2024 O September

Topics 不動産トピックス

トピックス1 事業法人による本社ビルの売却が再び活発化の兆し … 2 トピックス2 復調する宿泊出張と関連市場 … 6 マンスリーウォッチャー 都道府県別にみた高層マンションの状況 ~地方の中核市にも広がり~ … 8

事業法人による本社ビルの売却が再び活発化の兆し

事業法人による本社ビルの売却件数^{*1}は、コロナ禍の2021年に業績悪化などで資金捻出を目的とした事例が重なり増加したのち、いったん減少基調となりましたが、2023年から再び増加基調に転じました[図表1-1]。

本稿では本社ビル売却の背景・要因や本社移転・本社ビル売却環境を考察するとともに、2023年 以降の本社ビル売却事例を紹介します。

本社ビル売却の背景・要因

事業法人が本社ビルの売却を行う目的は主に資本 効率化や資金捻出などの内的要因に起因すると考え られますが、以下のような外的要因も売却検討のきっ かけになると考えられます「図表1-2」。

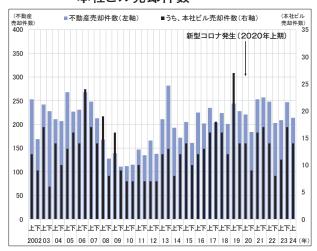
資本コストと株価を意識した経営の要請は 保有不動産売却検討のきっかけ

事業法人が本社ビルをはじめ保有不動産の売却を 検討するきっかけの一つとして、2023年3月に東京証券 取引所が公表した上場企業に対する「資本コストや株 価を意識した経営の実現に向けた対応の要請」が挙げ られます。成長投資、株主還元強化、サステナビリティ 対応、人的資本投資、事業ポートフォリオ見直しなど が中心で、保有不動産の売却は資本効率向上策の一 つの要素にすぎませんが、不動産売却検討を行うきっ かけとなっている可能性があります。また、不動産売却 は成長投資の財源確保の手段にもなり得ます。

本社ビル売却に関しては働き方の多様化と 人材不足が一因

コロナをきっかけにテレワークが浸透したことで働き 方の多様化が加速しました。オフィスワークはテレワー クと親和性が高く、企業によるワークプレイス(WP)見 直し(オフィスのあり方の再定義)が浸透しました。加 えて、人材不足が強まる中、優秀な人材確保や従 業員エンゲージメント向上が企業にとっての重要課題 となっており、オフィスの執務環境整備や立地改善 の重要性は高まっていると考えられます。自社保有す

[図表 1-1] 事業法人による不動産売却件数・うち、 本社ビル売却件数



データ出所:都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

る本社ビルで執務環境整備を行うには建物規模やスペックが所与となり、賃貸ビルへ移転する場合と比較して制約が大きいケースがあること、また、立地改善はそもそもできず、本社ビルの売却につながるケースが考えられます。

築古ビルの場合は脱炭素の要請や自然災害 リスクの増大が一因

脱炭素の要請で環境負荷低減の重要性は高まっていると考えられます。また、自然災害リスクが増大する中、リスクマネジメントの一種であるBCP対策(耐震性確保や停電、水害対策等)の重要性も増していると考えられます。しかし、本社ビルが築古の場合、環境負荷低減策やBCP対策にコストがかかるうえ老朽化の根本的な解決策とならない面があり、上記の執務環境整備の制約に加え、財務面でも賃貸オフィスビルへの移転や新築移転の方が有利なケースがあると考えられます。

サステナビリティ情報の開示義務化も本社 ビル売却検討の後押し材料

2023年3月期決算企業から有価証券報告書等においてサステナビリティ情報の開示が求められることとなりました**2。この中で「人的資本」に関しては従業員エンゲージメント向上の観点でコミュニケーションスペース設置など執務環境整備に関わる部分があること、「気候変動」に関しては温室効果ガス排出量の開示につながり、築古の本社ビルでは、環境負荷低減の観点で本社ビル売却検討の後押し材料になり得ます。

[図表 1-2]本社ビル売却検討のきっかけとなる外的 要因と企業の対応目的

本社ビル売却検討のきっかけとなる外的要因と企業の対応目的 東証の「資本 働き方の多様化の加速 脱炭素の 自然災害 コストと株価 (テレワーク浸透) リスクの 要請 人材不足の強まり を意識した経 増大 堂」の要請 サステナビリティ情報の開示義務付け (人的資本、気候変動) ●財務面の ●執務環境整備、立地 ●ハード面の改修対応等 〇環境対応 改善 改善 資本効率向 WP見直し(オフィスの 環境負荷低減策の実施 あり方の再定義) OBCP対策 成長投資の 防災面のリスクマネジメントの 生産性向上 ・優秀な人材確保や従 -種として耐震性確保や停電、 財源確保 業員エンゲージメント向 水害対策等 ※自社保有ビルが築古の場合、 ※自社保有ビルでは制 上記対応にコストがかかるうえ 老朽化の根本的な解決策とな 約が大きいケースあり らない面あり

出所:都市未来総合研究所

築古本社ビルの対応類型と保有・賃借の比較検討の考え方

築古本社ビルの対応類型

P5の2023年以降の本社ビル売却事例では約7割が築30年以上となっており、自社保有する本社ビルの老朽化が売却検討のきっかけとなっているケースは多いと考えられます。

自社保有する本社ビルの老朽化が進んでいる場合の対応は、継続使用(リニューアル・大規模修繕)、建替え、移転に大別され、移転は、旧本社ビルの売却/有効活用と新本社ビルの取得/賃借の組み合わせで4つに類型化されます[図表1-3]。顧客や取引先との関係あるいは創業地であるなどで本社を移転したくない場合は継続使用か建替えが選択肢となりますが、継続使用は老朽化に対する根本的な解決策とならない面があるこ

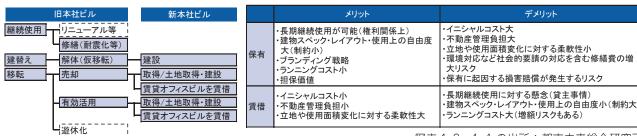
と、建替えは仮移転の手間とコストが増えるほか、 敷地規模や建築関連の法規制から必要な床面 積が確保できないケースなども想定されます。一 方、本社を移転して旧本社ビルを売却する場合 は、条件を満たす移転先ビルを賃借あるいは取 得できるか、旧本社ビルを想定する価格で売却 できるかがカギとなりますが、後述のとおり、現状 は移転、売却とも好機と考えられます。

保有・賃借の比較検討の考え方

本社ビルを保有するか賃借するかは、経済合理性、財務状況のほか、使用期間、施設使用の自由度などの判断軸があり、保有、賃借それぞれのメリット・デメリットをふまえた多角的な検討が必要です[図表1-4]。

[図表1-3]築古本社ビルの対応類型

[図表 1-4]保有・賃借のメリット・デメリット



図表 1-3、1-4 の出所:都市未来総合研究所

本社移転環境・本社ビル売却環境

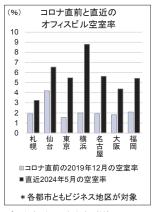
空室率高止まりで移転先は選定しやすい

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、 渋谷区)はじめ主要都市の賃貸オフィスビルの空室率 はコロナ前と比べ高止まりしており、本社移転先を選 定しやすい状況といえます[図表1-5]。東京都心5区 など今後オフィスビルの大量供給が見込まれる都市を 中心に、今後も本社移転の好機が続くと考えられます。

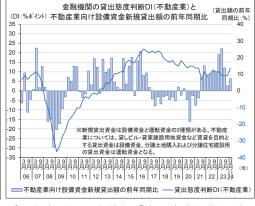
不動産投資需要は堅調

日銀短観調査によると不動産業に対する金融機関の融資姿勢は依然良好(貸出態度判断DIがプラス)で設備資金新規貸出額は前年同期比11四半期連続プラスで推移しています[図表1-6]。また、日本不動産研究所「不動産投資家調査」によると、積極投資スタンスが9割超で、期待利回りは築古ビル取得後の用途転換で想定されるアセットを含め低下もしくは横ばい推移しています[図表1-7]。良好な資金調達環境と低金利で運用難の状況下、不動産投資需要は堅調と考えられます。

[図表1-5]オフィスビル空室率 [図表1-6]不動産業の資金調達環境

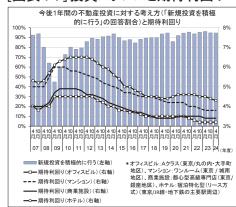


データ出所:三鬼商事(株) 「オフィスデータ」



データ出所:日本銀行「全国企業短期経済 観測調査」、「貸出先別貸出金」

[図表 1-7] 投資スタンスと期待利回り



データ出所:一般財団法人日本不動産 研究所「不動産投資家調査」

2023年以降の本社ビル売却事例

2023年から2024年上期の事業法人による本社ビル売却事例について、図表1-2の企業の対応目的などの切り口として紹介します[図表1-8]*3。

財務面の改善

財務面の改善を目的とする事例が26事例中15件と過半を占めています。PBRの低い企業(0.5未満)が6事例とも含まれ(No.4~7, 11, 14)、うち、No.6は成長投資資金確保、No.11は事業ポートフォリオ見直しも目的としているなど、東証の「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応の要請」が本社売却検討のきっかけとなっている可能性があります。

都心部に所在する本社ビルを中心に多額の譲渡 益を計上した事例が多く(20億円以上の譲渡益を計 上した6事例中4事例は都心6区所在(No.1, 6, 10, 11))、好調な不動産売買マーケットが本社ビル売却 の後押し材料となっている可能性があります(築古で 低簿価であることも一因と考えられる。)。移転先は 大半が賃貸ビルとなっています。

なお、財務面の改善と合わせて、執務環境改善 や立地改善を図る事例もみられます(No.1~6)。

執務環境整備・立地改善

執務環境改善を目的とする事例は9事例(上記「財務面の改善」目的含む)で、No.3, 16, 18のように社内コミュニケーションの活性化も念頭にWP見直しが行われたと考えられる事例がみられます。

立地改善を目的とする7事例は、交通利便性向上を図る都心部への移転(No.2, 3, 7, 8)や同一区内での移転(No.1)がみられるほか、No.16は顧客などとの交流活性化(地域開放型のイベント開催など)も念頭に置いた立地選定、No.19は主要事業における外部連携を見据えた立地選定がなされるなど事業戦略に密接した事例もみられます。

BCP対策・環境対応

BCP対策(防災面)を目的とする事例は4件で、具体的には耐震性向上(No.2,9)、停電時の電源・給水確保(No.18)、水害リスク回避(No.19)でした。また、築30年以上の本社売却事例12件もBCP対策が目的の一つと推察されます。環境対応(環境負荷軽減)を目的とする事例は見当たりませんでした**4。

築古の本社ビルを継続使用したままBCP対策や環境対応を行う場合、コストがかかるうえ老朽化の根本的な解決策とならない面があると考えられます。売却事例の約7割が築30年以上(竣工年が判明した17事例中12件)となっており、BCP対策や環境対応

の観点も築古の本社ビル売却検討のきっかけとなっているケースは多いと考えられます。

集約移転(グループ会社集約含む)

(図表1-2の分類にはありませんが)部署間・グループ会社間連携強化、意思決定の迅速化などに資すると考えられる集約移転事例が12事例と5割弱を占めました。うち、5事例はグループ会社を集約したものです(No10, 20, 21, 25, 26)。

前述のとおり、現状、空室率は高止まりし、新築ビルを含め、まとまった床を移転先として確保しやすい環境が集約移転の後押し材料となっている可能性があります。事例では、No.7, 9, 14, 15, 18, 20, 25は新築ビル*5への移転、No.6, 10, 16, 17は大口解約があったビルへの移転です。

売却した本社ビルを一定期間賃借する事例

新本社ビルへの移転をスムーズに行うための工夫の一つとして、買主との調整は必要となりますが、売却した本社ビルを一定期間賃借する事例が複数みられます(No.4, 6, 11, 21)。

今後の本社ビル売却の動向

P2で挙げた本社ビル売却の背景・要因は中長期 目線のものが多く、今後も本社ビル(特に築古ビル) の売却検討のきっかけになると考えられます。

ただし、図表1-7のとおり、不動産投資需要は現 状堅調であるものの、利上げ局面を迎えており、賃 料上昇期待が伴わなければ不動産価格の上昇余地 は徐々に小さくなる可能性があり、今後の不動産投 資需要には注視が必要です。他方、物件レベルで は、金利上昇局面で高いリターンを求めるバリューアッ プ戦略が重視されると、バリューアップ余地のある築 古ビルを選好する動きが生じる可能性があります。

(都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

- ※1: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。本集計では、海外所在の物件は除外した。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するケースが多いが、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、取引件数ベースで分析した。
- ※2: サステナビリティ情報の開示の詳細は金融庁が開示する原典 を参照されたい。
- ※3:本社売却・移転の概要や目的の分類は公表資料および報道情報の内容から推定、判断したものであり、企業の意図とは必ずしも一致しない可能性がある。
- ※4: 本社ビル検討において BCP 対策や環境対応はほぼ必須条件に 近いと考えられ特筆すべき内容以外は公表資料等に明記され ていない可能性がある。
- ※5:移転先ビルの竣工日から移転日まで概ね2年以内

- みずほ信託銀行 不動産トピックス

[図表 1-8] 2023 年から 2024 年上期の本社ビル売却事例

(下表「本社売却・移転の目的」が判明したもの。事務所兼工場等で事務所用途が小さいと判断した事例除く。)

		売却ビル (本社移転元)				本社売却・移転の目的				本社移転先			上段:譲渡 損益(青	売主	
0	売主業種	所在地東京都 (千代) 港,新行 品川区 市主要	(青色: 『心6区 田,中央,	竣工年 (青色: 築30年 以上)	本社売却・移転の概要	財務 面の 改善	執務 環境整備	立改(▲転か判)	BCP 対	集 (▲: うち が 大 が 大 が 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	所在地	権利形態	賃貸が (●) (●) (■) (■)	色:20億円 以上)、下 段:売却価 格(判明分) (いずれも億 円。10億円 未満切捨て)	R(
	電気機 器	東京都	品川区	1963	財務体質改善、経営資源の有効活用、執務環境整備、交通利便性向上を図るため、旧本社ビルと同じ品川区に所在する賃貸オフィスビルに移転し、旧本社ビルを売却(譲渡益20億円台)。旧本社ビルは築61年	•	•	•	A		品川区	賃借		20億円台	3
	輸送用 機器	兵庫 県	西宮 市	不明	成長戦略の投資資金確保、執務環境整備、BCP強化(耐震性)などを目的として、兵庫県西宮市に所在する旧本社ビルを売却(譲渡益30億円台)。新本社ビルは大阪市中央区で取得	•	•	•	•		大阪 市中 央区	保有 (取得)		30億円台	
	金属製 品	東京都	江東 区	2019 他	本社運営費用削減、資本効率向上、執務環境整備、社員間コミュニケーション の活性化、交通利便性向上を企図し、本社を江東区から品川区に移転。フロア 集約、複数棟からなる旧本社ビルのうち1棟は築5年(他は不明)	•	•	•		•	品川 区	賃借		不明	
	卸売業	兵庫県	神戸 市須 磨区	不明	施設維持管理コストの効率化、執務環境整備などを目的として神戸市須磨区から神戸市中央区の既保有ビルに本社移転し、旧本社ビルを売却(譲渡益10億円未満)。本社ビル移転スケジュールとの調整で一定期間売却したビルを賃借予定	•	•				神戸 市中 央区	保有 (既保 有)		10億円未満	i
	小売業	岡山県	岡山市	不明	経営資源の効率的な活用、財務体質の改善と執務環境整備を目的として、岡山市に所在する本社ビルを売却(譲渡益10億円未満)し、旧本社と同じ岡山市内で本社移転予定(詳細不明)	•	•				岡山 市内	不明		10億円未満	
	鉄鋼	東京都	港区	1993	財政基盤の強化と成長投資資金確保、執務環境整備のため、旧本社ビルを売 却(譲渡益40億円合)し、旧本社ビルと同じ港区内に所在し大口解約があった賃 賃オフィスビルに移転。フロア集約。本社ビル移転スケジュールとの調整で一定 期間売却したビルを賃借予定。旧本社ビルは築31年	•	•		•	•	港区	賃借	-	40億円台 (70億円 台)	ı
	卸売業	兵庫 県	西宮市	1987	経営資源の有効活用と財務基盤強化のため、西宮市に所在する本社ビルを売 却(譲渡益10億円未満)。大阪市淀川区に所在する2022年竣工の賃貸オフィス ビルに移転	•		A	•		大阪 市淀 川区	賃借	•	10億円未満	Ī
	精密機 器	神奈川県	相模 原市 南区	不明	財務基盤の安定化を図るため、相模原市南区に所在する旧本社ビルを売却 (譲渡損発生)。移転先はサテライトオフィスとして利用していた渋谷区に所在の 賃貸オフィスビル	•		A			渋谷 区	賃借		譲渡損 (10億円未 満)	1
	機械	大阪 府	大阪 市平 野区	不明	大阪市平野区に所在する旧本社ビルは築年の経過で拡張余地が限られてきたこと、また、資本効率向上、BOP強化(従業員の安全)などを目的として本社移転し、旧本社ビルを売却(譲渡益10億円未満)。移転先は大阪市浪速区に所在する2023年竣工の賃貸オフィスビル	•			•		大阪 市浪 速区	賃借	•	10億円未満	T
	化学	東京都	港区	1989 他	中長期経営目標(ROIC向上)に基づく資産スリム化の一環で旧本社ビルを売却 (譲渡益180億円台)。グループ会社集約。移転先は旧本社ビルと同じ港区に所 在し大口解約があった賃貸オフィスビル。旧本社ビルは築35年	•			A	A	港区	賃借	•	180億円台	1
	食料品	東京都	港区	1977	事業ポートフォリオの見直しや財務戦略の観点から港区に所在する本社ビルを 売却(譲渡益70億円台)。本社ビル移転スケジュールとの調整で一定期間売却 したいを賃借予定(移転先不明)。旧本社ビルは築47年で一部フロアは賃貸 運用	•			A		非公 表	不明		70億円台	1
	精密機器	神奈川県	横浜 市都 筑区	1995	維持・管理コスト削減、資産の有効活用と部署間連携を図るため、横浜市都筑区に所在する本社ビルを売却(譲渡益10億円未満)し、本社機能のうち営業部門、マーケティング部門、管理部門の一部を川崎市川崎区に所在する研究開発センター(集約移転。管理部門の一部を横浜市内の賃貸オフィスビルに移転(詳細不明)。旧本社ビルは築29年	•				•	横浜市内	賃借		10億円未満 (10億円未 満)	ŧ
	サーヒ・ス	東京都	江戸 川区	不明	財務体質改善、経営資源の有効活用を図るため、旧本社ビルと同じ江戸川区 に所在する旧配送センターに本社を移転し、旧本社ビルを売却(譲渡益10億円 未満)	•					江戸 川区	不明		10億円未満	i
	電気機 器	神奈川県	横浜 市港 北区	2009	財務基盤強化、経営資源の有効活用を図るため、横浜市港北区に所在する旧本社ビルを売却(譲渡益10億円台)。移転先は横浜市西区に所在する2023年竣工の賃貸オフィスビル	•					横浜 市西 区	賃借	•	10億円台 (50億円 台)	
	非鉄金 属	大阪 府	大阪 市東 成区	不明	経営資源の有効活用と財務基盤の強化を図るため、大阪市東成区に所在する 旧本社ビルを売却(譲渡益10億円台)。移転先は大阪市中央区に所在する2024 年竣工の賃貸オフィスビル	•					大阪 市中 央区	賃借	•	10億円台	·
	小売業	東京都	豊島 区	1994	執務環境整備、社員間コミュニケーションの活性化、顧客などとの交流活性化を 企図し、本社を豊島区から文京区に移転。フロア集約。豊島区の旧本社ビルは 売却。移転先は大口解約があった賃貸オフィスビル。旧本社ビルは築30年		•	•	•	•	文京 区	賃借	•	不明	
	その他 製品	東京都	新宿区	1988	各拠点に分散している本社機能の集約と執務環境整備を図るため、本社移転 し、新宿区に所在する旧本社ビルを売却。移転先は品川区に所在し大口解約 があった賃貸オフィスビル。集約移転。旧本社ビルは築36年		•		•	•	品川区	賃借		不明	
	化学	大阪 府	大阪 市中 央区	2008	フロア集約による部門間コミュニケーションの活性化、執務環境改善、BCP強化 (停電時の電源・絡水確保等)のため本社移転し、大阪市中央区に所在する旧 本社世ルを売却(譲渡益50億円台)。移転先は本社機能別に2棟とし、1棟は大 阪市北区に所在する2022年竣工の賃貸オフィスビル、他1棟は大阪市淀川区に 所在する2022年竣工のシェアオフィス。旧本社ビルは築16年		•		•	•	大阪 市北 区川 区	賃借	•	50億円台	
	精密機 器	大阪 府	大阪 市北 区	不明	医療機器製造等を行う当社は外部医療機関との連携強化やBCP強化(水害リスク回避)を図るため、大阪府摂津市の医療産業集積エリアに本社ビルを建設・移転し、旧本社ビルを売却。大阪市北区に所在する旧本社は河川に近い。			•	•		提津 市	保有 (建設)		不明	1
	その他製品	大阪 府	大阪市中央区	1966	フロア集約による社員間コミュニケーションの活性化、グループ会社集約のため、旧本社ビルと同じ大阪市中央区内に所在する2022年竣工の賃貸オフィスビルに移転し、旧本社ビルを売却。旧本社ビルは築58年				A	A	大阪 市中 央区	賃借	•	不明	f
	輸送用機器	東京都	渋谷区	① 1993 ② 2015	首都圏で分散している拠点を集約し、部署間やグループ会社間の協業・連携を進めるため、渋谷区に所在する2棟の旧本社ビル(本社ビルおよび第二本社ビル)を研究開発拠点がある横浜市都筑区内で建設する新本社ビルに集約移転し、渋谷区の旧本社ビル2棟を売却。本社ビル移転スケジュールとの調整で一定期間売却したビルを賃借予定。旧本社ビルは築31年と築9年				•	•	横浜市都筑区	保有 (建設)		不明	1
	卸売業	東京都	千代 田区	1963	他社との事業統合を機に千代田区に所在する本社機能および倉庫を江東区に 移転(移転先の詳細不明)し、旧本社ビルを売却				A	•	江東 区	不明		不明	1
	食料品	東京都	港区	1982	港区に所在する本社ビル(区分所有ビル)を売却し、親会社が保有する本社ビルに移転。旧本社ビルは築42年				A		墨田区	保有 (既保 有)		不明	
	食料品	東京都	港区	1966	港区に所在する本社ビルを売却し、大田区に所在する賃貸オフィスビルに移 転。旧本社ビルは築58年 グリーブン・ドジュトをもなどジネス創出のため、港区の2022年竣工のビルを一				A		大田 区	賃借		不明	
	卸売業	東京都	品川区	2002	グループシナジーと新たなビジネス創出のため、港区の2022年竣工のビルを一 棟借りし首都圏のグループ各社を集約移転。品川区の旧本社ビルを売却(譲渡 益10億円台)					A	港区	賃借	•	10億円台 (40億円台)	
	電気機 器	京都 府	京都市右京区	不明	当社の本社(京都市右京区)やグループ会社の本社、技術開発センターなどを 集約し、グループ会社間の連携強化を図るため、京都府向日市に新本社ビルを 建設・移転し、日本社ビルを売却					•	京都府市	保有 (建設)		不明	

出所:各社公表資料、報道情報を基に都市未来総合研究所作成

復調する宿泊出張と関連市場

新型コロナ感染症のパンデミックが鎮静化し、観光客数が大きく増加しています。大都市や観光地等を中心に宿泊施設の業況が改善し、インバウンド客の復活と日本人客の増勢といった観光関連の効果に注目が集まっています。一方では、景気回復と企業活動の活発化に伴って、出張や業務目的での旅行宿泊者数がこのところ観光に勝る増勢となっています。ビジネスホテル等での宿泊需要に加えて、出張先での会食・接待など飲食需要にも波及し、関連市場に好影響が及ぶ可能性があります。

Go To トラベル効果等で観光目的の国内宿泊旅行が先行回復、遅れて出張が顕著に回復

日本人の国内旅行客数は、政策の効果もあっ て、日帰り客よりも宿泊客が大きく増加

2020年から2021年に大きく減少した国内日本人旅行者は、2022年頃から前年同月比で増加に転じ、その後も増加基調が続いています[図表2-1]。2022年7月に開始された「Go Toトラベル」の効果などで、日帰り客と比べて宿泊客の方が高い増加率で復調してきましたが、2023年の年間延べ人数が2019年実績の9割まで戻すに至り、2023年10月以降は増加率が鈍化しています。

観光目的の国内宿泊旅行が先行して増加、直 近1年ほどは出張宿泊者の増加率高い

日本人の宿泊旅行者(延べ人数、すなわち 人泊数)は、前年同月比でみて2020年3月から 2021年2月にかけて大幅に減少し、コロナ感染 の波に沿って大きく増減しました。まん延防止等 重点措置が全面解除された翌月の2022年4月以降 は、ほとんどの月で前年比増加で推移しています。

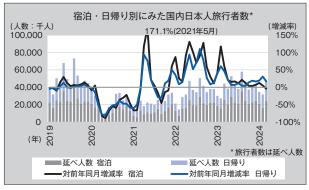
旅行目的別では、当初は観光・レクリエーション (以下、観光)が宿泊旅行者数の増加をけん引 して、出張・業務(以下、出張)は相対的に低 い増加率にとどまっていました[図表2-2]。その後、 2022年9月に出張が観光と同等の増加率を示すな ど、出張宿泊者数が急増した月が増加し始めて、 2023年6月以降は、他の増加が頭打ちになる中 で相対的に高い増加率を維持しています。

宿泊旅行者数の増加に伴って、ホテルなど宿泊施設の稼働率が上昇しています[図表2-3]。タイプ別ではシティホテルとビジネスホテルの上昇が明らかです。

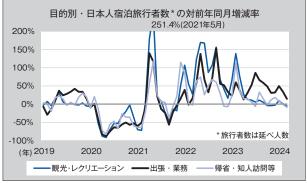
宿泊出張の消費額は年2.5兆円規模、宿泊旅行による総消費額の15.7%

宿泊出張による消費額は日本人が宿泊旅行で消費 した総額の 15.7%を占め、足もと増加傾向

日本人旅行者による宿泊旅行中の総消費額^{※1} 「図表2-1]日本人国内旅行者数は宿泊客が牽引



[図表2-2] 当初、観光の増加率高。遅れて出張増加

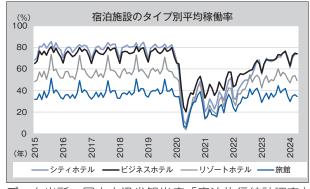


図表 2-1、2-2 のデータ出所:国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」

は、2023年4月から2024年3月の1年間では 15兆9千億円で、旅行目的別で集計して、観光が 10兆7千億円、帰省・知人訪問等が2兆7千億円、 出張が2兆5千億円でした[図表2-4]。出張による 消費額が総消費額のうち15.7%を占めます。

宿泊旅行者数の動きと同様に、総消費額も 観光が先行して大きく増加し、出張は相対的に やや出遅れて推移しましたが、コロナウイルス感 染症の位置づけが5類感染症に移行した直前の 2023年4月以降は、他の増加が頭打ちになるな か、出張消費額の増加率が他を上回って概ね 推移しています。

[図表2-3]シティとビジネスでホテル稼働率大幅上昇



データ出所:国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査」

出張1回の宿泊単価が上昇。飲食単価は観光目的を上回って更に上昇傾向

宿泊出張で1人1回あたりの消費単価は観 光目的を5.6%下回る。単価の変動幅は大

日本人の宿泊旅行での1人1回あたり消費額(以下、消費単価。費用の内訳は**1と同じ。)は、コロナ後2020年4-6月以降の平均で観光54千円、出張51千円でした[図表2-5]。出張は5.6%下回りました。

出張での消費単価は観光での単価よりも増減幅が大きい傾向があり、企業業績や会食・接待需要等の変化に敏感と考えられます。2021年4-6月期以降上昇基調にあり、今後上振れ方向に展開した場合、観光の単価を上回る可能性が考えられます。

出張の宿泊単価は上昇傾向。飲食単価は観光 目的を上回り、足もとで上昇傾向

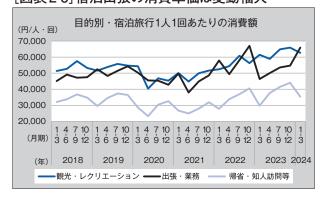
ホテル料金等の上昇で、消費単価のうち宿泊 費が上昇傾向となっています[図表2-6]。出張では 会社規程による予算制約もあり、宿泊単価は観光 を5千円ほど下回っています。しかし年末や年度末 など時期によっては観光と同等額に上昇したこともあ り、低廉な施設が満室の場合など単価が上方にシ フトする局面もあると考えられます。

消費単価のうち飲食費は、出張が観光を概ね上回って推移していて、時期によっては1万円を超えています[図表2-7]。宿泊施設内の飲食か宿泊地または経由地での飲食か、高単価の要因は不明ですが、会食や接待を伴う出張のケースがあり、宿泊出張の

[図表2-4]旅行者数と同様、遅れて出張消費が増加



[図表2-5]宿泊出張の消費単価は変動幅大



図表 2-4~2-7 のデータ出所:国土交通省観光庁「旅行・ 観光消費動向調査」

増加は出張先地域の飲食店等の需要拡大にも波 及すると考えられます。

宿泊出張の消費額は実質 GDP と相関。好調 な経済情勢続けば、消費額増大の可能性

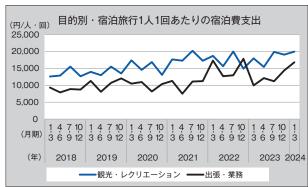
図表2-4で示した旅行消費額の変動(対前年同期変動率)を、経済情勢(実質GDP成長率^{※2})と比較しました[図表2-8]。観光も出張も、経済が上向くと消費額が増加し、悪化すると消費額が減少する傾向にあります。今後、好調な経済情勢が続けば、出張による消費額が増加し、飲食など関連市場にも波及する可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

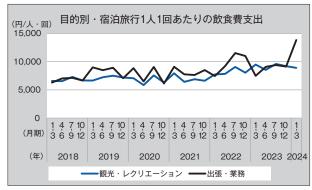
※1:交通費と宿泊費、飲食費、参加費、買物代、娯楽等サービス費・その他の合計額。総額の大きい順に、交通費>宿泊費>飲食費≧買物代である。

※2:本稿では、実質 GDP (四半期別、原系列) の対前年同期変 動率を用いた。

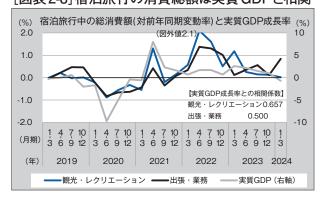
[図表2-6] 出張の宿泊単価は観光を約5千円下回る



「図表2-7] 出張の飲食単価は観光を概ね上回る



[図表2-8]宿泊旅行の消費総額は実質 GDPと相関



データ出所:国土交通省観光庁「旅行・観光消費動向調査」、 内閣府経済社会総合研究所「国民経済計算」

Monthly Watcher

都道府県別にみた高層マンションの状況~地方の中核市にも広がり~

総務省が発表している「2023年(令和5年)住宅・土地統計調査」によれば、15階以上の共同住宅(分譲および賃貸。以下、 高層マンション*1という。) の戸数は1146万戸で、2008年の57.3万戸から倍増し、共同住宅*2に占める高層マンションの 比率(以下、高層化率という。)は、15年間で28%から46%まで上昇しました。

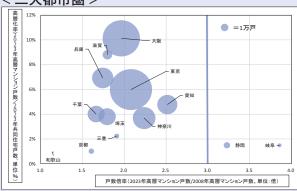
都道府県別には、三大都市圏^{※3}が932万戸と約8割を占め、うち東京(31.0万戸)、大阪(24.3万戸)が多く、次いで神奈川 (90万戸)、兵庫(79万戸)、愛知(70万戸)が上位5位でした。また、高層化率は、大阪が101%と最も高く、以下、滋賀 (88%)、兵庫(69%)、広島(63%)、東京(60%)で5%を上回りました。2008年に対する戸数倍率をみると、3倍を超えた のは2013年の8都道府県(以下、省略)から、2018年には10、2023年は14に増加するなど、三大都市圏以外の道府県へ広がっ ています[図表3-1]。

中核市の多くを含む三大都市圏以外の高層マンションは、2023年21.4万戸で1万戸を上回ったのは北海道、宮城、広島、 福岡の4道県のみでしたが、今後の高層マンションの竣工予定**をみると、地方の中核市に大手デベロッパーが駅前な ど中心市街地における再開発事業に参画する事例が多くみられ、政令指定都市だけでなく、地方の中核市などへの高 層マンションの供給増加が続く可能性があります[図表3-2]。 (以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

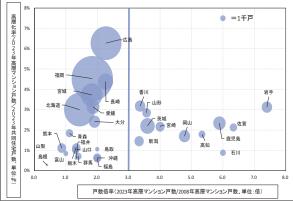
- ※1:居住世帯のある住居を対象
- **2: 共同住宅はアパート等 1 棟に 2 つ以上の住宅がある全ての 共同住宅を含む。
- ※ 3:三大都市圏:東京圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)、中部圏(愛知、 静岡、岐阜、三重)、大阪圏(大阪、京都、兵庫、滋賀、 奈良、 和歌山)とした
- ※4: 道県名、高層マンション、竣工予定より検索し、原則として 新築分譲マンションを対象に県別に表示。詳細は[図表32]の 注1、注2を参照

[図表 3-1] 都道府県別の高層マンション戸数・ 高層化率・戸数倍率

<三大都市圏>



<三大都市圏以外 >



注) 2008年・2023年いずれかの戸数がゼロの奈良、山梨と、 縦軸が枠外にある長野(10.3倍、1.6%)は、非表示

データ出所:総務省「住宅・土地統計調査」。2023年 は住宅数概数集計による。

[図表 3-2] 三大都市圏以外の高層マンション (分譲)竣工予定の事例

	名称等	所在地	戸数	竣工
	ザ・レーベン札幌大通 MASTERS ONE	札幌市	76	2025年2月下旬
北海道	ザ・札幌タワーズ ウエストタワー	札幌市	197	2025年3月
	シティタワー札幌ザ・レジデンス	札幌市	129	2025年6月下旬
青森	旧青森国際ホテル跡地地区第一種市街地再開発事業	青森市	約200	2028年度
	中ノ橋通一丁目地区第一種市街地再開発事業	盛岡市	約80	2027年度
	ASUTO RESIDENTIAL THE TOWER	仙台市	190	2024年10月下旬
官城	シエリア仙台五橋	仙台市	116	2025年12月下旬
	パークホームズ仙台中央	仙台市	180	2026年3月下旬
	ウィザースレジデンス秋田ザ・タワー	秋田市	105	2025年3月中旬
秋田	レーベン秋田 THE IMPERIAL TOWER	秋田市	129	2026年2月下旬
山形	シティタワー山形本町	山形市	149	2026年8月下旬
HIV	レーベン福島 ONE TOWER	福島市	133	2026年2月下旬
福島	福島駅東口地区第一種市街地再開発事業	福島市	約108	2025年度
100 100	プラウドタワー郡山	郡山市	157	2026年1月上旬
	取手駅西口A街区地区第一種市街地再開発事業	取手市	約200	2029年度
羨據	レーベン水戸ONE STATE TOWER	水戸市	225	2025年2月中旬
200	デュオヒルズ水戸三の丸タワー	水戸市	184	2026年11月下旬
	アトラスタワー宇都宮	宇都宮市	101	2026年7月下旬
栃木	宇都宮駅西口大通り南地区市街地再開発事業	宇都宮市	約200	2029年度
	丁部当派四口八辺9州地区中国地台州光学来 (仮称)サーバス前橋表町 新築工事	前橋市	112	2026年3月頃
群馬	サンクレイドル高崎VII	高崎市	85	2025年3月 下旬
#H-149	宮元町第二地区優良建築物等整備事業	高崎市	250	2028年1月
	古ルリカー心区後及建築が守安備事業 ザ・サーパスタワー新潟万代シティ	新潟市	329	2025年3月下旬
新潟	y・リーハヘラシー和 偽力1(シティ アイコニックタワー新潟ステーション	新潟市	218	2025年6月下旬
山梨	の場合とは 1000000 100000 100000 100000 100000 1000	甲府市	約360	2028年7月頃
шж	一両の デュオヒルズ長野権堂	長野市	112	2025年2月下旬
長野	ラ ユス こル へ 反 野権 至 長 野駅前 B-1 地 区 第 一 種 市 街 地 再 開 発 事 業	長野市	約200	2025年2月下旬
	対 新州D=1地区第一種川街地西州電事業 プラウドタワー間山		#9200 422	
岡山		岡山市		2026年4月下旬
阿川	ブリリア岡山中山下	岡山市	194	2026年1月下旬
	ヴェルディ・ザ・タワー野田	岡山市	117	2026年8月上旬
-	ザ・パークテラス段原	広島市	64	2024年11月中旬
広島	グラディス西広島駅前ザ・タワー	広島市	65	2025年6月中旬
	ヴェルディ・ザ・タワー呉	呉市	94	2025年6月下旬
山口	オーヴィジョン下関ザ・プライム	下関市	117	2025年1月下旬
	岩国駅前南地区第一種市街地再開発事業	岩国市	117	2028年度
香川	ザ・レジデンス高松 パークフロントタワー	高松市	54	2025年1月下旬
高知	クレアホームズ鷹匠公園ザ・タワー	高知市	54	2026年4月下旬
land bear	MJR千早ミッドスクエア (千早532プロジェクト)	福岡市	532	2025年2月下旬
福岡	ザ・サンパーク小倉駅タワーレジデンス	北九州市	150	2025年9月中旬
	(仮称)グランドメゾン渡辺通2丁目計画	福岡市	132	2025年7月
	ファーネスト桜町通りタワー	長崎市	92	2025年6月中旬
長崎	(仮称)NBC長崎放送本社跡地開発計画	長崎市	230	2027年度
	ザ・プレミアム長崎駅前	長崎市	163	2025年5月下旬
熊本	エイルマンション藤崎官前ロゼア	熊本市	92	2024年10月
	MJR熊本ゲートタワー	熊本市	236	2026年2月
大分	リビオタワー大分	大分市	188	2025年1月下旬
	末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業 A街区	大分市	約217	2027年度
宮崎	レーベン宮崎 ONE TOWER	宮崎市	93	2025年12月中旬
座児島	ラ・カーサグランデ タワー ザ・甲南	鹿児島市	53	2025年2月
THE JUNE	グランドパレス上之園タワー	鹿児島市	72	2027年3月
沖縄	ブランシエラ那覇開南プレミスト	那覇市	194	2026年3月
17 Jac	レーヴグランディてだこ浦西タワー	浦添市	54	2025年6月中旬

注1)三大都市圏以外の道県のうち、原則として、2024年10月以降に 竣工予定の地上15階以上の新築分譲マンションを対象とした。 戸数は総戸数。各都道府県で物件数は最大3件とした。 所在地の網掛けは中核市。「中核市」は、地方公共団体のうち地方自 治法により定められた、政令で指定する人口20万人以上の都市 注2)各事業者の物件概要やプレスリリース、自治体資料などを基に作成。

名称、戸数、竣工時期などは作成時点から変更される可能性がある。

出所:各社 HP、リリース、自治体公表資料、報道資料 等を基に都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2024.9

行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

〒 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 橋本 陽介 TEL.03-6735-5580 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)