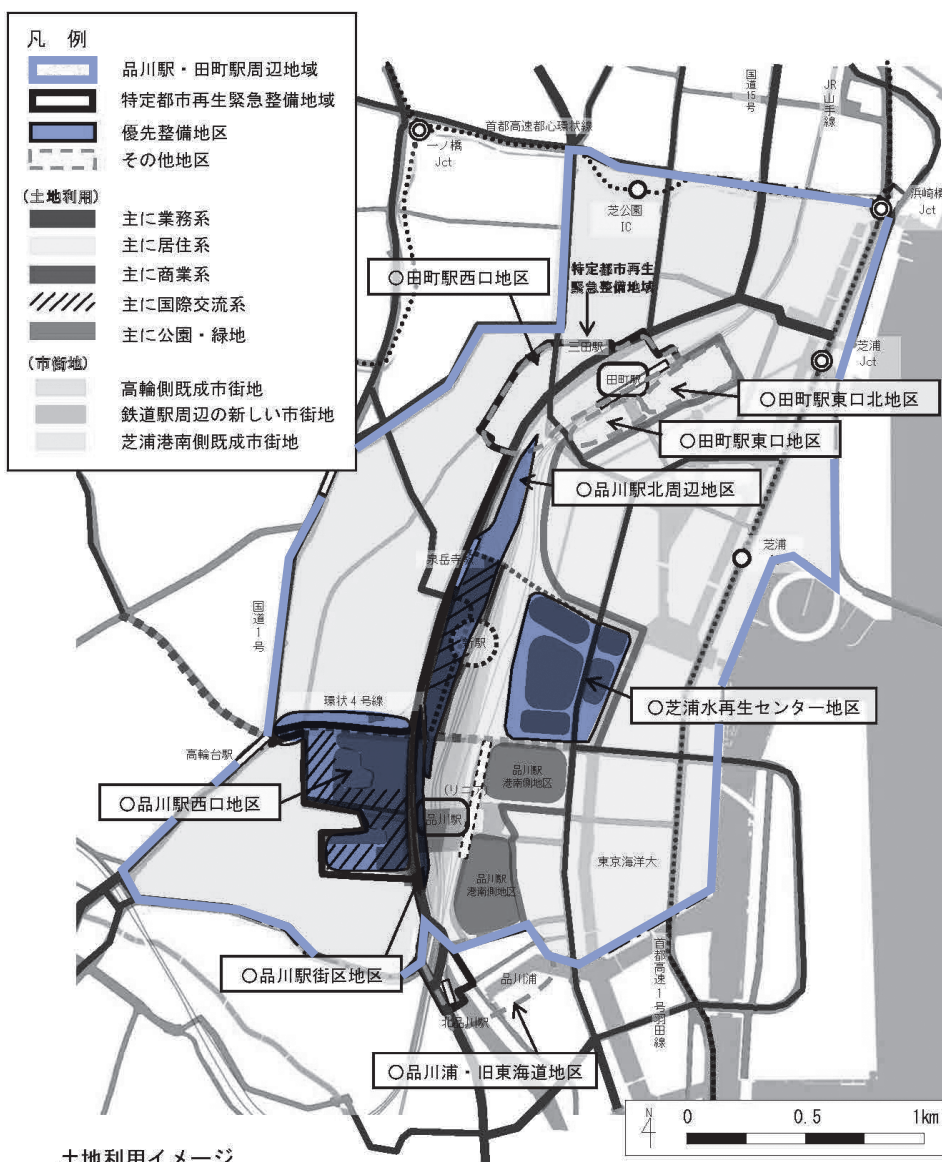
○品川駅周辺において、2027 年のリニア開業時までに「グローバルゲートウェイ品川」として、世界中から先進的な企業や人材が集う新たな国際交流拠点を形成

○まずは、2020 年のオリンピック・パラリンピックまでの JR 新駅の暫定開業に向け、都市計画法の特例活用によりスピーディーに基盤整備を進める



出所：東京圏国家戦略特別区域会議（第 10 回）
資料（2016 年 3 月 24 日）

〔図表 1-8〕 品川駅周辺の土地利用イメージ



出所：東京都「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2014」（2014 年 9 月）

国内企業のM&Aと拠点・不動産に関する取組み概況

近年、国内企業同士の合併・買収(以下、M&A※)件数が増加傾向にあります。M&Aの動きに伴い、当事者企業の拠点再編や、不動産取得を含めた投資拡大など不動産に関する取組みへの進展が見込まれます。以下、最近のM&A事例に基づき、事業拠点の再編や新設、不動産の所有形態・利用方法の再構築可能性などがうかがえる取組みとその概況、特徴についてご紹介します。

多様な背景・目的のM&Aに伴い、拠点・不動産に関する取組みの進展が見込まれる

最近の主に上場企業のM&A事例をもとに、拠点の再編や新設、不動産売買(売買の計画も含む)等に至ったケースを選定し、特徴的な取組みを以下に紹介するとともに[図表2-1]に整理しました。

経営基盤や事業領域の拡大で成長を目指す主に同業同士のM&A

宅配に強いA社と傘下のB社、企業間物流に強いC社が総合物流グループとしての成長を目指し、経営統合を見据えて資本・業務提携した事例では、相乗効果創出のため当面は共同物流センターを新設する方針です。経営統合の進展に応じて将来は各社の重複部門・施設等の再編可能性も考えられます。またA社は私募REITによる物流不動産の流動化等で主業の物流事業を支え強化する方針であり、今後経営統合する場合は流動化対象が3社全体の不動産に広がるなど不動産事業の更なる拡大が見込まれます。

【国の政策(変更)がM&Aの誘因になる事例】

一例として後発医薬品の普及促進を図る国の政策が挙げられます。政府は国の医療費削減のため後発医薬品の数量シェアを、現状の50数%から2020年度末までに80%以上にする目標を掲げています。国の政策等を背景に、後発医薬品メーカーD社は同業他社に対する積極的なM&Aを重ねて最近の10年間で連結売上高を5倍近くに増やしています。D社は工場新增設など設備投資に今後3年で約300億円を投資する予定です。

縮小する国内市場で企業の競争力を高めるための主に同業同士の経営統合等

国内市場規模が頭打ちや縮小傾向にあり、将来の大きな成長が期待しにくい業界における経営統合等に伴い、資本効率を高めるための資産圧縮(不動産売却)や拠点再編の取組みが特徴的です。

上記の特徴・傾向がうかがえる主な業種として医薬品卸売業、スーパー、石油精製、製鐵、地方銀行ほか多くの業種が挙げられます。これらの業界では、M&A実行前における被買収企業の余剰資産圧縮、不採算店舗等の売却や、経営統合後の新会社が策定する事業・拠点戦

略等に基づく、当事者企業間で重複する各種拠点・不動産の統合整理、売却などを進める取組みが多くみられます。

一例として石油精製業では次のような動きにあります。石油精製E社とF社は経営統合して2017年4月に新会社を発足させる予定です。両社は統合効果を創出する為に、同一エリアに重複する製油所や油槽所などを統廃合し固定費を削減します。地域的に重複する製油所の統廃合などで5年以内に年1000億円以上の統合効果を出す方針です。

成長市場への新規参入のためのM&A

大手損保G社が複数の介護事業会社を買収した事例では、M&Aの効果として今後も成長が見込まれる介護事業へのスピーディな参入実現、買収した介護事業会社が有する多数の事業拠点等を取得・承継できた点などが挙げられます。一方、不動産に関する今後の取組みとしては、例えばM&Aで急増したG社内不動産資産を一元的に運営管理する態勢構築、全国に多数展開する有料老人ホームやサ高住をはじめとする事業拠点の所有形態と利用方法の最適化などが考えられます。

“ネットとリアル融合”推進の一環としてのM&A

大手ポータルサイト運営会社H社が、成長著しいネット通販事業を強化するため通販会社I社と業務・資本提携の後に連結子会社化しました。H社の集客力等の顧客基盤や決済力と、I社の価格・商品力・高速の物流システム等を組合せることで日本一の電子商取引(EC)事業実現を目指しています。I社は、「物流を制するものがECを制する」との考えから近年、複数の大都市圏に相次いで大規模物流センター新設等の整備を進めており、M&Aの後に物流投資を一段と強めていることが特徴です。

※: M & A は、「Mergers(合併)and Acquisitions(買収)」の略称。
M & A とは、経営資源の取得・譲渡や活用を目的として、企業や事業の経営権を移動することをいう。具体的手法としては合併、会社分割、事業譲渡、株式譲渡、株式持合い、資本提携等が挙げられる。

M&A は拠点再編や不動産の一元的管理態勢構築等に取り組む一つの重要な機会に

前述した多様な背景・目的のM&A事例のそれぞれにおいて、M&Aの動きに伴い不動産に関する取組みへの進展が見込まれます。M&Aは、企業グループ全体または個別企業の拠点戦

略や不動産の所有形態・利用方法のあり方などを、新たに構築したり抜本的に再編・再構築するうえで一つの重要な機会になり得るものと思われます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

〔図表 2-1〕 M&A から拠点や不動産に関する取組みに至る特徴的な事例

M&A の背景・目的や狙いとする効果	M&A および拠点・不動産に関する取組み事例
経営基盤や事業領域の拡大で成長を目指す主に同業同士の M&A	【運輸・倉庫】 ◇物流業界は国内貨物需要が伸び悩む中、人手不足で人件費が高騰。 一方、企業活動のグローバル化に対応した国内外一貫物流や、インターネット通販は需要の拡大が見込まれる。 ◇国内陸運業界大手の A 社と、傘下の B 社、企業間物流に強い業界大手の C 社の 3 社が資本・業務提携した。3 社は提携の成果を踏まえ、経営統合の可能性を検討する。 ◇宅配便が強い A 社・B 社と、企業間物流に強く、ITによる業務効率化に優れた C 社が組むことで、総合物流グループとして競争力を強化する。 ◆3 社は今回の提携で、共同物流センターの新設、不動産、システムの相互活用やIT・物流技術を駆使した最先端物流、輸送トラック・拠点の共同利用、アジアなど海外展開加速など幅広い分野で業務強化、効率化を図る。 ◆A 社は、2016 年度から 2018 年度までの新中期経営計画を策定した。 3 年間の投資計画は 2940 億円で、内訳は資本投資（M & A 等）270 億円、不動産投資 790 億円、システム更新などの情報投資 620 億円、その他（車両、設備等）1260 億円。グループの重点施策のうち、ソリューション力の強化では、デリバリーとロジスティクス、IT、決済、グローバルを併せ持った物流のより川上に向けた営業展開や、すでに実施している大型建造物での物流 SCM の再構築など、より新たな取組みを行う計画。
【国の政策（変更）が M&A の誘因になる事例】	【医薬品製造】 ◇J 社が海外医薬品製造大手 K 社と戦略的アライアンス締結後、売上高や営業利益が倍増。 ◆国内の画期的な新薬開発の中核的研究開発拠点を新設するため横浜市の電機メーカー所有地約 17 万㎡を取得。 （本件は国内企業同士の M&A ではないが、不動産に関する動きが特徴的であるため参考例として記載した。）
頭打ちや縮小傾向にある国内市場で企業の競争力を高めるための主に同業同士の経営統合等	【医薬品卸】 ◇医薬品卸売業界では近年、業界再編が急速に進行。日本医薬品卸売連合会によれば、1978 年に 615 社あった卸連加盟の医薬品卸売企業は 2014 年 3 月時点で 83 社に減少した。 ◆L 社は度重なる M&A で医薬品卸売事業を全国へ拡大。最近、グループ全体の物流改革を進めており、物流拠点の新設および統廃合等の再編を実施中。
○ M&A 前の被買収企業の余剰資産の圧縮、不採算店舗等の閉鎖	【スーパー、コンビニエンス・ストア】 ◇M 社と N 社が 2016 年 9 月に経営統合。 ◆収益の最大化に向け、不採算店舗の閉鎖や不採算事業の整理を含めた抜本的な改革を推進する。N 社は不採算店舗の閉鎖計画を 2016 年度上期中に策定し、店舗閉鎖を 2018 年度中に完了する方針。
○経営統合後の新会社で構築する事業・拠点戦略等に基づく重複事業や拠点の統合整理	【石油精製】 ◇E 社と F 社は経営統合して 2017 年 4 月の新会社発足を目指す。 ◆地域的に重複する製油所の統廃合などで 5 年以内に年 1000 億円以上の統合効果を出す計画。統合が実現すると売上高で約 14 兆 3000 億円（14 年度）、ガソリン販売数量の国内シェアで 50%を超える巨大企業が誕生する。両社は統合効果を出す為に、同一エリアに重複する製油所や油槽所などを統廃合し固定費を削減する方針。 【製鐵】 ◇鉄鋼業界大手同士が合併し 2012 年 10 月に新会社：O 社が発足。 ◆企業を「統合し、強くする」中期計画に基づき、生産設備の統廃合および新設、資産圧縮、グループ会社同士の統合などを通して、統合シナジーと経営体質強化を追求する方針。これらの取組みは 2016 年度以降も継続する予定。 【製鐵（電炉）】 ◆P 社が Q 社を株式公開買い付け（TOB）で 2016 年 3 月に子会社化。P 社は Q 社を子会社化して、生産や輸送面での効率化を進めるほか、大消費地である首都圏での販売を強化する狙いがある。 ◇経済産業省は 2015 年 6 月、有識者会議の報告書で「電炉業界の再編が不可避」と言及し、電炉各社に経営統合等を促していた。 【地方銀行】 ◆R 社と S 社が 2016 年 4 月に経営統合。2016～18 年度で約 30 の店舗・営業拠点を新設や共同化する一方、複数店舗を集約・統廃合する。2018 年度を目途に基幹システムを統合。また市場取引のバックオフィス部門を統合する計画。 ◆T 社と U 社は経営統合後に重複する店舗や諸施設の最適化、共同化を図る。2020 年度までに重複する約 10 店舗を統廃合し、2017 年度に両行の事務センターを統合予定。一方、店舗等の新規開設など営業基盤拡充を進める。 産業競争力強化法に基づき事業再編計画の認定を受け、2017 年 3 月を目標に事業再編を実施する。
成長市場への新規参入や新規事業展開のための M&A	【介護】 ◇大手損保 G 社は、介護市場は周辺事業領域を含めてマーケット規模が大きく、今後も高い成長が期待できる分野であると考え、2015 年には既存の介護事業会社 2 社を M&A で相次いで傘下に入れ、介護事業の売上規模は業界第 2 位の水準まで拡大。介護業界トップクラスのポジションの確立を目指す。 ◆2016 年 3 月時点の有料老人ホーム 330 施設以上、サ高住 120 施設以上、在宅・通所介護拠点 450 事業所以上。うち土地・建物所有物件が相当程度含まれる。 ◆特定施設は原則として既存施設に注力する。サ高住はサブリースやフランチャイズ方式等も開発して状況に応じた開設方法を工夫する。サ高住、介護付き有料老人ホーム等で年間 10 施設を目途に開設を続ける予定。三大都市圏中心に事業・拠点展開する方針。 ◆在宅介護は有料老人ホームと同等のサービスを在宅で提供することがコンセプトの「在宅老人ホーム」に注力する。 中期的には東京 23 区全体に積極展開、長期的には大阪、名古屋など三大都市圏へ展開する方針。
“ネットとリアル融合”推進の一環としての M&A	【ネット通販など電子商取引（EC）】 ◇近年、成長著しいネット通販など電子商取引（EC）市場で、H 社の集客力等の顧客基盤や決済力と、I 社の価格・商品力・高速の物流システム等を組み合わせることで日本一の EC 事業実現を目指すため、両社は業務・資本提携した。 ◇H 社はさらに資本・業務提携していた J 社を、自社株買いにより連結子会社化した。 ◆I 社は、「電子商取引によって流通構造が変化する中、物流を制するものが EC を制する」との考えから近年、全国の各大都市圏に相次いで大規模物流センターの新設や移転新築を進めている。 ◆M&A 後に EC 事業の成長を加速させるため、事業のインフラで I 社の強みでもある物流拠点への一段の投資拡大などがみられる。

注：M & A に関する事柄に◇印、拠点や不動産に関する事柄に◆印を付けて表示した。計画は変更される可能性がある。

出所：各企業の経営計画、決算説明、適時開示等の公表資料および新聞報道等に基づき都市未来総合研究所作成

人口の増加が続く東京都心3区※の年齢別人口構造の変化

全国的な人口減少が問題となっているなか、東京都区部では人口の増加が続いています。都心3区でも、バブル崩壊後、地価が下落した1990年代後半あたりからマンションの供給が増加し、その結果、人口が増加しました[図表3-1]。

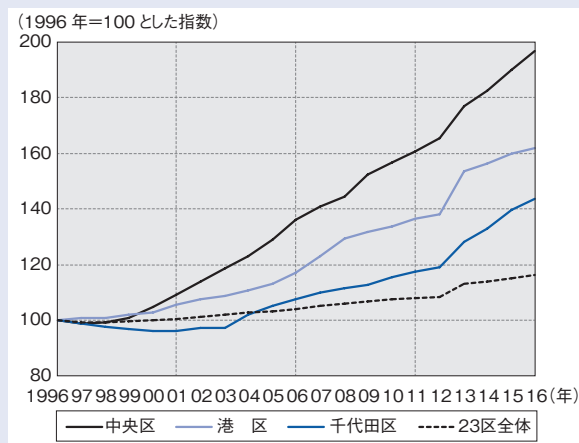
これら都心3区では、再開発や大規模マンションの建設を背景に、比較的若い30代のファミリー世帯が増加したことが人口増加に繋がっていると考えられます。都心3区における年齢別人口構造の5年ごとの変化をみると、各区とも0歳から10歳前後の人口が増加している点や、ここ15年の動きとして年齢別人口のボリュームゾーンが30代前半から40代前半にシフトしている点が共通しています[図表3-2～図表3-4]。

一方、各区の人口構造の変化には次のような違いがみられます。千代田区では、大規模なマンション建設などを背景に2011年から2016年にかけて30代後半から40代後半の年齢層が増加。中央区では1990年頃から始まった湾岸エリアの再開発を背景に2001年から2006年にかけて30代の人口が急激に増加しました。一方、港区では芝浦や港南エリアにおける再開発を背景に2001年から2011年にかけて人口が増加しましたが、2016年では2011年の年齢別人口構造が増加せずそのまま右にスライドしており、人口増加に一服感がでている様子がうかがえます。

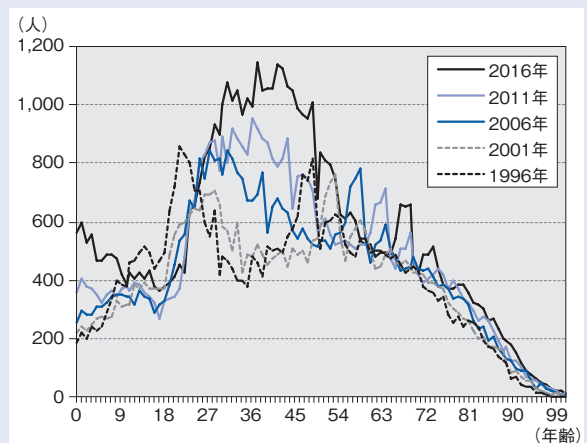
(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

※都心3区：千代田区、中央区、港区

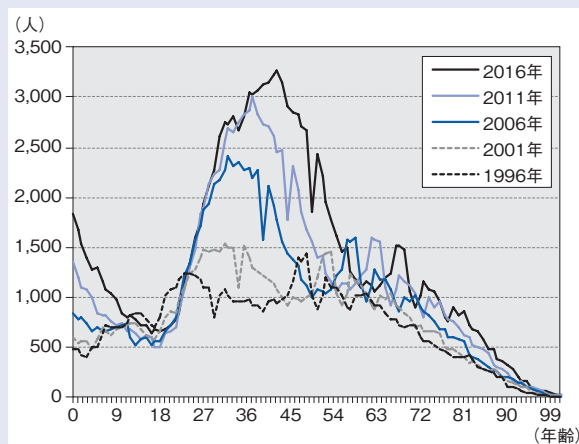
【図表 3-1】 東京都心3区の人口推移（指数）



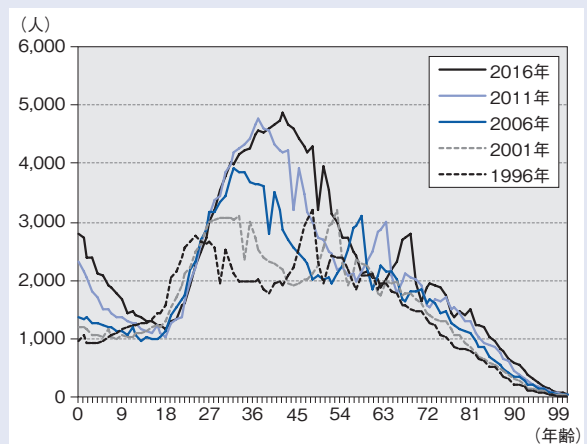
【図表 3-2】 千代田区の人口構造の変化



【図表 3-3】 中央区の人口構造の変化



【図表 3-4】 港区の人口構造の変化



データ出所：東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」より作成

不動産トピックス 2016. 11

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。