

2017

7
July

Topics

不動産トピックス

トピックス1

東京圏の「地価上昇」の実態と見通し…………… 2

トピックス2

企業の研究開発拠点の新設、再編と
不動産に関連する動き…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京都内では今後8年間で築30年を超える倉庫が
約650万㎡増加 …………… 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。

東京圏の「地価上昇」の実態と見通し

2017年(平成29年)地価公示では、東京圏^{*1}の対前年変動率の平均^{*2}は住宅地で0.7%、同じく商業地は3.1%でもに4年連続の上昇となりました。また、住宅地、商業地とも前回調査に比べ上昇幅が拡大しました。しかしながら、東京圏202の市区町(政令指定都市の行政区を含む)のうち、住宅地が上昇したのは約6割、商業地が増加したのは約7割(母数182市区町)で、地価上昇を実感できないエリアも依然として多くあります。本稿では東京圏を中心に「地価上昇」の実態について考察しました。

※1：本稿の「東京圏」とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域を指す

※2：前年から継続している標準地(継続標準地)ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地数で除して求めたもの

緩やかな地価の上昇が4期続く

東京圏の地価の動向

東京圏では地価公示ベースで4期連続して地価の上昇が続きましたが、この間の平均変動率は住宅地では1%に満たず、商業地では上昇幅が拡大するもそのペースは緩やかであり、変動率を累積して指数化した地価水準は過去の動きに比べ穏やかに推移しています[図表1-1、1-2]。

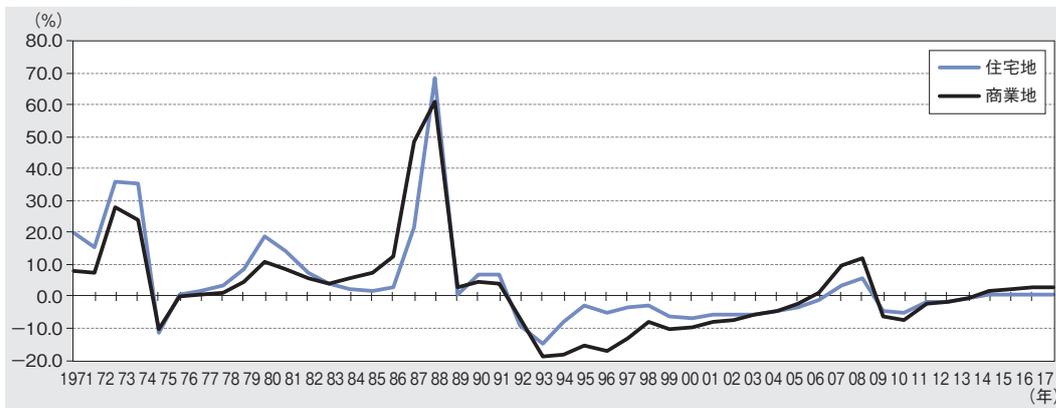
東京圏の地価上昇の背景

東京圏の住宅地については、東京都心部への通勤利便性が高いエリアや、比較的地価の低廉な郊外部において宅地開発が進められているエリアで上昇率が高く、地価上昇の背景には、

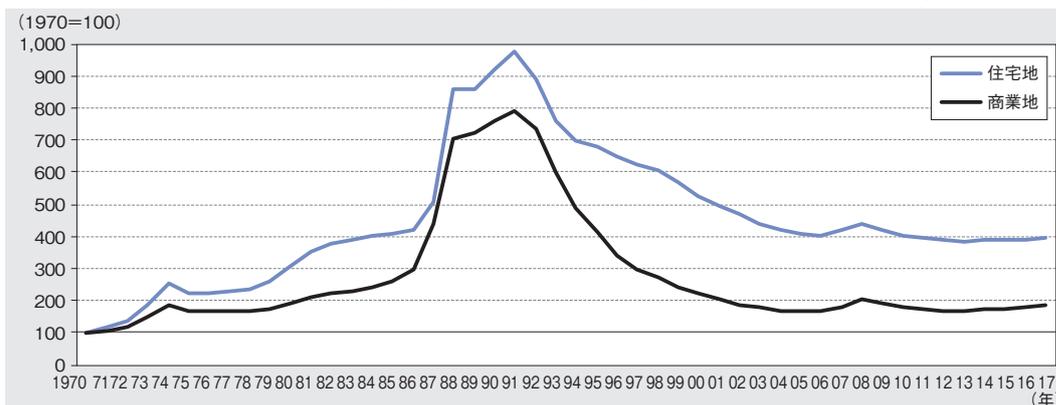
低金利や住宅ローン減税等を背景にした堅調な住宅需要があります。同じく商業地では、都心部の商業集積地や主要オフィスエリアを擁するエリアにおいて高い地価上昇率を示しており、主にインバウンド需要に対応したホテルや商業施設の旺盛な出店需要や、都心居住のマンション需要などが地価を押し上げました[図表1-3]。

一方、不動産業に関連する金融データをみると、銀行貸出態度判断DI(日銀短観)は2006年～08年のファンドバブル期の水準より高く、設備資金新規貸出額は1980年代後半のバブル経済期を超えるなど、過去の高い地価上昇期に匹敵する良好な資金調達環境にあることがうかがえます[図表1-4、1-5]。

[図表 1-1] 東京圏の平均地価変動率の推移



[図表 1-2] 東京圏の平均地価変動率の累積により指数化した地価水準の推移



図表 1-1、1-2 のデータ出所：国土交通省「地価公示」

[図表 1-3] 東京圏の地価上昇率上位の市区町

【住宅地】				【商業地】			
順位	市区町	変動率		順位	市区町	変動率	
1	東京都 千代田区	7.5%		1	東京都 中央区	9.8%	
2	東京都 中央区	6.2%		2	東京都 渋谷区	8.7%	
3	千葉県 君津市	5.5%		3	東京都 千代田区	7.1%	
4	東京都 港区	5.2%		4	東京都 港区	6.7%	
5	東京都 目黒区	4.5%		5	千葉県 君津市	6.3%	
6	東京都 文京区	4.1%		6	神奈川県 横浜市西区	6.3%	
7	東京都 荒川区	3.9%		7	東京都 杉並区	6.1%	
8	東京都 豊島区	3.6%		8	東京都 文京区	5.8%	
9	東京都 台東区	3.6%		9	東京都 台東区	5.7%	
10	東京都 品川区	3.5%		10	東京都 立川市	5.6%	
11	東京都 渋谷区	3.5%		11	東京都 豊島区	5.5%	
12	東京都 北区	3.5%		12	東京都 中野区	5.3%	
13	東京都 武蔵野市	3.3%		13	東京都 武蔵野市	5.3%	
14	東京都 杉並区	3.0%		14	東京都 新宿区	5.1%	
15	東京都 新宿区	3.0%		15	東京都 目黒区	4.7%	
16	東京都 江東区	3.0%		16	東京都 品川区	4.6%	
17	東京都 世田谷区	3.0%		17	東京都 荒川区	4.6%	
18	千葉県 木更津市	2.9%		18	東京都 世田谷区	4.5%	
19	東京都 中野区	2.9%		19	東京都 練馬区	4.5%	
20	東京都 板橋区	2.8%		20	神奈川県 横浜市神奈川区	4.3%	

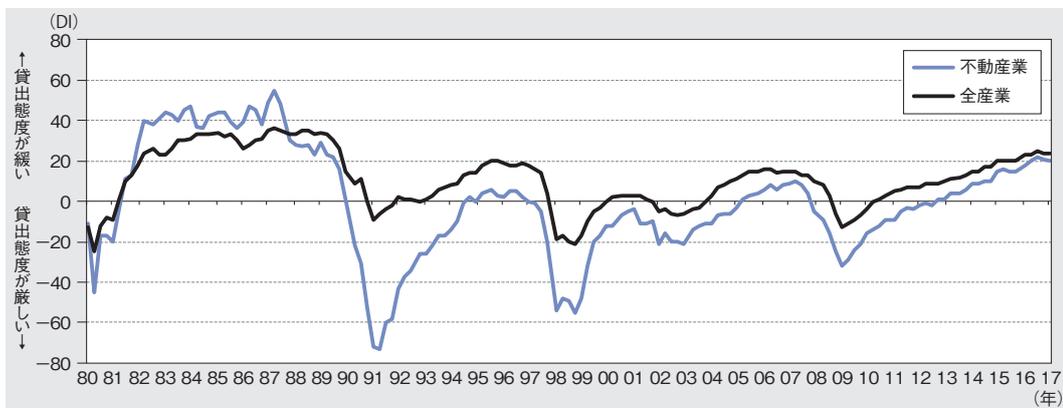
データ出所：国土交通省「地価公示」

東京圏の地価動向の見通し

以上のような背景から、住宅地については、デフレ脱却や内需刺激のコンテキストで、金融緩和や住宅取得促進等の政策が引き続き下支えするため、住宅需要は堅調に推移すると考えられます。また、商業地については2020年の東京オリンピック・パラリンピック開催を控え、東京都心部を中心にホテル等の新規供給や大規模複合再開発が多く計画されていることから、今後も不動産投資の活発な状況が続くと見込まれます。したがって都市部を中心に東京圏の地価上昇のトレンドが続く蓋然性は高いと考えられます。

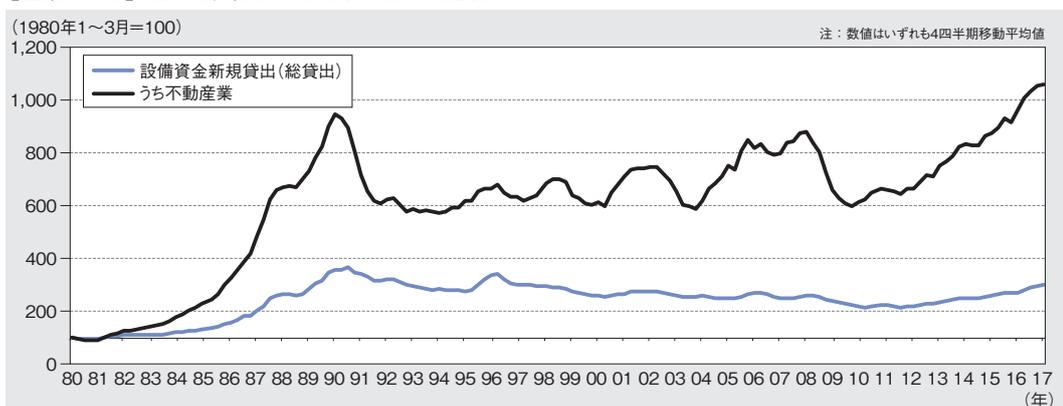
一方、東京圏でも需要の低いエリア、あるいは平均すると地価が上昇しているエリア内でも交通の利便性や環境条件等が劣る地区では、地価の下落や横ばいが続き、2017年は住宅地では約4割、商業地では約3割の市区町で平均変動率が0以下となりました〔図表1-6〕。良好な金融環境下にあるにもかかわらず、面的に一律な地価の上昇は惹起されておらず、過去の地価上昇期に比べ、東京圏全体としての平均上昇率は低い状態で推移していくものとみられます。

[図表 1-4] 銀行貸出態度判断 DI の推移^{※3}



データ出所：日本銀行「短観（全国企業短期経済観測調査）」

[図表 1-5] 設備資金新規貸出額の推移^{※4}

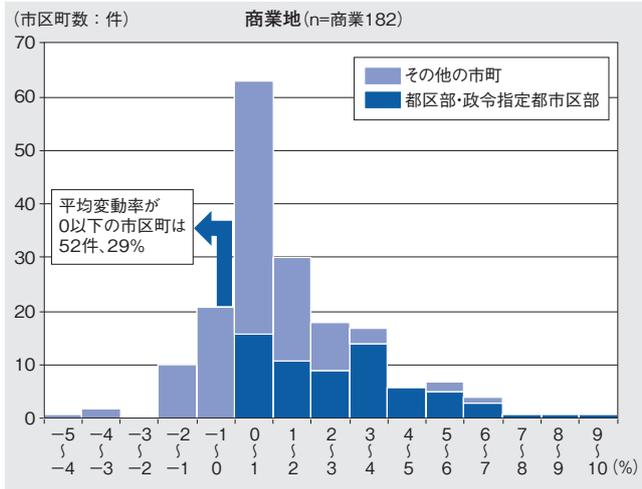
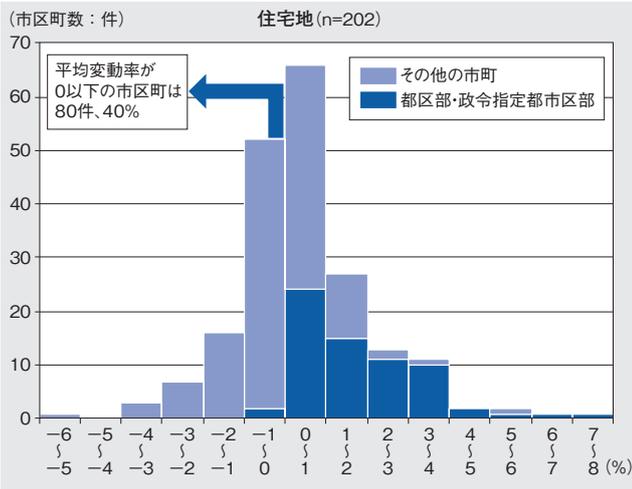


データ出所：日本銀行「貸出先別貸出金」

※3：全産業、不動産業とも全規模

※4：4 四半期移動平均値を求め1980年1～3月期を100として指標化

【図表 1-6】 平均地価変動率の分布（東京圏内市区町）



データ出所：国土交通省「地価公示」

加重平均による変動率でみた地価の動き

通常、地価の平均変動率は、地価水準の高い地点の変動率も低い地点の変動率も同じ重みをもつ単純平均で計算されていますが、地価の変動期には、地価水準の高い地点の地価が大幅に変動する傾向があり、単純平均にすると都市中心部の地価変動のインパクトが過小評価される可能性があります。そこで、より実感に近い地価動向を求める試みとして、市区町ごとに地価（平方メートル単価）で加重平均^{※5}して、単純平均の結果と比較しました。

その結果、単純平均よりも変動率が大きくなっ

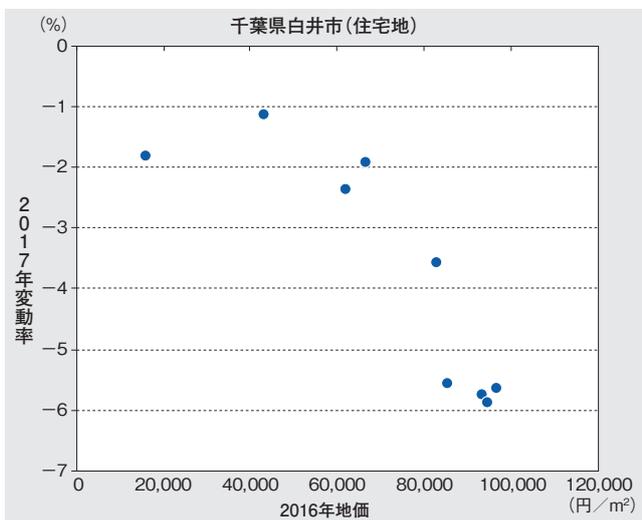
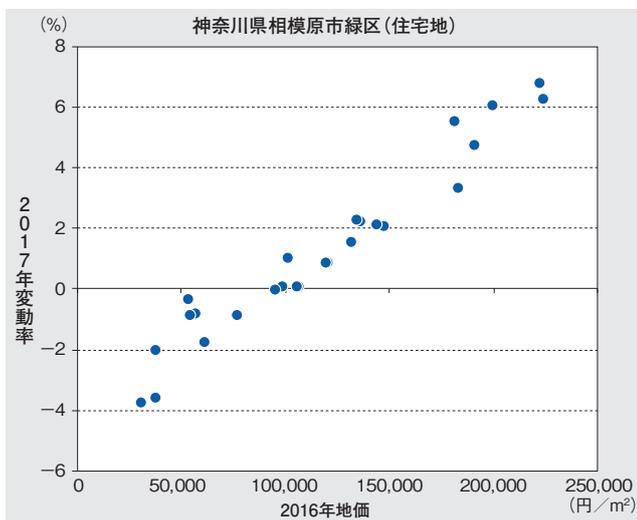
※5：市区町毎の加重平均値は次のように算出した。
あるエリアにおける今期 t の調査地点 i の地価を P_{it} ($i=1..I$) とすると、集計された P_t の前年比 ΔP_t は、各地点の前年の地価をエリアにおける前年の地価の合計で除したものに各地点の地価の前年比をかけあわせて、エリア内の地点すべてを合計したものとなる。

$$\Delta P_t = \frac{\sum_{i=1}^I P_{i,t-1} \Delta P_{i,t}}{\sum_{i=1}^I P_{i,t-1}}$$

た（上昇率が拡大あるいは下落率が縮小した）エリアは、住宅地では相模原市緑区の差が最大の1.3%ポイント、以下、成田市、木更津市、君津市、港区の順で差が大きくなり、上位には郊外の都市が多くなっています。また、商業地では東京都中央区が7.1%ポイント増で他を引き離して大きく、以下、新宿区、横浜市西区、渋谷区、相模原市緑区が上位にあります。中央区は銀座地区の地価が2000万円/㎡以上の高額な地点で、上昇率が20%を超えており、エリアの地価上昇をけん引しています【図表1-8】。

加重平均が単純平均を上回るエリアは、【図表1-7】の左のグラフのように、地価が高いほど変動率が大きい傾向（正の相関関係）があり、市区町の中で地価が伸びている（回復している）地点とそうでない地点が二極化しているエリアや、特定の地点の地価の伸び（回復）が特に大きい傾向にあるエリアがこれに当てはまります。

【図表 1-7】 エリア内調査地点における地価と対前年変動率の分布の例



データ出所：国土交通省「地価公示」

加重平均の変動率の方が単純平均の場合より低くなった(下落幅が拡大あるいは上昇幅が縮小した)エリアは、住宅地では白井市での差が-0.6%ポイントと他を引き離して大きくなっています。住宅地地価の下落が続いている白井市では、[図表1-7]の右のグラフのように、地価の高い地点のほうが変動率が低い(下落率が大きい)分布となっており、単純平均よりも下落幅が大きくなりました。南足柄市や越生町、印西市など平均変動率がマイナスの郊外の市町が多くランクに入っています。

商業地で加重平均のほうが小さくなったのは、二宮町、取手市、秦野市、飯能市、君津市等でほとんどが東京都心から離れた郊外市町です。

エリアの中心等にある地価の高い地点で変動率が小さい傾向があるとみられますが、概して調査地点が少なく価格差も比較的小さいため、単純平均との差はそれほど大きくありません。これに該当するエリアは、従前地価の高かった地点が衰退してきている、例えば中心市街地で空洞化が進んでいるようなエリアや、周辺部において住宅地や商業地がスプロール化(薄く拡散)する傾向がみられるエリアと考えられます[図表1-9]。

なお、東京圏全体において加重平均で平均変動率を求めると、住宅地は1.9%、商業地は8.3%の上昇率となり、それぞれ、1.2%ポイント、5.2%ポイント単純平均よりも大きくなります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井邦博)

【図表 1-8】 加重平均により変動率が拡大した市区町 (上位 20)

【住宅地】

市区町	調査地点数	単純平均変動率	加重平均変動率	差
神奈川県 相模原市緑区	29	1.2%	2.5%	1.3%
千葉県 成田市	30	1.1%	2.0%	0.9%
千葉県 木更津市	38	2.9%	3.6%	0.7%
千葉県 君津市	21	5.5%	6.1%	0.6%
東京都 港区	30	5.2%	5.8%	0.6%
千葉県 千葉市中央区	41	0.9%	1.4%	0.5%
千葉県 我孫子市	32	-1.7%	-1.1%	0.5%
神奈川県 三浦市	14	-5.7%	-5.2%	0.4%
千葉県 富里市	6	0.2%	0.7%	0.4%
千葉県 柏市	79	-0.9%	-0.5%	0.4%
神奈川県 厚木市	37	-0.8%	-0.4%	0.4%
千葉県 船橋市	85	0.6%	1.0%	0.4%
千葉県 野田市	31	-1.5%	-1.2%	0.4%
茨城県 つくばみらい市	10	-1.3%	-0.9%	0.3%
東京都 足立区	75	2.2%	2.6%	0.3%
千葉県 千葉市緑区	14	-0.1%	0.2%	0.3%
神奈川県 横須賀市	72	-2.6%	-2.3%	0.3%
神奈川県 横浜市中区	16	2.3%	2.6%	0.3%
神奈川県 横浜市戸塚区	43	0.6%	0.9%	0.3%
千葉県 佐倉市	38	-1.5%	-1.2%	0.3%

注:「差」は「加重平均-単純平均」の値(%ポイント)

【商業地】

市区町	調査地点数	単純平均変動率	加重平均変動率	差
東京都 中央区	46	9.8%	16.9%	7.1%
東京都 新宿区	44	5.1%	10.0%	4.9%
神奈川県 横浜市西区	18	6.3%	10.4%	4.1%
東京都 渋谷区	13	8.7%	11.8%	3.1%
神奈川県 相模原市緑区	5	3.0%	5.7%	2.6%
東京都 豊島区	16	5.5%	7.3%	1.9%
神奈川県 川崎市川崎区	18	2.4%	4.1%	1.7%
神奈川県 横浜市神奈川区	11	4.3%	5.9%	1.6%
東京都 武蔵野市	11	5.3%	6.7%	1.5%
東京都 府中市	9	2.0%	3.2%	1.3%
東京都 足立区	31	3.2%	4.3%	1.1%
東京都 台東区	48	5.7%	6.8%	1.1%
東京都 調布市	7	3.5%	4.5%	1.0%
東京都 町田市	15	1.6%	2.6%	1.0%
東京都 港区	52	6.7%	7.7%	1.0%
東京都 立川市	8	5.6%	6.5%	0.9%
東京都 目黒区	15	4.7%	5.6%	0.9%
埼玉県 さいたま市大宮区	16	3.3%	4.2%	0.9%
神奈川県 川崎市麻生区	5	3.3%	4.2%	0.9%
東京都 八王子市	17	0.8%	1.7%	0.9%

【図表 1-9】 加重平均により変動率が縮小した市区町 (下位 10)

【住宅地】

市区町	調査地点数	単純平均変動率	加重平均変動率	差
千葉県 白井市	9	-3.8%	-4.3%	-0.6%
神奈川県 南足柄市	10	-3.3%	-3.4%	-0.1%
埼玉県 越生町	2	-0.9%	-1.0%	-0.1%
千葉県 印西市	16	-0.9%	-1.0%	-0.1%
千葉県 栄町	4	-1.7%	-1.7%	-0.1%
埼玉県 羽生市	14	-1.9%	-1.9%	-0.1%
東京都 品川区	32	3.5%	3.4%	-0.1%
神奈川県 大井町	3	-1.9%	-2.0%	-0.1%
埼玉県 川島町	4	-1.0%	-1.0%	-0.1%
埼玉県 嵐山町	5	-1.0%	-1.1%	-0.05%

注:「差」は「加重平均-単純平均」の値(%ポイント)

【商業地】

市区町	調査地点数	単純平均変動率	加重平均変動率	差
神奈川県 二宮町	2	-3.1%	-3.4%	-0.3%
茨城県 取手市	7	-1.2%	-1.5%	-0.2%
神奈川県 秦野市	6	-1.8%	-2.0%	-0.2%
埼玉県 飯能市	3	-0.7%	-0.9%	-0.2%
千葉県 君津市	6	6.3%	6.2%	-0.1%
神奈川県 三浦市	2	-4.4%	-4.5%	-0.1%
埼玉県 富士見市	4	1.0%	0.9%	-0.1%
神奈川県 厚木市	8	0.2%	0.1%	-0.1%
神奈川県 伊勢原市	6	0.3%	0.2%	-0.1%
神奈川県 相模原市南区	8	0.7%	0.6%	-0.1%

図表 1-8、1-9 のデータ出所: 国土交通省「地価公示」より作成

企業の研究開発拠点の新設、再編と不動産に関連する動き

企業の研究開発拠点は近年、既存の施設の統合・集約を進める動きとともに、新たな価値創造等を目指して新設する動きが並行して見受けられます。以下、企業の研究開発拠点の新設、統合・集約と不動産に関連する動きについて、事例等に基づきその概況を紹介します。

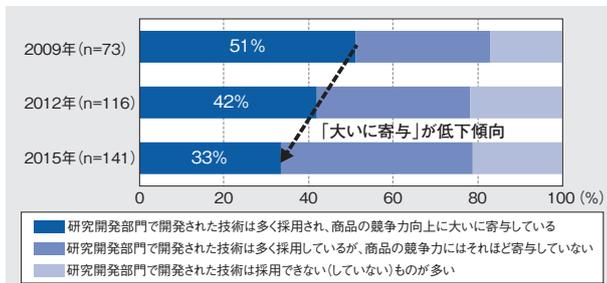
既存施設の統合・集約や新設など、企業の研究開発拠点の再編が進行中

研究開発拠点の統合集約や新設の背景・要因または特徴的事象である5つの事柄

近年、企業が研究開発拠点を統合集約や新設などをとおして再編を進める取組事例が散見されます。その背景・要因または関連する動きとして以下の事柄が挙げられます。

- ①既存の研究体制、研究所を刷新する一つの節目となる時機の到来。(例:創業100周年、研究所開設100周年、研究所の老朽化した施設・設備の更新の必要性など)
- ②近年、企業の新商品開発における研究開発部門の貢献度、プレゼンスに低下の傾向がうかがえること [図表 2-1]。
また、将来の新商品等のシーズの創出が難しさを増すなかで、研究開発が自社の経営や事業に対して充分貢献できるか等を懸念する

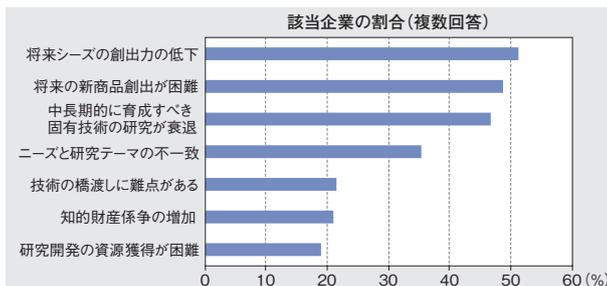
[図表 2-1] 自社の新商品開発における研究開発部門の貢献度



注: 2015年調査は、日本の研究開発現場の実態と事業貢献のための取組みを把握するため、約670社の研究開発部門を対象とし、2015年7月～10月に回答のあった(大企業が過半を占める)調査票を集計・分析したものである。

データ出所: 株式会社日本能率協会コンサルティング「新たな価値創りに関する実態調査」

[図表 2-2] 研究開発において企業が懸念している課題



注: 回答企業(N=158)に占める該当企業の割合(3つまでの複数回答)

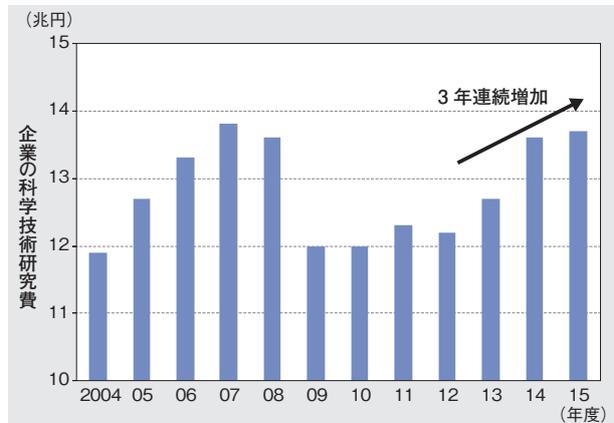
データ出所: (一社) 研究産業・産業技術振興協会「民間企業の研究開発動向に関する実態調査」(平成27年度)

企業が少なくないこと [図表 2-2]。

企業価値や資本効率を高めるうえで一定の成果や貢献が見込めない研究開発は再編の対象になり得るので、経営資源を研究開発にどのように投入してどう機能させるか等の見直しが経営課題になる可能性があること。

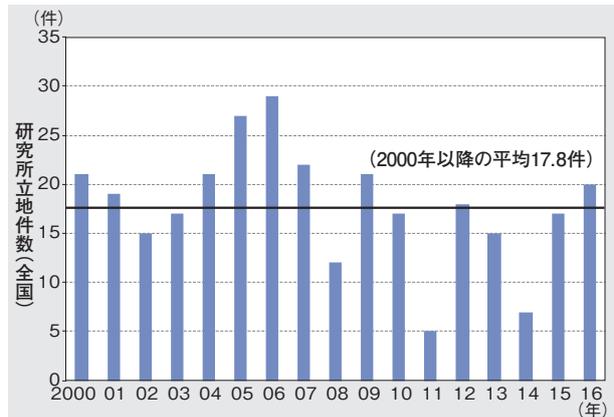
- ③社外ベンチャー企業や大学など外部機関、顧客企業等からイノベーション創出に必要な資源、ニーズ等を広く取込んで新たな価値創造につなげる「協創」の考え方に基づいた、研究体制や研究開発拠点を再構築する取組みの拡大。
- ④企業のこれまでの好業績、手元資金の増加等を背景に、研究開発投資額が増加傾向にあること [図表 2-3]。また経済産業省「工場立地動向調査」によれば、企業による研究所の新

[図表 2-3] 企業の科学技術研究費の推移(全国)



データ出所: 総務省統計局「科学技術研究調査結果」(各年版)

[図表 2-4] 研究所の立地件数の推移(全国)



注: 土地取得等で用地を確保して立地する件数

データ出所: 経済産業省「工場立地動向調査」(各年分)

規立地件数が2016年は、2000年以降17か年の平均件数を上回り、持ち直しつつあること〔図表2-4〕。

- ⑤国・自治体による研究開発型企業や研究所の集積促進・誘致策と、これを活用して進展する企業の研究開発拠点の新規立地。

研究開発拠点の統合集約や新設などいずれの取組においても不動産に関連する動きがみられる

企業の研究所の新設に伴う用地取得や、研究所建物を新設して不動産投資法人に売却したうえで賃借利用する事例、また既存の複数ある

研究所の統合集約に伴う不動産売却など、研究所の新設、再編等に係るそれぞれの取組みに伴い不動産の売買や賃借等の取引がみられます〔図表2-5〕。

企業の研究開発拠点はいわば選択と集中により既存の施設の統合集約が進む一方で、新たな価値創造を目指して研究開発拠点を新設する取組事例も少なくないため、それぞれの局面において不動産に関連する動きが注目されます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

〔図表 2-5〕 企業の研究開発拠点の新設、再編の取組みと不動産に関連する事例(概要)

区分	研究体制・研究拠点の新設・再編と不動産に関連する動き	背景や特徴的事象				
		① 節目 時機	② 存在 意義	③ 協創	④ 投資 拡大	⑤ 誘致 策
新設	◆神奈川県では羽田空港に隣接し、ライフサイエンス産業・研究機関の集積が進む川崎市内の某地区で、将来の成長が期待される再生・細胞医療の実用化・産業化拠点「ライフイノベーションセンター(LIC)」を公民共同事業で整備しており、周辺エリアは国の「国家戦略総合特別区域」、「特定都市再生緊急整備地域」に指定されている。 当社はここに、日本やアジアを中心とする海外の医療従事者向けに最先端の医療技術を習得するための研究・トレーニング施設を開設した。羽田空港に隣接し、海外からのアクセスも良好であり、開設初年で国内外から2万人を超える来場者。当社が建物を建築後に土地所有者である不動産投資法人に譲渡し、15年の定期建物賃貸借契約で単独テナントとして利用。			●		●
新設	◆日本政府が成長戦略の一環として外国企業の対日投資誘致に注力する中、当社は横浜市内の2か所に研究開発拠点を新設する。【拠点A】当地区は「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定され、グローバル企業による健康関連産業創出などを目標としている。当社はヘルスケア分野などで、高齢化が進捗する日本におけるイノベーションを目指す。 【拠点B】通信機器メーカー本社跡地に開発されたスマートタウンの核施設の一つとして、当社が大規模研究開発施設を新設する。拠点Bの投資額は約250億円、敷地面積約12,500m ² (取得)、延床面積約25,000m ² 余り		●	●	●	●
新設	◆研究試験室開設100周年を機に、将来の成長を支える基礎・基盤研究の拠点となる世界最大級の化粧品研究所を京浜臨海部に土地取得をして新設する。総事業費300~400億円(想定)。研究所の1・2階を観光客、顧客、研究員等のオープンコミュニケーションスペースとする。	●	●	●	●	●
新設	◆新薬の開発力強化のため総合電機メーカーから横浜市内の通信装置開発拠点跡地約17万m ² を取得して、国内で当社の核となる新薬研究開発拠点を新設する計画。(取得額は300~400億円程度)				●	●
新設	◆総合エンタテインメント企業の当社が約400億円を投じて、埼玉県内にコンテンツ開発拠点、書籍製造・物流工場、文化・商業・ホテルの3拠点からなる複合施設を新設する。8万4千m ² の建設用地は取得済み。2020年4月の竣工を目指す。グループの一部も移転するコンテンツ開発新拠点は、東京都心の現在の拠点と合わせて2大拠点を目指す。大手出版社が編集部門、コンテンツ開発部門を東京都心以外に設ける例はこれまでになく、大きな試みとなる。		●	●	●	●
新設	◆ゲームメーカーが大阪市中心部の本社近くに研究開発ビル2棟を約100億円を投じて新設。開発部門を集約して社内制作の比率を高める。毎年約100名の若手開発人員を採用し2021年度末までに2,500名の開発陣容とする予定。従来の家庭用ゲーム開発に加え、成長性の高いモバイルコンテンツやPCオンライン開発の増強により、競争力の優位性を確保する方針。社員が安心して働いて将来も見える環境を整えるため、保育所、塾なども併設。		●	●	●	
新設	◆自動車部品メーカーの当社は研究開発体制強化のため自動車製品の研究開発を主業とするグループ会社を、当社基礎研究所(愛知県)の隣接地を総合電機メーカーから取得して移転させる(土地・建物投資額約60億円)。既存建物を使用するほか、研究開発の試作・実験棟等を新設する。				●	
再編と新設	◆2015年度に研究開発体制を刷新し国内外の複数の研究拠点を2統括本部と1センターに再編。主な狙いは顧客との関係性強化による利益創出であり、研究開発部門でも投資に対する利益(ROI)を意識して事業利益を生むべく、顧客起点の研究開発体制を確立する方針。単に技術・製品を生む従前の研究から、顧客等のイノベーションを後押しし、そこからより大きな利益を獲得する研究へのシフトを目指す。当社は10年ぶりに東京都内の中央研究所に「協創」を趣旨にした新研究棟を建設する。	●	●	●	●	
再編と新設	◆当社は研究開発体制を再編する。今後2~3年で主要研究開発拠点を日本と米国に集約する。拠点閉鎖や研究員の配置転換に伴い約750億円の費用を見込む。神奈川県内の中央研究所の一部空きスペースを、大学や製薬会社、バイオ・ベンチャー企業等を誘致して共同研究につなげるとともに、有効活用する考え。また大阪における治験薬事業を同業他社へ売却する。同地区の所有地は縮小し、一部を売却する。		●	●		●
再編と新設	◆創業100周年を迎える食品メーカーである当社は、東京都内に新研究所を設置し、神奈川県と埼玉県の既存の各研究所を統合・再編する。当社の研究開発中核拠点として、新研究所にグループが保有する全ての研究開発機能を統合する。	●	●	●		
再編と新設	◆老舗酒類・食品メーカーである当社は、既存の研究開発機能の移転・集約を進める一方、新たに研究開発拠点を設置した。移転・集約の一環として、大阪府内の旧研究センター移転跡地を学校法人に売却した。		●			
再編と新設	◆情報通信分野の当研究所は、親会社である情報通信メーカーのビジョンに沿った研究展開をするため研究体制を一部刷新し、システム技術研究所、知識情報処理研究所、応用研究センターを新設するとともに、既存の研究所の再編を進めている。		●			
再編	◆鉄道会社である当社は、産業・医療ガスメーカーのリサーチパーク進出決定を受け、当社がリサーチパークに所有する研究用地約1万5千m ² を売却した。					●

注：計画は変更される可能性がある。本文①~⑤で挙げた、研究所の統合集約や新設の背景・特徴等で、各事例に関連すると考えられる事柄に●印を付けた。

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

Monthly Watcher

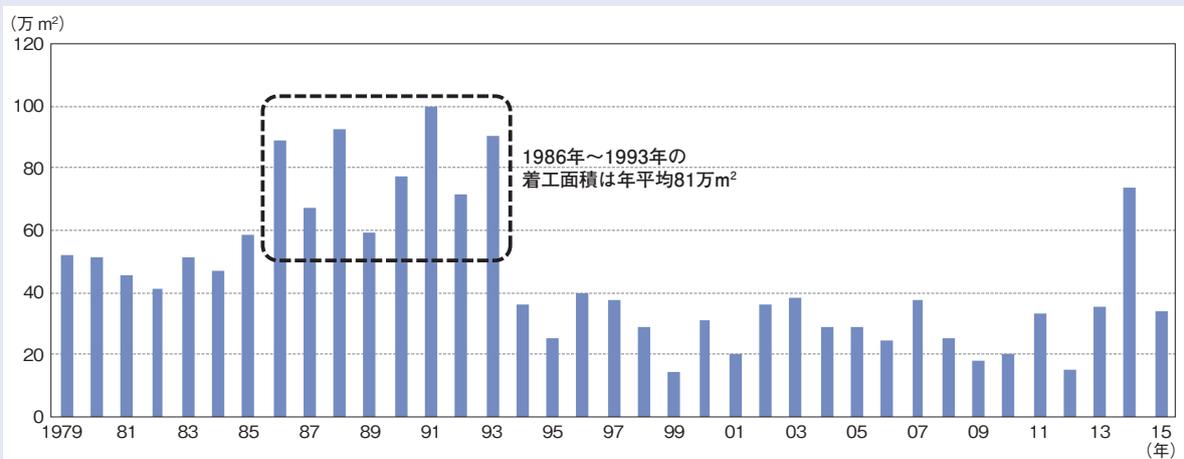
東京都内では今後 8 年間で築 30 年を超える倉庫が約 650 万㎡増加

東京都に立地する倉庫の着工面積は、1979年(昭和54年)以降2015年(平成27年)の37年間で1,677万㎡となります。1985年までの着工面積の年平均は50万㎡でしたが、1986年以降大幅に増加し、1986年から1993年の8年間の年平均は81万㎡となりました。8年間の合計着工面積は647万㎡にのぼり、1994年から2015年の22年間の合計面積(684万㎡)に匹敵します。

倉庫等の建設期間を1年と仮定すると、1986年に着工した倉庫の築年数は現在30年となり、今後8年間で築30年を超える倉庫が約650万㎡増加することになります〔図表3-1〕。中小倉庫業では、償却後の古い倉庫でも長年稼働している事例もみられますが、今後、老朽化した倉庫においては、建替えや用途変更、売却等の検討事例が増加する可能性があります。なお、東京23区に所在する倉庫等の売買取引(敷地面積3,000㎡以下)が公表された事例では、老朽化した倉庫等の跡地がマンションやオフィスビル開発用地として利用されるケースが多くみられます〔図表3-2〕。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

〔図表 3-1〕 東京都の倉庫着工面積の推移



データ出所：東京都「建築統計年報」

〔図表 3-2〕 東京 23 区に所在する倉庫の主な売買事例 (土地面積 3,000㎡未満)

売主業種	所在	従前建物利用用途	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	売却時の築年数	価格 (億円)	買主利用等	買主業種
陸運	港区	倉庫	2,155	5,939	49	40	新本社ビルを建設	卸売業
卸売業	足立区	物流倉庫	2,325	4,340		5	大学用地 (グラウンド)	学校法人
不動産	中央区	旧薬品倉庫	413	1,408	49		分譲賃貸マンション建設	建設
倉庫・運輸	港区	倉庫	850	2,584	45		分譲賃貸マンション建設	不動産
卸売業	千代田区	倉庫等	406	2,058		11	分譲マンション建設	不動産
印刷業	品川区	倉庫	2,380	11,901	48		分譲マンション建設	不動産
卸売業	千代田区	トランクルーム	560	1,210	46		隣接地と一体でオフィスビル開発を計画	不動産
SPC	江東区	物流センター	961	3,359	24	11	投資	投資法人
卸売業	江東区	物流センター	2,590	8,863	31	23	分譲マンション建設	不動産
倉庫・運輸	江東区	営業倉庫他	2,491	8,678		23	分譲マンション建設	不動産
個人	港区	事務所兼倉庫 2 棟	605	822	53		利用方法は未定	不動産
化学	北区	倉庫等	1,938			9	分譲マンション建設 (敷地の一部)	建設
SPC	港区	倉庫等	2,151	10,354	41		賃貸運用	SPC
陸運	品川区	倉庫等	1,931	3,656		12	売主が引越センターとして賃借	不動産

注：買主利用等は買主の WEB 情報や住宅地図などによる。

データ出所：適時開示資料や新聞記事等に基づき都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2017. 7

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。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図した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。