

2017
12
December

Topics

不動産トピックス

トピックス1

2017年度上期の不動産売買取引額は
前年同期比18.5%増 2

トピックス2

労働力不足への対応で、駅徒歩圏での開発等に取り組む
物流施設の開発事業者 6

マンスリーウォッチャー

電気自動車(EV)化を受けた電池関連業界の動き 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。

2017年度上期の不動産売買取引額は前年同期比18.5%増

2017年度上期(4月～9月)に公表された上場企業およびJ-REIT等による国内不動産の売買取引額は、1兆8,213億円で、2016年度上期と比べて18.5%増加しました。前年同期比2ケタ増加となった主な要因は、中国の安邦保険集団による住宅ポートフォリオ取得をはじめとする外資系法人による取得額の増加です。

2016年度下期以降、不動産売買取引額は2半期連続で前年同期比2ケタ増加

2017年度上期の取引額は1.8兆円で、前年同期比18.5%増加

都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査^{*1}」によると、2017年度上期に公表された上場企業およびJ-REIT等による国内不動産の売買取引額は1兆8,213億円で、前年同期比18.5%増加しました[図表1-1]。

2半期連続で取引額が前年同期比2ケタ増となった主な要因

当期も資金調達環境は引き続き良好で、投資家の不動産取得意欲も強いとみられています^{*2}、都心のオフィスビルを中心に投資利回りの低下は一段と進んでおり[図表1-2]、併せて、投資対象物件の流通が少ないといわれる状況も継続しています。

このような状況のなか、売買取引額は2半期連続で前年同期比2ケタ増加となりました。

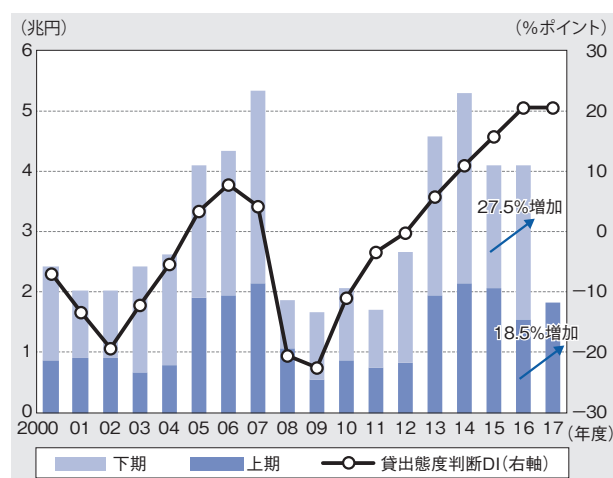
前期(2016年10月～2017年3月)は、J-REITによる取得が堅調であったことに加えて、国内不動産会社や外資系法人^{*3}が品川区やみなとみらいなど湾岸部に立地する大型オフィスビルを取得する事例が重なったことなどが要因で、取引額が前年同期比27.5%増加しました。

当期は、J-REITによる取得額が前年同期の6割の水準に落ち込んだものの、中国保険大手の安邦保険集団による住宅ポートフォリオの取得をはじめ外資系法人による大型の物件取得が寄与して、取引額は前年同期比18.5%増加しました。当該住宅ポートフォリオ取引は2,600億円で、当期の取引総額の14.3%を占めました。本件取引を除くと、当期の取引額は1兆5,613億円で、前年同期比1.6%の増加にとどまりました。

以下、①買主セクター別、②売主セクター別、③用途別、④圏域別に取引動向を解説します。

- ※1：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(概数の事例も含む)を集計・分析したもの。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、本稿の集計では、海外所在の物件は除いている。
- ※2：一般社団法人不動産証券化協会「不動産投資短期観測調査(不動産短観)」によると、今後半年間の不動産投資スタンスとして「投資を抑制する」との回答は4%(調査時点：2017年6月)で、1桁台にとどまっている。一方、世界金融危機直後の2008年12月調査では同回答が48%で、半数近くを占めた。
- ※3：本稿における外資系法人は、海外の企業、ファンド、REIT等をいい、日本の証券取引所に上場している(いた)企業等を除く。

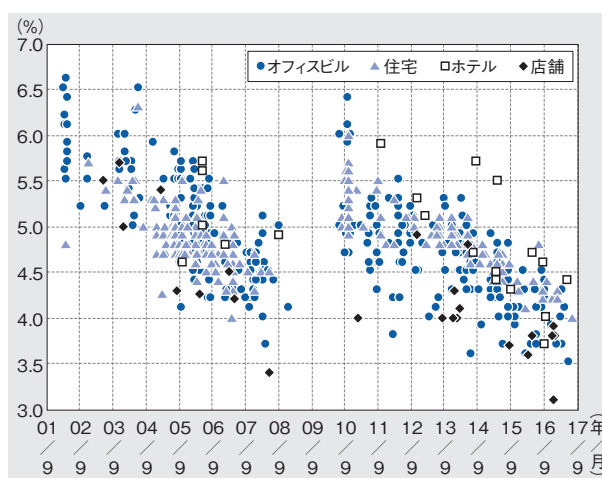
【図表1-1】国内不動産の売買取引額と金融機関の不動産業に対する貸出態度判断DI(全規模)の推移



注：貸出態度判断DIは、金融機関の貸出態度が「緩い」と回答した社数構成比から「厳しい」と回答した社数構成比を引いて算出したもの。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」、日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」

【図表1-2】都心3区に所在する物件の利回り(J-REITが物件取得前に行った不動産鑑定評価における直接還元利回り)



注：利回りは、取得前に行った不動産鑑定評価上の直接法還元利回り、資産取得日でプロットした(追加取得があった物件や底地取引は除く)。都心3区は千代田区、中央区、港区

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

① 2001 年度以降、外資系法人による取得額が J-REIT による取得額をはじめて上回る

外資系法人による取得額が J-REIT による取得額を上回った背景

2017年度上期の取得額は、J-REITが4,453億円で、前年同期比40.2%減少した一方、外資系法人は6,572億円で、前年同期の3.3倍に急増しました〔図表1-3〕。2001年度にJ-REITが上場を開始して以降初めて、外資系法人による取得額がJ-REITによる取得額を上回りました。

J-REITによる取得額の減少要因として、①利回りの低下などにより物件が取得しにくい環境であったこと、②投資口価格の低下により〔図表1-4〕、公募増資による物件取得が難しかったこと、③当期の新規上場は三菱地所物流リート投資法人のみ^{※4}で、新規上場に伴う物件取得が少なかったこと、などが考えられます。

取得額における外資系法人の割合は、過去最高の37.5%で、金額ベースでも2014年度下期の7,820億円に次ぐ水準でした。前述の住宅ポ-

トフォリオ (2,600億円/221棟) をはじめとする大型取引が寄与しました。為替相場が円安ドル高の水準^{※5}にあったことや、長期金利と利回りの差であるイールドスプレッドが主要国と比べて相対的に高いことが好感されていることなども、外資系法人による取得額が増加した一因となっている可能性があります。

外資系法人による国内不動産市場への新規参入・規模拡大が多い

企業買収〔図表1-5〕やポートフォリオ取得などの方法で国内不動産市場への新規参入・規模拡大は引き続き多く、米国企業に加えて中国企業による参入が目立ちます。

ただし、足元では中国当局が資本流出規制を強化しているといわれており、今後も中国企業による国内不動産市場への新規参入・規模拡大の動きが続くかは不透明です。

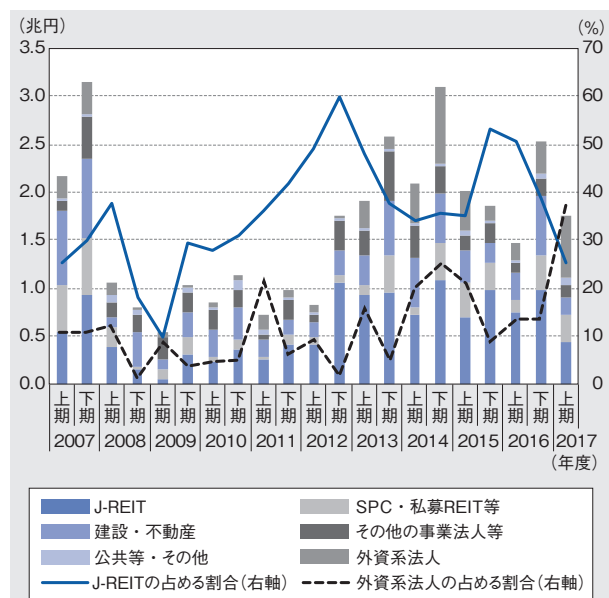
※4：2016年度上期は、スターアジア不動産投資法人、マリモ地方創生リート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、大江戸温泉リート投資法人、さくら総合リート投資法人、の5投資法人が新規上場した。

※5：みずほ銀行「外国為替公示相場ヒストリカルデータ」によると、ドル円(期中平均値)は、2017年度上期：111.1円/ドル、直近3年間：114.1円/ドル、2002年度上期～2017年度上期：104.7円/ドル。2017年度上期のドル円相場は、直近3年間と比較すると、やや円高ドル安だが、長期的にみると円安ドル高の水準にある。

※図表1-3と1-6の業種分類、業種セクター分類は下表のとおり。

	J-REIT	J-REIT
	SPC・私募REIT等	SPC、私募REIT等で外資系法人に分類されるものを除く
	建設・不動産	建設、不動産
国内法人等	製造業	素材型、組立加工型、その他
	運輸・通信	陸運、海運、空運、倉庫・運輸、通信
	商業	小売業、卸売業
	金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
	サービス	電気・ガス、サービス
	その他事業法人等	水産・農林、鉱業、医薬品
	公共等・その他	公共、公共等、その他法人、インフラファンド、個人
外資系法人		海外の企業、ファンド、REIT等

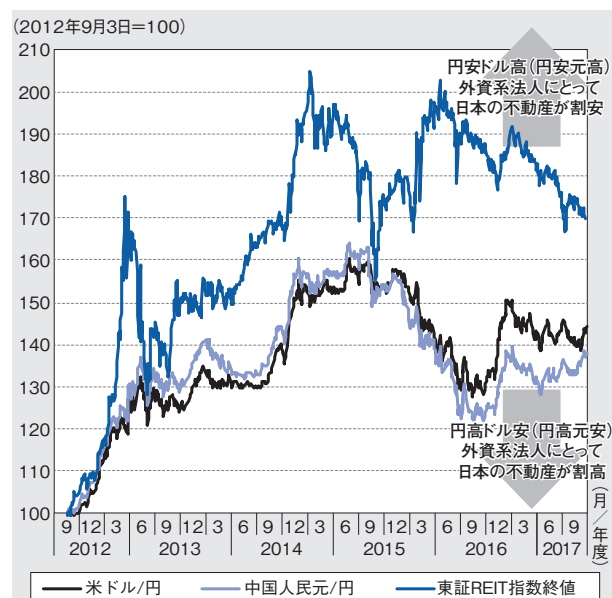
〔図表1-3〕 買主セクター別の取得額と取得額に占める J-REITと外資系法人の割合の推移



注：業種セクターが不明な取引は除く。

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〕 為替と東証REIT指数の推移



データ出所：東京証券取引所、みずほ銀行「外国為替公示相場ヒストリカルデータ(2017年9月29日時点)」

〔図表1-5〕 国内不動産を運用している外資系法人に対する主な買収事例(2017年公表分)

公表日	買収企業	被買収企業
2017年2月	ソフトバンクグループ (日本/通信)ほか	フォートレス・インベストメント・グループ (米国/投資)
2017年7月	ブラックストーン・グループ (米国/投資)	インヴィンシブル投資法人やSPCにて国内不動産を運用中
2017年7月	ブラックス・ストーン・グループ (米国/投資)	クリサス・リテール・トラスト (シンガポール/REIT)
2017年7月	万科企業(中国/不動産)および 中国系企業4社	日本国内で佐賀市・鈴鹿市などの地方を含む商業施設11物件 を運用中(2016年6月時点)
2017年8月	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ (シンガポール/不動産)	GLP投資法人やSPCにて物流施設を開発・運用中
2017年8月	アストロ・ジャパン・プロパティ・グループ (豪州/投資)	アストロ・ジャパン・プロパティ・トラスト(豪州REIT)やSPCにて 国内不動産を運用中

注：企業名の下に()内は、主な拠点を置く国と業種を示す。

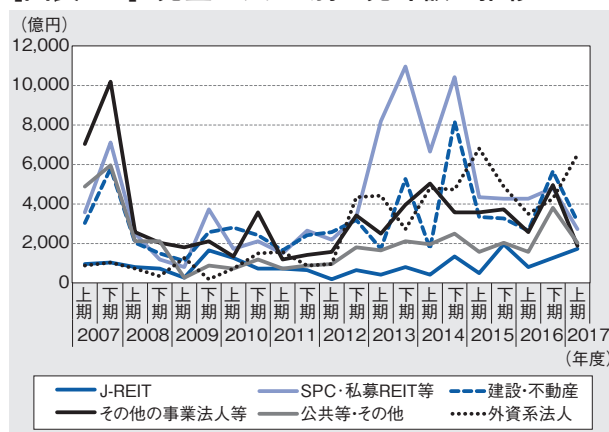
出所：各社プレスリリース、新聞報道ほか

②外資系法人による売却額は過去2番目^{※6}を記録。SPC・私募REIT等は直近5年間で最低

外資系法人による売却額は過去2番目の 高水準を記録

不動産市況が世界金融危機(2008年ごろ)から回復し始めた2012年度以降、売却額の7割程度を占めている売主セクターは、SPC・私募REIT等(大部分はSPC)と外資系法人、建設・不動産(大部分は不動産)です。それら主要な売主セクターの2017年度上期売却実績をみると、SPC・私募REIT等は2012年度下期以降、最も低い水準となりました。J-REITによるスポンサー系SPCからの取得額が減少したことなどが要因と考えられます。その一方で、外資系法人が過去2番目となる6,454億円にのぼり〔図表1-6〕、そのうち8割弱を米国に本社を置く法人が占めました〔図表1-7〕。

〔図表1-6〕 売主セクター別の売却額の推移



注：業種セクターが不明な取引は除く。

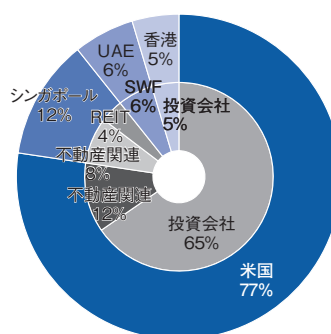
J-REIT や公共法人による売却は堅調

当期は合併後の存続REITを中心に、投資方針に合わない物件や、経年劣化・稼働率低下によって収益性が悪化した物件などを売却する事例が多くみられました。また、公共法人(図表中の業種セクターは「公共等・その他」)が、国家公務員宿舎跡地などの東京圏^{※7}所在の大型物件を売却する事例も目立ちました。

※6：「不動産売買実態調査」は1997年度に集計を開始したものの、それ以前は現在のよう不動産投資市場はなく、法人間の不動産取引が活発に行われる状況ではなかった。そのため、調査開始以降2番目の実績とは、過去2番目の実績と解しても特段問題ないと思われる。

※7：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

〔図表1-7〕 外資系法人の売却額に占める国別・地域別および業種別の割合(2017年度上期)



注：投資管理エンティティの所在国・地域別に集計した。また、不動産投資会社は不動産、それ以外のアセットにも投資する会社は原則投資会社として集計した。SWFは、ソブリン・ウェルス・ファンドの略。

図表1-6、1-7のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

③外資系法人による大型の住宅ポートフォリオ取引により、住宅の取引額は前年同期の3.8倍に急増

住宅の取引額は前年同期の3.8倍に急増、 ホテルの取引額は前年同期比16.5%増加

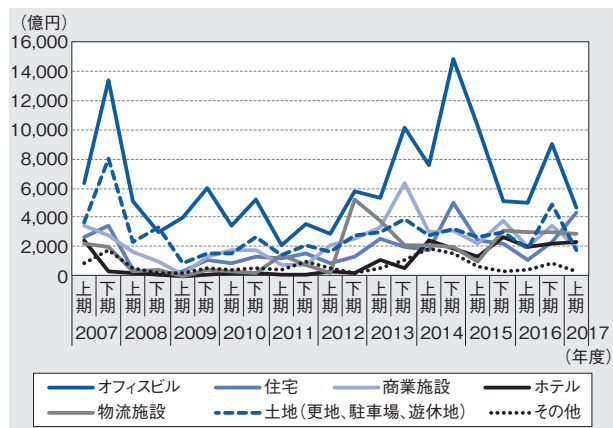
2017年度上期の売買取引額を用途別にみると、住宅とホテルの取引額が前年同期を上回った一方、オフィスビルや商業施設、物流施設の取引額はそれぞれ前年同期比3.1%～5.9%減少しました〔図表1-8〕。

当期の住宅の取引額は、前年同期の3.8倍となる4,277億円で、日本GEが住宅ポートフォリオを2,000億円で売却するなど住宅の大型取引が相次いだ2014年度下期に次ぐ過去2番目の高水準でした。当期の住宅取引額が急増した背景として、安邦保険集団による住宅ポートフォリオ2,600億円の取得を含め、外資系法人による100億円超の大

型取引が重なったことがあげられます〔図表1-9〕。

ホテルは、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて増加が予想される訪日外国人観光客の宿泊需要を見込んだ投資が活発です。既存のJ-REITが、スポンサーやスポンサー系のSPCから物件を取得する事例が引き続き多く、当期の取引額は前年同期比16.5%増加の2,284億円となりました。

〔図表 1-8〕 用途別の取引額の推移



注：用途不明の取引は除く。

図表 1-8、1-9 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

オフィスビルの取引額は前年同期比微減にとどまる

オフィスビルの利回りが低下傾向にあるなか、都心3区(千代田区・中央区・港区)を中心にオフィスビルの売買取引は低調です。2017年度上期は、全国的なオフィスビルの取引額の減少を府中市やみなとみらいなどに立地する大型オフィスビルの取引が補いました。これにより、当期のオフィスビルの取引額は4,700億円で、前年同期比5.9%の減少にとどまりました。

〔図表 1-9〕 2017 年度上期に公表された取引額が100 億円以上の住宅売買取引事例

売主企業	買主企業	取引額 (億円)
ブラックストーン・グループ	安邦保険集団	2,600
PAGインベストメント・マネジメント	ジャパンレジデンス特定目的会社 (CBREグローバルインベスターズのSPC)	300
独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構	東日本民間賃貸サービス合同会社 (フォートレス・インベストメント・グループのSPC)	248
Ascott Residence TrustのSPC	ブラックストーン・グループ	120

④東京23区の取引額は引き続き減少基調。東京圏(除く東京23区)と大阪圏は2半期連続増加

2017年度上期は、東京23区を除く東京圏と大阪圏が2半期連続で前年同期の売買取引額を上回った一方、その他の地域は前年同期比で下回りました〔図表1-10、1-11〕。

不動産売買取引額の多くを占めてきた都心3区(千代田区・中央区・港区)所在の物件は、利回りの低下や品薄などにより、2014年度下期をピークに取引額が減少傾向です。一方、東京23区を除く東京圏では、物流施設や住宅建設用地などの土地取引に加え、シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテルやヒルトン成田など外資系

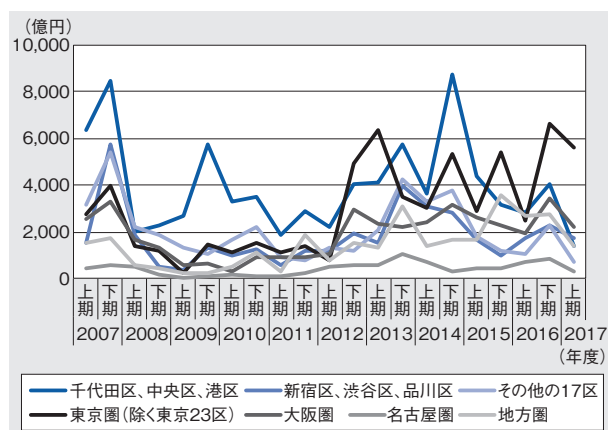
ブランドのホテルや、国道16号線沿いの大型物流施設の取引増加などが寄与して、前年同期比2.3倍に大幅増加しました。

大阪圏は、大阪市の湾岸部や高槻市・茨木市などの内陸部の大型物流施設の取引が寄与して、前年同期比14.8%増加しました。

(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

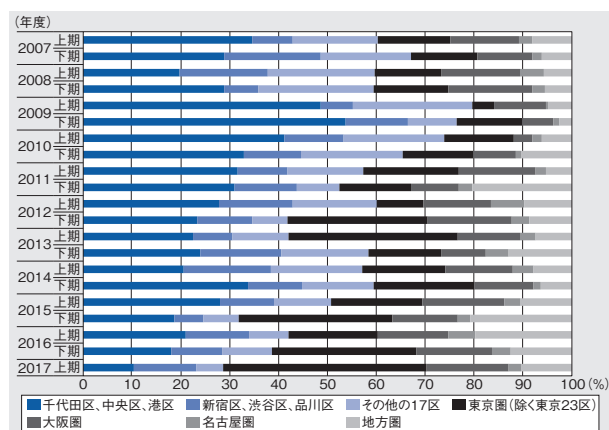
※8：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県、それ以外を地方圏とした。東京圏はさらに「都心3区：千代田区・中央区・港区」、「新宿区・渋谷区・品川区」、「その他の17区」、「東京圏(除く東京23区)」に分類した。

〔図表 1-10〕 圏域別^{※8}の取引額の推移



注：エリア不明、複数物件での取引は除く。

〔図表 1-11〕 圏域別の取引額の割合の推移



注：エリア不明、複数物件での取引は除く。

図表 1-10、1-11 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

労働力不足への対応で、駅徒歩圏での開発等に取り組む 物流施設の開発事業者

東京圏の物流施設は大規模な供給が予定されている一方、多機能化した施設における労働力不足が課題となっています。課題への取り組みとして、開発の立地条件で鉄道駅への近接性等が重視される傾向がみられます。

物流施設は今後も大規模な供給が予定されている一方、施設運営における労働力不足が課題

物流施設の開発は引き続き活況。2018年は近年で最高水準の供給が予定されている

東京圏^{※1}における物流施設の開発については、不動産系、商社系、生保系等の企業から積極的な開発方針の発表や新規参入、開発の受け皿となる投資法人の設立等が行われ、引き続き活況を呈しています。

都市未来総合研究所の推計によると、東京圏における物流施設の供給予定は2017年は約146万㎡、2018年は約289万㎡、2019年は約67万㎡で、2018年は近年で最も高水準です〔図表2-1、2-2〕。

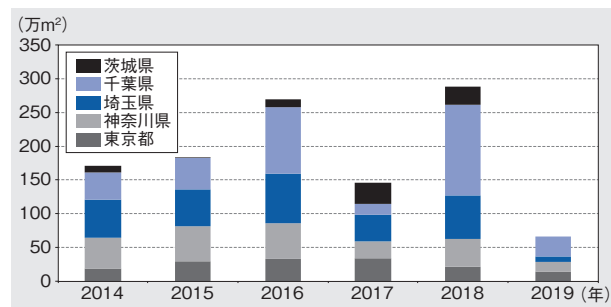
2018年に供給が増加する背景は流山市（千葉県）で2社がそれぞれ複数の大型施設を竣工するためです〔図表2-1〕。

供給予定の物流施設の用途は各年ともマルチテナント型^{※2}が過半を占めています〔図表2-2〕。

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県

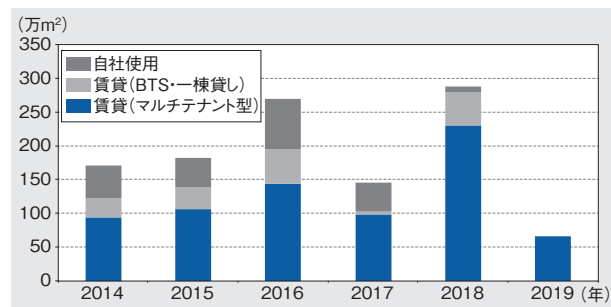
※2：マルチテナント型とは1物件に複数企業が入居する施設で、入居テナントを特定せず、汎用性を持たせた施設。これに対し、BTS（Build To Suit）はシングルテナント等へのオーダーメイド型の専用施設のことをいう。

〔図表 2-1〕 東京圏の物流施設供給量（地域別延床面積）



（注1）2017年9月末公表時点の推計。竣工は予定を含む。図表2-2、2-6、2-7も同じ。

〔図表 2-2〕 東京圏の物流施設供給量（用途別延床面積）



図表 2-1 と 2-2 のデータ出所：各社公表資料および報道等に基づき都市未来総合研究所作成

多機能化された物流施設において、労働力の不足が課題

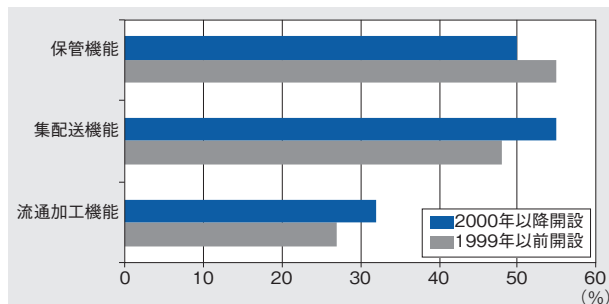
近年、ネット通販業の隆盛等とともに、保管機能のみならず集配送や流通加工^{※3}等の機能を持つ多機能化した物流施設が増加しています〔図表2-3〕。これら業務は自動化が進む一方、人手による作業を要するケースもあり、正社員に加え、臨時、パートタイム、派遣等の労働者が必要とされています。

物流業（運輸業、郵便業）の労働者の過不足判断D.I.は全ての雇用形態で不足を示しており、その不足の度合いは何れも全産業の平均を上回っています〔図表2-4〕。

国内の労働力人口が減少する中、供給が進む物流施設のテナント企業において、さらなる労働力の不足が課題となる可能性があります。

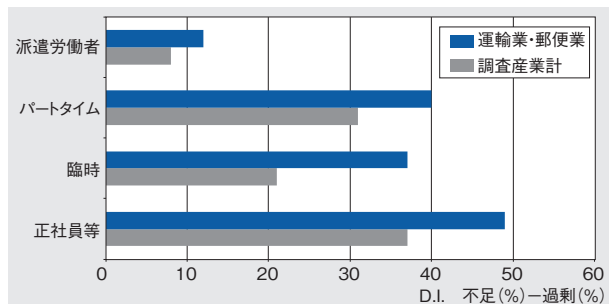
※3：検品および検査、組立て・組付け・加工、タグ付け・ラベル貼り、セットアップ作業（複数の商品を取りまとめて詰め合わせる作業）、小分け・解体、梱包・包装・熨斗作成、伝票作成・封入等の業務

〔図表 2-3〕 保管・集配送・流通加工の機能を有する物流施設の割合



データ出所：東京都市圏交通計画協議会「第5回東京都市圏物資流動調査（平成25年度）」

〔図表 2-4〕 産業、雇用形態別労働者過不足判断D.I.（2017年8月）



（注2）労働者過不足判断D.I.とは、労働者数について「不足」と回答した事業所の割合から「過剰」と回答した事業所の割合を差し引いた値をいう。
データ出所：厚生労働省「労働経済動向調査」

物流施設の開発事業者は労働力不足への様々な取り組みを行っている

開発の立地条件において鉄道駅への近接性が重視される傾向がみられる

開発事業者による労働力不足への対策例として、(I) 鉄道駅の徒歩圏にあることが労働力確保において優位であることを公表(アピール)するケースがみられます[図表2-5]。また、(II) 開発物件において各種利便施設の設置や緑地の確保、送迎の実施等の福利厚生の実施を図るケース、(III) 業務効率化のための設備の実験や導入、展示等を行うケース等がみられます。

物流施設を鉄道駅に近接させることは、一般に労働者の交通や生活の利便性を高めるとともに、駅周辺には労働力となる生活者が集積している傾向があるため、その確保に優位と考えられます。2017年～2019年に竣工する鉄道駅から徒歩圏^{※4}の開発物件は、湾岸部とともに埼玉県川越市や神奈川県大和市などの内陸部でも広

くみられます[図表2-6]。なお、駅距離と開発規模の各竣工年別平均は、2017年～2019年にかけて駅への距離が近くなり、かつ大型化が進んでいます[図表2-7]。

物流施設の立地において、広域道路インフラへのアクセス等の物流面での交通利便性と鉄道駅への近接性等の労働者の交通利便性は一致しない場合があります。また、鉄道駅を含め商業や居住機能に近接した立地では用地確保の機会やコスト、近隣対策等が課題となることも考えられます。鉄道駅に近接して大型開発が進む傾向は、これらの課題以上に労働力不足への対策が重視されていることが背景とみられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※4：各公表資料では最長で徒歩15分(1.2km)程度の距離を徒歩圏としているため、本稿では当距離で整理。各物件の駅からの距離は各公表資料に基づき、公表のないものは地図上で概算した。

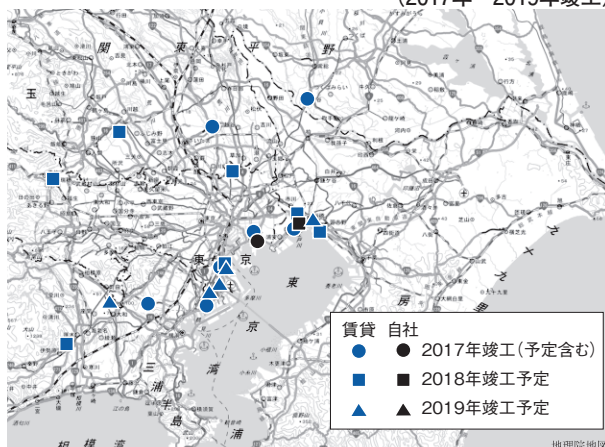
[図表 2-5] 物流施設における労働力不足への対策例

物流施設の開発各社による公表内容	対象物流施設		
	延床面積	立地	竣工(予定)
I. 鉄道駅徒歩圏による労働力確保の優位性を公表(アピール)しているケース			
1 西武新宿線「南大塚」駅から徒歩6分と至近で、従業員の通勤利便性に優れ、庫内作業の人材募集にも有利な立地。	約13万㎡	埼玉県川越市	2018年10月
2 京急線「穴守稲荷」駅から徒歩7分かつ住宅地近接のため、従業員の雇用確保の優位性も高い。	約8万㎡	東京都大田区	2019年 6月
3 東急田園都市線「中央林間駅」および小田急江ノ島線「南林間駅」から徒歩圏内である等、テナント企業が雇用を確保しやすい環境にあり、高い需要が見込まれ、安定的な収益確保が期待される。	約10万㎡	神奈川県大和市	2019年11月
II. 福利厚生の充実を図るケース			
1 館内に無線LANや有線放送(BGM)を導入したラウンジ、喫煙所などの設置を計画中で、入居企業への「働きやすい環境」の提供をめざしている。	約6万㎡	千葉県市川市	2017年12月
2 従業員の労働環境整備の一環として、託児所やカフェテリア、コンビニエンスストア、自家用給油所を設置する予定。また、流山市を巡回するバスや近郊の松戸市発のバスも運行予定。	約14万㎡	千葉県流山市	2018年 2月
3 カフェテリアや託児所等を整備したゲート棟の併設を予定。計画地内の約20,000㎡の広大な緑地は、一般に開放する公共空間となり、災害時には一時避難施設ともなる予定。	約23万㎡	千葉県船橋市	2019年10月
III. 開発施設内で業務効率化のための設備の実験や導入、展示等を行うケース			
1 物流特化型開発事業者が、EC(電子商取引)物流業務代行企業と基本合意書を取り交わし、物流分野における次世代技術の活用に取り組むことを2017年7月に発表。自社開発施設でロボットによる物流業務を8月に開始。	約13万㎡	千葉県印西市	2016年 5月
2 陸運業者が、他社と共同で倉庫内での在庫管理や物流施設設備へのドローンの活用に関する実験を自社開発施設で2017年8月に実施。	約15万㎡	東京都江東区	2017年 1月
3 総合不動産開発事業者が、人材確保が喫緊の課題となっている物流業界で、様々な省力化・自動化へのニーズの高まりを受けて、物流ICT(情報通信技術)に特化したショールームを自社開発施設に2017年9月に開設。	約20万㎡	千葉県船橋市	2016年10月

出所：各公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

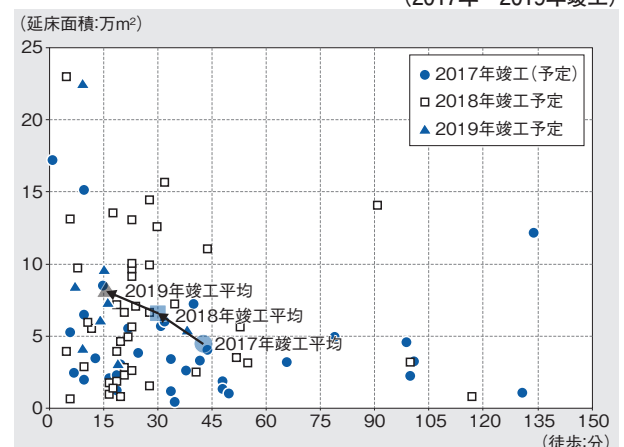
[図表2-6] 鉄道駅徒歩圏での物流施設の開発例

(2017年～2019年竣工)



[図表2-7] 物流施設の規模と鉄道駅距離

(2017年～2019年竣工)



図表 2-6 と 2-7 のデータ出所：各公表資料および報道等に基づき都市未来総合研究所作成

日本の自動車メーカーは、中国や米国の一部の州で自動車販売の一定割合を電気自動車等の環境対応車とする新たな規制に対応するため^{※1}、新技術に関連する国内生産拠点の見直しや共同会社設立等の取り組みを始めています。電気自動車の性能を左右する最も重要な部品は電池とされ、電池事業は国内でもM&Aの動きがみられます。電気自動車等の普及により、車載用電池の主流であるリチウムイオン電池^{※2}は需要の急拡大が見込まれているため、電池メーカーは研究開発拠点の設置や量産化に向けた設備投資増強の動きを進めています。電池材料を供給する電池部材メーカーも電気自動車化を受けた電池事業を今後の成長分野と位置付け、国内でも設備投資を増強するなど供給増加への対応が本格化しています。(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※1：新たな規制等として、①米国ZEV規制、②中国NEV規制が注目される。これらの規制では、一定数以上の自動車を販売するメーカーは、販売・生産等の台数に対し、一定割合のクレジットを獲得しなければならず、無(低)排出ガスを販売・生産することが必要となる。車種毎にクレジット算出方法が定められ、余剰クレジットは売買等が可能である一方、未達の場合はペナルティが課せられる。

①米国カリフォルニア州等のZEV (Zero Emission Vehicle) 規制では、2018年からZEV要求比率の算出の際にZEV対象車からHVが除外される。2018年以降のクレジット対象車種は、ZEV (EV, FCV)、TZEV (PHEV) で、2020年のZEV比率6%、TZEV比率3.5% (出所:「EV・PHVロードマップ検討会報告書」)

②中国のNEV (New Energy Vehicle) 規制は、当初、2018年から施行される予定であったが、9月28日の発表により2019年に延期された。NEV対象車種は、EV、PHEV、FCVで、2020年のNEV比率は12% (出所:工業情報化省、財政省等発表資料等)。

※2：車載用リチウムイオン電池は、電気自動車の性能を左右する重要な部品である。主な材料は、正極材、負極材、電解液、セパレータの主要4部材で、主要メーカーは化学、非鉄金属等。下表は主要4部材を中心に示した。発表時点のものであるため、それ以降の変更は反映していない。

※3：下表の用地等の動向は、左列に土地、右列に建物を示した。建屋設置が明確でない場合は設備増強と表示。用地等の動向に関連のない場合「-」と表示している。

【図表】電気自動車化を受けた各社の取り組み事例

事業区分	会社名	公表年月	主な内容 ()内の億円は設備投資額	用地等の動向 ^{※3}	
				土地	建物
自動車・同部品	A社・B社・C社	2017年9月	●新6か年計画において、電気自動車用の共通プラットフォーム等を活用し2022年までに12車種のEVを投入、自動運転技術を40車種に搭載、等を発表	-	-
	D社	2017年10月	●電動化等新技術に対応するため、埼玉の2か所の完成車工場を最新の生産技術が備わる完成車工場に集約。2021年度を目処に完了予定 ●新技術に対応した生産技術を構築・標準化し海外生産拠点へ展開する機能を、集約した工場内に新設	敷地内	建屋新設
	E社・F社・G社	2017年9月	●共同でEVの基幹技術を共同開発する新会社を設立。2020年をめどに開発の土台となる設計手法等を確立。他の自動車メーカーやサプライヤーも参画可能なオープンな体制とする	敷地内	-
電池	B社	2017年8月	●電池子会社等の電池事業を中国U社へ売却。日本では電池事業に関連する三か所の開発・生産・技術部門の一部を譲渡	-	-
	H社	2017年6月	●新たな地区に大規模な研究開発拠点を設立し、通信事業、自動車、エネルギーなどの注力市場やIoT向けに新たな事業の取り組みを推進。2020年から業務開始予定	用地取得	建屋新設
		2017年9月	●V社の電池事業を買収し、新たに車載用電池に参入。電池事業の従業員約9,000人のうち研究担当者は新たな研究拠点到集約	-	-
電池部材	I社	2017年8月	●正極材の生産能力拡大のため、工場用地を取得済で製造ラインの増設等を予定(約5億円)。今後、更なる投資拡大の可能性も	用地取得	建屋新設
	J社	2016年12月	●国内拠点の2工場を含め負極材の全社の生産能力を2017年度中に2倍に拡大。さらに今後5年間で日中生産拠点の生産能力を4倍に拡大の予定(約100億円)	敷地内	設備増強
	K社	2015年9月	●既存設備の再構築(2016年7月完工)や、別工場の新規セパレータ設備の設置(2017年6月完工)により、生産能力を4割増に拡大。2020年頃までに段階的な生産能力の引き上げも検討	敷地内	建屋新設・設備増強
	L社	2017年4月	●国内工場に新たに建設(2016年2月着工)した電解液製造設備が2017年4月より運転開始。国内では生産委託により展開してきた電解液事業は、順次新設備での生産にシフト	敷地内	建屋新設
	M社	2017年3月	●国内のセパレータ事業本部において、設備増強のため新工場棟を新設し、生産能力を1.5倍に拡大。2019年上期から商業運転を開始(約150億円)	敷地内	建屋新設
		2017年6月	●セパレータのグローバルな生産能力について、3月時点では2020年までに11億㎡/年としていたものの、13-15億㎡/年とするかの検討を開始。2017年度内に正式決定する見通し		
	N社	2017年8月	●高性能炭素繊維を生産するため、工場内に建屋を新設し、2019年初めから稼働開始。開発した炭素繊維は航空、自動車、エネルギー関連等の幅広い用途への活用を進める方針	敷地内	建屋新設
	O社	2017年8月	●単層型CNT(カーボンナノチューブ)の量産が、T社(大学発スタートアップ企業)の技術活用で可能となったため、国内既存工場に併設する形で新工場を建設(30億円前後)	敷地内	建屋新設
	P社	2017年8月	●負極材用炭素材の量産設備を国内に設置し、今月から出荷開始。需要が強いため来年早々にも設備を増強。その後も段階的に設備を拡張し、大型事業に育成する方針	不詳	建屋新設
	Q社	2017年10月	●リチウムイオン電池の保護材である可とう性黒鉛シート(の)量産体制強化のため、事業所内に新工場を建設。2018年12月に稼働予定(約6億円)	敷地内	建屋新設

出所：各社公表資料および報道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. 12

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。