

2021

6

June

Topics

不動産トピックス

トピックス1

事業法人等によるセール&リースバックが増加
～法人による2020年度の国内不動産の売買取引～ … 2

トピックス2

2020年の東京23区では転入超過数は大幅減少 …… 6

マンスリーウォッチャー

事業法人等による本支店ビルの売却が大幅増。
約2割がセール&リースバック取引 …………… 8

事業法人等によるセール&リースバックが増加 ～法人による2020年度の国内不動産の売買取引～

2020年度^{*1}に公表された、主に法人による日本国内の不動産売買取引^{*2}の総額は3兆6,283億円で、不動産市況が活況だった2019年度と比べて8,410億円(18.8%)減少しました。緊急事態宣言(一回目)が解除され、滞っていた売買取引が再開した2020年7-9月期^{*3}を除く3四半期で前年同期の実績額を下回りました。利益ねん出や資金確保の必要性などを背景に、主に一般の事業法人が自己使用するオフィスビルや工場、店舗などの所有不動産を売却した後で一定期間賃借して使用するセール&リースバック(以下、S&Lという。)取引が増加しており、その買主セクターとして、2020年度は外資系法人が最大の額を取得しました。

平均取引額の大型化が進むも、取引総額は3兆6,283億円で前年度比約2割減

**売買取引の総額は前年度比18.8%減。
取引件数は同20.8%減**

2020年度に開示または報道された、日本国内に所在する不動産の売買取引額は3兆6,283億円^{*4}で[図表1-1]、2019年度の4兆4,693億円から8,410億円(18.8%)減少しました。緊急事態宣言(一回目)が解除されて売買取引が再開した7-9月期の取引額は、期ずれとみられる取引もあって前年同期比42.1%増となりましたが、他の3四半期で前年の実績額を下回りました。

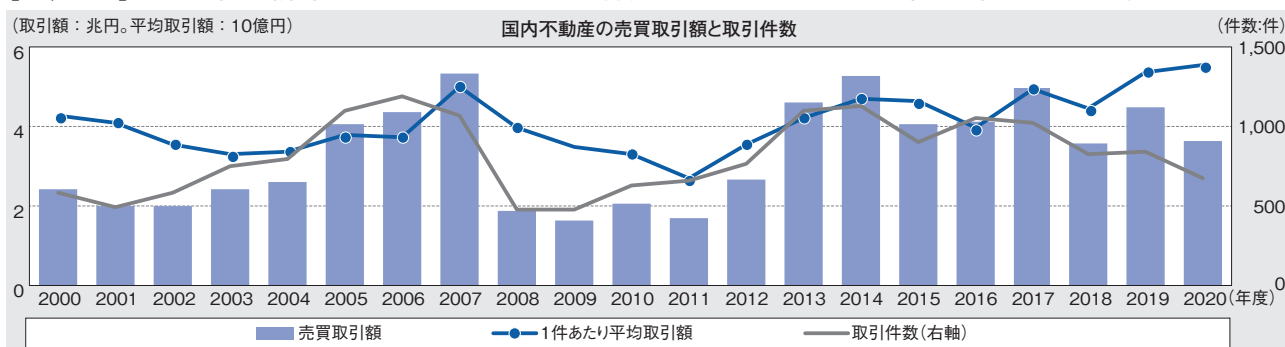
取引件数^{*5}は2015年度以降減少基調にあり、2020年度は前年度から174件(20.8%)減少して661件となりました。

1件あたり100億円以上の取引の金額構成比が、2000年度以降で最大の69.3%に

取引件数の減少とは対照的に、1件あたりの平均取引額が上昇しており[図表1-1丸付折線]、その背景に、取引1件で100億円以上となる大型取引の構成比が高まっていること[図表1-2折線]が挙げられます。

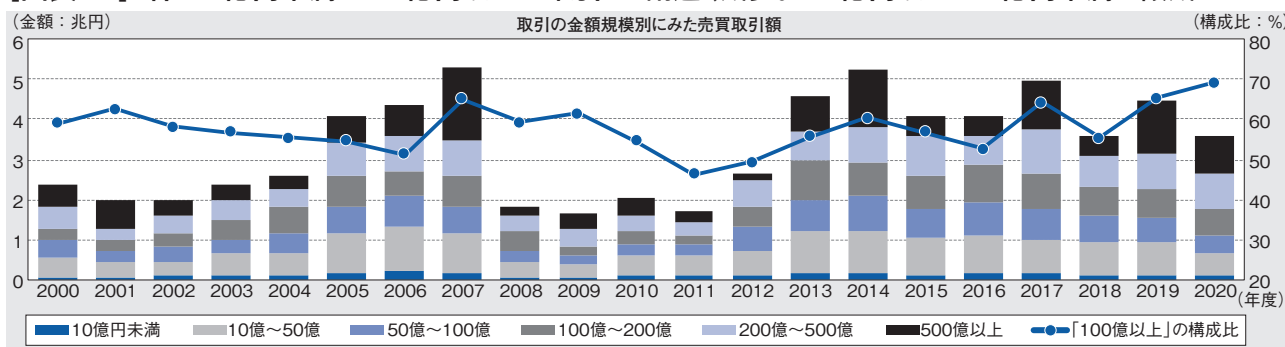
2020年度は、1件あたり100億円未満の取引が前年度比28.3%減少し、500億円以上の取引も同じく26.7%減少しました。一方で、100億円から500億円未満の取引は同3.2%減にとどまりました。その結果、1件あたり100億円以上の大型取引が取引総額に占める割合は、2000年度以降で最大となる69.3%に上昇しました。

[図表1-1] 取引総額が前年度比18.8%減少し取引件数は同20.8%減少。平均取引額は2.6%上昇



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1-2] 1件100億円未満と500億円以上の取引が3割近く減少。100億円以上500億円未満は微減



* 「10億～50億」は「10億円以上50億円未満」の意味。ほかの価格帯も同じ。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

買主売主とも最大手の業種セクターが取引額減少。事業法人等の売却額は増加

買主の状況：外資系法人とSPC・私募REIT等、J-REITで合計約1兆円の取得額減少

2020年度は、本業として不動産投資を行う業種セクター^{※6}のうち不動産・建設を除くセクターの取得額が大きく減少し〔図表1-3〕、中でも減少額の大きかった外資系法人とSPC・私募REIT等、J-REITは、合計1兆313億円の取得減となりました。公共等・その他と不動産・建設の取得額は合計で1,536億円増加しましたが、他のセクターの減少を補うには至りませんでした。

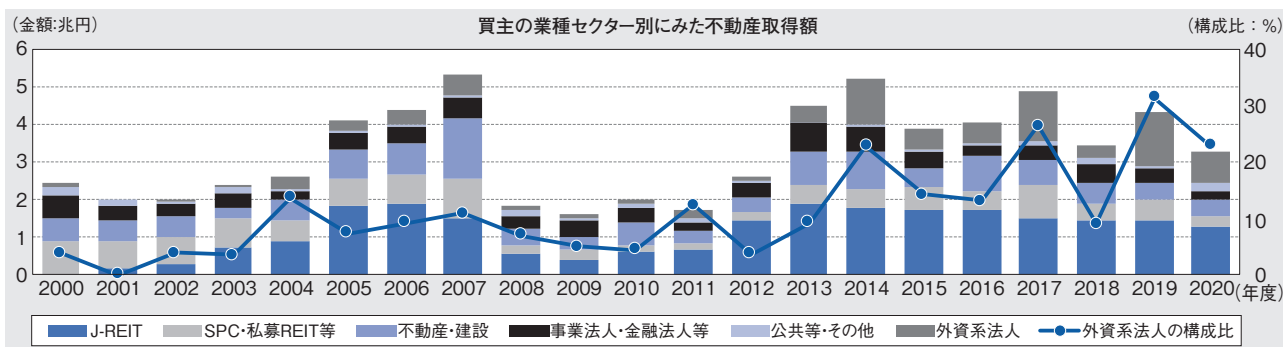
四半期別にみると、一回目の緊急事態宣言発出後の2020年4-6月期の取得総額は前年同期比57.7%減少し、四半期単位でみて2015年度以降の最低額となりました〔図表1-5〕。

売主の状況：外資系法人の売却額が67.5%減少。四半期でみて事業法人等の売却増加

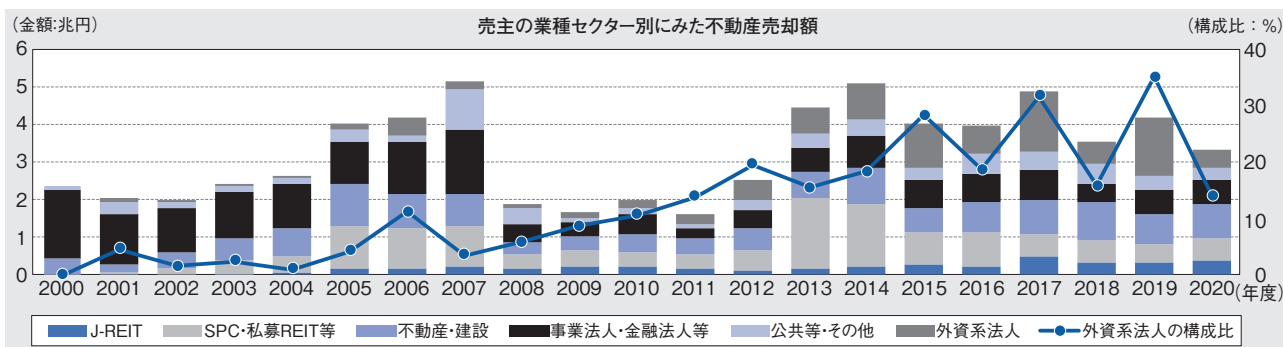
運用物件の出口売却^{※7}やコア系^{※8}の外資系機関投資家への大型売却等で、変動はありつつも売却額の構成比を高めてきた外資系法人〔図表1-4〕は、2020年度の売却額が前年度から67.5%減少し、構成比は14.1%に低下しました。入国禁止措置や、1件あたり500億円以上となる超大型取引の減少によるものとみられます。前年度に減少したSPC・私募REIT等の売却額は、前年度から41.9%増加して従前並みとなりました。

四半期別にみると、事業法人・金融法人等による2021年1-3月期の売却額が前年同期比59.0%増加し、同期間の売却額の構成比が全体の25.0%に上昇しました〔図表1-6〕。

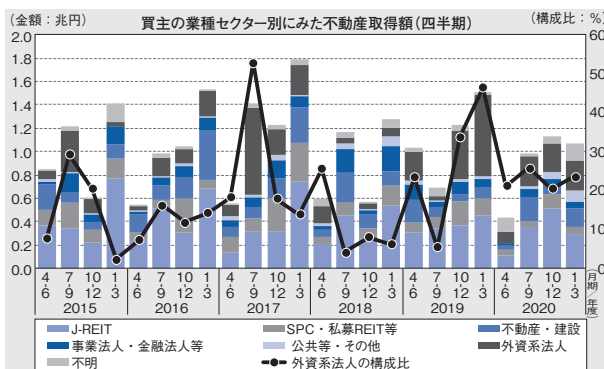
〔図表1-3〕主な買主セクターであるJ-REITと外資系法人、SPC・私募REIT等の取得額が大きく減少



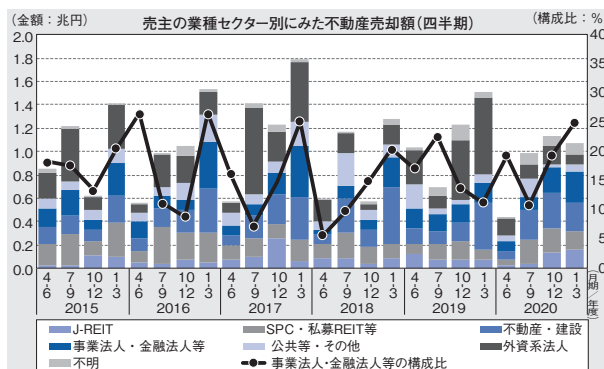
〔図表1-4〕前年度に総額1兆5千億円超の売主となった外資系法人が2020年度は売却額67.5%減少



〔図表1-5〕2020年4-6月期の取引額は激減



〔図表1-6〕事業法人・金融法人等の売却額が増加



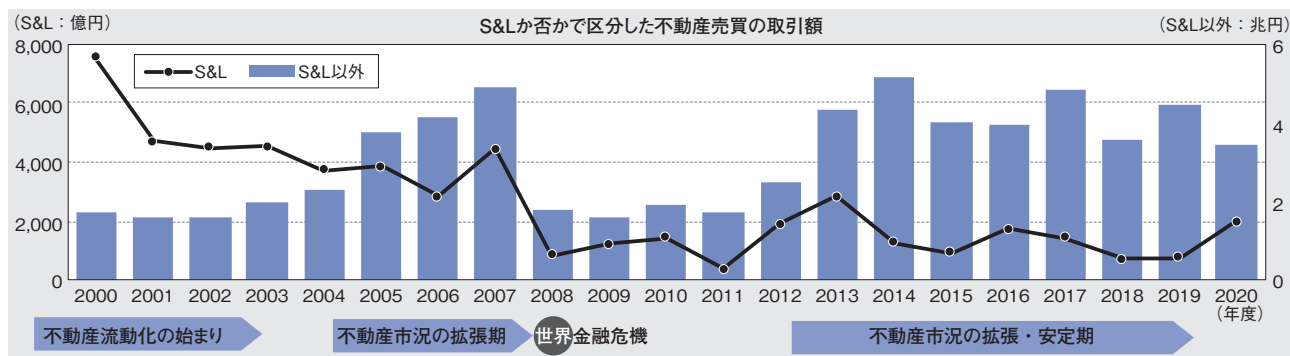
2020年度に公表された不動産のS&L取引額は2,000億円、前年度の2.7倍に

S&Lの取引額2,000億円は、世界金融危機後2013年度に次いで2番目に多い額

不動産のS&L取引は、1990年代の後半以降、本社ビルなどの不動産流動化の一環として、バブル崩壊後の財務リストラや持たざる経営指向などを背景に実施され、その取引額は不動産市況の拡張期に増加する傾向がみられました。

2020年度は、コロナ禍の影響で利益ねん出や資金確保ニーズのほかワークプレイス見直しなどの実施ニーズも強まり、自社使用するオフィスビルや物流施設、店舗、工場などを対象に、世界金融危機後では2013年度に次ぐ、総額2,000億円^{※9}のS&L取引が公表されました[図表1-7]。

[図表1-7] 不動産市況の拡張期に増加する傾向があったS&L取引が、2020年度に増加



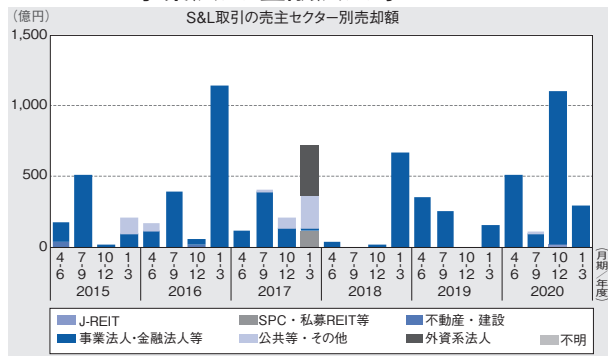
事業法人・金融法人等が2020年度に公表した不動産売却額のうち29.0%がS&L取引

S&L取引の売主は主に事業法人・金融法人等で[図表1-8]、コロナ禍でS&Lに関わる背景事情が強まった2020年度は、事業法人・金融法人等が公表した不動産売却額の29.0%がS&L取引によるものでした[図表1-9]。

買主として、外資系法人の取得額が増加

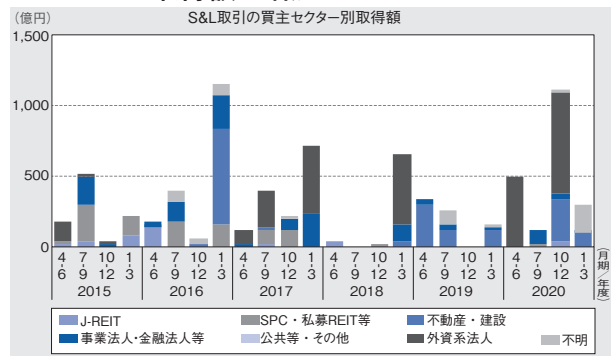
以前は不動産会社やSPCなど多様なセクターがS&L取引の買主でしたが、2020年度は外資系法人が伸長し[図表1-10]、その取得額に占めるS&L取引の構成比が14.7%に高まりました[図表1-11]。

[図表1-8] S&L取引での売主セクターはほとんどが事業法人・金融法人等



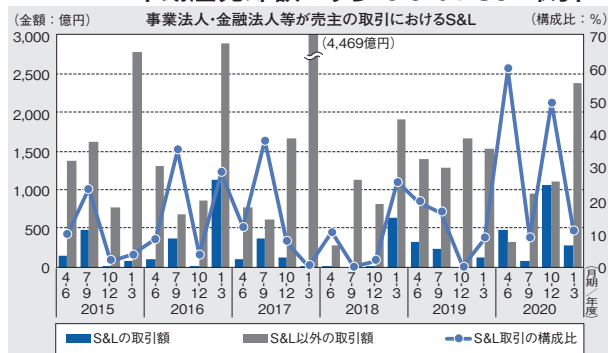
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表1-10] S&L取引での買主として外資系法人の取得額が増加



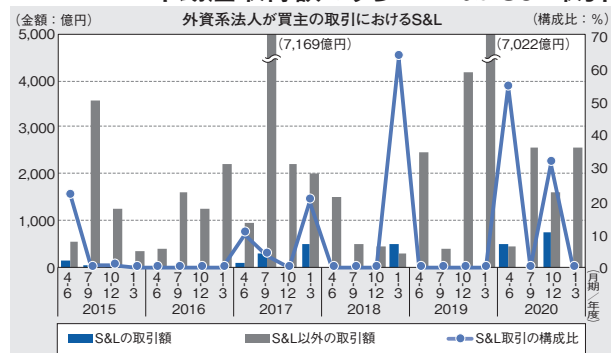
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表1-9] 事業法人・金融法人等による2020年度の不動産売却額のうち29.0%がS&L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」

[図表1-11] 外資系法人による2020年度の不動産取得額のうち14.7%がS&L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」

商業施設とホテル等の取引額が前年度の約4～5割に減少。三大都市圏外も約6割に

**オフィスの取引額は前年度比微増。
商業施設とホテル、住宅が前年度比大幅減**

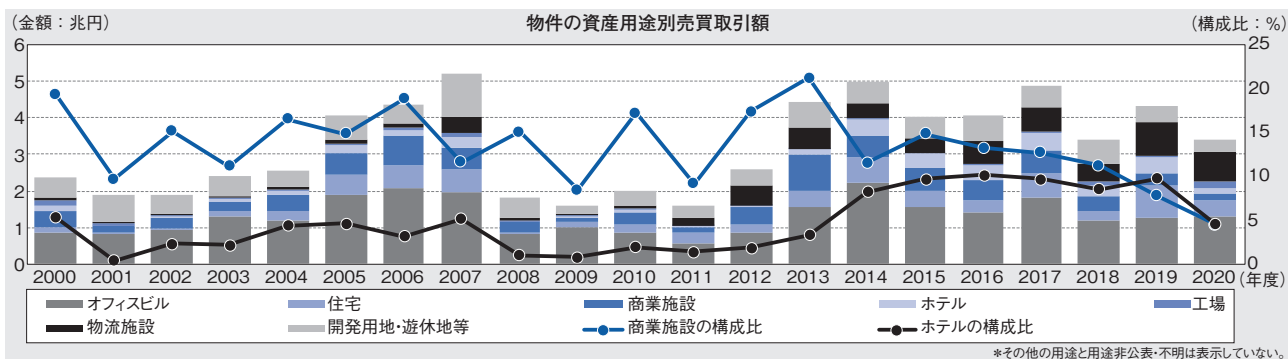
東京都心の大規模ビルの取引などが寄与して、オフィスの取引額は前年度比3.7%増加しました。一方、大型の複数一括売買が減った住宅は2019年度の取引額の51.1%へ半減。コロナ禍の直接的な影響を受けた商業施設とホテルは同じく46.8%と38.0%に減少し、取引総額に占める構成比も4%台に低下しました[図表1-12]。

**名古屋圏が8.4%増加したほかは、
他の圏域は全て前年度よりも取引額が減少**

取引された物件が所在する圏域別^{※10}にみると、名古屋圏での取引額が8.4%増加したほかは、東京圏、大阪圏、三大都市圏外とも取引額が減少しました。2019年度に増加した三大都市圏外は最も減少幅が大きく、2020年度は5,063億円で前年度の58.7%の額となりました[図表1-13]。

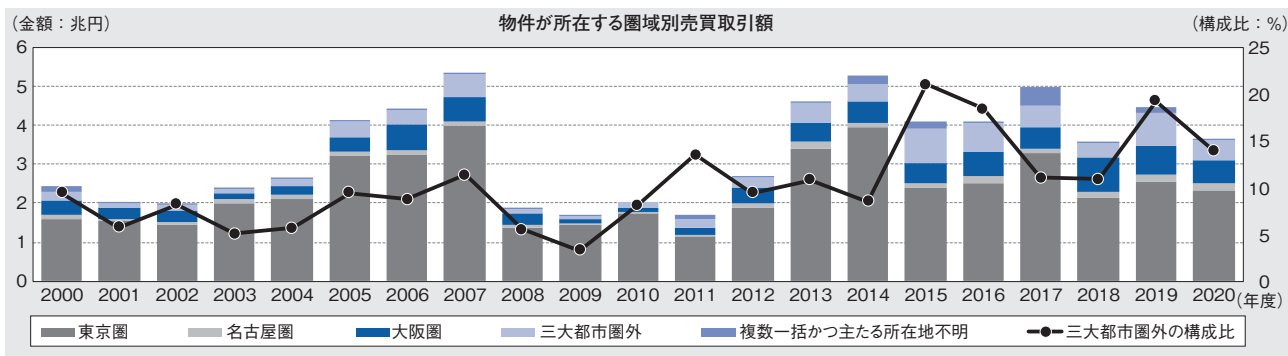
(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

[図表1-12] かつて取引額の構成比が高まっていた商業施設とホテルは、取引額が減少し構成比も低下



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1-13] 名古屋圏を除き各圏域とも取引額が前年度比減少。減少幅は三大都市圏外が最も大きい



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

- ※1：4月1日から翌年3月31日までの期間を1年度とする。
- ※2：本稿の不動産売買取引に係る実績データは都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。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。また、本集計では、海外所在の物件は除外した。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。
- ※3：4月から6月を4-6月と表記。7-9月、10-12月、1-3月も同様。
- ※4：本稿の金額表記は、億円未満を四捨五入し億円単位とした。また、%の表記は、小数点以下第二位を四捨五入し小数点以下一桁の表記とした。
- ※5：取引件数とは、適時開示情報や報道情報など不動産売買に係る公表情報の情報件数をいう。売買された（される）物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。なお、複数物件の一括取引で、個々の物件の属性が非

- 公表の場合の物件の所在地や用途等は、公表情報からみて最多と判断される種別に一括して分類した。
- ※6：業種セクターの区分は下表のとおり。従前の記載「一般事業法人等」は、本稿では「事業法人・金融法人等」とした。
- ※7：投資の終期での売却のこと。
- ※8：不動産の売却益よりも賃貸収益の獲得を主な運用目的とし、物件取得時の借入金比率を抑えるなどで、相対的に低リスクな運用方針の投資スタイルのこと。
- ※9：このほか金額非公表や金額未定の取引がある。
- ※10：東京圏は東京都と埼玉県、千葉県、神奈川県。名古屋圏は愛知県と岐阜県、三重県。大阪圏は大阪府と京都府、兵庫県、奈良県。これら以外は三大都市圏外と表記

分類	内訳
J-REIT	J-REIT
SPC・私募REIT等	SPC・私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。
不動産・建設	不動産業、建設業
国内法人等	事業法人 製造業 機械、電気機器、繊維製品、化学、鉄鋼、非鉄金属、食料品等 運輸・通信 陸運、海運、空運、倉庫・運輸、情報通信 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 水産・農林、鉱業等 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、これらが出資する特定目的会社等のSPCを含む（日本の証券取引所に上場している（いた）法人は除く）。不動産売買が公表された海外の個人を含む。

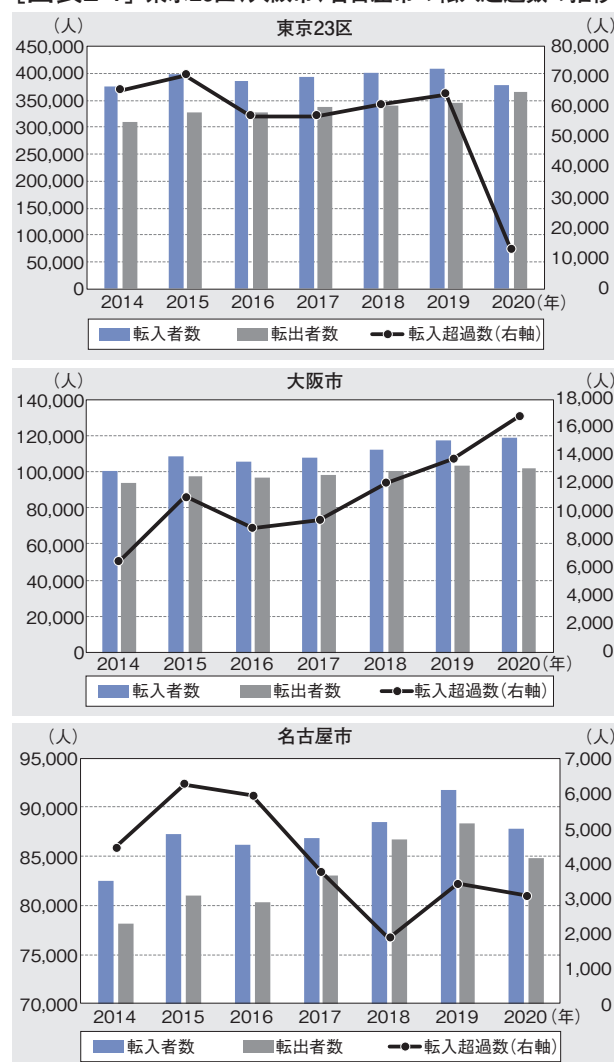
2020年の東京23区では転入超過数は大幅減少

2020年(2020年1月1日～12月31日)の東京23区、大阪市、名古屋市における転入超過数(=転入者数-転出者数 マイナスは転出超過を示す。)を比較すると、東京23区だけが大幅に減少(前年比80%減)しました。本稿では、東京23区との移動者が多い8地域との転入超過数について、年齢層別に状況を整理しました。

東京23区では転入超過数が大幅に減少

2020年のコロナ禍では、多くの大都市で転入者と転出者が共に減少しました。一方、東京では転入者は減少しましたが、転出者は増加しました。この結果、転入超過数は東京で大きく減少しました。東京23区、大阪市、名古屋市で比較すると[図表2-1]、大阪市では転入者数は微増、転出者は微減で転入超過数は増加傾向が継続し2019年に比べ22%増加しました。名古屋市では、転入者数と転出者数が共に減少し転入超過数は2019年とほぼ同数となりました。しかし、東京23区の転入超過数は2019年まで増加傾向でしたが、2020年は大幅な減少(80%減)となりました。

[図表2-1] 東京23区、大阪市、名古屋市の転入超過数の推移



近接地域との間では転出超過

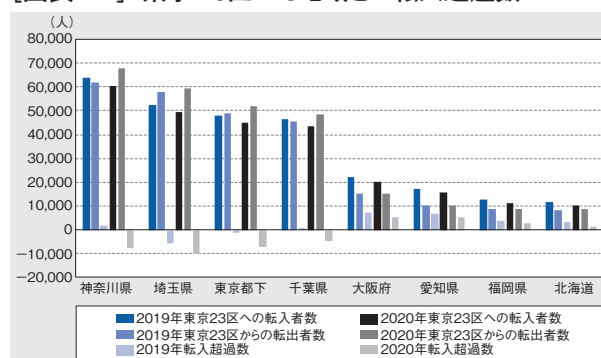
東京23区への転入者と東京23区からの転出者が共に多いのは、神奈川県、埼玉県、東京都下(区部以外)、千葉県、大阪府、愛知県、福岡県、北海道で、この8地域への転出者数は全体の70%強、8地域からの転入者数は同70%弱を占めます。

8地域について、転入超過数を整理すると[図表2-2]、東京23区に近接する神奈川県、東京都下、埼玉県、千葉県(以下、これらを総称して近接地域という。)との間では、2020年は2019年に較べていずれも転入者数が減少し転出者数が増加したため近接地域全てで転出超過となりました。大阪府、愛知県、福岡県、北海道(以下、これらを総称して4道府県という。)との間では、転入者数が減少したものの転出者数がほぼ2019年と同数であったことで、いずれも転入超過でした。

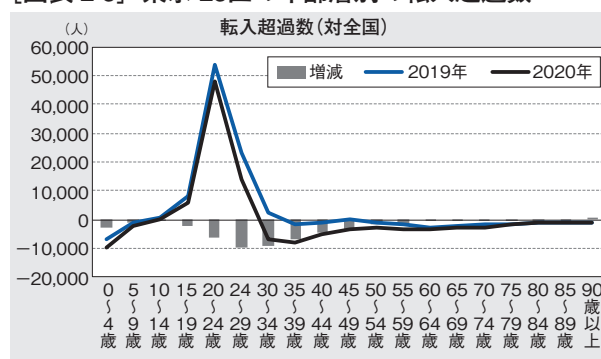
15～49歳層で比較的大きく減少。 30～34歳層は転入超過から転出超過に

2019年と2020年について東京23区の転入超

[図表2-2] 東京23区の8地域との転入超過数



[図表2-3] 東京23区の年齢層別の転入超過数



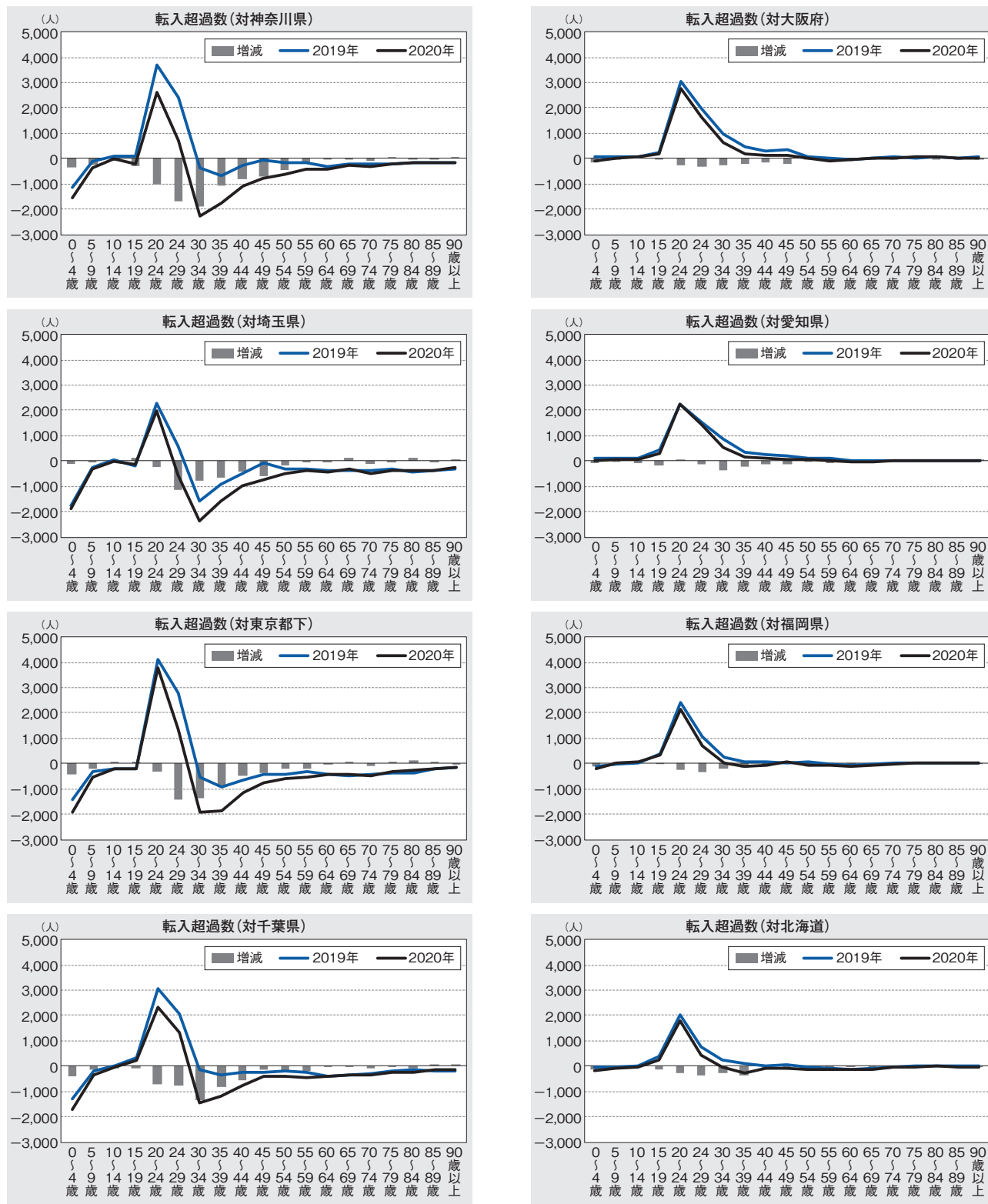
図表2-1～2-3のデータ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

過数を年齢層別にみると[図表2-3]、2019年の転入超過数は、15～29歳層が多くを占め、35歳以上は転出超過の状態でした。2020年の転入超過数は、15～49歳層で比較的大きく減少し30～34歳層は転入超過から転出超過に転じました。

近接地域との間では25～49歳層の転入超過数の減少が比較的大きい

東京23区の8地域との間の転入超過数について年齢層別に整理すると[図表2-4]、2020年の

[図表 2-4] 東京 23区の 8地域との間における年齢層別の転入超過数



転入超過数は、近接地域との間では25 [20]～49歳層 ([]内は神奈川県と千葉県の場合)で大きく減少しており、4道府県とは違いがみられます。

2020年の転入超過数について、大阪市と名古屋市の間に比べ東京23区で大幅に減少したのは、転出者数の増加に起因します。その転出者増の多くは近接地域への転出で起きており、特に25～49歳層の移動動向の影響が大きいと考えられます。(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

データ出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

事業法人等による本支店ビルの売却が大幅増。約2割がセール&リースバック取引

事業法人等^{※1}による本支店ビル（除く賃貸用）^{※2}の売却物件数（開示日ベース）^{※3}は、2019年度下期が前年度同期比37%減、2020年度上期が同44%減と2期連続で大幅に減少しましたが、2020年度下期は同41%増と大幅増に転じ、下期としては2年ぶりに30件を上回りました。

売却物件の所在地は、下期31件中、29件が三大都市圏で、うち東京都区部が12件（うち都心6区^{※4}8件）、大阪市が9件、名古屋市が2件となっており、買手の需要が高いと考えられる大都市圏の都市部のビルが取引の中心となっています。

また、下期31件中、売主が売却後も継続してビルを使用（賃借）するセール&リースバック（S&L）取引が6件あり、うち5件が都心6区所在物件でした。これらのS&L取引は、資金調達ニーズがある売主にとっては調達手法を多様化できるメリットがあり、買主にとっては都心立地のオフィスビル投資の選択肢を広げるメリットがあると考えられます。2008年の世界金融危機時は資金調達環境が急速に悪化し、売主のS&L取引ニーズは高まったと考えられる一方で買主も資金調達難で取引が成立しにくい状況であったと考えられるのに対し、現在の資金調達環境は当時のように悪化しておらず、S&L取引が成立しやすいと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

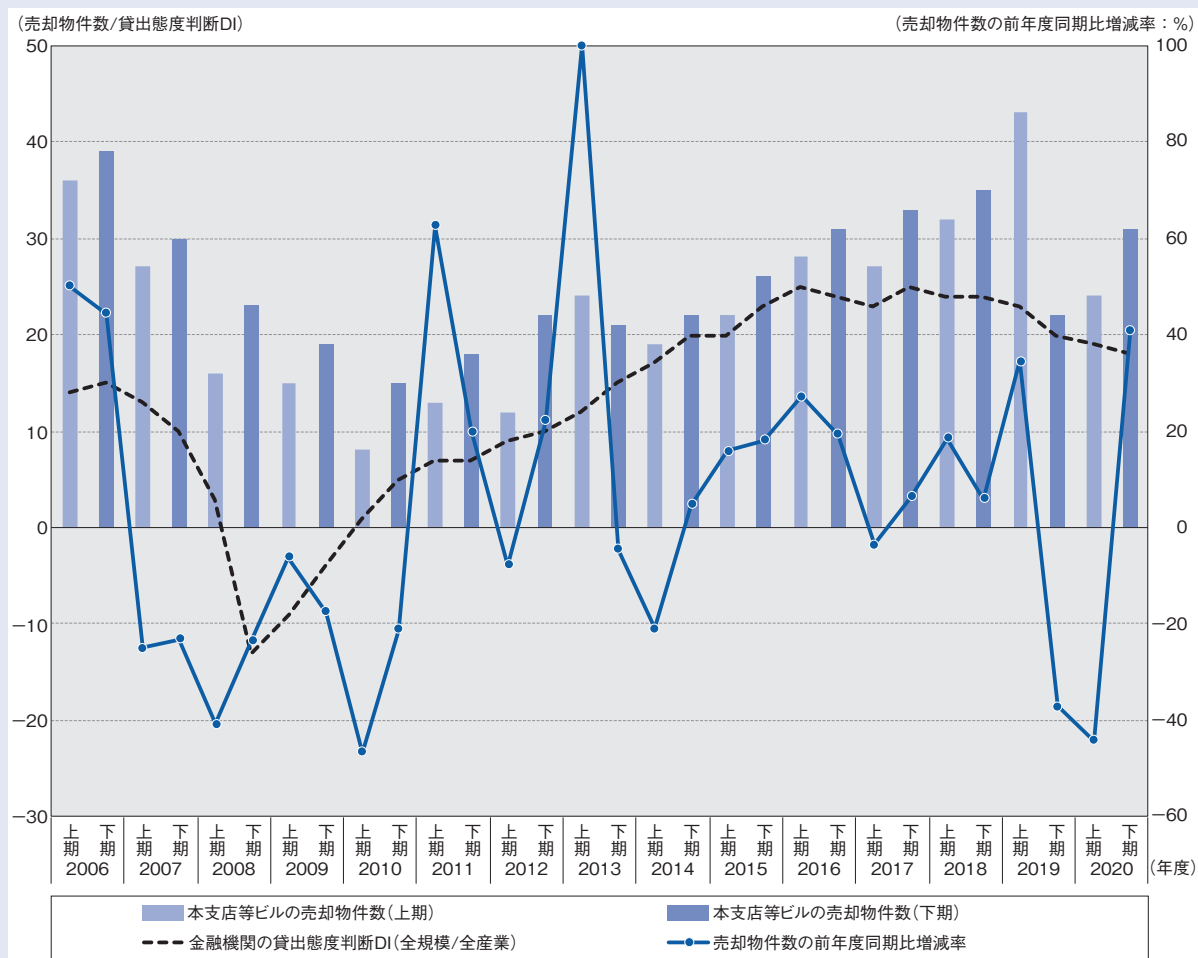
※1：不動産、建設業除く。外資系法人除く（業種分類の詳細はP5の※6参照）

※2：売主の利用用途が本社、支店、営業所等かつ建物用途がオフィスビル。グループ会社への賃貸含め賃貸用除く。複合用途の場合あり。

※3：弊社の不動産売買市場に関する分析は取引金額をベースとして分析を行う場合が多いが、事業法人による取引事例は取引価格が非開示や不明のケースが多いため、売却物件数ベースで分析した（ごく一部複数物件を1物件としているケースあり）。

※4：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区

【図表 3-1】 事業法人・金融法人等による本支店等ビルの売却物件数と金融機関の貸出態度判断 DI



データ出所：日本銀行「貸出態度判断 DI」、都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

不動産トピックス 2021.6

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <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

橋本 陽介 TEL03-4335-0940（代表）

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432（代表）