

2023

5
May

Topics

不動産トピックス

トピックス1

都心オフィスビルへの移転の好機…………… 2

トピックス2

国内収益不動産における複数物件一括取得の動向 …… 6

マンスリーウォッチャー

地方銀行の本店建替えについて…………… 8

都心オフィスビルへの移転の好機

都心のオフィス市況の悪化は足元一服していますが、2023年と2025年はオフィスビルの大量供給が見込まれ、再び弱含む可能性があります。こうした状況はテナントにとって、オフィス移転先の選択肢増加と賃料条件の緩和でオフィス移転の好機と捉えられます。

本稿では都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)の賃貸オフィス市況を概観するとともに、2022年度に公表された上場企業等による都心6区(上記5区および品川区)への本社移転(都心6区内での移転含む)について移転理由や移転先ビルの特徴および移転事例を紹介します。

都心オフィス市況の悪化基調がテナント移転を後押し

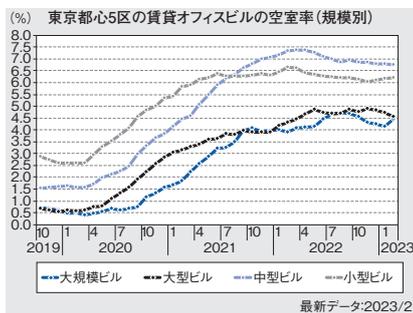
規模が大きいビルほど市況悪化の影響が強い

都心5区の賃貸オフィス市況の悪化は足元一服していますがコロナ前と比べて空室率は上昇し賃料は下落しています[図表1-1、1-2]。規模が大きいほどコロナ前の賃料水準からの下落幅が大きく[図表1-3]、賃料条件を緩和してテナント誘致してきたと推察されます。また、大規模ビルでは誘致テナントの間口を広げるため募集区画を小割にして募集するケースが報じられており、2023年と2025年のオフィスビル大量供給期を迎え[図表1-4]、テナント誘致競争が強まっていると考えられます。

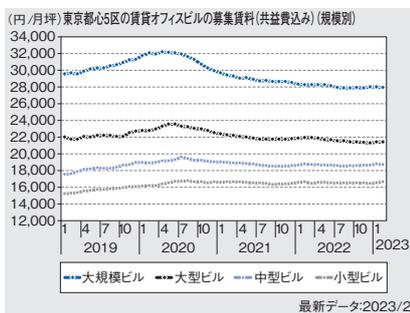
テナントの移転機運が高まる中、空室増加とテナント誘致競争で成約面積は回復

コロナ当初は外出制限や業績の先行き不透明感から、業績が急速に悪化した企業の縮小移転を除くとオフィス移転を様子見する企業も多かったと考えられ、都心5区のオフィス成約面積はコロナ前と比較し急減しました[図表1-5]。しかし、その後は業績の先行き不透明感が徐々に和らいできたことやテレワーク浸透をきっかけとしたワークプレイス(WP)見直しなどでテナントの移転機運が高まる中、空室増加とテナント誘致競争が後押し材料となり、オフィス成約面積は2021年度後半からはおおむねコロナ前水準に回復しています。

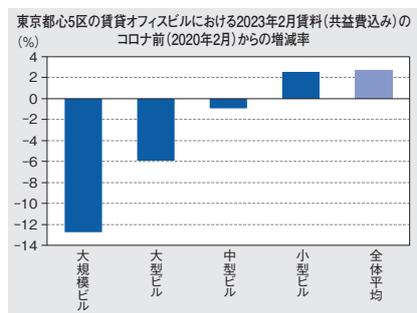
【図表 1-1】 都心 5 区の空室率



【図表 1-2】 同募集賃料 (共益費込)



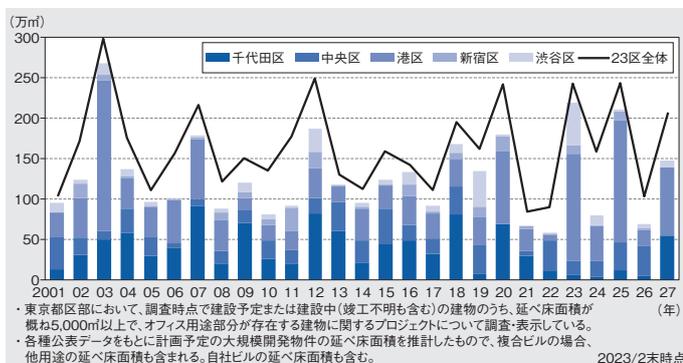
【図表 1-3】 同賃料のコロナ前との比較



(大規模ビル：基準階面積 200 坪以上、大型ビル：同 100 ～ 200 坪、中型ビル：同 50 ～ 100 坪、小型ビル：同 20 ～ 50 坪)

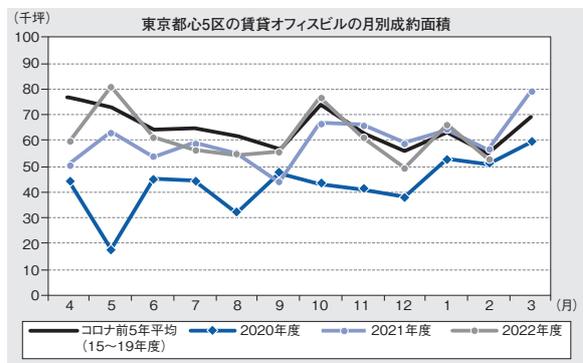
図表 1-1～1-3 および 1-5 のデータ出所：三幸エステート (株)「オフィスマーケット調査月報」

【図表 1-4】 都心 5 区のオフィスビル供給量



データ出所：都市未来総合研究所「Office Market Research」

【図表 1-5】 同オフィス成約面積



都心への本社移転理由では執務環境改善の増加が顕著。集約移転が増加の兆し

以下、適時開示情報から収集した上場企業等による都心6区への本社移転(都心6区内での移転含む)。以下、同じ。[図表1-6]^{*1,2}について

2022年度の特徴や主な事例[図表1-11]を紹介し

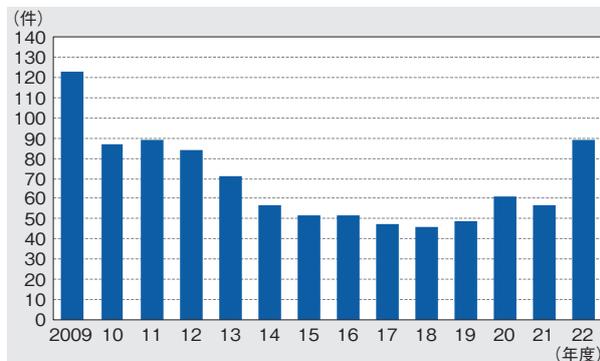
事務所縮小、経費削減目的は少なく 業容拡大が多い

コロナ当初の2020年度は事務所縮小、経費削減目的の移転件数割合が急増、業容拡大の割合が急減しましたが、2021年度は前者が急減、後者が急増し、2022年度も同様の傾向が続いています[図表1-7]。テレワーク浸透をきっかけとするオフィス縮小圧力が残る一方で、景気回復に伴うオフィス拡張需要は高まっている状況です(図表1-11のNo.3, 4, 10。以下、Noのみ記載)。

執務環境改善目的が急増

2022年度に件数割合が急増したのが、社内コミュニケーションスペースの設置やビデオ会議用あるいは集中して業務を行うための個室ブース設置など執務環境改善目的の移転です

【図表 1-6】 上場企業等による都心 6 区への本社移転件数（都心 6 区内での移転含む。）



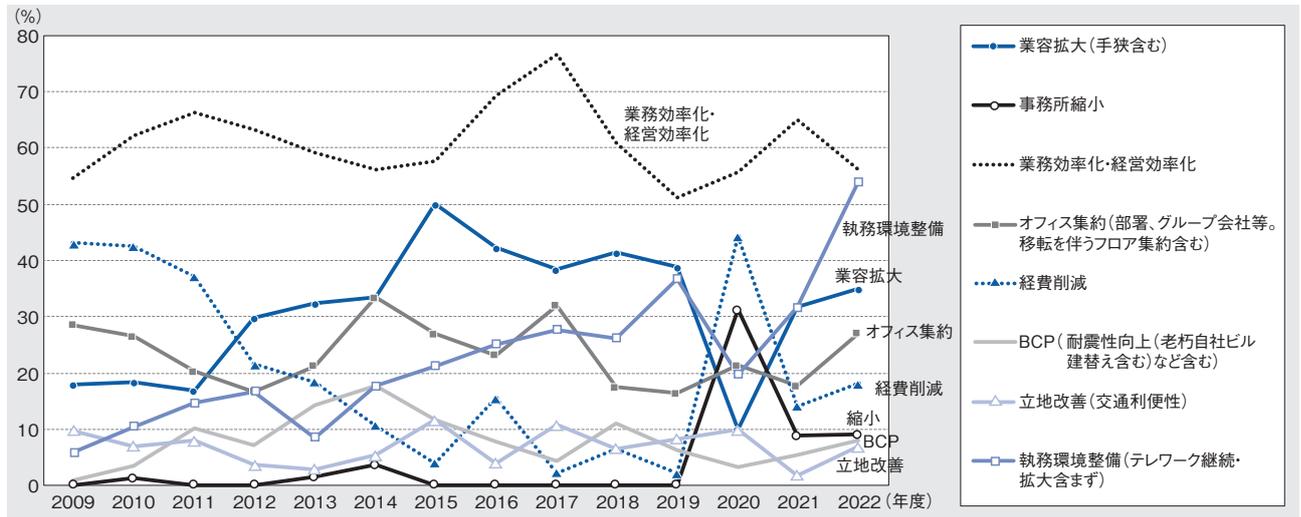
【図表1-7】(No.1~3, 5~12)。テレワーク浸透をきっかけに本社の規模適正化を図るとともに本社機能の再定義を行う企業が増加していることを示唆しています。

オフィスの集約移転が増加の兆し

コロナ前は都心オフィスビルの需給がひっ迫するにつれ、まとまった空室のあるビルが減少し、オフィスの集約移転(部署、グループ会社等。移転を伴うフロア集約含む。)の件数割合は2015年度から低下基調で推移していましたが、2022年度は増加に転じました[図表1-7](No.1, 4, 6~8)。コロナ下で大口テナントが退去した募集床などまとまった空室が市場に出回るようになり、集約移転を行いやすくなったことが一因と考えられます。

- ※1：適時開示情報から、移転対象が本社（支店・営業所クラス・店舗・生産設備等を除外）かつ移転先が都心6区の事例を抽出。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。図表1-7の移転理由は適時開示情報本文から判断(実態と異なる可能性あり)。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（グラフはその他（再開発・立ち退き）、不明は非表示）
- ※2：2022年度に都心6区から都心6区以外に移転した事例は1事例

【図表 1-7】 上場企業等による都心 6 区への本社移転理由の割合（都心 6 区内での移転含む。）



図表 1-6、1-7 のデータ出所：適時開示情報から都市未来総合研究所作成

移転先の選択肢増加で築浅ビルや好立地ビルへの移転が目立つ

移転先の選択肢増加でコロナ前と比較して新築を含む築浅ビルや好立地ビルに移転しやすい環境と考えられます。

移転の 1/3 強で築年数が 20 年以上若返り

2022年度の本社移転事例では、移転元と移

転先のビルの竣工年がともに判明した83事例のうち、竣工年が10年以上新しいビルへ移転した事例が過半を占め、1/3は20年以上若返っています[図表1-8左](No.8~13)。また、移転先ビルの竣工年が判明した87事例のうち、築10年以内(竣工2012年以降)が45%、うち築5年以内(竣

工2017年以降)が33%、うち新築(竣工2022～2023年)が16%(No.5, 7, 8)を占めています[図表1-8中央]。

移転先ビルは駅直結もしくは最寄駅 徒歩1分が4割強

移転先ビルの最寄駅からのアクセスは全89事例中44%が駅直結もしくは駅至近(徒歩1分)でした[図表1-8右](No.6～12)。

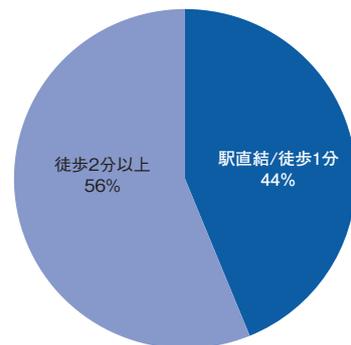
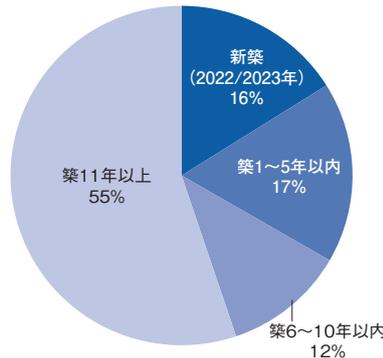
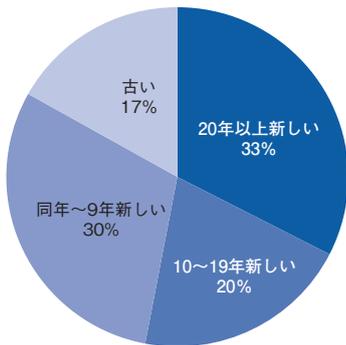
大口テナント退去後の募集床への移転が散見

大口テナントの解約があったフロアや1棟借りテ

[図表 1-8] 上場企業等による都心 6 区への本社移転事例における

■移転元と移転先のビルの築年差 ■移転先ビルの築年数

■移転先ビルの駅距離



データ出所：適時開示情報を基にデベロッパーやオフィス仲介会社の物件情報サイトから都市未来総合研究所作成

自社ビルからの移転では移転元ビルの活用が課題。フレキシブルオフィスへの本社移転は継続

自社ビルからの移転の場合の移転元ビルの活用は売却、賃貸運用、他部署使用など

自社ビルから移転する事例は、本社を取得し移転するケース(No.1)と賃貸オフィスビルへ移転するケースがあります(No.2～5)。移転元ビルの活用は、売却(No.1, 2)、賃貸運用(No.3)、他部署使用(No.4)、老朽化による本社ビル建替え(一時移転)(No.5)と多様です。

売却事例の2社はいずれも業績が大きく悪化しておらず、財務面の要請で本社売却を企図したのではなく執務環境改善やオフィス集約、立地改善を主目的とした本社移転と思われます。賃貸運用事例の企業は旧本社ビルにおいて従前から本社フロア以外を賃貸しており賃貸床を拡張した格好です。なお、ビル1棟を自社使用し特別な仕様としている場合は賃貸転用において改修工事が必要な場合があります。

フレキシブルオフィスへの本社移転は継続

コロナ以降、人員の増減に柔軟に対応でき

レントが退去したビルへの移転事例^{※3}が散見されました(No.6, 10, 11)。大口テナントの解約があったビルの埋め戻しの状況を網羅的に把握することはできませんが、2万坪以上の解約があったビルが満室となったケースも報じられています。賃料条件緩和を含むテナント誘致強化が奏功した面はあると考えられますが、テナント需要の高いビルでは埋め戻しが進んでいるようです。

※3：報道記事等で2020年以降の1,000坪以上の解約または2019年の10,000坪以上の解約が公表されたビル(公表日ベース)

るフレキシブルオフィスへの本社移転が継続し、2022年度も8件みられました[図表1-9](図表1-11のNo.9, 12, 13含む)。大半がWeWorkへの移転。これら事例では(単純比較はできないが)賃料単価が移転元より高いと考えられる築浅ビルや駅近ビルへ移転するケースが多く、事務所面積縮小による賃料削減を見込む一方で執務環境や立地改善を企図しているとみられます。

[図表 1-9] フレキシブルオフィスへの本社移転事例

移転元ビル所在地	移転先ビル所在地	移転元ビル竣工年	移転先ビル竣工年	移転先ビルの駅距離が駅直結/徒歩1分
中央区	千代田区	2008	2017	○
港区	港区	2000	1991	最寄駅同一で徒歩6分から3分へ
港区	千代田区	1986	2020	○
文京区	千代田区	1990	1980	○
千代田区	中央区	1966	2019	○
港区	渋谷区	2020	2019	○
品川区	品川区	1970	2005	最寄駅同一で徒歩9分から3分へ
豊島区	渋谷区	1978	2019	○

出所：適時開示情報および各社公表資料を基に都市未来総合研究所作成

オフィス移転先の選択肢増加と賃料条件の緩和でオフィス移転の好機

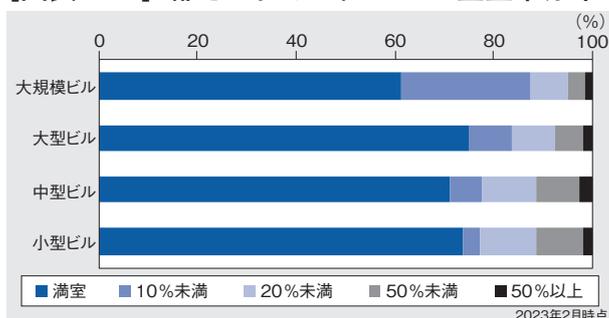
2023年と2025年は都心でオフィスビルの大量供給が見込まれることからオフィス移転先の選択

肢増加と賃料条件の緩和が続くやすい環境です。

新築ビルや大口テナントの退去による募集床は集約移転をはじめ大型移転を検討する企業や本社建替えの一時移転先を確保したい企業などにとって格好の移転先となり得ます。大規模ビルの募集区画の小割募集は比較的人員規模の小さい企業にも大規模ビルに入居できるチャンスとなります。また、事務所面積を縮小する一方で執務環境や立地改善を企図し賃料単価が高いハイスペックビルや好立地ビルへ移転し、グロス賃料を抑制することも可能です。在宅勤務中心などで本社ビルの重要性が低下している企業もあると考えられますが、業容拡大による拡張移転のほか、執務環境や立地改善による優秀な人材獲得あるいはBCP（長時間運転可能な非常用発電機設置や常駐管理などハード、ソフト両面）に重きを置く企業には移転の好機が続くと考えられます。

ただし、直近でも高稼働しているビルは意外と多く[図表1-10]、オフィスビル人気は二極化している面があります。テナント需要の高いビルは空室が発生しても早期に後継テナントが決まり、必ずしも借り手優位とはならない物件もあると考えられます。（以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎）

【図表 1-10】 都心 5 区オフィスビルの空室率分布



データ出所：三幸エステート（株）「オフィスマーケット調査月報」

【図表 1-11】 上場企業等による都心 6 区への本社移転事例（2022 年度。一部抜粋）

No	業種	移転理由	移転の概要	備考
■自社ビルからの移転				
1	電気機器	・執務環境改善 ・オフィス集約（都内所在のグループ会社を集約）	・都心区（港区三田）から都心区（港区東新橋）へ移転 ・移転先ビルは 2003 年竣工の大規模ビルで最寄駅徒歩 3 分	・新本社ビルは取得 ・旧本社ビルは売却予定
2	金属製品	・執務環境改善 ・立地改善	・都心周辺区（江東区大島）から都心区（品川区西品川）へ移転 ・移転先ビルは 2018 年竣工の大規模再開発ビルで最寄駅徒歩 6 分	・旧本社ビルは売却予定
3	小売業	・業容拡大 ・執務環境改善 （記載はないが都心移転で立地改善）	・都心周辺区（豊島区巣鴨）から都心区（渋谷区神泉）へ移転 ・移転先ビルは 2001 年竣工ビルで最寄駅徒歩 4 分	・旧本社ビルは賃貸運用（本社以外のフロアは従前から賃貸）
4	機械	・業容拡大 ・オフィス集約（都内所在のグループ会社を集約）	・都心周辺区（練馬区豊玉北）から都心周辺区（中野区中野）へ移転 ・移転先ビルは 2012 年竣工の大規模ビルで最寄駅徒歩 5 分（都心 6 区以外の事例であるが自社ビル移転事例が少ないため掲載）	・旧本社ビルは他部署が利用
5	電気機器	・本社老朽化による建替え ・執務環境改善	・都心区（港区高輪）から都心区（品川区北品川）へ移転 ・移転先ビルは新築（2022 年竣工）大規模ビルで最寄駅徒歩 8 分	・建替えに伴う一時移転
■賃貸ビルからの移転				
6	機械	・執務環境改善 ・立地改善 ・オフィス集約（都内所在の事業所やグループ会社の大半を集約）	・東京周辺区（千葉県千葉市）から都心区（港区東新橋）へ移転 ・移転元ビルは 1992 年竣工、移転先ビルは 2005 年竣工の大規模ビルで最寄駅徒歩 1 分	・移転先は大口テナントの解約フロア
7	情報・通信業	・執務環境改善 ・オフィス集約（都心所在の事務所を集約）	・都心区（渋谷区道玄坂）から都心区（港区虎ノ門）へ移転 ・移転元ビルは 2019 年竣工、移転先ビルは新築（2023 年竣工）大規模再開発ビルで最寄駅直結	-
8	情報・通信業	・執務環境改善 ・オフィス集約（首都圏所在の複数のグループ会社を集約） （記載はないが都心移転で立地改善）	・都心周辺区（大田区蒲田）から都心区（中央区八重洲）へ移転 ・移転元ビルは 1998 年竣工、移転先ビルは新築（2022 年竣工）大規模再開発ビルで最寄駅直結	-
9	情報・通信業	・執務環境改善 ・立地改善	・都心周辺区（豊島区東池袋）から都心区（渋谷区渋谷）へ移転 ・移転元ビルは 1978 年竣工、移転先ビルは 2019 年竣工の最寄駅直結の大規模ビル	・フレキシブルオフィスへの移転
10	情報・通信業	・業容拡大 ・執務環境改善	・同一都心区内（千代田区。最寄り駅も同一）での移転 ・移転元ビルは 1983 年竣工ビル、移転先ビルは 2011 年竣工ビルで最寄駅徒歩 1 分	・移転先は大口テナントの解約フロア
11	サービス業	・経費削減 ・執務環境改善	・同一都心区内（港区）での移転 ・移転元ビルは 1986 年竣工ビル、移転先ビルは 2007 年竣工ビルで最寄駅直結	・移転先は大口テナントの解約フロア
12	サービス業	・事務所縮小 ・執務環境改善	・都心区（千代田区神田美土代町）から都心区（中央区日本橋）へ移転 ・移転元ビルは 1966 年竣工、移転先ビルは 2019 年竣工ビルで最寄駅徒歩 1 分	・フレキシブルオフィスへの移転
13	情報・通信業	・事業所縮小 ・経費削減 ・移転元ビルの建替えに伴う移転 （記載はないが都心移転で立地改善）	・同一都心区内（品川区。最寄り駅も同一）での移転 ・移転元ビルは 1970 年竣工ビルで徒歩 9 分、移転先ビルは 2005 年竣工ビルで最寄駅徒歩 3 分	・フレキシブルオフィスへの移転

出所：適時開示情報および各社公表資料を基に都市未来総合研究所作成

国内収益不動産における複数物件一括取得の動向

収益不動産においては、2014年度前後から複数物件を一括取得する動きが活発で、2022年度は金額ベースで過去最高となりました。対象アセットは賃貸マンションが主力で、今後は倉庫・物流施設やホテルなどで活発な取得がみられる可能性があります。また複数物件一括取得では近年、その他のアセットとして戸建住宅や保育園などに対象の広がりがみられます。

2022年度、収益不動産の複数物件一括取得は金額ベースで過去最高

2022年度の国内の収益不動産^{*1}では、複数の物件を一括して取得する取引（以下、「複数物件一括取得」）の取得額^{*2}が約1兆円で、コロナ前の2019年度を超え過去最高となりました〔図表2-1〕。取引件数も2021年度に続き過去最高の水準にあります。

国内における収益不動産の複数物件一括取得を2006年度以降でみると、2014年度に大きく増加し、その後も上下の動きはあるものの増加基調にあります。年金など海外の投資資金等の受け皿として、2014年度前後は住宅（賃貸マンション等）や賃貸オフィス、商業施設を対象に取得が活発に行われ、その後は住宅がけん引する形で現在に至ります〔図表2-2〕。

2022年度は、複数物件一括取得による取得総額が約1兆円、単体取得によるものが約2.7兆円となり、両者の比率は3:7と、複数物件一括取得が国内全取引額の約3割まで拡大しています〔図表2-1上〕。投資ロット（1取得あたりの取得額）は単体取得の約60億円/取引に対して複数物件一括取得では約250億円/取引と4倍強の規模を確保しました〔図表2-1下〕。

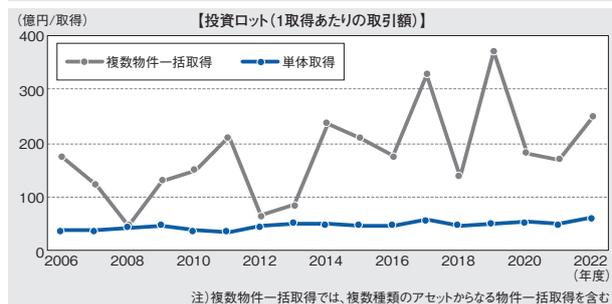
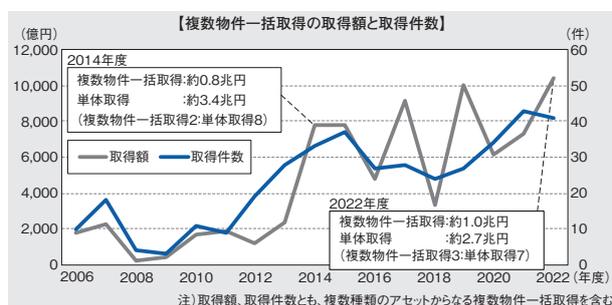
複数物件一括取得には以下のようなメリットが考えられます。一つめが、単体取得に比べて大きな投資ロットを確保可能な点で、〔図表2-3右〕に示す通り、2022年度の事例では、賃貸オフィスが約9倍、住宅では約15倍と2桁となり、商業施設が約3倍、ホテルが約2倍、倉庫・物流施設が約7倍の投資ロットとなりました。二つめがアセットによっては、単体取得より高い利回りを確保することができる可能性がある点です。例えば賃貸オフィスを東京都心部で取得する場合、大規模ビルを1棟取得するのと同じ金額で、複数の中規模ビルを一括取得する場合において、より高い利回りを得られる可能性があります^{*3}。

三つめが、売却に際して、取得者のニーズに合わせてロットのサイズを比較的柔軟に調整できる点で、これにより流通性を確保しやすくなります。賃貸マンションでは、過去、複数物件一括取得によってプール、蓄積した物件に対して、一部の複数物件を切り出し売却する動きがみられました。

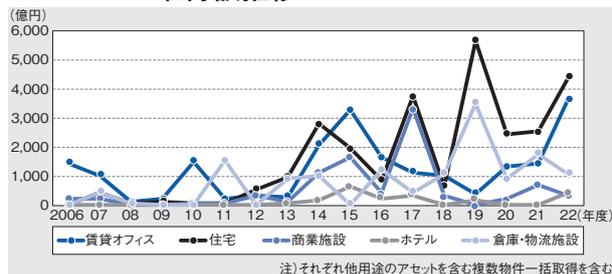
2022年度は、住宅の複数物件一括取得額が最多で賃貸オフィスが続く。倉庫・物流施設でも約1,000億円超の水準

2022年度の実績では、住宅の複数物件一括取得額が約4,030億円と最多でした〔図表2-3左〕。単体取得の約2,730億円を超える水準で、2022年度もこれまでと同様に、住宅が複数物件一括取得の主力対象アセットとなりました。賃貸オフィスでは、約3,270億円と住宅に準ずる水準となりました。ただし賃貸オフィスはこれまで賃貸マンションより低位で推移しており、2022年度はJ-REIT投資法人の上場廃止後の一括売却による特殊なケースによって底上げされたものと考えられます〔図表2-4の事例1〕。そのほかでは、倉庫・物流施設が約980億円とほぼ1,000億円の水準にのびました〔図表2-3左〕。商業施設やホテルでも複数の取得事例がみられ、それぞれ約340億円、約410億円でした。また高齢者向

〔図表 2-1〕 複数物件一括取得における取得額・取得件数と平均投資ロットの推移



〔図表 2-2〕 主なアセット別にみた複数物件取得の取得額推移



図表 2-1、2-2 のデータ出所：
都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

け居住施設（介護付き有料老人ホーム及び高齢者用住宅）や底地でもそれぞれ約310億円、約270億円の複数物件一括取得がみられました〔図表2-4の事例31～36〕。なお高齢者向け居住施設のうち有料老人ホームは2014年度前後から、底地は2015年度前後から複数物件一括取得が行われ始めたアセットです。

今後、賃貸マンションで活発な取得が続くほか、倉庫・物流施設やホテルで拡大の可能性。近年、戸建住宅や保育園などに対象アセットが広がる

賃貸マンションは、安定的なキャッシュフロー等を要因に、コロナ後の主要な取得対象アセットの一つとなっています。複数物件一括取得の観点からみると、物件あたりの金額が小さいことから、一定規模の投資運用資金や賃貸不動産事業用資金の受け皿として複数物件一括取得の取得形態に適したアセットといえ、今後も複数物件一括取得の金額は引き続き安定的と推察されます。倉庫・物流施設もコロナ後の主要な取得対象アセットです。物件あたりの金額は2022年度取引実績で約73億円と比較的大きく〔図表2-3右〕、少数物件で数百億円の投資ロットとすることができる点等から、当該規模の投資運用資金や賃貸不動産事業用資金の受け皿として複数物件一括取得が安定あるいは拡大する可能性が考えられます。そのほかでは、コロナ後の2022年度に外資系法人によるまとまった取得がみられるホテル

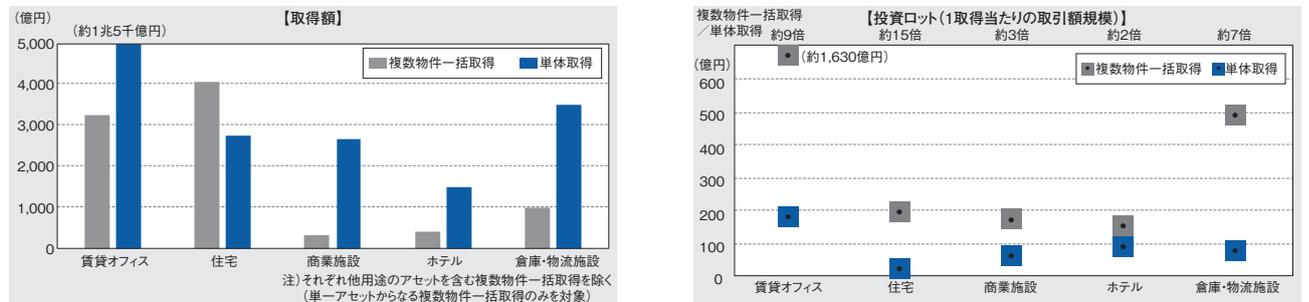
〔図表2-4の事例27、28〕でも、インバウンド需要や国内旅行需要の復調に伴い、複数物件一括取得が進む可能性が考えられます。

また最近、複数物件一括取得では対象アセットの広がりがみられました。一つが戸建住宅で、賃貸戸建住宅を一括取得して投資ファンドに組み入れた事例〔図表2-4の事例19〕や、セール・アンド・リースバック済みの戸建住宅〔図表2-4の事例20～23〕を取得対象とする事例がみられました。二つめが保育園で、2020年度に保育園を対象とする複数物件一括取得事例がみられました。

（以上、都市未来総合研究所 清水 卓）

- ※1：本稿では、a.不動産会社や投資を主たる目的とする法人（投資目的法人）、一般事業法人等が事業収益や投資利回りを得るために運用する賃貸不動産、b.一般事業法人等が、本業で用いる不動産とは別に収益を得る等の目的で運用する賃貸不動産などを指す。
- ※2：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」によるもの。本調査は「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。当該取引の開示または記事日付を取引の基準日として採録している。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：J-REITが東京都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）に保有する賃貸オフィスのうち、物件価格（取得額ベース）が200億円以上の物件の平均 NOI 利回り（2022年9月）は3.3%。対して20億円以上・50億円未満の物件の平均 NOI 利回りは3.8%

〔図表 2-3〕 2022 年度の資産別の複数物件一括取得の額と平均投資ロット



〔図表 2-4〕 2022 年度にみられた複数物件一括取得の例

事例 No.	アセット種類	物件数	取得総額	取得主体	
1	賃貸オフィス	賃貸オフィス	18	約3,244億円	外資系法人(不動産投資会社)のファンド
2	賃貸オフィス	賃貸オフィス	3	約23億円	買取再販事業者
3	賃貸マンション	賃貸マンション	3	約45億円	国内特定目的会社
4	賃貸マンション	賃貸マンション	12	約111億円	外資系法人(不動産投資会社)のファンド
5	賃貸マンション	賃貸マンション	2	約69億円	外資系法人(保険会社)のSPC
6	賃貸マンション	賃貸マンション	19	約300億円	外資系法人(不動産投資会社)のファンド
7	賃貸マンション	賃貸マンション	3	約54億円	外資系法人(不動産投資会社)のファンド
8	賃貸マンション	賃貸マンション	3	約33億円	国内保険会社
9	賃貸マンション	賃貸マンション	32	約600億円	外資系法人(不動産投資会社)のファンド
10	賃貸マンション	賃貸マンション	17	約209億円	国内の複数のSPC
11	住宅	賃貸マンション	4	約42億円	海外REITの特定目的会社
12	住宅	賃貸マンション	33	約580億円	外資系法人(保険会社)の投資運用会社
13	住宅	賃貸マンション	22	約300億円	非公表
14	住宅	賃貸マンション	2	約23億円	私募REIT
15	住宅	賃貸マンション	16	約131億円	外資系法人(不動産投資会社)
16	住宅	賃貸マンション	33	約590億円	外資系法人(保険会社)の投資運用会社
17	住宅	賃貸マンション	8	約63億円	国内特定目的会社及び合同会社
18	住宅	賃貸マンション	30	約492億円	国内不動産会社のファンド
19	住宅	賃貸戸建	557	約240億円	国内不動産会社のファンド
20	住宅	戸建住宅、区分所有建物	233	約41億円	住宅のセール・アンド・リースバック事業者のファンド
21	住宅	戸建住宅、区分所有建物	175	約28億円	住宅のセール・アンド・リースバック事業者のファンド
22	住宅	戸建住宅、区分所有建物	272	約44億円	住宅のセール・アンド・リースバック事業者のファンド
23	住宅	戸建住宅、区分所有建物	178	約30億円	住宅のセール・アンド・リースバック事業者のファンド
24	商業施設	都市型商業ビル	5	約150億円	国内不動産ファンド等事業者
25	商業施設	都市型商業・オフィス複合ビル	2	約190億円	ゼネコンの不動産開発・運用会社
26	ホテル	リゾートホテル	2	約250億円	国内不動産会社
27	ホテル	シティホテル	2	約65億円	外資系法人(ホテル事業者)のSPC
28	ホテル	ホテル	3	約94億円	外資系法人(投資運用会社)
29	倉庫・物流施設	物流施設	7	約800億円	外資系法人(投資運用会社)
30	倉庫・物流施設	物流施設	5	約180億円	国内上場REITが出資するSPC
31	高齢者向け居住施設	介護付き有料老人ホーム	2	約29億円	海外REIT(ヘルスケア系)
32	高齢者向け居住施設	介護付き有料老人ホーム	3	約26億円	海外REIT(ヘルスケア系)
33	高齢者向け居住施設	介護付き有料老人ホーム	4	約40億円	国内事業法人2社のファンド
34	高齢者向け居住施設	高齢者用住宅	15	約219億円	外資系法人(保険会社)の投資運用会社
35	土地	底地	4	約64億円	私募REIT
36	土地	底地	21	約203億円	私募REIT

出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

地方銀行の本店建替えについて

長引く低金利や人口減少など事業環境が厳しいなか、老朽化した本店建物の建替えが地方銀行^{*1}で行われています。2017年の監督指針等^{*2}において、事業用不動産の賃借等に関し要件が明確化され、国や地方自治体などからの要請があれば、銀行が事業用に所有する床の一部を第三者に賃貸することなどが可能となりました。このため、建替えに際し、地域の交流拠点としてのスペースを設置したり、地域の活性化に資するべく、本店ビルの一部を商業施設や賃貸オフィス、ホテルとして賃料収入を確保する動きがみられます。（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

※1：地方銀行として、地銀、第二地銀（持株会社含む）を取り上げた。

※2：・2017年9月から適用された金融庁「中小・地域金融機関向けの総合的な監督指針」において、「その他付随業務」の事業用不動産の賃借等について、業務が可能となる範囲の基準が明確化され、一定要件のもと、国や地方自治体の他、公共的な役割を担う主体からの要請による建替え、新設、賃貸などが可能となった。
 ・共同店舗の運営基準明確化や休日緩和など、店舗運営に関する規制緩和が「金融を取り巻く環境変化に対応した規制の見直し（2018年5月）」として実施された（2018年8月16日「銀行法施行令等の一部を改正する政令等」施行）。
 ・銀行の子会社が行う従属業務に含まれる事業用不動産の賃借等に係る収入依存度規制について、法令上の数値基準が撤廃された（2021年（令和3年）銀行法等改正に係る政令・内閣府令等）。

※3：事例は、本部機能を含めた移転・建替えも含む。計画中のものについては、計画が変更となる可能性もある。

【図表3】 地方銀行の本店建替えに関する事例^{*3}

銀行名	主な内容	建替え/移転	階数	用途(除く銀行用途)	竣工等の年
九州地方の地銀	●現本店と別館の跡地にツインタワービルを建設 ●本店ビルと別館ビルに本店営業部・本部・グループ会社などを集約。1～2階は商業施設とする。	建替え	本店:地上13階、地下1階 別館:地上8階	商業施設	2020年商業施設全面開業
北陸地方の地銀	●建物に地域に関連した意匠や素材を取り入れ、災害時の避難場所としての活用も想定するほか、地域の人が集まる施設を設置 ●オフィス空間は、フロア内の間仕切りを設けないレイアウトとし、用途に応じた多様なスペースを導入	建替え	地上7階	ホール、カフェ ライブラリー ギャラリー	2020年竣工
関東地方の地銀	●BCP強化を図るとともに、地域のお客様との交流拠点とすることを目的に建替え。コワーキングスペースやホールなどを設置 ●働き方改革の推進として、フリーアドレス導入、執務フロアの中央に内階段の設置、フリーエリア、キッズスペースなど	建替え	地上16階	コワーキングスペース ホール	2020年竣工
中国地方の地銀	●コンセプトは、地方創生・CSRの進化、先進的金融サービスの提供、BCP強化、グループシナジー効果の発揮、生産性・効率性の向上 ●カフェやイベントスペースを一般に開放 ●グループ会社の集約や働き方改革推進として、オフィスフロアに室内専用階段の設置、フリーアドレス導入など	建替え	地上19階、地下1階	カフェ イベントスペース	2021年竣工
九州地方の地銀	●新本店のコンセプトは、グループ会社を含め効率的な業務運営と組織力の発揮、働き方改革推進などのためオフィス環境、地域経済への発展や環境への配慮、BCP強化 ●持株会社本社、支店、グループ会社本社・支店、セミナールームなどのほか、地元経済界からの要請により2～5階は賃貸オフィスとする。	移転	地上11階	賃貸オフィス	2021年竣工
関東地方の地銀	●主要コンセプトは、安全・安心、ワークスタイルの変革、地域との共通価値の創造の3つ。 ●自治体が進めるまちづくりに賛同し、地域との交流・共創として地域創生スペースを設け、コワーキングスペースやカフェなどを設置 ●執務フロアをオープンスペースとし、内部階段を設置、ウェルネス、ライブラリー、リフレッシュなど目的別エリアを設置	建替え	地上13階、地下2階	コワーキングスペース カフェなど	2021年竣工
北海道・北陸地方の地銀	●銀行支店の老朽化に伴い新たな建物を建設。支店、銀行の本部機能のほか、グループ企業を移転 ●新しいワークスタイルと多様性への対応として、フロアに設置する壁を出来る限り減らし、柔軟な職場環境を整備 ●1階と地下2階はオープンスペースと商業施設とし、街の賑わいを創出し地域の発展に貢献することを目指す。	建替え	地上13階、地下3階	オープンスペース 商業施設	2024年竣工
近畿地方の地銀	●新たに本館を建設し、本店営業部、本部機能およびグループ会社を移転・集約、多様な働き方が可能なオフィスで生産性向上を図る。 ●現本館は観光地の中心にあることから地域バリューの向上に資するようなホテルや商業施設などへの利活用を検討	移転	地上7階		2024年度竣工
九州地方の地銀	●自治体が推進する再開発プロジェクトに参画し、地元不動産会社と共同で、本店本館、本店別館、事務本部の3カ所を連鎖的に再開発 ●地域の経済発展・活性化への貢献、大規模災害への対応力強化、機能性・柔軟性の高いワークプレイス構築など ●本店本館ビルの低層階(B1F～1F)は地下鉄駅と隣接する広場、商業施設となる予定	建替え	本店:地上13階、地下1階	商業施設 広場	2025年:本店ビル竣工 2028年:別館ビル竣工
四国地方の地銀	●本館・別館の耐震性能および防災機能の強化と、持株会社を中心とした組織集約と生産性向上を目指し、本館など3棟を2棟に建替え ●大ホールやコワーキングスペースなど地域とつながる建物設備の構築を予定	建替え	本館:地上13階、地下1階	大ホール、コワーキングスペース	2025年:本館竣工 2029年:本館竣工
関東地方の第二地銀	●老朽化に伴い建替え。店舗機能に加え、東京駅から徒歩圏内の好立地を生かし商業施設やオフィスを誘致。高い環境性能を備え、大規模災害時の業務継続にも配慮した建物とする予定	建替え	地上12階、地下1階	商業施設 賃貸オフィス	2025年竣工
東北地方の地銀	●建替えコンセプトは、地方創生への貢献、BCP強化、省エネ機器の活用による環境への配慮、働きやすいオフィス環境など ●自治体などの行政機関とも連携を図り、公益的な施設を設置、運営することにより集客を図り、市街地の活性化を目指す。	建替え	地上7階	シェアスペース、多目的ホールなど	2025年営業開始予定
九州地方の地銀	●防災機能の強化や本部機能の集約化などに加え、自治体の都市計画を鑑み、オープン空間の創出や観光関連施設として大手不動産会社が経営するホテル機能を併設する予定	建替え	地上13階、地下1階	ホテル	2025年竣工
北海道・北陸地方の地銀	●グループ持株会社および傘下銀行は、新幹線延伸を見据え開発が進む駅近くの本社ビルを新築し移転 ●傘下2銀行との広域ネットワークの連携加速、創造的かつ快適なワークプレイスの構築、環境にやさしく災害に強い、安心安全な建物を目指す。	移転			2026年度竣工

(注) 2020年以降に全面開業若しくは竣工（予定含む）する事例を取り上げた。

出所：各社プレスリリース、報道資料などより都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2023.5

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 <https://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

川井 涼 TEL.03-4335-0940 (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.03-3273-1431 (代表)