

2024  
10  
October

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

拡大する、大学と不動産の関係性  
～利用から運用、投資へ～ ..... 2

### トピックス2

インバウンド需要の取り込みを図る商業施設 ..... 6

### マンスリーウォッチャー

危険物倉庫の開発が活発化 ..... 8

# 拡大する、大学と不動産の関係性 ～利用から運用、投資へ～

大学※1にとって不動産を所有することの意義が近年大きく変化してきています。大学が所有する不動産(土地・建物等)はもともと、法令に基づいて一定の所有等を義務付けられ、校舎やグラウンドなど教育・研究施設として安定的に利用することを主目的とするものでした。その後、国の財政健全化で運営費交付金や補助金が減少する中、少子化や立地条件の変化、規制の強化・緩和などの結果生じた余剰地等の賃貸運用で不動産には収益財源としての意義が増えています。最近では、米欧の大学基金(エンダウメント)に倣って自主的な資金運用を強化する傾向があるなか、不動産を含むオルタナティブ投資の指向が強まっており、投資対象として、不動産の意義が高まっています。国の「国際卓越研究大学」政策を財源面から支える10兆円規模の大学ファンドが2022年から運用を開始し、オルタナティブ投資の増額が目されるなど、大学にとって不動産との関わりは今後いっそう拡大するとみられます。

## ①教育・研究用途および付随用途での不動産利用

### 規制業種かつ立地産業としての不動産所有と利用

大学は、公共性・公益性の高い教育・研究施設として大学設置基準など一定の要件に沿った敷地と学校施設が必要で、学生や教職員獲得のマーケティングにおいて立地や施設内容での差別化が有効であるなど、もともと規制業種、かつ立地産業の側面があります。このため大学は、規制適合という守りと、競争優位性のある立地・施設という攻めの両面で、不動産の所有および利用と向き合ってきたと考えられます。

例えば大学の教室設置については、2002年に工業(場)等制限法が廃止されるまで、東京都区部全域をはじめ首都圏と近畿圏の一部区域で新增設が制限されていました。その後、学校教育法等が改正されて2004年4月から私立大

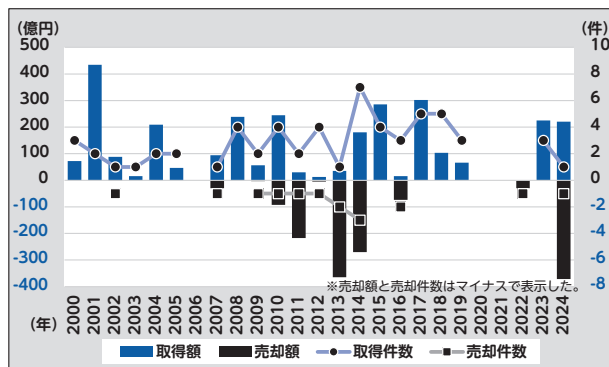
学の学部学科等の設置・廃止が届出で可能となり、学部等の新增設・再編が進みました。こうした規制緩和の一方で、現在も、東京23区内の大学は地方大学・産業創生法による規制があり、2018年から2028年3月末までの10年間原則として収容定員が増やせません。

このような規制・事業環境の中、交通利便性が高く学生募集に優れた立地で施設展開すべく、キャンパスの移転や統廃合が計画され、伴って不動産売買が行われてきました[図表1-1]。2000年以降に公表された不動産売買取引※2で取得額と売却額の上位10件は[図表1-2]のとおりです。取得については地方自治体等から土地を取得してキャンパスや大学病院を建設した事例がほとんどですが、最高額の取引は、市街地再開発事業で建設された賃貸オフィスビルをTMKへの匿名組合出資を通じて取得した、不動産証券化商品への投資でした。売却については、閉鎖したキャンパスなどの大学施設をマンションデベロッパーなどに売却した事例が主で、稼働中のキャンパスの底地をJ-REITに譲渡して資金調達を行った事例もありました。

### 学生寮は大学の自己保有が主流。新增設の計画もあり留学生向けを含め利用拡大

付随施設として、学生寮を設置している大学の割合は国立大学で96.5%に上り、私立大学も

【図表 1-1】 大学による不動産売買公表額と件数



【図表 1-2】 2000 年以降に公表された大学による不動産の取得額(左図)と売却額(右図)トップ 10

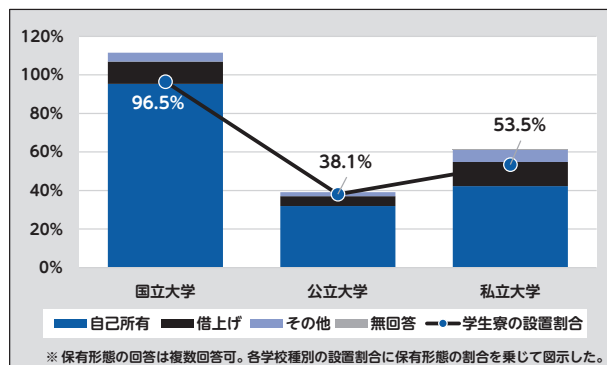
| 公表年  | 買主法人の種別    | 従前の用途    | 取得額<br>(百万円) | 売主の業種等   | 取得後の予定用途   | 公表年  | 売主法人の種別   | 従前の用途      | 売却額<br>(百万円) | 買主の業種等  |
|------|------------|----------|--------------|----------|------------|------|-----------|------------|--------------|---------|
| 2001 | 学校法人出資のSPC | 市街地再開発ビル | 37,000       | 独立行政法人   | 資金運用のための投資 | 2024 | 国立大学法人    | 大学キャンパス    | 37,178       | 商社ほか    |
| 2010 | 学校法人(私大)   | 工場跡地     | 19,000       | 食料品製造業   | キャンパス建設    | 2013 | 学校法人(私大)  | 商業施設等      | 26,500       | 小売業     |
| 2017 | 学校法人(私大)   | 国の施設跡地   | 15,200       | 独立行政法人   | キャンパス建設    | 2014 | 国立大学法人    | 大学キャンパス    | 22,010       | 不動産デベ   |
| 2004 | 学校法人(私大)   | 売主の旧本社   | 14,400       | 特殊法人(当時) | 校舎として利用    | 2011 | 学校法人(私大)  | 大学校舎       | 21,700       | 一般社団法人  |
| 2008 | 学校法人(私大)   | 元は工場跡地   | 13,800       | 地方自治体    | キャンパス建設    | 2013 | 学校法人(私大)  | 専門学校校舎     | 10,000       | 塾・予備校経営 |
| 2022 | 不動産デベと学校法人 | 病院跡地     | 12,200       | 地方独立行政法人 | 総合病院ほか建設   | 2010 | 大学関係の公的法人 | 研究所        | 9,230        | 地方自治体   |
| 2015 | 学校法人(私大)   | 売主の旧支店   | 11,000       | 陸運業      | 大学医療センター建設 | 2016 | 学校法人(私大)  | 大学キャンパスの底地 | 4,900        | J-REIT  |
| 2023 | 学校法人(私大)   | 公園       | 10,000       | 地方自治体    | キャンパス建設    | 2014 | 学校法人(私大)  | 大学キャンパス    | 4,000        | 不動産デベ   |
| 2007 | 学校法人(私大)   | 開発用地     | 9,400        | 地方自治体    | キャンパス建設    | 2022 | 国立大学法人    | 大学宿舎4か所    | 3,014        | 不動産デベ   |
| 2017 | 学校法人(私大)   | 開発用地     | 8,861        | 地方自治体    | キャンパス建設    | 2007 | 学校法人(私大)  | 小売業の体育館    | 3,000        | 不動産デベ   |

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

半数以上が設置しています[図表1-3]。保有形態は自己所有が大多数です。廃止予定が些少で新增設の予定が一定数ある[図表1-4]ことから、寮向けの不動産需要は根強いと考えられます。

[図表1-3、1-4]の出所調査によると、学生寮を新增設した理由として「快適な生活環境」「経済

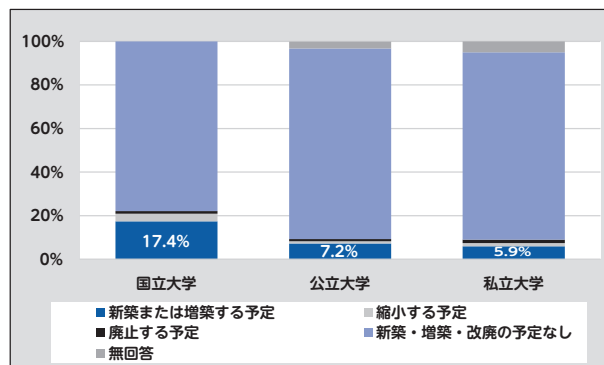
[図表 1-3] 学生寮の設置割合と保有形態



図表 1-3、1-4 のデータ出所: (独法) 日本学生支援機構「大学等における学生支援の取組状況に関する調査 (2021 年度) 結果報告」

的問題への配慮」といった旧来の目的に加えて、「外国人留学生の確保」「外国人留学生との共同生活による異文化理解・外国語能力の向上」が3~4割 (複数回答あり) 挙げられていて、外国人留学生に関わるニーズが寮需要を支えていると推察されます。

[図表 1-4] 2022 年度以降の学生寮の予定



## ②余剰地等の賃貸運用や不動産事業による収益財源化

少子化の進展と、規制緩和(設置基準等の改正や工業(場)等制限法の廃止、私大学部学科再編の届出化など)を機に、キャンパス移転や統廃合など大学施設の集約化に繋がる校地再編が企図され、売却と並んで、余剰校地の賃貸運用や不動産事業化の動きが続いています。

国の財政健全化で政府からの運営費交付金や補助金が抑制され、少子化による学費等の学納金の減少と併せて大学経営を圧迫していることから、補助金等に頼らない経営体制の重要性も増しています。国立大学の土地の賃貸容認など大学の自律的経営を促す規制緩和が実施されて、余剰地の賃貸運用を後押ししています。

このようにして、大学にとって不動産は、教育・研究用途で利用する対象から収益源のひとつへと多様化していると考えられます。以下、学校法人(私立大学)が行う私立学校法上の収益事業[図表1-5]と、国立大学法人法の改正で2017年4月から可能となった国立大学の土地賃貸[図表1-6]の事例を紹介します。

### 私立大学および関係法人が行う不動産事業(私学法上の収益事業)

学校法人は私立学校法において、例えば校内食堂の運営や附属病院事業など、教育研究活動に付随して行う非営利の事業(付随事業)と、教育研究活動を助けるための営利事業(収益事業)を行うことが認められています。前者は法人税が非課税、後者の法人税率は原則19%です。

不動産に係る収益事業では、オフィスビル賃貸事業やマンション賃貸事業のほか、土地

信託によるホテルの賃貸事業、100%出資会社を通じた多世代向け住宅事業などが行われていて、表中2つの事例では年間4億円前後の事業収益を得ています。

### 国立大学による、遊休校地の第三者向け賃貸

国立大学法人法の改正を受けて、国立大学が当面使用予定のない土地に定期借地権を設定し、不動産デベロッパー等が定期借地権付き分譲マンション等を建設する事例が続いており、大規模な複合開発もみられます。

[図表 1-5] 私立大学が行う不動産事業の事例

| 法人種別     | 事業の種類・手法  | 施設の種類の              | 備考                                    |
|----------|-----------|---------------------|---------------------------------------|
| 学校法人(私大) | 高齢者住宅等の運営 | 高齢者向け住宅<br>学生寮、一般住宅 | 100%出資会社が運営。当法人の教育事業と連携               |
| 学校法人(私大) | 不動産賃貸     | 賃貸オフィスビル            | 会館施設を建替えて複合施設建設<br>2023年度収益は4億5千万円    |
| 学校法人(私大) | 土地信託      | ホテル                 | 1994年竣工、信託契約期間30年<br>2023年度収益は約3億9千万円 |
| 学校法人(私大) | 不動産賃貸     | 高級賃貸マンション           | 物件を取得。当法人の100%出資会社が総合管理を受託            |
| 学校法人(私大) | 不動産賃貸     | 賃貸オフィスビル            | 旧キャンパスに生保と共同で賃貸<br>オフィスビルを建設          |

[図表 1-6] 国立大学の遊休校地賃貸事例

| 所在地    | 土地面積計 (㎡) | 土地利用 | 賃貸先の業種 | 賃貸先の利用用途                              |
|--------|-----------|------|--------|---------------------------------------|
| 東京都港区  | 23,223    | 定期借地 | 不動産ほか  | 賃貸オフィス、ホテル、商業施設ほか                     |
| 東京都江東区 | 17,967    | 定期借地 | 不動産    | 定借分譲マンション、賃貸シニアレジデンス、商業施設、医療・学童保育施設ほか |
| 東京都板橋区 | 8,047     | 定期借地 | 不動産    | 定借分譲マンション                             |
| 長野県松本市 | 5,460     | 定期借地 | 不動産    | 定借分譲マンション                             |
| 東京都文京区 | 5,291     | 定期借地 | 不動産    | 医療・ヘルスケア施設、学童保育施設等                    |
| 東京都港区  | 不詳        | 定期借地 | 不動産    | サービスアパートメント、医療連携サービス付きマンションほか         |

図表1-5、1-6の出所: 各法人の報告書や事業主体のリリース、報道等から作成。  
並び順は開設時期降順(図表1-5)、土地面積降順(図表1-6)



### ③資金運用手段としての不動産投資

#### 米欧では時価総額 1 兆円超の大学基金が多数あり、不動産等の実物投資も盛ん

米欧の大学が、主に寄附金など返済義務のない資金を原資にして基金を組成し(エンダウメント:大学基金)、その運用益を主軸に学校経営を行っている例に倣って、国内の大学が大学基金を拡充する例が増えています。そのなかで、不動産投資などのオルタナティブ投資の位置づけが高まっています。

米国の大学基金は、ハーバード大学が時価総額 7 兆円を超え最大規模で、上位 20 校はいずれも時価総額が 1 兆円を上回っています[図表 1-7]。学生 1 人あたりでみて大学基金の時価は、ハーバード大学で 3 億円に上ります。同大学の 2023 年度財務報告書に

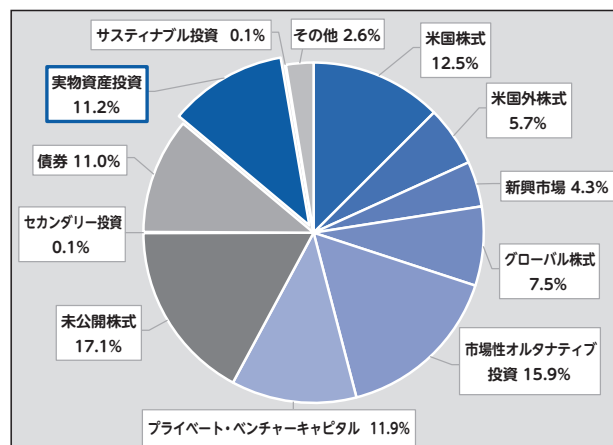
[図表 1-7] 米国大学基金の大学別時価総額

| 順位 | 機関名                      | タイプ               | 基金時価<br>総額 <sup>1</sup><br>(億円 <sup>2</sup> ) | 学生 <sup>3</sup> 一人<br>あたり基金時価<br>(億円 <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | ハーバード大学                  | 私立大学基金            | 74,243                                        | 3.0                                                 |
| 2  | テキサス大学システム               | 公立大学基金            | 67,451                                        | 0.3                                                 |
| 3  | エール大学                    | 私立大学基金            | 61,120                                        | 4.2                                                 |
| 4  | スタンフォード大学                | 私立大学基金            | 54,743                                        | 3.2                                                 |
| 5  | プリンストン大学管理委員会            | 私立大学基金            | 51,088                                        | 5.7                                                 |
| 6  | マサチューセッツ工科大学             | 私立大学基金            | 35,180                                        | 3.0                                                 |
| 7  | ペンシルバニア大学管理委員会           | 私立大学基金            | 31,444                                        | 1.3                                                 |
| 8  | テキサスA&M大学システム<br>および関連財団 | 基金・財団<br>複合型(IRF) | 28,928                                        | 0.2                                                 |
| 9  | ミシガン大学                   | 公立大学基金            | 26,814                                        | 0.5                                                 |
| 10 | カリフォルニア大学理事会             | 公立大学基金            | 26,534                                        | 0.1                                                 |
| 11 | ノートルダム大学                 | 私立大学基金            | 24,925                                        | 1.9                                                 |
| 12 | ノースウェスタン大学               | 私立大学基金            | 20,550                                        | 1.0                                                 |
| 13 | コロンビア大学管理委員会             | 私立大学基金            | 20,464                                        | 0.7                                                 |
| 14 | デューク大学                   | 私立大学基金            | 19,857                                        | 1.1                                                 |
| 15 | ワシントン大学                  | 私立大学基金            | 17,201                                        | 1.1                                                 |
| 16 | ジョンズ・ホプキンス大学             | 私立大学基金            | 15,808                                        | 0.7                                                 |
| 17 | エモリー大学                   | 私立大学基金            | 15,360                                        | 1.0                                                 |
| 18 | コーネル大学                   | 私立大学基金            | 15,053                                        | 0.6                                                 |
| 19 | シカゴ大学                    | 私立大学基金            | 14,805                                        | 0.8                                                 |
| 20 | バージニア大学                  | 公立大学基金            | 14,700                                        | -                                                   |

\*1:2023 年度 \*2:\$=150 円で換算 \*3:全日制の学生

データ出所: NACUBO (National Association of College and University Business Officers) 「Historic Endowment Study Data」

[図表 1-8] 米国大学基金の資産配分



データ出所: NACUBO (National Association of College and University Business Officers) 「U.S. Higher Education Endowments Report 7.7% Return for FY23 While Spending More in Support of Their Missions」 2024 年 2 月 15 日

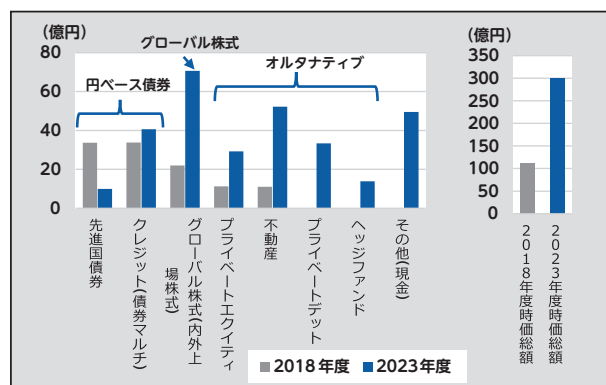
よると、年度の総収入約 61 億ドル (\$=150 円換算で約 9,146 億円)のうち大学基金の投資収益が約 22 億ドル (同 3,367 億円、総収入に対する構成比 36.8%) を占め、学費等の学納金 (約 13 億ドル、同 21.8%) を上回って、収益の主軸を構成しています。米国大学基金の資産配分[図表 1-8]のうち、不動産投資などの実物資産投資の割合は 11.2%で、債券投資 (11.0%) を若干上回って第 5 位の投資資産セクターです。

#### 国内の大学で、投資運用経験者を招聘して不動産を含むオルタナティブ投資強化の動き

国内の大学に目を移すと、例えば東京大学には時価総額約 300 億円の大学基金があり、うち不動産投資が時価約 52 億円 (構成比 17.5%) を占めています[図表 1-9]。基本ポートフォリオを改定した 2023 年度以降、不動産を含むオルタナティブの割合を従前の 2 割から 6 割に引き上げていくとしていて、運用責任者に外資系運用会社の元 CIO が就任しました。

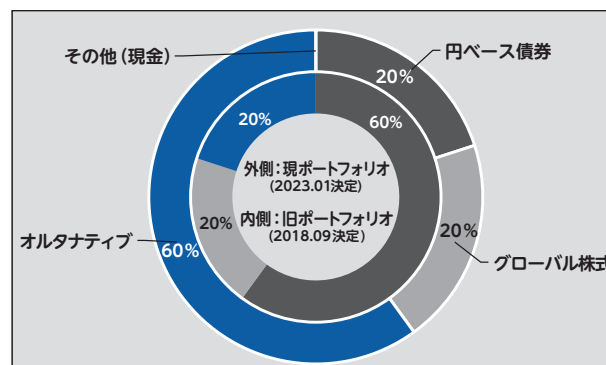
他にも、東京理科大学も基金 300 億円<sup>\*3</sup>のうち 5 割をオルタナティブとし、不動産投資等を行う 100% 出資会社の代表に外資系運用会社の出身者が就任しました。また、報道<sup>\*4</sup>によると国際基督教大学が資産規模 600 億円のうちオルタナティブの比率を 7 割にするとして、外資系運用会社の出身者が基金担当理事に就任しています。このように、大学基金にお

[図表 1-9] 東京大学基金の運用資産別時価総額



データ出所: 東京大学「寄附金資金運用報告書(令和 5 年度)」 「寄附金資金運用報告書(平成 30 年度通期)」

[図表 1-10] 東京大学基金の基本ポートフォリオの改定



データ出所: 東京大学「寄附金資金運用報告書(令和 5 年度)」

いてオルタナティブ投資を重視する傾向が顕著です。

証券会社や銀行、保険会社、年金基金などと同様のプロ投資家であるとして、金融庁に適格機関投資家の届出を行った大学の法人(100%出資会社を含む。)は23法人あり、国立大学も4校が含まれます[図表1-11]。

[図表 1-11] 適格機関投資家の届出を金融庁長官に行った大学等の法人

| 番号  | 法人種別   | 法人名                   | 所在地     |
|-----|--------|-----------------------|---------|
| 72  | 学校法人   | 上智学院                  | 東京都千代田区 |
| 73  | 学校法人   | 松山大学                  | 愛媛県松山市  |
| 100 | 学校法人   | 神奈川大学                 | 神奈川県横浜市 |
| 101 | 学校法人   | 関東学院                  | 神奈川県横浜市 |
| 114 | 国立大学法人 | 大阪大学                  | 大阪府吹田市  |
| 157 | 学校法人   | 東京農業大学                | 東京都世田谷区 |
| 230 | 学校法人   | エリザベト音楽大学             | 広島県広島市  |
| 231 | 学校法人   | 東洋英和女学院               | 東京都港区   |
| 264 | 学校法人   | 福岡大学                  | 福岡県福岡市  |
| 293 | 学校法人   | 帝京大学                  | 東京都板橋区  |
| 321 | 学校法人   | 近畿大学                  | 大阪府東大阪市 |
| 322 | 学校法人   | 東京理科大学                | 東京都新宿区  |
| 323 | 学校法人   | 立命館                   | 京都府京都市  |
| 404 | 国立大学法人 | 東京農工大学                | 東京都府中市  |
| 426 | 学校法人   | 大阪電気通信大学              | 大阪府寝屋川市 |
| 464 | 学校法人   | 早稲田大学                 | 東京都新宿区  |
| 488 | 国立大学法人 | 一橋大学                  | 東京都国分市  |
| 495 | 株式会社   | 東京理科大学ホールディングス        | 東京都新宿区  |
| 585 | 学校法人   | 帝京平成大学                | 東京都豊島区  |
| 711 | 株式会社   | 東京理科大学インバースメント・マネジメント | 東京都新宿区  |
| 745 | 国立大学法人 | 東京大学                  | 東京都文京区  |
| 762 | 学校法人   | 三幸学園                  | 東京都文京区  |
| 830 | 学校法人   | 北里研究所                 | 東京都港区   |

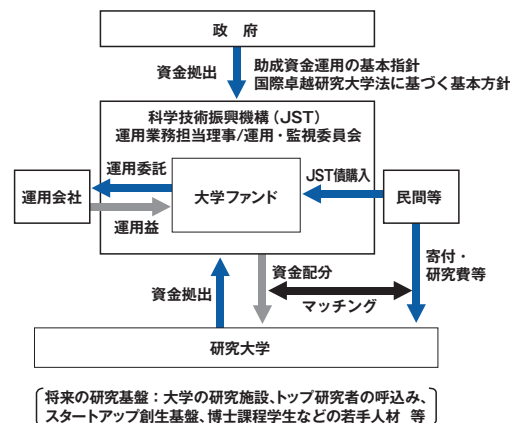
データ出所：金融庁「適格機関投資家の届出を金融庁長官に行った者(2024年9月1日現在)」

## 大学ファンド(国際卓越研究大学向け10兆円ファンド)のオルタナティブ投資

政府は世界に伍する研究を行う大学を育成すべく、「国際卓越研究大学」の第一号にまず東北大学を指定しました。その事業の財源として10兆円規模の大学ファンド(=国立研究開発法人科学技術振興機構)を充てています[図表1-12]。

実質的な運用初年度にあたる2023年度業務概況書によると、資産の時価総額は10兆9,649億円、不動産を含むオルタナティブ投資は現状3,108億円(構成比2.8%)です。「プライベート・エクイティや不動産といったオルタナティブ投資には相応の時間がかかることも考慮」<sup>※5</sup>して、今後基本ポートフォリオへの移行を進めるなかでオルタナティブ投資の増枠が進んでいくとみられます。

[図表 1-12] 10兆円大学ファンドの仕組み



出所：国立研究開発法人科学技術振興機構「2023年度 業務概況書」

## 今後の動向についての見通し

少子化の流れは先行き大きくは変わらないとみられ、キャンパスの集約・移転などで余剰となった校地等の有効活用や売却は今後も継続すると考えられます。一方で国の財政健全化の動きの中で、国立大学法人運営費交付金や私学助成金の抑制が進む可能性があり、運営財源確保のための資金運用強化は今後も必要と考えられます。寄附金による運用原資の調達について、米欧の大学と比べて企業や個人の意識(寄附金文化)や大学側の専従募集体制などが整っていない面がある<sup>※6</sup>ことから、不動産の売却資金を基金化して運用原資とするなど、現在所有する資産を再構成して運用体制に充てる自主的な対応も有効と考えられます。

また、優れた学生を確保するため、米欧の大学が大学基金の運用益で行っているように、給付型の奨学金を学生に定期支給する方策が有効性を増すことも考えられ、長期安定的な配当特性を持つ不動産投資との親和性は高いとみられます。

このように、今後も展開の余地があり、大学と不

動産の関係で多様化が進むでしょう。伴って、教育研究と収益事業等で不動産を一元的・有機的に活用する必要性が高まると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1：本稿の対象は、専門職大学を含む4年制大学を運営する、国立大学法人および公立大学法人、学校法人(私立大学)と、大学共同利用機関法人、国立研究開発法人等の大学関係の公的法人とする。
- ※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：日経ヴェリタス2023年12月24日付が報じた金額。同校の「2019年度 学校法人東京理科大学 事業計画書」には「資金運用の原資となる第3号基本金に250億円を組入れました」との記載がある。
- ※4：日経ヴェリタス2023年12月24日付
- ※5：国立研究開発法人科学技術振興機構「2023年度 業務概況書」P17
- ※6：(公社)Japan Treasure Summit(令和元年度文部科学省委託事業)「我が国の大学における寄附金獲得に向けた課題に係る調査研究」2020年3月



# インバウンド需要の取り込みを図る商業施設

足元の訪日外客数は過去最多ペースで推移しており、円安も追い風となって訪日外国人による消費は活発となっています。こうした状況下、足元ではコロナ前を上回る水準にインバウンドが増加している都市部を中心に商業施設においてソフト、ハード両面からインバウンドの取り込みを図る事例が散見されます。こうした動きは今後拡大することが見込まれます。

## インバウンドの回復が進み、円安も追い風となって訪日外国人消費額は増大

日本政府観光局（JNTO）によると、2024年上半期（1-6月）の訪日外客数は約1,778万人で、これまで過去最多だった2019年同期の約1,663万人を大きく上回りました。このペースで推移すると、2024年は年間の過去最多（2019年の約3,188万人）を大きく更新して3,500万人が視野に入る勢いです〔図表2-1（折れ線）〕。

観光庁「インバウンド消費動向調査」（旧：訪日外国人消費動向調査）<sup>※1</sup>によると、2023年の訪日外国人旅行消費額は2019年比10.2%増の約5.3兆円で、コロナ前を上回る水準に回復しました。2023年の訪日外客数は約2,507万人で、2019年の約3,188万人を下回ったものの、滞在日数の増加等に伴って1人当たりの消費単価が大きく増加（2019年：15.9万円→2023年：21.3万円）したことから、旅行消費額が伸長しました。この勢いは2024年に入ってからでも続いており、2024年4-6月の旅行消費額は約2.1兆円（1次速報値）で、2019年同期の約1.7倍に増加し、四半期として過去最高を記録しました。1人当たりの消費単価も、2024年4-6月は23.9万円で、2019年と2023年を上

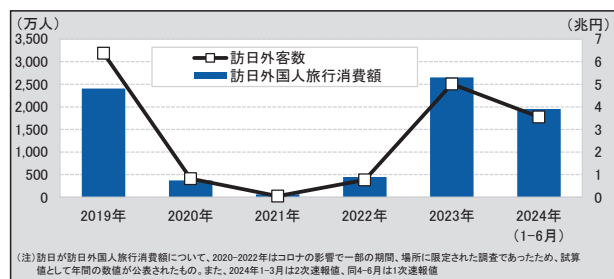
回っています。滞在日数の増加に加え、円安が旅行消費を促進した面もあるとみられます。2024年上半期（1-6月）の訪日外国人消費額は約3.9兆円で、通年で8兆円に到達する可能性があります〔図表2-1（棒）〕。

費目別に訪日外国人旅行消費額をみると、2024年4-6月期（1次速報値）は訪日外客数の増加から、すべての費目でコロナ前の2019年同期比大きく増加しました。宿泊料金の上昇と宿泊日数の増加から宿泊費が大きく伸びたほか、買物や娯楽等サービス、飲食も相当程度増加しており、訪日外国人による旺盛な消費がみて取れます〔図表2-2〕。

また、（一社）日本百貨店協会の調査によると、対象店舗の免税総売上高は2023年半ば以降2019年同月比を上回っており、増加が続いています。訪日外国人による積極的な購買行動がうかがえます〔図表2-3〕。

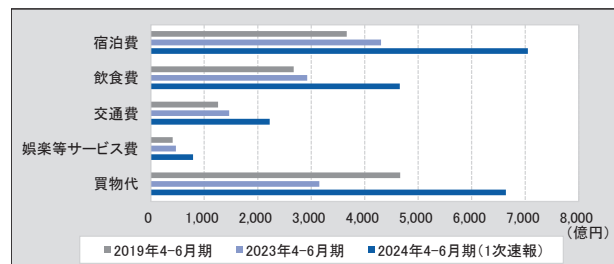
※1：訪日外国人消費動向調査は2024年1-3月期で中止となり、個々の外国人の消費動向データの利用（個別利用）を目的とする調査として2024年4-6月期から新たに「インバウンド消費動向調査」として実施されることになった。

〔図表2-1〕訪日外客数と訪日外国人旅行消費額



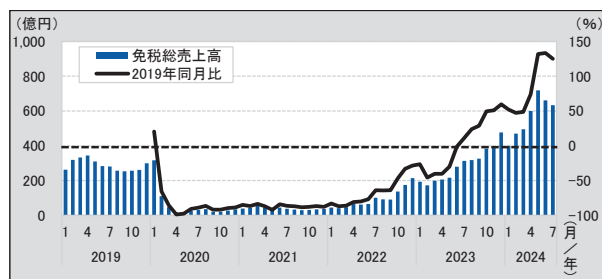
データ出所：訪日外客数は日本政府観光局（JNTO）、訪日外国人旅行消費額は観光庁「インバウンド消費動向調査」

〔図表2-2〕訪日外国人旅行消費額（費目別）



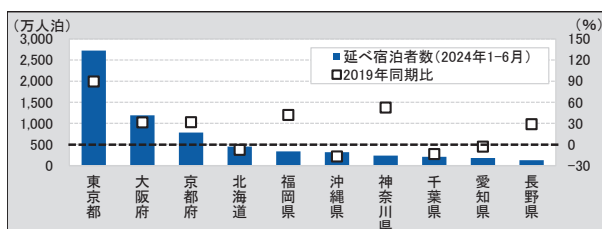
データ出所：観光庁「インバウンド消費動向調査」

〔図表2-3〕百貨店免税総売上高



データ出所：（一社）日本百貨店協会「免税売上高・来店動向」

〔図表2-4〕外国人延べ宿泊者数（2024年1-6月（2次速報値）。上位10都道府県）



データ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

## インバウンドの取り込みを図る都市部の商業施設

訪日外国人の地域別訪問、滞在状況を見るため、観光庁「宿泊旅行統計調査」を集計したところ、2024年1-6月期（第2次速報値）における訪日外国人の延べ宿泊者数の最多は東京都（約2,727万人泊）で、次点の大阪府（約1,189万人泊）と合わせると全国の半数を占めます。2019年同期と比べて東京都は89.5%増、大阪府31.5%増で、大阪府も相当程度増加しているものの東京都の伸びが著しく<sup>※2</sup>、訪日外国人による訪問、滞在が活発な状況です〔図表2-4〕。

足元では、インバウンドの回復が顕著な都市部を中心に、新規開業した、または開業予定の商業施設において、インバウンドの取り込みを積極的に図る取組みが目立ちます。インバウンド向けの店舗や日本の歴史や観光地等を紹介する施設を設置するといったハード面の対応だけでなく、従前より強まりつつあるコト消費（体験消費）志向に呼応する形としてエンターテインメント施設のサービス拡充（外国語対応の強化等）や日本らしさを前面に押し出したパフォーマンスの提供（相撲ショー等）のほか、物販店舗における免税手続きの利便性アップ（インバウンドによる購買促進を企図）のようなソフト面についても多種多様な取組みがみられます〔図表2-5〕。

昨今は円安が追い風となってインバウンド消費が活気づいていた面があると考えられます。今後内外金利差の縮小等を背景に円高が進行した場合、インバウンド消費が下押され、足元の勢いが弱まる可能性があります。しかし、中長期的には、政府は訪日外客数を2030年に年間6,000万人とする目標を掲げており、地政学リスクの顕在化や新型コロナのような国際的な人流を妨げる事象が生じない限り、政策的な後押しもあってインバウンドの増加は今後も続くことが見込まれ、伴って旅行消費額も増加傾向で推移することが予測されます。また、日本人人口の減少やEC市場拡大に伴うリアル施設売上への影響懸念等に鑑みると、商業施設におけるインバウンドの取り込みに注力する動きは更に強まっていくと思われます。

また、政府は「地方への誘客促進」に注力しており<sup>※3</sup>、各種施策が奏功すれば、インバウンドを積極的に取り込む商業施設の出店が地方に広がる可能性もあります。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※2：2019年同期比プラスは28都府県に過ぎず、地方を中心にコロナ前の水準に回復していないエリアは多い。

※3：2024年7月19日に開催された第24回観光立国推進閣僚会議において岸田首相（当時）は5つの重点項目を挙げて「地方への誘客促進」への取組み強化を指示した。

〔図表2-5〕新規開業した、または開業予定の商業施設におけるインバウンド取り込みに関する主な事例

| 施設名、計画名                           | 所在地             | 開業、竣工時期（予定）                 | 概要                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 豊洲 千客万来                           | 東京都江東区豊洲6丁目     | 2024年2月                     | 豊洲市場に隣接。江戸グルメを提供する飲食店や日本の古い街並み、本格的な温泉などがある複合施設。フードコートでは各店メニューに英語表記のほか、商品写真の掲載を実施。インバウンドをターゲットにしたとみられる高価格商品も販売                                                                                                                            |
| イマーシブ・フォート東京                      | 東京都江東区青海1丁目     | 2024年3月                     | 「ヴィーナスフォート」跡地を活用して開業。現実かのように当事者として世界や事件にのめり込む完全没入体験（イマーシブ体験）をアトラクションやショップ、レストランで体験できる施設。インバウンド取り込みのため、言葉が重要になるアトラクションでは英語の翻訳機の貸出しを実施。中国語、韓国語などに対応しているアトラクションもあり、今後順次拡大予定                                                                 |
| 東急プラザ原宿「ハラカド」                     | 東京都渋谷区神宮前6丁目    | 2024年4月                     | 「多様な人々の感性を刺激する、新たな原宿カルチャーの創造・体験の場」をコンセプトとし、75店舗が出店。「デジタル免税カウンター」を設置し、「ハラカド」内店舗における免税手続きを一括して行うことで各店舗の業務負担の軽減とカウンターでの待ち時間の短縮を企図。免税対象金額（税抜5,000円）に満たない店舗も、参加店舗間においての合算で免税販売可能                                                              |
| THE SUMO HALL 日楽座 OSAKA（なんばパークス内） | 大阪府大阪市浪速区難波中2丁目 | 2024年5月                     | インバウンドをメインターゲットに、国技「相撲」を英語で進行するショーとして観覧できる。日楽座オリジナル商品や相撲商品、日本土産向け商品を販売する店舗も出店                                                                                                                                                            |
| Shibuya Sakura Stage              | 東京都渋谷区桜丘町       | 2024年7月（商業エリア）              | オフィス棟のほかクリエイター向けの展示スペースや長期滞在型のサービスアパートメントなどを有する渋谷駅直結の大規模複合施設。商業エリアでは化粧品やキャラクターグッズなどインバウンドを意識した店舗も多く、日本の優れたコンテンツやポップカルチャーをリアルとデジタルの両面から発信                                                                                                 |
| 赤坂トラストタワー（街区名称：東京ワールドゲート赤坂）       | 東京都港区赤坂2丁目      | 第1期：2024年8月<br>第2期：2025年10月 | 地上43階建てで、オフィスのほか、ホテルやサービスアパートメント、店舗なども備えた複合施設。1～3階に歴史文化発信施設として「（仮称）江戸ビクターセンター」を整備し、武家文化・サムライなどをテーマに、リアルとバーチャル双方の展示・体験を楽しめるミュージアムをはじめ、イベントスペースとなるホールや江戸型山車の展示スペースなどを設置。地下1階にリムジンバス乗り場を設置                                                  |
| 「世界貿易センタービルディング本館・ターミナル」建替えプロジェクト | 東京都港区浜松町2丁目     | 2027年（一部開業）                 | 本館（地上46階建て）、ターミナル（地上8階建て）、南館（地上38階建て）。2021年供用開始）から成る建替えプロジェクトで、本館にはオフィスのほかホテル（ラッフルズ東京）などが入居。本館2階には、陸・海・空の玄関口としての立地特性を生かし、日本各地の新たな魅力や楽しみ方をインバウンドなどに対して発信する「観光プレ体験施設」を整備。「観光」や「名産品」をテーマにした体験型のコンテンツによって日本各地の魅力を紹介し、現地への訪問意欲や日本への再訪意欲の喚起を企図 |

注）計画段階のものは今後変更となる可能性がある。

出所：事業者のリリース資料や報道記事等の公表資料を基に都市未来総合研究所作成



## 危険物倉庫の開発が活発化

危険物倉庫（「危険品倉庫」ともいう。）は、火災や爆発、有毒ガスの漏出など周囲に危険を及ぼすものを保管する施設で、消防法によって定義されている危険物について一定量を超えて保管する場合、その保管施設は保管物に応じて建物規模や構造、空地の確保といった法的な基準や要件を満たす必要があります。

近年は、半導体工場の活発な新增設で半導体製造に必要な高圧ガスや、自動車のEVシフトでリチウムイオン電池に用いられる電解液などの危険物物流ニーズの高まりや、安全意識・コンプライアンスの観点からも危険物倉庫の需要が高まっています。

〔図表3-1〕に示すように、倉庫・運輸関連業ではユーザーの危険物物流ニーズの高まりで自社の危険物倉庫の展開を拡大しています。また、この動きに対して物流施設等デベロッパーも危険物倉庫を一般倉庫に付随させたり、専用施設として開発を進めたりしており、テナント獲得の差別化要素にもなると考えられています。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

〔図表3-1〕危険物倉庫の開発事例

| 事業者                         | 竣工・開設時期(予定)       | 所在地      | 概要                                                                                                                                                            | 新增設    |
|-----------------------------|-------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 倉庫・運輸関連業                    |                   |          |                                                                                                                                                               |        |
| 澁澤倉庫(株)                     | 2024/3            | 兵庫県神戸市   | 神戸市中央区の新港第七突堤に危険物倉庫2棟(計約1,476㎡)を建設。増加している危険物の保管需要に応えるために、普通品倉庫から危険物倉庫に建て替えた                                                                                   | 新設     |
|                             | 2024/3            | 大阪府茨木市   | 茨木市の茨木営業所敷地内に危険物倉庫1棟(約795㎡)を建設。リチウムイオン電池を主に扱う                                                                                                                 | 増設     |
| 安田倉庫(株)                     | 2024/6            | 埼玉県加須市   | 医薬品の保管管理に対応した空調・保冷库等の設備を備える「加須営業所」(約39,738㎡)が2024年3月に竣工。同敷地内に危険物倉庫(約382㎡)も同年6月竣工                                                                              | 新設     |
| 山九(株)                       | 2024/8            | 三重県菟野町   | 既設の危険物倉庫に隣接して新たな危険物倉庫を4棟(計4,000㎡)建設。新倉庫は消防法危険物第4類(引火性液体)の貨物に対応し、リチウムイオンバッテリーなどの製品から、医療や半導体などに使用される中間財や原料などの高機能製品を主に扱う予定                                       | 増設     |
| NIPPON EXPRESSホールディングス(株)   | 2024/12           | 兵庫県尼崎市   | 第1～6類の危険物全種類の対応が可能な危険物倉庫を新設。隣接する当社の一般品倉庫と連携することも可能。保税エリアを設置                                                                                                   | 新設     |
| セイノーホールディングス(株)             | 2025年             | 神奈川県相模原市 | 西濃運輸の旧相模原支店の跡地を利用し、危険物倉庫1棟(1,000㎡)を建設し、最終的に2棟の開設を計画                                                                                                           | 新設     |
| 物流施設等デベロッパー                 |                   |          |                                                                                                                                                               |        |
| (株)プロロジス                    | 2023/5<br>2024/12 | 茨城県古河市   | 2023年5月に竣工したマルチテナント型物流施設「プロロジスパーク古河4」(約123,000㎡)に約999㎡の危険物倉庫を併設。2024年12月に竣工予定の「プロロジスパーク古河6」は危険物倉庫8棟で構成(計約7,800㎡)                                              | 新設     |
| 三菱地所(株)                     | 2023/11           | 神奈川県座間市  | マルチテナント型物流施設「ロジクロス座間」(約80,800㎡)に危険物倉庫2棟(フォークリフト格納庫を含む計約1,832㎡)を併設                                                                                             | 新設     |
|                             | 2025/7            | 神奈川県厚木市  | 建設中のマルチテナント型物流施設「厚木市上依知物流施設計画(仮称)」(約52,900㎡)の竣工(2024年11月末)後に危険物倉庫を増設する計画                                                                                      | 新設(増設) |
| (株)シーアールイー                  | 2024/2            | 福岡県小郡市   | BTS型の物流施設「ロジスクエア福岡小郡」を2024年2月に竣工。地上4階建て(倉庫3層)の一般倉庫棟と平屋建ての危険物倉庫棟(4棟)の全5棟で構成(計約23,913㎡)                                                                         | 新設     |
|                             | 2024/7            | 福岡県小郡市   | 福岡地所と共同して開発したBTS型物流施設「ロジシティ小郡」は地上3階建ての倉庫棟と平屋建ての危険物倉庫棟の2棟で構成(計約28,364㎡)。2024年7月竣工                                                                              | 新設     |
| オリックス不動産(株)                 | 2024/4            | 神奈川県愛川町  | 同社最大規模のマルチテナント型物流施設「厚木Ⅲロジスティクスセンター」(約181,613㎡)を満室稼働で2024年4月に竣工。テナントの利便性を高めるため同一敷地内に危険物倉庫を設置                                                                   | 新設     |
| 日鉄興和不動産(株)                  | 2024/6            | 埼玉県越谷市   | 同社初となる危険物専用倉庫「LOGIFRONT越谷Ⅲ」(計約1,455㎡)が2024年6月に竣工。全棟利用するテナントの東武運輸のニーズにより4棟平屋建てで構成。アルコール類など消防法上の危険物(第4類相当)を保管可能で、庫内には空調設備を設置し、第4類の中でも塗料や医薬品など温度管理が必要となる製品にも対応可能 | 新設     |
| トヨタホーム(株)、ミサワホーム(株)、住友商事(株) | 2026年春～夏頃         | 神奈川県横浜市  | 横浜内陸部で最大となる消費地近接型物流施設「(仮称)SOSiLA横浜港北Ⅱ」(約111,600㎡)を共同開発し、アルコール類(スプレー缶・消毒液など)の保管を想定した危険物倉庫を併設予定                                                                 | 新設     |

※表中の面積は延床面積

出所：開示資料や報道資料等により都市未来総合研究所作成

## 不動産トピックス 2024.10

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

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)