

2018

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大阪市中心部の賃貸オフィス市況と
事業所数・従業者数の動向…………… 2

トピックス2

J-REITにおける投資口価格の変化と
物件取得等の動向…………… 6

マンスリーウォッチャー

企業の活発な設備投資等を背景に
工場（工場用地）の売買取引が増加…………… 8

大阪市中心部の賃貸オフィス市況と事業所数・従業者数の動向

大阪市中心部の賃貸オフィスビルの平均空室率は低下傾向にあり、足元では2007年頃のミニバブル期を下回る水準で推移しています。特に梅田地区は平均空室率が最も低く、平均募集賃料の上昇度合いが大きい状況です。2012年から2016年の間に、梅田地区を含む北区では事業所数と従業者数が大幅に増加しており、大型ビルが複数竣工し事業所の移転等が多くみられたことが背景の一つと考えられます。梅田駅周辺では、うめきた2期地区の開発事業者が決定するなどの新たな動きがみられ、今後、オフィスエリアとしての優位性が更に高まる可能性が考えられます。

大阪市中心部の賃貸オフィス市況は好調

平均空室率は低下が続き、ミニバブル期を下回る水準にある

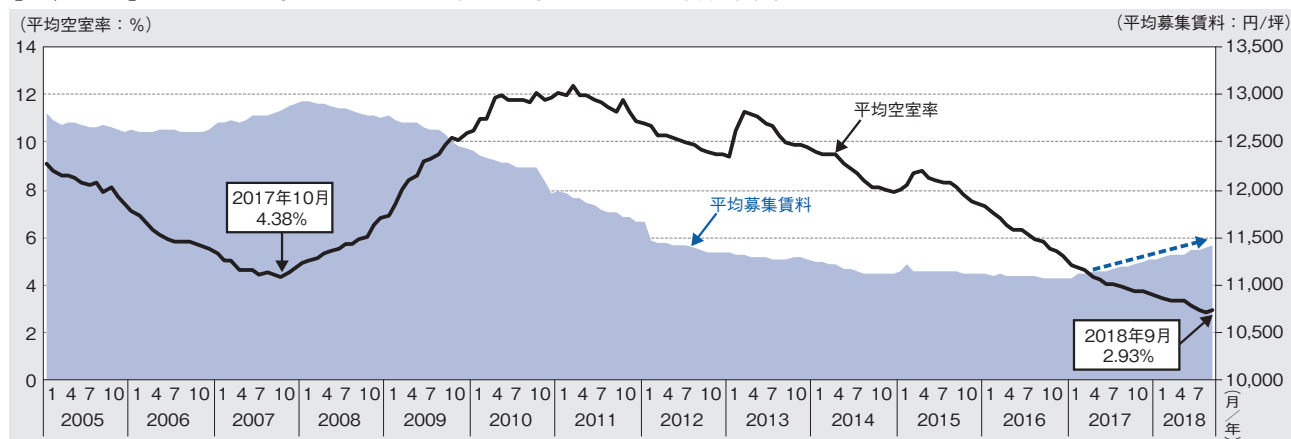
大阪ビジネス地区^{*1}の平均空室率は、世界金融危機に伴う景気後退などを背景に2007～2011年にかけて上昇しました。その後は、大型ビルの大量供給などに伴って一時的に平均空室率が上昇した時期があったものの、景気回復に伴ってオフィス需要が高まったことや、2014年以降は新規供給が低水準であったことなどを背景に低下基調が続いています。2018年9月時点の平均空室率は2.93%で、2007年頃のミニバブル期の最低値である4.38%（2007年10月時点）を下回る水準です〔図表1-1〕。

梅田地区は平均空室率が最も低く、平均募集賃料の上昇度合いが大きい

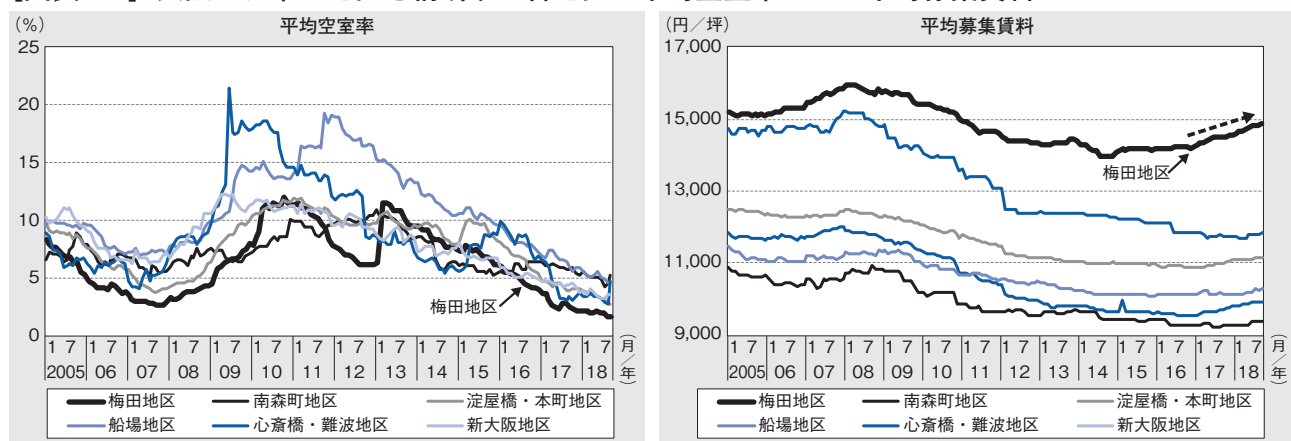
地区別の平均空室率をみると、いずれの地区も低下基調にあります〔図表1-2左〕。特に梅田地区の平均空室率は2016年後半以降、他の地区と比べて最も低い水準で推移し、足元では1%台であり、需給は極めてタイトといえます。

大阪ビジネス地区の平均募集賃料は2017年初頃から上昇基調にあり〔図表1-1〕、おおむね同時期から梅田地区の平均募集賃料の上昇が加速しました〔図表1-2右〕。大阪ビジネス地区の平均募集賃料の上昇は、大阪ビジネス地区内で最多の床を占め^{*2}、賃料水準が相対的に高い梅田地区における賃料の上昇が主な背景と考えられます。

〔図表 1-1〕 大阪ビジネス地区の平均空室率および平均募集賃料



〔図表 1-2〕 大阪ビジネス地区を構成する各地区の平均空室率および平均募集賃料



図表 1-1、1-2 のデータ出所：三鬼商事「オフィスデータ」（最新データ：2018 年 9 月）

梅田地区を含む北区で民営法人の事業所数と従業者数が大幅に増加

大阪都心 6 区において事業所数と従業者数が最も多く増加したのは北区

〔図表1-3〕は、2012年と2016年に実施された総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」の結果を用いて、大阪市と大阪都心6区^{※3}の民営法人の事業所数と従業者数の変化を示したものです。これをみると、大阪市は、事業所数(増加数:約900件、増加率:0.8%)、従業者数(増加数:約5万人、増加率:2.6%)ともに増加しました。大阪都心6区の中では、事業所数、従業者数ともに、北区の増加数と増加率が最大で、事業所数は増加数が約1,200件、増加率が6.9%、従業者数は増加数が約4.6万人、増加率が12.2%でした。

複数の大型ビルの竣工が北区における事業者数と従業者数の増加の背景の一つ

〔図表1-4〕は、北区において、事業所数と従

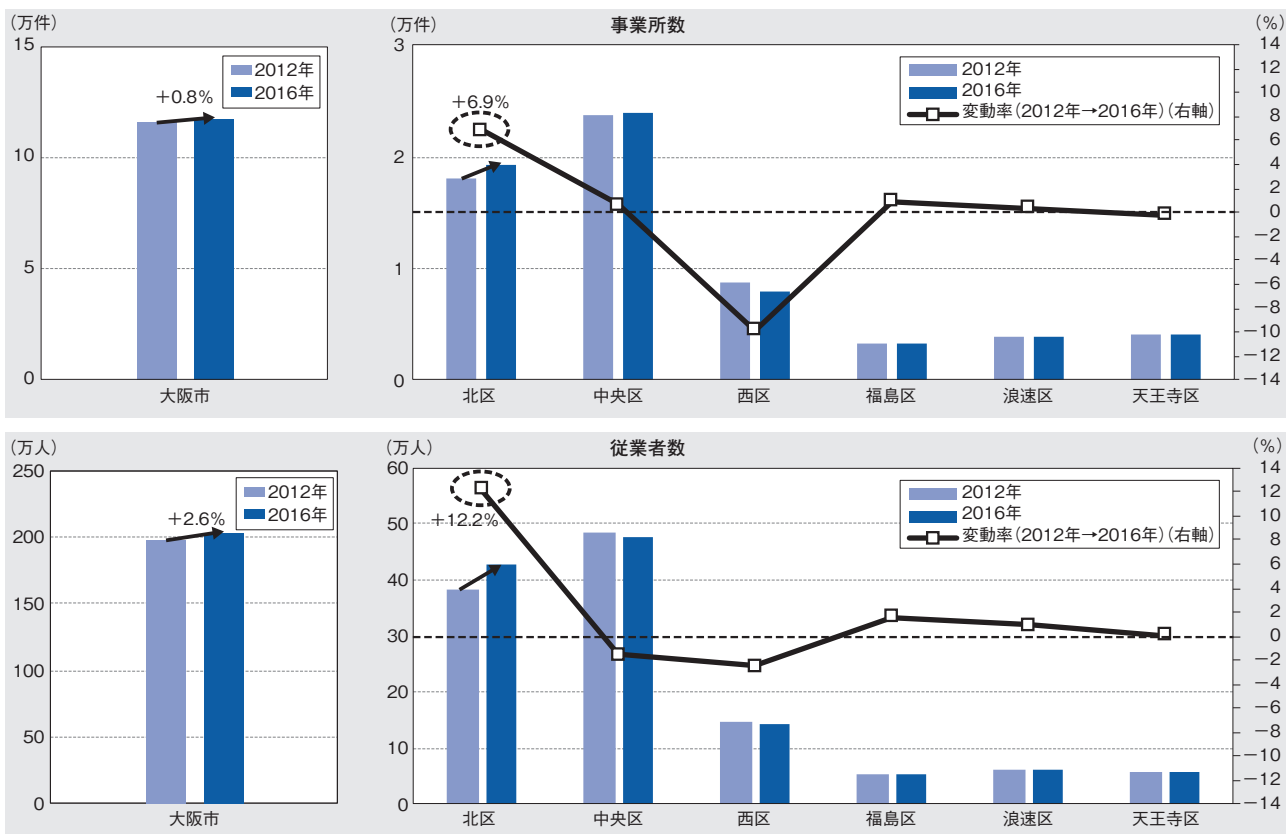
業者数の増加数が上位の町丁目を示したものです。これをみると、事業所数、従業者数ともに、2013年にグランフロント大阪が竣工した大深町の増加数が最多で、次点の増加数の約2倍に及びます。また、2012年に竣工した中之島フェスティバルタワー(東棟)が所在する中之島2丁目や、2015年に竣工した新ダイビルが所在する堂島浜1丁目も上位に位置しています。北区においては、複数の大型ビルの竣工が事業所数、従業者数の大幅な増加の背景の一つと考えられます。

※1：大阪ビジネス地区は、梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区および新大阪地区を指す(三鬼商事の定義に基づく)。

※2：三鬼商事「オフィスデータ」(2018年9月時点)によると、梅田地区の貸室面積は758,659坪で、大阪ビジネス地区の34.4%を占め、他の地区と比べて最も割合が高い。

※3：本稿において、大阪都心6区は、国土交通省などの資料に基づき、北区、中央区、西区、福島区、浪速区および天王寺区と定義

〔図表 1-3〕 大阪市および大阪都心 6 区の民営法人の事業所数および従業者数



〔図表 1-4〕 北区における事業所数と従業者数の増加数上位町丁目

事業所数 (件)					従業者数 (人)				
順位	町丁目名	2012 年	2016 年	増加数	順位	町丁目名	2012 年	2016 年	増加数
1	大深町	71	577	506	1	大深町	1,993	19,058	17,065
2	梅田 3 丁目	617	877	260	2	角田町	15,858	24,788	8,930
3	中之島 2 丁目	137	323	186	3	中之島 2 丁目	7,578	15,951	8,373
4	角田町	805	941	136	4	茶屋町	8,854	13,616	4,762
5	堂島浜 1 丁目	193	272	79	5	堂島浜 1 丁目	6,445	10,675	4,230

図表 1-3、1-4 のデータ出所：総務省・経済産業省「経済センサス - 活動調査」

北区において事業所数等が大きく増加した業種と企業の移転等の事例

大阪市全体と比較して北区で事業所数と従業者数が大きく増加した業種

大阪市全体と北区における2012年と2016年の事業所数と従業者数の変化を産業大分類別にみると（〔図表1-5〕）、「情報通信業」に関しては、大阪市全体では事業所数、従業者数ともに減少しているのに対して、北区では事業所数、従業者数ともに大きく増加しました。ソフトウェア業やインターネット附随サービス等を営む企業による梅田地区の新築大型ビルへの移転事例が複数あり、成長するICT産業の集積度合いが梅田駅周辺で高まったと考えられます。

「金融業、保険業」に関しては、大阪市全体では事業所数は減少、従業者数は増加したのに対して、北区では事業所数、従業者数ともに他業種と比べて大きく増加しました。複数の外資系企業が梅田駅周辺に移転するなど、北区では「金融業、保険業」の集積度合いも高まったと考えられます。

「サービス業（他に分類されないもの）」に関しては、大阪市全体、北区ともに事業所数と従業者

数が増加しましたが、北区では大阪市全体を大きく上回る増加がみられました。人手不足等を背景として、人材派遣サービス等に相当する労働者派遣業が特に大きく増加したことが「サービス業（他に分類されないもの）」の増加の主因です。

北区に所在する賃貸オフィスビルへの移転等に関する事例

北区に所在する賃貸オフィスビルへ2013～2016年に事業所を移転等した事例をみると（〔図表1-6〕）、移転等の実施理由には、機能拡充や面積拡張、人材確保などの事業強化を主とするものと、面積縮小やグループ会社の集約などの業務効率化を主とするものが多くありました。新築ビルへの移転事例ではBCP対応を理由に挙げているものが複数あり、この間に竣工した新築ビルが災害対応意識の高まりを受けた企業の移転先の受け皿となった面があると考えられます。また、移転元に着目すると、大阪市外や大阪市内の他区から北区に竣工した大型新築ビルへの移転が多くみられ、北区における事業所数と従業者数の増加の背景の一つと考えられます。

〔図表 1-5〕 大阪市全体および北区における産業大分類別民間法人の事業所数および従業者数

産業大分類	事業所数								従業者数							
	大阪市				北区				大阪市				北区			
	2012年 (件)	2016年 (件)	増減数 (件)	増減率 (%)	2012年 (件)	2016年 (件)	増減数 (件)	増減率 (%)	2012年 (人)	2016年 (人)	増減数 (人)	増減率 (%)	2012年 (人)	2016年 (人)	増減数 (人)	増減率 (%)
農業、林業	42	49	7	16.7	4	3	▲1	▲25.0	609	447	▲162	▲26.6	32	10	▲22	▲68.8
漁業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鉱業、採石業、砂利採取業	9	5	▲4	▲44.4	2	1	▲1	▲50.0	36	32	▲4	▲11.1	3	2	▲1	▲33.3
建設業	7,938	7,398	▲540	▲6.8	839	740	▲99	▲11.8	118,773	110,996	▲7,777	▲6.5	24,229	23,264	▲965	▲4.0
製造業	12,336	11,271	▲1,065	▲8.6	740	676	▲64	▲8.6	201,300	184,678	▲16,622	▲8.3	12,754	17,187	4,433	34.8
電気・ガス・熱供給・水道業	62	78	16	25.8	22	21	▲1	▲4.5	10,015	8,458	▲1,557	▲15.5	5,147	3,969	▲1,178	▲22.9
情報通信業	4,771	4,514	▲257	▲5.4	1,358	1,420	62	4.6	133,455	126,357	▲7,098	▲5.3	39,213	44,071	4,858	12.4
運輸業、郵便業	3,479	3,449	▲30	▲0.9	288	282	▲6	▲2.1	110,457	103,236	▲7,221	▲6.5	15,957	12,943	▲3,014	▲18.9
卸売業、小売業	36,418	36,452	34	0.1	5,219	5,801	582	11.2	488,762	507,414	18,652	3.8	78,470	88,439	9,969	12.7
金融業、保険業	2,883	2,858	▲25	▲0.9	571	617	46	8.1	84,576	85,622	1,046	1.2	13,900	17,611	3,711	26.7
不動産業、物品賃貸業	11,049	10,396	▲653	▲5.9	1,576	1,534	▲42	▲2.7	76,173	76,507	334	0.4	15,617	15,039	▲578	▲3.7
学術研究、専門・技術サービス業	6,385	6,313	▲72	▲1.1	1,595	1,610	15	0.9	73,377	81,819	8,442	11.5	19,610	22,214	2,604	13.3
宿泊業、飲食サービス業	9,279	10,045	766	8.3	2,390	2,580	190	7.9	160,746	165,536	4,790	3.0	45,022	47,815	2,793	6.2
生活関連サービス業、娯楽業	4,388	4,680	292	6.7	920	1,006	86	9.3	68,816	64,369	▲4,447	▲6.5	15,091	14,682	▲409	▲2.7
教育、学習支援業	1,948	2,203	255	13.1	399	462	63	15.8	44,033	42,607	▲1,426	▲3.2	8,895	8,484	▲411	▲4.6
医療、福祉	5,111	7,159	2,048	40.1	390	564	174	44.6	140,568	173,547	32,979	23.5	13,024	14,266	1,242	9.5
複合サービス事業	468	435	▲33	▲7.1	40	38	▲2	▲5.0	5,174	7,558	2,384	46.1	410	342	▲68	▲16.6
サービス業（他に分類されないもの）	9,019	9,176	157	1.7	1,583	1,815	232	14.7	251,116	280,269	29,153	11.6	72,414	95,876	23,462	32.4

データ出所：総務省・経済産業省「経済センサス-活動調査」

〔図表 1-6〕 北区に所在する賃貸オフィスビルへの事業所の移転等に係る主な事例（2013～16年に移転等を実施したもの）

企業名	業 種	移転等実施年	移転元	移転先ビル	主な移転等実施理由	主な移転機能
A 社	情報通信業	2015	吹田市	新ダイビル	面積縮小 BCP 対応	大阪本社
B 社	情報通信業	2016	大阪市北区	グランフロント大阪	人員増加 部門間連携強化	大阪本社
C 社	情報通信業	2014	神戸市	グランフロント大阪	業務拡大 業務効率化	本社
D 社	情報通信業	2015	大阪市北区	梅田センタービル	人材確保 営業強化	本店
E 社	保険業	2016	大阪市中央区、北区	グランフロント大阪	機能集約 BCP 対応	営業拠点
F 社	金融業	2013	大阪市中央区	グランフロント大阪	機能拡充	大阪支店
G 社	卸売業	2015	大阪市中央区	新ダイビル	オフィス環境整備 業務効率化	大阪支社
H 社	小売業	2014	吹田市	RISE88 ビル	機能強化 業務効率化	本社
I 社	サービス業	2014	大阪市北区	グランフロント大阪	面積拡張 グループ会社集約	本社
J 社	サービス業	2015	(新設)	マニユライフプレイス堂島	営業力強化 仕入機能強化	関西支店
K 社	製造業（電気）	2014	大阪市北区	グランフロント大阪	営業体制強化 交通利便性向上	関西支社
L 社	製造業（製薬）	2013	大阪市東淀川区	グランフロント大阪	施設老朽化	本社
M 社	倉庫業	2014	大阪市西区	住友中之島ビル	交通利便性向上 機能強化	本社
N 社	不動産業	2014	大阪市浪速区	堂島ブラザビル	仕入・販売の強化	大阪店
O 社	不動産業	2015	(新設)	梅田阪急ビル	事業エリア拡大	大阪オフィス

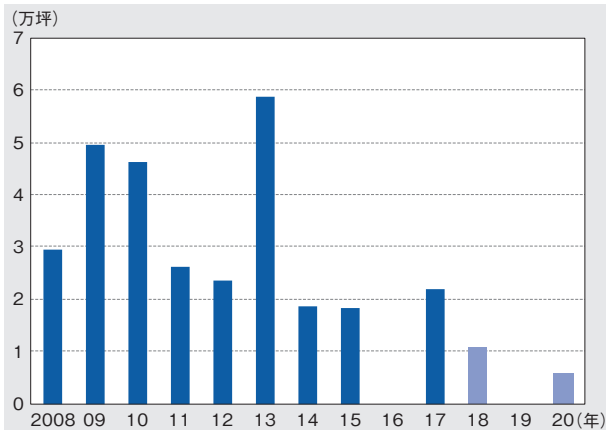
出所：各社リリース資料や新聞報道等の公開情報に基づき都市未来総合研究所作成

当面のオフィスの新規供給量は低位の見込み

前述のとおり、現在の大阪市中心部の平均空室率は低水準で、現時点で判明している計画では、当面の大阪市の大規模ビルの新規供給量は過去の水準と比べて低位であると見込まれていることから〔図表1-7〕、金融経済情勢に大きな変化が生じなければ、今後も需給がタイトな状態が続くものと思われます。このため、賃貸オフィスビルへの大規模な事業拠点の集約や移転等が進みにくい状況が予想されます。

賃貸収入面では、平均空室率が低位に推移した場合、タイトな賃貸市況を背景に、平均募集賃料は上昇傾向が続く蓋然性が高いと考えられます。こうした賃貸市況の下で、賃貸収入の増加が期待できる局面がしばらく続くと考えられます。

〔図表 1-7〕 大阪市の大規模ビルの新規供給量



(注 1) 2018 年以降は今後の計画

(注 2) 大規模ビルは 1 フloor 面積が 200 坪以上のビル

データ出所：三幸エステート「オフィスレントデータ 2018」

うめきた2期地区の大規模な開発事業が進むなど、新たな動きがみられる

JR大阪駅北側に所在するうめきた2期地区(旧国鉄貨物駅跡地の一部)の開発事業者として三菱地所を代表とする9社の企業連合が選定されたことが2018年7月に公表されました。計画地は、敷地面積1万5,726㎡の北街区と、同3万429㎡の南街区から成り、北街区は新産業の創出、南街区は国際交流の拠点として開発を行う予定で、オフィスのほか、ホテルやマンション、商業施設、国際会議や展示会を行うMICE施設、ベンチャー企業の育成拠点となるイノベーション施設などが整備される計画となっています。2024年夏頃に、施設の一部開業および北街区と南街区の間に整備される都市公園の一部開園が予定されています。

また、計画地では、新駅(北梅田駅(仮称))の設置が予定されており、2023年春の開業を目指して工事が進行しています。JR西日本と南海電鉄は、新駅とJR難波駅、南海新今宮駅までを走行する「なにわ筋線」を2031年春に開業させることを目標に、整備に向けた取組みを行っています。当該路線が開通した場合、梅田地区から関西国際空港への所要時間の短縮が見込めるとされています。さらに、新駅の北側で阪急電鉄の十三方面に分岐する「なにわ筋連絡線」の整備に係る調査・検討を進めることも公表されています。こうした計画が実施された場合、梅田地区の交通便利性が向上し、梅田地区のオフィスエリアとしての優位性が更に高まると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

〔図表 1-8〕 北区周辺地図



出所：都市未来総合研究所作成

J-REITにおける投資口価格の変化と物件取得等の動向

J-REITでは、物件価格が上昇する中、2017年下期から2018年上期にかけて投資口の価格動向の方向性が変わり、物件の取得、売却の動向等に変化がみられました。2017年下期には投資口価格が低調に推移した中で、物件の入れ替えや自己投資口の取得、成長機会の拡大を企図した投資対象の拡大や投資法人の合併発表等が行われました。2018年上期には投資口価格が上昇し、投資地域の拡大を伴う積極的な物件の取得が行われました。

2017年下期は投資口価格の低迷下で、物件の入れ替え等が進んだ

2017年下期の物件売却額は過去最高の3,434億円

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によると、2017年下期（7月～12月）^{※1}のJ-REITによる物件売却額は過去最高の3,434億円でした〔図表2-1〕。当期は毎年分配型投信の売り越しが続いたこと等により投資口価格が低調に推移しました〔図表2-2、2-3〕。そのため物件を新規に取得するための公募増資が困難な状況となり、売却物件の価格が上昇する中、物件の入れ替え^{※2}が積極的行われました。

2017年下期は物件の入れ替えや投資対象の拡大が行われた

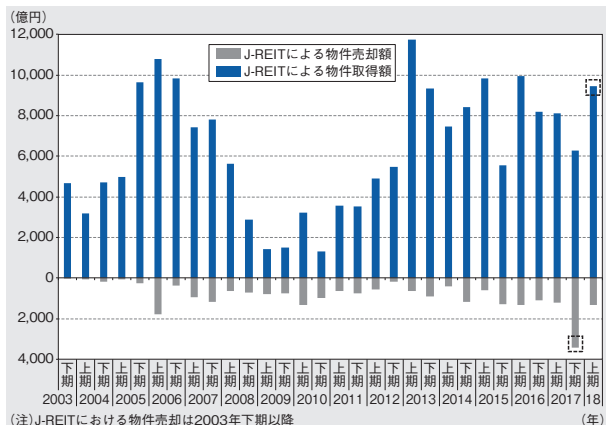
2017年下期に行われた物件の入れ替えでは、2,547億円の売却額に対してその87.1%にあたる

2,219億円の物件が取得されました。用途別ではホテルが、地域別^{※3}では大阪圏と三大都市圏以外で取得額が売却額を上回りました〔図表2-4〕。件数では、期中で16件の入れ替えがあり、うち4件がスポンサーグループとの物件の交換を伴うものでした。

なお、物件の入れ替え以外の当期の取得事例として、J-REIT初のメザニンローン債権^{※4}への投資や同初の用途（病院）への投資など投資対象の拡大がみられました。

- ※1：不動産売買実態調査の時点は公表日ベース。以下、同様
- ※2：物件売却と同日で物件取得を公表しているものを抽出したところ、2017年下期における物件売却額の74.2%が物件の入れ替えを伴うものであった。ポートフォリオの質の向上が主な目的
- ※3：三大都市圏は、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、岐阜県と定義
- ※4：ビジネスホテルを主たる信託財産とする信託受益権の取得を資金使途として合同会社が発行する社債の一部を取得するもの

〔図表 2-1〕 J-REIT による物件取得・売却額の推移



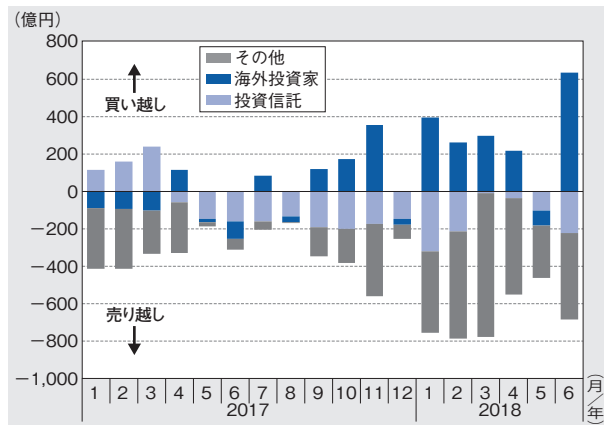
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

〔図表 2-2〕 東証 REIT 指数の推移



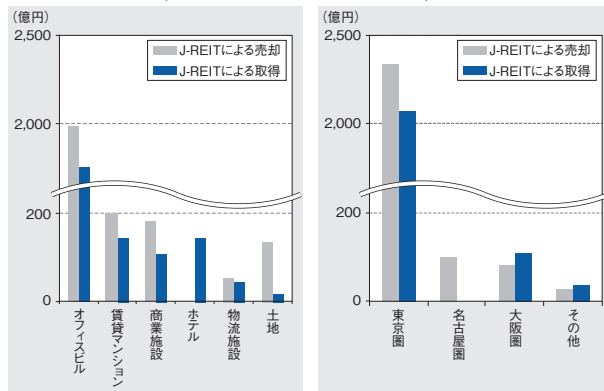
データ出所：東京証券取引所「東証 REIT 指数」

〔図表 2-3〕 J-REIT の投資部門別売買状況



データ出所：東京証券取引所「投資部門別売買状況」

〔図表 2-4〕 2017年下期の物件入れ替え状況
(用途別左、地域別右)



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

低調な投資口価格等を背景に、J-REIT 初の自己投資口の取得が行われた

投資口価格が低調なこと等を背景^{※5}に、2017年下期にはJ-REIT初の自己投資口の取得^{※6}が行われました。投資口価格に一定の好影響が生じ^{※7}、他の投資法人でも同じ取組みが続きました。2018年9月末現在で6つの投資法人による自己投資口の取得が実施されています。

成長機会の拡大を企図した2件の投資法人の合併が発表される

2017年下期の期中および期明けに投資法人の合併の発表^{※8}がありました〔図表2-5〕。合併によって一定の資産規模を確保し、成長機会の拡大^{※9}を企図したこと等が背景とみられます。

2018年上期は投資口価格が上昇し、三大都市圏以外で物件の取得が伸長

2018年上期はJ-REITによる物件の取得額が前年同期比16.1%、前期比50.1%増加

2018年上期(1月～6月)のJ-REITによる物件取得額は9,432億円で、前年同期比16.1%、前期比50.1%増加しました〔図表2-1〕。2017年中期から続く投資信託の売り越しが一時収まったことや、海外投資家の大幅な買い越し等により、投資口価格が上昇し〔図表2-2、2-3〕、公募増資により物件を新規に取得しやすい環境になったことが一因です。

三大都市圏以外で物件(物流施設、商業施設、ホテル)の取得が伸長

2018年上期は三大都市圏以外での物件取得が過去最高の1,954億円でした〔図表2-6〕。当取得は17の投資法人により行われており、J-REITによる投資が大都市圏以外に広がりました。当取得の物件用途は物流施設が55.1%で、次

いで商業施設15.5%、ホテル15.1%の順でした〔図表2-7〕。なお、同年7月に入り新たに海外資産(ホテル)へ投資を開始する投資法人の公表がありました^{※10}。取得物件の価格が上昇する中、投資利回りの確保等を背景にJ-REITの投資地域が拡大しています。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

- ※5：投資口価格が保有不動産時価ベースの一口当たり純資産額を下回る投資法人が、自己投資口の取得・消却を行うことで一口当たり分配金の向上等が見込まれる。
- ※6：自己投資口の取得終了日2017年7月10日、同消却日2017年8月10日
- ※7：投資法人の決算説明会資料によると、自己投資口取得開始以降の投資口価格は堅調に推移し、2017年12月1日時点で東証REIT指数を+14.1%アウトパフォームしたとされている。
- ※8：合併の公表日は2017年下期中の2017年11月と同期明け2018年1月。各合併は2018年上期中に実施済み。
- ※9：投資家、金融機関は投資法人の資産規模を投融資の対象に含めることや条件の基準にしている場合がある。そのため、資産規模を拡大したことのメリットとして、物件取得時の資金調達機会の増加や条件の向上等が考えられる。
- ※10：英領ケイマン諸島のグランドケイマン島に所在する近接したホテル2物件を裏付資産とする匿名組合出資持分を取得することを公表。投資利回りは9.2%とされている。海外資産に投資する投資法人は本投資法人で2例目

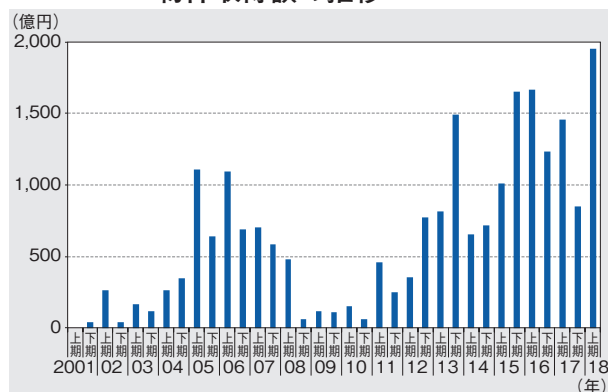
〔図表2-5〕 J-REIT(投資法人)の合併事例

合併の公表時期	合併に伴う存続法人、消滅法人	合併前の各投資法人の主な投資対象	合併前の各投資法人の課題	合併効果	合併に伴うマーケットや格付け会社の反応
2017年11月	ケネディクス・レジデンシャル投資法人(存続法人)(注) ジャパン・シニアリビング投資法人(消滅法人)	賃貸マンション等 シニアリビング施設、メディカル施設	賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による外部成長の鈍化を余儀なくされている点 資産規模が小さいことを要因とする投資口価格の低迷とそれに伴う外部成長機会の喪失やヘルスケアアセットへの投資が創成期であることにより認知度が低い点	・資産規模・時価総額の拡大 ・一口当たり分配金の向上 ・負ののれん(合併により生じる内部留保が可能な利益)の獲得	・合併公表日の翌営業日に存続法人の投資口価格が2.6%上昇(同日の東証REIT指数は0.02%上昇)
2018年1月	積水ハウスリート投資法人(存続法人) 積水ハウス・レジデンシャル投資法人(消滅法人)	オフィスビル、ホテル、商業施設等 賃貸マンション	同系REITの中で資産規模が中位に至らず、物件数が少なくポートフォリオの分散が十分でない点 同系REITの中で資産規模が中位に留まり、1物件あたりの資産規模が小さく、資産規模の拡大速度が緩やかな点		・合併公表日の翌営業日に存続法人の投資口価格が7.1%上昇(同日の東証REIT指数は0.4%下落) ・合併公表後、存続法人の格付見通しが安定的からポジティブへ変更

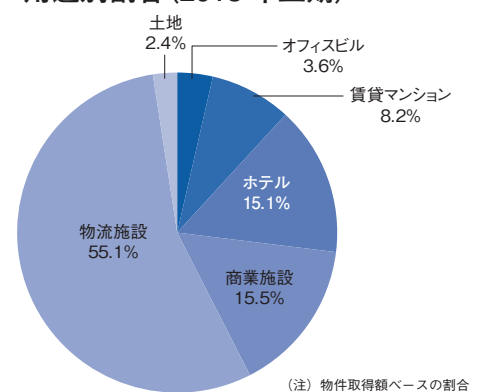
(注)2018年3月1日付でケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人へ商号変更

出所：投資法人プレスリリース

〔図表2-6〕 J-REITの三大都市圏以外での物件取得額の推移



〔図表2-7〕 三大都市圏以外で取得された物件の用途別割合(2018年上期)



図表2-6と図表2-7のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Monthly Watcher

企業の活発な設備投資等を背景に工場（工場用地）の売買取引が増加

都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」※1によると、国内の工場および工場用地※2の売買取引件数は、2017年が44件（取引額不明も含む）で、データ比較が可能な2005年以降では最大となり、2018年上期（30件）も上半期の件数としては2005年以降最大となりました。2017年の取引額は2005年の563億円に次ぐ536億円となり、国内の工場および工場用地の売買取引は活発な状況です〔図表3-1〕。

上場企業の適時開示資料でも、工場の取得や投資に関する開示事例が2017年は40件で前年（46件）に比べて減少したものの、2018年上期は26件で2014年以降の上期の件数では最大となりました。

工場の開設や建設などの開示事例も2017年は65件で2014年以降最大となり、2018年上期（27件）も高水準で推移しています〔図表3-2〕。

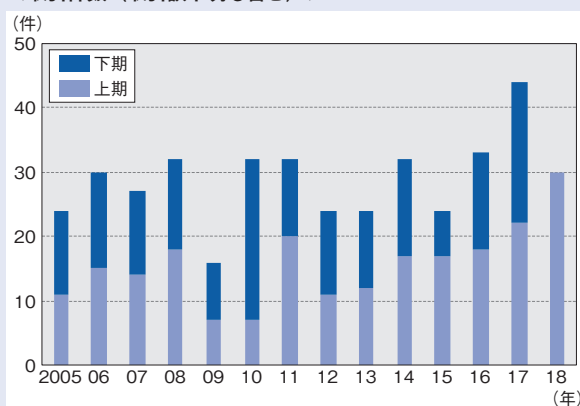
法人企業統計調査の設備投資額（後方4四半期移動平均）は、非製造業2013年Ⅱ期以降、製造業も2014年Ⅰ期以降増加傾向で推移しています。このように、堅調な景気を一因として企業の設備投資は増加基調で推移し、これに伴い企業等による工場（工場用地）売買取引等も増加していると考えられます〔図表3-3〕。

（都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

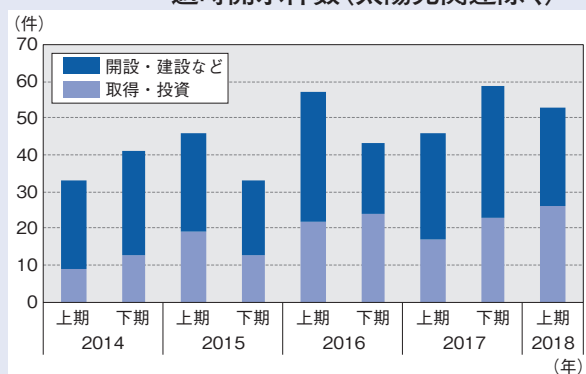
※1：不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示された固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などで報道された情報から、譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータの集計・分析を行うもの。情報公表後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合がある。金額は報道機関等による推計額を含む。数値化のため、「約」などの概数表記を省いたものや範囲表記の中間値を採用したものなど、報道された値を修正したものを含む。

※2：売買取引後の用途が工場および工場用地と公表された情報を集計した。

〔図表 3-1〕 国内「工場および工場用地の売買取引」
＜取引件数（取引額不明も含む）＞



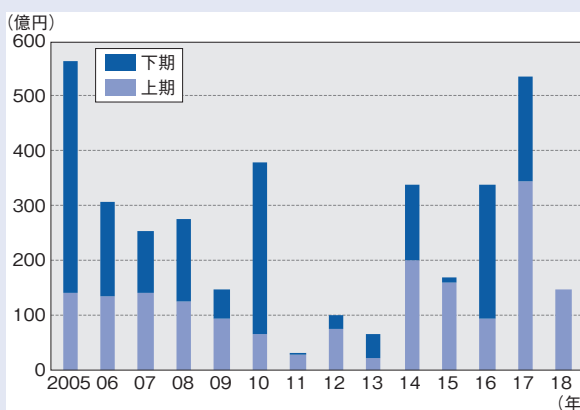
〔図表 3-2〕 「工場」の取得 / 開設などに関する
適時開示件数（太陽光関連除く）



（注）2018 年は 1 ～ 6 月

データ出所：適時開示情報

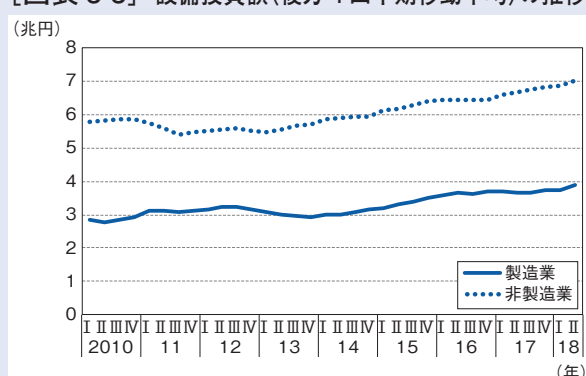
＜取引額＞



（注）2018 年は 1 ～ 6 月

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 3-3〕 設備投資額（後方 4 四半期移動平均）の推移



（注）金融業・保険業除く、全規模。ソフトウェア除く設備投資額
Ⅰ期1～3月、Ⅱ期4～6月、Ⅲ期7～9月、Ⅳ期10～12月

データ出所：財務省「法人企業統計調査」

不動産トピックス 2018. 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。

■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

湯目 健一郎、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432（代表）