

2022

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

都心5区のオフィス市況を予測する上で
ポイントとなるオフィス需要に関する考察…………… 2

トピックス2

企業の研究開発拠点の最近の動きについて…………… 6

マンスリーウォッチャー

分譲マンションの敷地売却の新たな動き
(東京都での敷地売却制度適用事例)…………… 8

都心5区のオフィス市況を予測する上でポイントとなるオフィス需要に関する考察

新型コロナ感染拡大をきっかけとした都心オフィスビルの急速な稼働率の低下は足元一服していますが、先行きに関しては、供給面では来年以降のオフィスビル供給増が稼働率の悪化要因となり得る一方で、需要面に関しては、景気回復に伴うオフィス拡大ニーズとテレワークの継続・拡大に伴うワークプレイス(以下、WP)見直しによるオフィス縮小ニーズの大小に左右されることが考えられます。

本稿では、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)のオフィス市況を概観するとともに、先行きを予測する上でポイントとなるオフィス需要について考察しました。

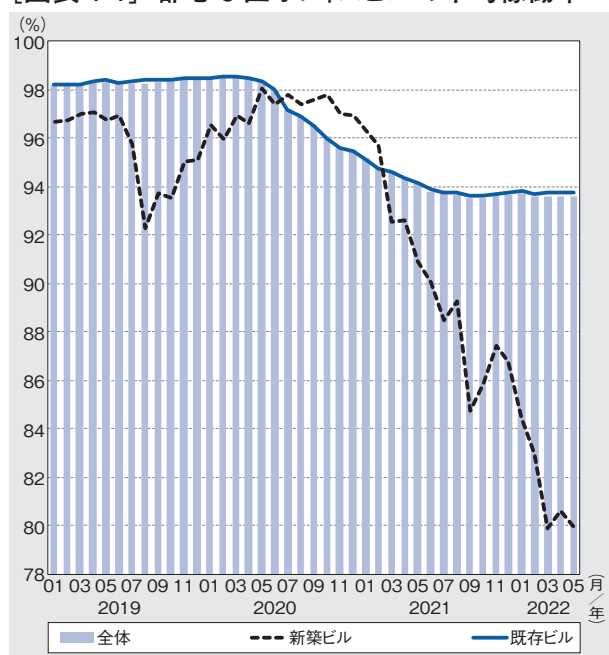
都心5区オフィスビルの急速な稼働率低下は一服。ただし新築ビルは稼働率低下が継続

都心5区のオフィスビルの平均稼働率は新型コロナ感染拡大以降急速に低下してきましたが、2021年後半以降は低下が一服しています[図表1-1]。テレワークの継続・拡大に伴うWP見直しによるオフィス縮小は継続しているものの、新型コロナ感染拡大に伴う業績悪化による緊急避難的なオフィス縮小が一段落したこと、一方で景気の回復につれてオフィスを拡張する動きが出てきたことが主な要因と考えられます。

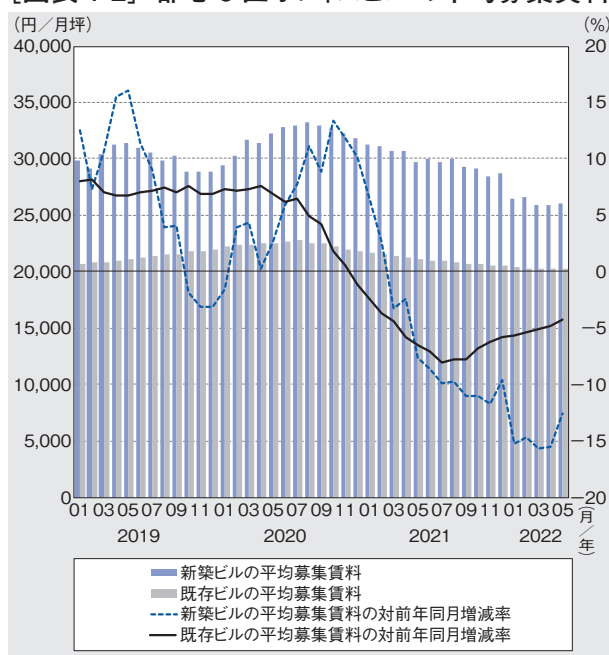
市場全体の平均稼働率の低下は一服していますが、新築ビル(調査時点で過去12か月間に

竣工したビル)に関しては、2021年、2022年とオフィスビル供給量が低水準であるにもかかわらず稼働率は大きく低下する状況が続いています[図表1-1]。募集賃料の下げ幅も既存ビルは縮小しているのに対し、新築ビルは拡大基調が続いています[図表1-2]。新築ビルは、2023年以降のオフィスビル供給増加(競合増加)を見据えて、募集条件の見直し(賃料引き下げ)が行われているもののテナント誘致に苦戦している状況が伺えます。

〔図表 1-1〕 都心5区オフィスビルの平均稼働率



〔図表 1-2〕 都心5区オフィスビルの平均募集賃料



図表 1-1、1-2 のデータ出所：三鬼商事「オフィスデータ」

既存物件では稼働率が高位・安定している物件が大半。大幅悪化物件も存在し三極化

上記のとおり、都心5区のオフィス市場全体の平均稼働率は新型コロナ感染拡大以降低下してきましたが、物件レベルでみると、大半の物件は稼働率が高位・安定し、稼働率が大幅悪化した物件は少数にとどまっています。

J-REITが都心5区で保有するオフィスビル(平

均築年数26.2年で新築ビルは含まない。)の運用実績データ※1によると、新型コロナ前の2019年下期から2021年下期にかけて稼働率が上昇もしくは変化なしの割合は59%で[図表1-3]、規模別では割合が最も低い大規模ビルで49%、割合が最も高い中小型ビルでは68%を占めています

[図表1-4]。これに対し、稼働率が10% pt以上低下した割合は14%で、規模別では割合が最も高い大型ビルで17%、割合が最も低い中小型ビルでは9%にとどまっています。また、2021年下期の稼働率が90%以上の割合は85%で[図表1-5]、いずれの規模も8割を超えています(図表1-6の満室と90%以上の合計)。これに対し、稼働率80%未満の割合は3%で、規模別では大型と中小型ビルで4%、大規模ビルでは1%にとどまっています(図表1-6の50~80%と50%未満の合計)^{※2}。

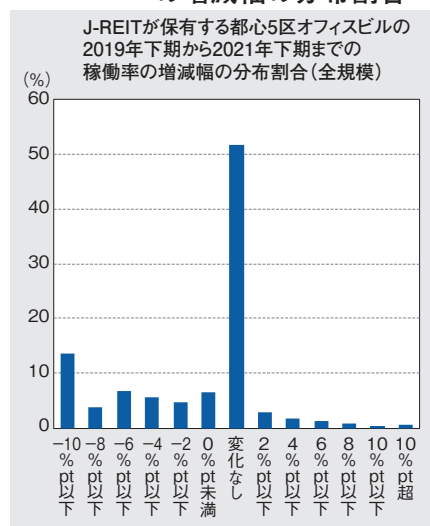
J-REIT物件は賃貸オフィス市場の平均的な物件と比較して一定の競争力を持っていると考えられることや募集条件の見直しによって稼働率を維

持している面もあると考えられますが、大半の物件の稼働率は高位・安定しています。一方で少数ではあるものの稼働率が大幅悪化している物件が存在しています。大幅悪化物件は、大口テナントが解約し埋め戻しに時間が掛かっているケースのほか、立地やスペックが劣る物件ではオフィス好況期は空きビルが少なくテナント付けが可能であっても、競合ビルが増加した現状ではテナントの引き合いが少なくリーシングに苦戦するケースなどが考えられます。

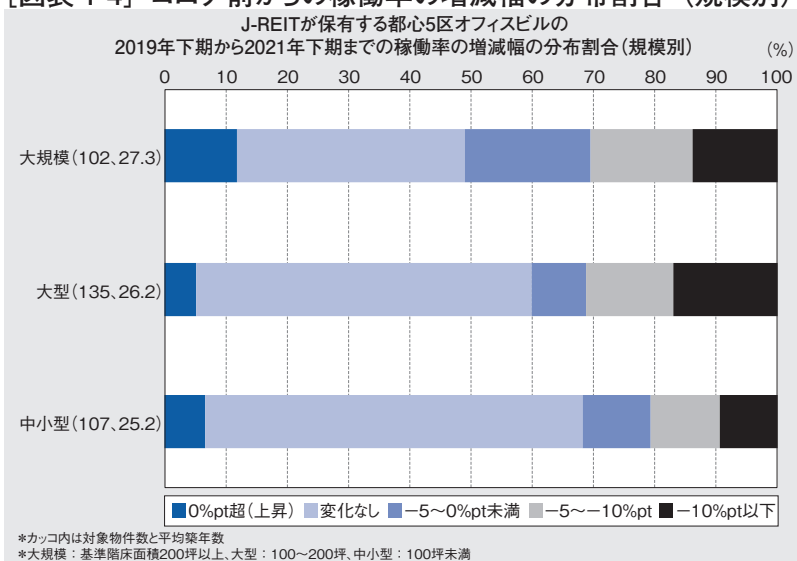
※1：分析対象期間中、連続して稼働率データが得られた物件を対象

※2：三幸エステートが公表する規模別の空室率分布データでも同様の傾向が読み取れる。

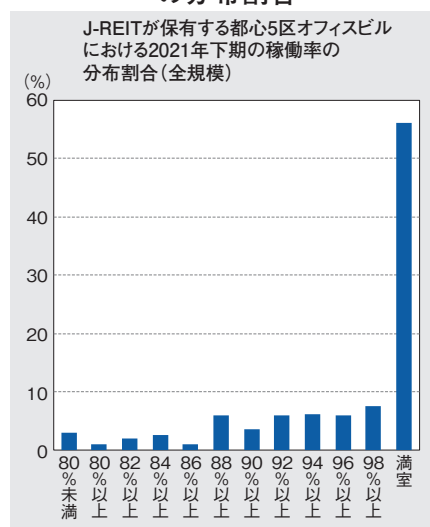
[図表 1-3] コロナ前からの稼働率の増減幅の分布割合



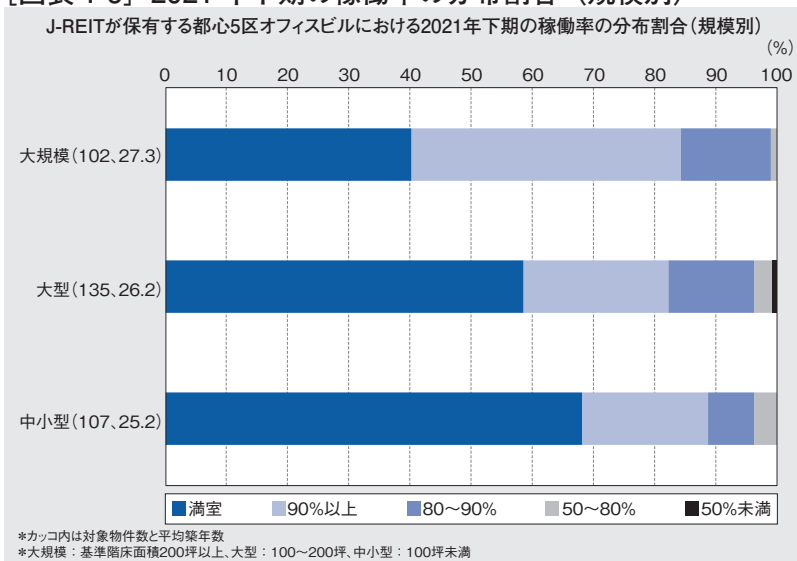
[図表 1-4] コロナ前からの稼働率の増減幅の分布割合(規模別)



[図表 1-5] 2021年下期の稼働率の分布割合



[図表 1-6] 2021年下期の稼働率の分布割合(規模別)



図表 1-3~1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

オフィス需要は景気とテレワーク進展に伴う WP 見直し動向に左右。景気回復はプラス要因

今後のオフィス需要は景気回復によるオフィス拡大ニーズとテレワークの継続・拡大に伴う WP 見直しによるオフィス縮小ニーズ^{※3}に左右されると

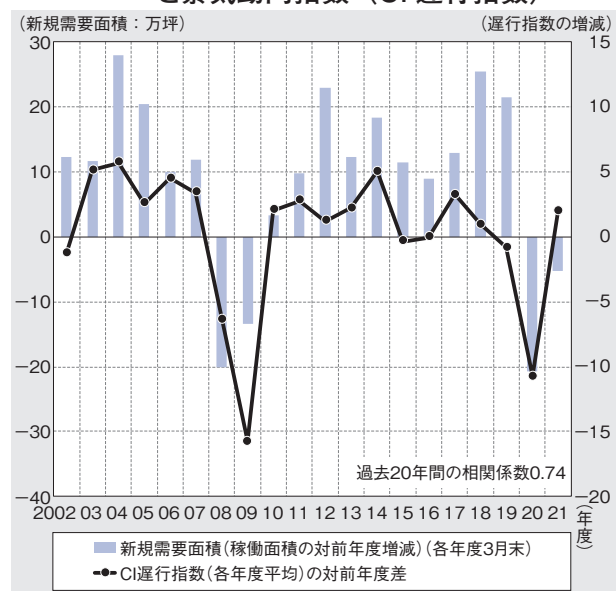
考えられます。

景気に関しては、過去、景気動向指数(CI指数、運行指数。以下、CI運行指数という。)の

対前年度差がおおむね横ばい以上になるとオフィス新規需要面積（稼働面積の対前年度増減）がプラス、CI運行指数の対前年度差が大幅マイナスになるとオフィス新規需要面積がマイナスとなる関係がみられます〔図表1-7〕。

2021年度はCI運行指数が前年度差プラスに転じたもののオフィス新規需要面積はマイナスとなりました。景気は回復基調であったものの、新型コロナが長期化し先行き不透明感が強かったことやテレワークの継続・拡大に伴うWP見直しによるオフィス縮小、WP見直し検討のための移転の様子見などが需要抑制要因として考えられます。ただし、月次ベースではオフィス新規需要面積のマイナス幅は縮小し、2021年後半以降はプラス基調に転換しています〔図表1-8〕。図表1-10の上場企業等による都心5区への本社移転（都心5区内での移転含む）事例^{※4}においても、2021

〔図表 1-7〕 都心5区オフィスビルの新規需要面積と景気動向指数（CI 運行指数）



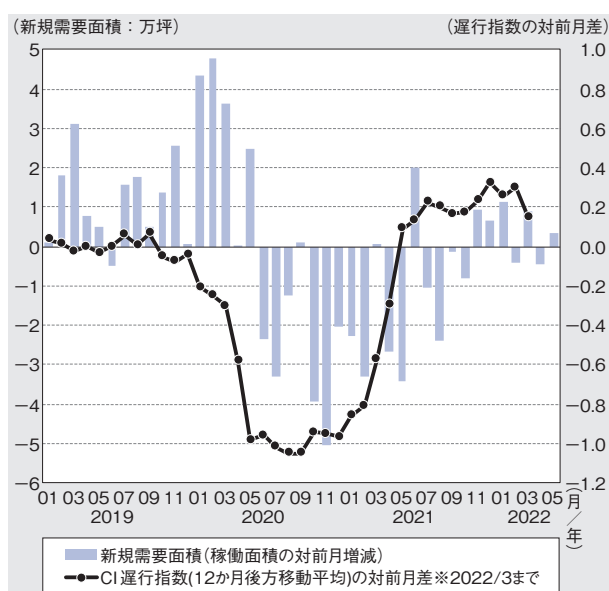
年度は業容拡大を理由とする移転が急回復しており、今後、景気回復を背景としたオフィス需要が増加する可能性があります。

ただし、新型コロナからの経済再開に伴い需要が急回復する中、ロシア制裁などで世界的な供給制約が生じインフレ圧力が增大していることや米国を中心とした急激な利上げが国内景気の足かせとなり、伴ってオフィス需要が弱含む可能性があります。注視が必要です。

※3：WP見直しではコミュニケーションスペースや会議用の個別ブースなどの共用スペースの拡充、感染防止のための1席あたり面積の拡大などオフィス床面積を増加させる要素はあるが、一般的には座席数減少によるオフィス床面積減少の影響が大きいと考えられる。

※4：適時開示情報から移転対象が本社かつ移転先が都心5区（都心5区内での移転含む）の事例（グループ会社の移転事例も含む（1つの適時開示情報に複数企業（グループ会社等）の移転事例が掲載されている場合は1件とカウント）。集計時点は開示日ベース。移転理由は適時開示情報本文から判断。複数理由あればすべて計上。割合は移転理由不明を含む総数に対する割合

〔図表 1-8〕 図表 1-7 の月次推移



図表 1-7、1-8 のデータ出所：内閣府「景気動向指数」、三鬼商事「オフィスデータ」

テレワーク進展に伴うオフィス縮小の程度は大手企業の WP 見直しの動向に左右

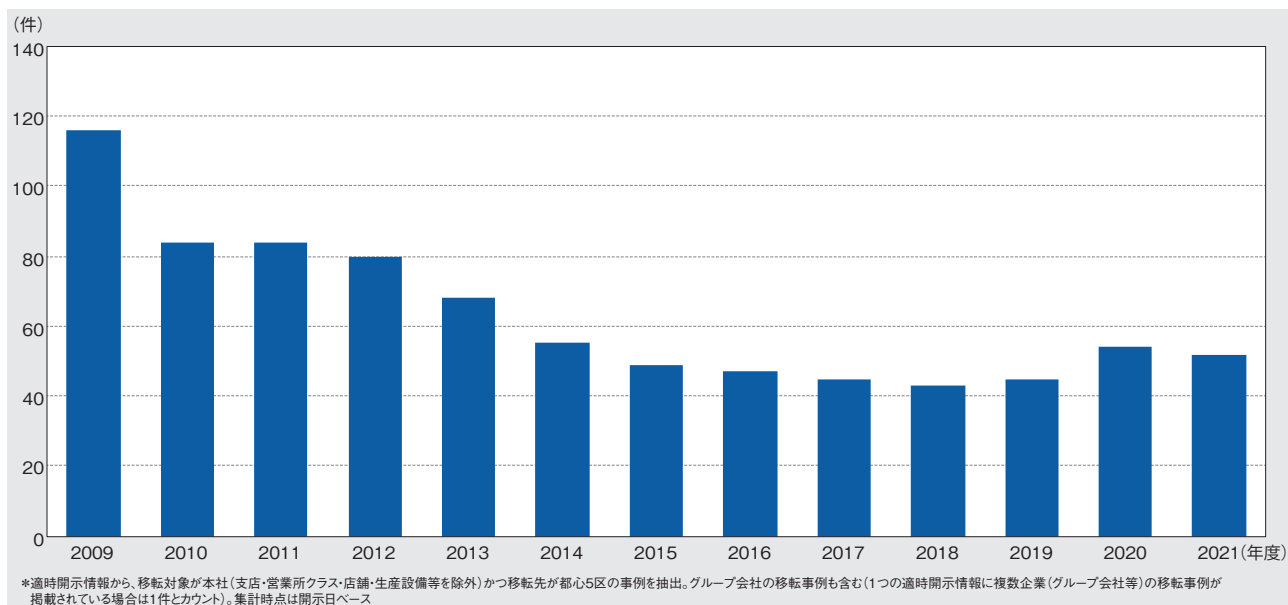
上場企業等による都心5区への本社移転理由は、新型コロナの感染拡大が始まった2020年度は事務所縮小と経費削減を理由とする移転割合が急増しました。事務所縮小、経費削減を理由とする移転は新型コロナ感染拡大に伴う業績悪化を背景とするものが多いとみられ、大半の事例でテレワークの継続・拡大が行われていました^{※5}〔図表1-9〕。しかし、2021年度は事務所縮小と経費削減を理由とする移転割合は急減しており、テレワーク継続・拡大を背景とするオフィス縮小移転はいったん落ち着いている様子がうかがえます。

新型コロナ感染拡大以降のオフィス縮小の動

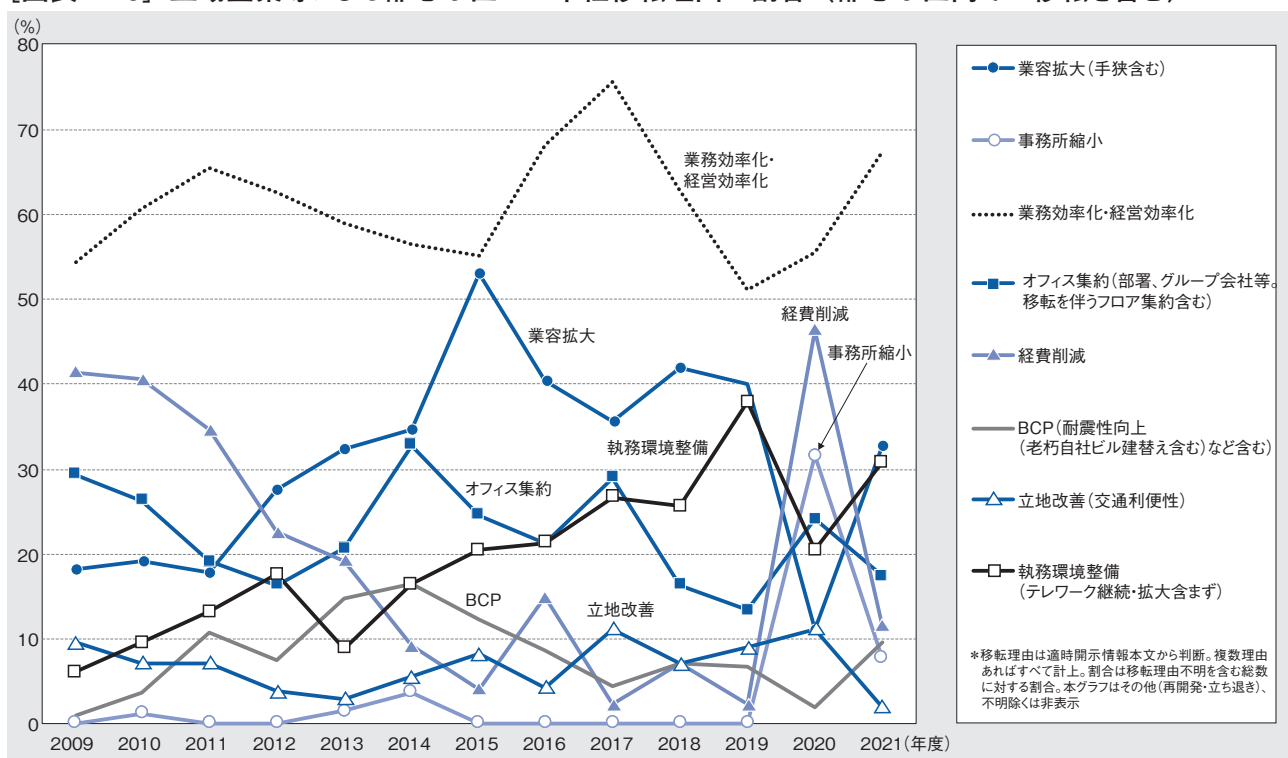
きは意思決定が早く、体力の乏しい中小企業で先行してきたと考えられます。一方、大手企業によるWP見直しは都心オフィスに残す機能と適正面積、立地選定等のほか、人事制度や労務管理の見直し、生産性向上の見極めなど、検討事項は多岐にわたり、時間を要すると考えられます。したがって、今後は大手企業を中心としたオフィス縮小が顕在化すると考えられます。一方で大手企業の中にはテレワークから出社ヘシフトする動きが報じられており、テレワーク進展に伴うオフィス縮小の程度は大手企業を中心としたWP見直しの動向に左右されそうです。

※5：適時開示情報本文から判断

〔図表 1-9〕 上場企業等による都心 5 区への本社移転件数（都心 5 区内での移転を含む）



〔図表 1-10〕 上場企業等による都心 5 区への本社移転理由の割合（都心 5 区内での移転を含む）



図表 1-9、1-10 のデータ出所：各社の適時開示情報を基に都市未来総合研究所が作成

オフィス好況期以上に物件選別の重要性が高まる。

都心の賃貸オフィス市場は、2023年以降のオフィスビル供給増と大手企業を中心としたWP見直しの顕在化という悪化要因に目が行きがちですが、一方で景気回復が続けばオフィス需要が増加し、悪化要因を一部相殺する可能性が考えられます^{※6}。

不動産投資の観点では、比較的安定した需要が見込まれるとみられる物流施設や住宅が選好されやすいと考えられますが、オフィスビルは市場規模が大きいことや（住宅と比べると）物件あたり価格は高額で、ある程度のまとまった資金

を投資する場合の効率性の高さなどの優位性は継続すると考えられます。ただし、好調ビルと不調ビルの二極化が生じている状況をふまえると、オフィスビル投資においてはオフィス好況期以上に物件選別の重要性が高まると考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

※6：供給面からみた需給バランスへのプラス要因としては、①好調ビルと不調ビルの二極化が進めば、苦戦ビルの中には市場撤退を余儀なくされるケースが考えられること、②WP見直しをきっかけとした自社ビル売却（セール・アンド・リースバック含む）が散見されることから、売却ビルが将来オフィス用途以外に転換される可能性があること、などが挙げられる。

企業の研究開発拠点の最近の動きについて

大企業を中心に国内に新たな研究開発拠点を設置する動きがみられます。既存拠点の集約・再編を行うだけでなく、本社機能の一部移転などによる研究開発機能強化や、新たな事業・製品の創出のため、施設内に他企業や大学、ベンチャー企業との交流などオープンイノベーション推進の工夫をするなどの動きがあります。企業の研究開発拠点の動向と事例を整理しました。

企業の研究開発拠点の設置状況と立地集中

企業の新たな研究開発拠点の設置件数^{※1}は2021年には回復

企業が国内に新設した2021年の研究開発拠点の設置件数は21件となり、2020年の16件から増加しました。2010年以降では、設置件数が一番多い2019年（22件）に次ぐ件数であり、コロナ下でも新たなプロジェクトの立ち上げ行なうなど研究開発の取組みは底固いと考えられます〔図表2-1〕。^{※2}

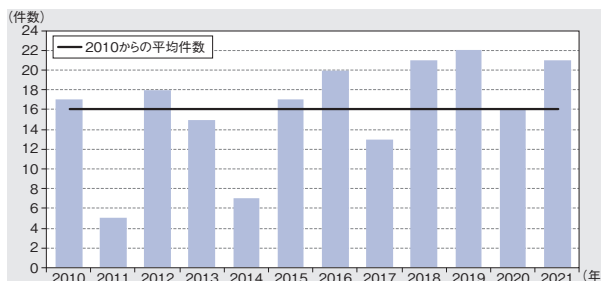
研究開発拠点の立地集中と背景

研究開発拠点の長期的な設置状況をみると、設置なしの都道府県数は、1990年代は2つでしたが、2010年代に7つ、2010～2021年には9つに増加した一方で、三大都市圏^{※3}への設置件数のシェアは上昇しました〔図表2-2〕。また、2010年～2021年の研究開発拠点の設置件数を都道府県別にみると、多い順に、神奈川、静岡、京都、埼玉、愛知、茨城、大阪、栃木、千葉、長野、兵庫で、これら11都道府県の全国の総設置件数に占めるシェアは約6割に達し、東京や大阪など大都市圏への交通アクセスへの利便性が高い地域や自動車など加工型産業の集積地、学研都市などへ立地集中がみられます。

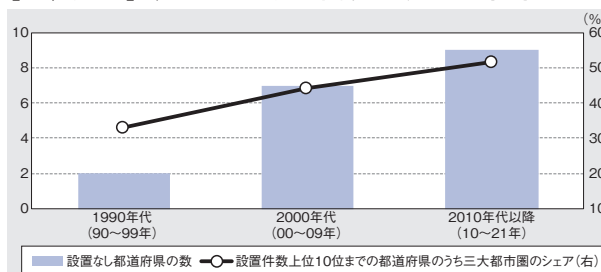
立地集中の背景としては、企業の経営統合などで分散する研究開発拠点の再編・集約の必要性が高まったことや、基礎研究から量産試作まで一貫して行う拠点、オープンイノベーションを推進する施設を備えた拠点へのニーズが高まったことがあると考えられます。また、優秀な人材確保や大学やベンチャー企業などとの連携強化には大都市圏などへの立地が選好されることなども立地集中が進んだ背景と考えられます。

※1：〔図表2-1〕、〔図表2-2〕の設置件数は、経済産業省「工場立地動向調査」の調査対象となる製造業、電気・ガス業、熱供給業に係る分野の研究を行う企業のうち、研究所を

〔図表 2-1〕 企業の研究開発拠点の設置状況

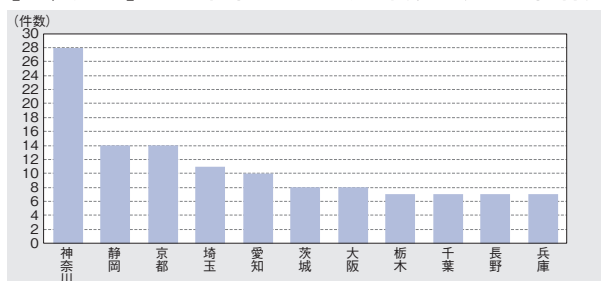


〔図表 2-2〕 長期的な研究開発拠点の設置状況



注) 1990年 から 2021 年までの研究開発拠点の設置数を集計

〔図表 2-3〕 都道府県別にみた研究開発拠点の設置件数



注) 2010年 から 2021 年までの研究開発拠点の設置数を集計し、上位 11 の都道府県を示した。

図表 2-1 ～ 2-3 のデータ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

建設する目的で1,000㎡以上の用地（賃借含む）を取得し、単体で研究所を建設するものが対象。このため、工場敷地内等に付設される研究所は含まれていない。

※2：文部科学省 科学技術・学術政策研究所（NISTEP）の「民間企業の研究活動に関する調査報告 2021」（速報）によれば、企業の科学技術研究費は2019年14.2兆円、2020年13.9兆円で前年比-2.5%。新型コロナウイルスの流行への企業の研究開発に関する対応は、2020年度中に実施中の社内の研究開発活動を縮小した企業の割合は35.5%、新たな研究開発プロジェクトを立ち上げたのは34.9%とほぼ同水準であった。

※3：三大都市圏は東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、名古屋圏（愛知県、岐阜県、三重県）、大阪圏（大阪府、兵庫県、京都府、奈良県）の合計

新たな研究開発拠点の設置事例

2020年以降に新設された研究開発拠点の具体事例を〔図表2-4〕にまとめました^{※4}。

現研究所の地方から首都圏への移転や、首都圏での事業規模拡大のため研究所を新設
機械A社は最先端技術や総合ソリューションの

創出、老朽化対応のため、栃木県の研究所を閉鎖売却し、中核拠点として東京都下に新拠点を設置します。

香川県本社の子会社B社は、川崎市に研究所を新設し関東圏の事業所も統合し、顧客と共に

サンプルテストを行うスペースを設置するなど新たな顧客獲得と事業規模の拡大を目指します。

既存敷地内に建物新設や既存施設のリニューアルを行い、拠点集約や新事業など創出のため、オープンイノベーションを推進

電気機器C社では、研究開発基盤を強化するため、コーポレートの研究開発機能と首都圏に分散する拠点の一部を集約し、コラボスペースなどを備えた研究開発棟を新設します。

化学D社では、ライフサイエンスや電子材料などスペシャリティ・ケミカル事業の先端技術を創出する拠点として、既存の施設内に研究棟を新設し、同時に、既存研究施設も大規模にリニューアルします。

化学F社では、3つの研究開発拠点を2つに再編します。次世代事業の創出を加速するため、大阪地区は、地理的優位性を活かし、基盤研究、インキュベーションとオープンイノベーションの研究機能を集約し、研究初期から事業化まで一環した開発体制を構築します。また、企業や大学との連携に対応可能なオープンラボを設置します。

電気機器I社は、新製品・サービスの開発力強化のため、大阪の賃貸ビルに研究開発拠点を設置しました。営業拠点も集約し、西日本の顧客サービスの向上や関西地区における産学連携強化を目指します。

複数の開発拠点集約や本社移転のため、事業開発主体となり研究所やオフィスなどを新設

外資系企業の日本法人である輸送用機器G社は、自動車の新技術においてソフトウェア開発などの比重が増すなか、効率化を図るため、開発を担う8拠点を集約し、横浜市に研究所を新設します。コラボスペースやオフィスなども併設し、先進技術の研究も担うほか、東京都にある日本本社も移転する予定です。

電子部品や半導体装置などの需要拡大に備え新たな研究開発拠点を設置・検討

電機機器E社は電子部品や応用など将来の研究開発機能を拡充するため、自治体所有の用地取得に向け協議を開始しています。

電気機器H社は半導体装置の将来の業容拡大への対応などのため、大手不動産会社が保有するオフィスビルを新たな研究開発拠点として取得しました。

機械J社は、中長期的に半導体・電子部品市場の拡大が見込まれるなか、本社・研究開発施設がフルキャパシティに近づき、事業法人保有の建物付き土地を取得しました。生産拠点で行う新製品の量産に向けた検証が、開発拠点で可能となります。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※4：設置事例は既存事業所内などへの新設も含む。2020年以降に企業が公表した主な研究開発拠点の設置32件のうち、電気機器（12）、機械（8）、化学（4）が上位3業種

【図表 2-4】企業の研究開発拠点新設の設置事例

業種名	公表年月	概要(背景・施設概要など)	用地取得・設置場所など	所在地	建物延床面積(m ²)	研究拠点等の集約等	本社R&Dなど	拠点の機能
機械A社	2020/1	●水と環境に関わる最先端技術や総合ソリューションの創出の加速、既存施設の老朽化への対応を目的に研究開発拠点を新設。栃木県に所在する既存の研究開発拠点を新開発センターに移転 ●新拠点をグローバルな研究開発体制における中核拠点に位置付け、お客様や様々なステークホルダーとの交流からイノベーションを創出する社会に開かれた研究開発施設を目指す。	●現研究開発拠点の用地は売却。総建築費用は約300億円	東京都昭島市	約38,395m ²	○		○
機械B社	2020/4	●無地面検査装置、印刷面検査装置等の開発を行う研究所を新設。平塚市、さいたま市の事業所を統合し第2本社とし、顧客と共にサンプルテストを行うスペースを設置。新たな顧客の獲得及び事業規模を拡大	●不動産取得などの投資総額は約11億円	神奈川県川崎市	—	○	○	○
電気C社	2020/8	●事業所内のコーポレートの研究開発部門の一部と、半導体事業の研究部門の一部の建屋を解体し、新研究棟を建設。コーポレートの研究開発機能と首都圏に分散する拠点の一部を集約し、グループの研究開発基盤を強化 ●取引先等と共創するコラボレーションスペース、社外の方を招き開催する展示会などに活用できるスペースを設置するほか、イノベーションの創出につながる研究者目線の研究開発環境を整備	●研究開発部門の一部の建屋を解体、跡地に新設。投資額は約340億円	神奈川県川崎市	約72,500m ²	○	○	○
化学D社	2021/5	●研究施設内に新研究棟とカスタマーサポート棟を新設するほか、既存研究施設も大規模リニューアルを実施。研究開発機能を強化することでスペシャリティ事業拡大や社会課題解決に貢献できる製品・技術の創出を目指す。「ライフサイエンス」「環境・エネルギー」「電子材料」など、スペシャリティ事業の先端技術創出の拠点に位置づけ。 ●研究棟を研究者間の交流を促進するレイアウトとするほか、カスタマーサポート棟では顧客交流なども行う。	●既存施設の敷地内に新設。設備投資額は約100億円	神奈川県綾瀬市	約12,000m ²			○
電気機器E社	2021/8	●セラミックスをベースとした電子部品などの製品開発や製品応用など将来の研究開発機能の拡充のため市保有の用地取得に向けた協議を2021年8月から開始。2022年に取得予定	●総投資額は約128～200億円	滋賀県守山市	約32,000～50,000m ²			
化学F社	2021/12	●次世代事業の創出を加速させるため、大阪地区をインキュベーションとオープンイノベーションの拠点として研究棟を新設。研究機能の再編として筑波地区研究所は閉鎖 ●大阪地区は、地理的優位性を活かし、基盤研究、インキュベーションおよびオープンイノベーションの研究機能を集約、初期から事業化までの一貫開発体制を構築。国内外の企業や大学との連携のため「オープンラボ」も設置など	●大阪地区の施設内に新設。筑波地区の研究所は大阪地区、千葉地区に移転・集約	大阪府大阪市	約26,000m ²	○		○
輸送用機器G社	2022/2	●車載ソフトウェア開発などを担う8拠点の集約のため、2024年までに横浜市に研究所を新設。自動車の新技術「CASE」でソフト分野の比重が増すなか、同一拠点にすることで効率化を目指す。 ●ソフト開発のほか、自動運転やつながる車など先進技術の研究や実験も担い、8拠点から2,000人が移る予定 ●社員同士の会話スペースや外部の企業や、研究者を招き議論する部屋やオフィスも併設し東京の日本本社も移転	●用地取得(事業提案型公募で事業予定者)し、建物新設。投資総額は約390億円	神奈川県横浜市	53,000m ²	○	○	○
電気機器H社	2022/2	●半導体関連装置の将来を見据えた業容拡大への対応や業務効率の向上のため、大手不動産会社が保有する土地・建物(オフィスビルなど)を新たな研究開発拠点として取得し、今後の経営基盤の強化を図る。	●オフィスビルなど(土地・建物等)を約167億円で購入	神奈川県横浜市	約28,822m ²			
電気機器I社	2022/3	●従来の製品に加え、新たな社会的課題を解決するエッジデバイスを支える新しい製品・サービスの開発力を強化するため、東京および各事業部毎の開発部門に加えて、新たに大阪に研究開発拠点を設置 ●グループ会社の大阪営業拠点も集約させることで、西日本の全てのお客様へのサービスを向上させる。 ●関西地区の大学、企業との協創体制を構築し、関西地区における産学連携を強化	●ビル改修、賃貸費用として数億円投資	大阪府大阪市	オフィスビル3フロア	○	○	○
機械J社	2022/3	●中長期的に半導体・電子部品市場の拡大が見込まれるなか、技術領域への需要と研究開発テーマが増加し、既存本社・R&Dセンターがフルキャパシティに近くなったため近隣の建物付土地を取得 ●生産拠点で行っていた新製品の量産に向けた検証が開発拠点で実施されるため、在京での生産支援が可能	●事業法人が保有する建物付土地を約280億円で購入	東京都大田区	約32,322m ²			

注) 公表年月順。計画は変更される可能性がある。拠点の機能は各社のプレスリリースなどから関連すると考えられるものに○印を付した。業種は東証業種分類による。

出所：各社の適時開示情報、プレスリリース、報道資料を基に都市未来総合研究所作成

分譲マンションの敷地売却の新たな動き（東京都での敷地売却制度適用事例）

分譲マンションの建替えに関する法律であるマンション建替え円滑化法では、2014年度の改正で、分譲マンションの敷地売却を前提とする敷地売却制度が創設され^{※1}、東京都では都心区を中心に本制度を利用した敷地売却事業の事例がみられはじめ、少数ながら件数も増加しています〔図表3-1〕。

敷地売却制度を用いた敷地売却事業では、要除却認定（耐震性不足等の認定）を受けたのちに、マンション敷地売却組合の設立許可を受け、買取人（デベロッパー等）に建物ごと敷地を売却する大まかなプロセスをとります〔図表3-2〕。なお再び同法の改正が行われ、敷地売却事業における要除却認定において、従来の耐震性不足に火災安全性不足、外壁等剥落危険性が新たに加えられ、認定対象が拡大されました（2021年12月20日施行^{※2}）。

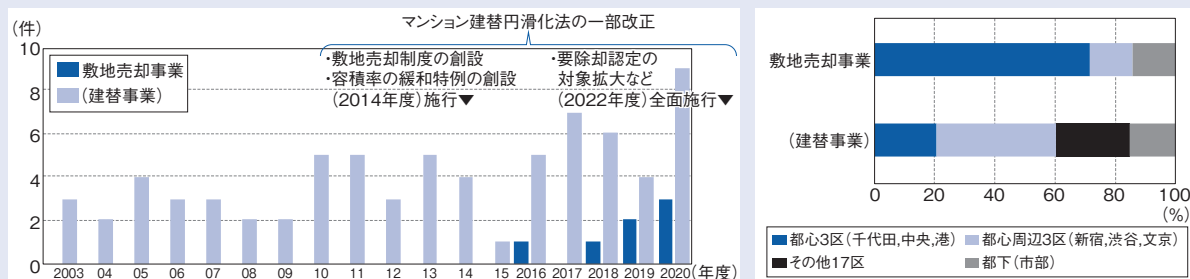
買受人は敷地を取得したのちに新たに建物を建設しますが、建物の種類は分譲マンションには限定されず、この点で建替事業と大きく異なります。敷地売却事業の事例をみると、事務所（ミッドサイズオフィス）や事務所・店舗複合建物、賃貸マンションの用地として敷地を取得するものや、隣地とあわせた一体的な再開発用地として取得された例もみられます。なおこれらの事例では、敷地売却組合設立から新たな建物の竣工までの期間はおおむね3～4年程度となっています〔図表3-3〕。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

※1：なお同改正で、一定要件を満たしたものについて容積率の緩和が認められる、容積率の緩和特例が創設された。

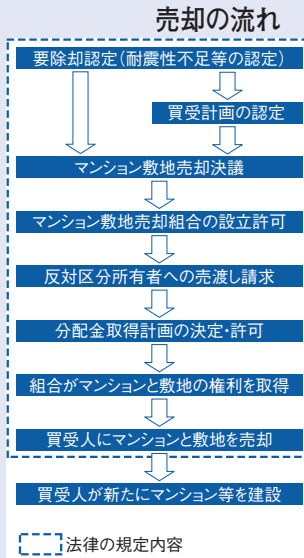
※2：別途創設された、団地における敷地分割制度を含め2022年4月1日に全面施行

〔図表3-1〕 東京都におけるマンション敷地売却制度適用事例件数と適用物件の立地エリア分布



データ出所：東京都マンションポータルサイト「マンション敷地売却事業事例一覧」「マンション建替え事業事例一覧」

〔図表3-2〕 マンション敷地売却の流れ



出所：国土交通省「マンション建替え等・改修について」「マンション敷地売却ガイドライン」から整理

〔図表3-3〕 東京都内のマンション敷地売却事例

事例	所在地	従前建物の竣工年（築年数 [※] ）	従前マンションの建物規模	従後の建物種類	敷地売却組合設立	進捗 建物除却 建物竣工
A	千代田区	1970年（築約46年）	36戸 地上7階	再開発用地（隣地と併せ一体用地確保）	2016年度	解体済（現状、駐車場利用）
B	千代田区	1971年（築約47年）	20戸 地上7階建	賃貸マンション 1DK, 1LDK, 2LDK, 3LDK: 26戸	2018年度	2021年2月竣工済み
C	新宿区	1963年（築約56年）	1LD等: 33戸 地上7階・地下1階建	不詳	2019年度	解体未着（従前建物あり）
D	港区	1973年（築約46年）	1R: 154戸 地上9階建	分譲マンション 1K, 1DK, 2LDK: 102戸	2019年度	解体済（2021年7月着工済み） 2023年11月竣工予定
E	港区	1978年（築約42年）	64戸 地上11階建	事務所（ミッドサイズオフィス（中規模ハイグレードオフィス）） 地上11階建、延床面積 2,500㎡。隣地とあわせて開発	2020年度	解体済（2021年10月着工済み） 2023年5月竣工予定
F	武蔵野市	1972年（築約48年）	46戸の借地権付き区分所有マンション（7～10階）（1・2階: 店舗、3階～6階: 賃貸マンション48戸）	事務所・店舗 地上11階建 延床面積9,390㎡	2020年度	2024年3月竣工予定
G	中央区	1976年（築約44年）	18戸 地上9階建（1階に店舗）	事務所・店舗 地上11階建、延床面積約2,144㎡	2020年度	2022年10月まで予定 2024年5月竣工予定

※は、2022年6月時点で当該プロセスが完了していることを示す

※築年数は、敷地売却組合設立年度を基準としたもの

出所：東京都マンションポータルサイト、各物件の建築標識や開示・報道情報を基に作成

不動産トピックス 2022.8

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）