

2025

1

January

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

高い設備投資意欲は工場立地につながるか ..... 2

### トピックス2

賃貸等不動産をめぐる動き ..... 6

### マンスリーウォッチャー

東京の地下鉄最寄り駅別・中古マンションの取引推計  
件数ランキング ..... 8

# 高い設備投資意欲は工場立地につながるか

近年の円安の進行で我が国の輸出型製造業が追い風を受けていること、世界的な感染症リスクや国際情勢の悪化等でグローバルサプライチェーンの見直しが課題となったこと、生産拠点として海外進出した国や地域の経済成長で人件費等が上昇したためコストメリットが希薄化したことなどで、工場の新増設などで生産力の向上を図る事例が散見されます。半導体をはじめとする特定重要物資の安定供給を目的とする補助金などの支援策も工場立地を含む国内の設備投資に影響を与えていると考えられます。

## 2023年の工場立地は件数減少、敷地面積増加

2023年に新たに用地を取得(賃借含む)して工場を設けた工場立地件数<sup>\*1\*</sup>は、745件で前年と比較して177件、19.2%の減少でした。敷地(立地)面積は1,451haで同171ha、13.4%増加しました[図表1-1]。

業種別では、金属製品が最多でしたが、過去10年の立地件数上位業種の多くが前年から減少しました[図表1-2]。増加したのは電子部品・デバイスや飲料・たばこ・飼料など下位の業種でした。

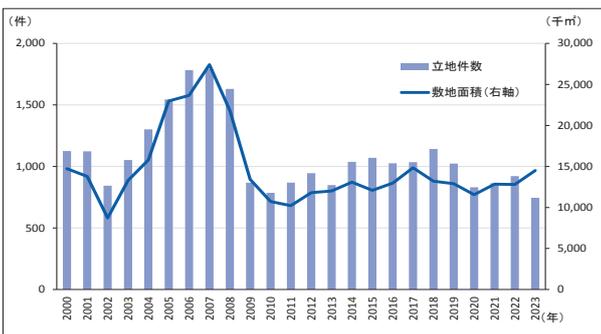
前年から立地件数が減少した一方、立地面積は増加したことから、平均立地面積は約40.3%増加して1.95haとなりました。平均設備投資額(土地購入費を含む)は2年連続の増加となりました。物価高による機械類を中心とする資本財価格の上昇や地価上昇で名目(金額)ベースの投資額が膨らんでいるとみられますが、コロナ禍で多くの企業が新規投資を控えていた反動も現れているとも考えられ、近年では高い水準にあります。一方、平均雇用予定従業者数は減少し、15人前後の低い水準が続いています。移転や増設など新規

雇用を多く必要としないケースもありますが、資本金1億円以上の大規模企業の件数シェアが拡大した中、人手不足で労働力確保が難しい現況から新設工場において省人化・自動化が進んだ可能性もあります[図表1-3]。

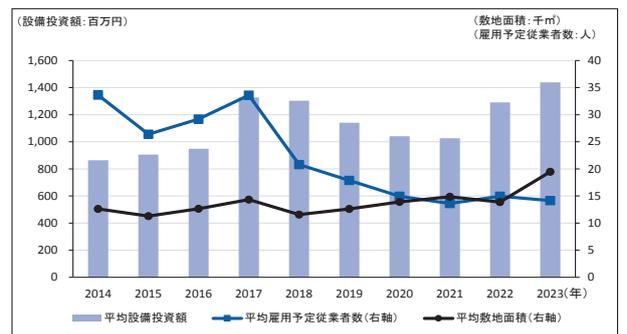
都道府県別の立地件数は、1位の茨城県や2位の愛知県など上位県の顔ぶれに大きな変化はありませんが、北海道が5位で2013年以来の上位10位内に入り、敷地面積では1位となりました[図表1-4]。北海道では、世界最先端のロジック半導体の開発と製造を目的に設立されたRapidus(株)が、千歳市で半導体製造拠点を建設中です。工業団地「千歳美々ワールド」に1棟目の工場として建設する「IIM-1」の敷地面積は約27万㎡に上ります(Rapidusは用地を賃借)。

※1：工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得・賃借した製造業、ガス業、熱供給業、電気業(水力・地熱・太陽光発電所を除く)の事業者を対象に実施するもの。  
 ※2：2023年は新潟県、富山県、石川県及び福井県の「令和6年能登半島地震」に係る災害救助法が適用される市町村に調査票送付先が所在する事業所(約70件)について調査が延期されており、後日実施の上再集計される予定

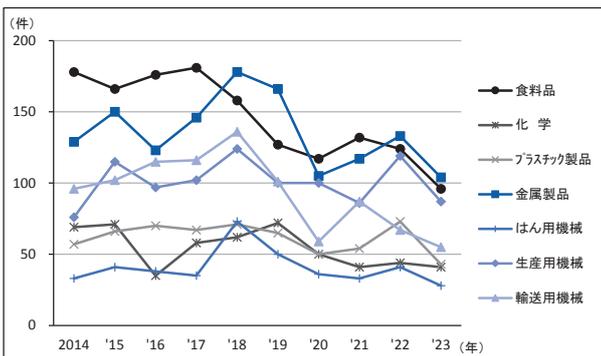
[図表 1-1] 工場立地件数及び敷地面積の推移



[図表 1-3] 1件当たりの敷地面積・設備投資・雇用予定従業者数



[図表 1-2] 業種別立地件数の推移(立地件数上位業種)



[図表 1-4] 工場立地件数上位都道府県ランキング

順位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	茨城	茨城	静岡	静岡	愛知	愛知	茨城	愛知	愛知	茨城
2	群馬	兵庫	愛知	群馬	茨城	静岡	愛知	茨城	茨城	愛知
3	静岡	群馬	群馬	兵庫	群馬	茨城	静岡	岐阜	岐阜	静岡
4	埼玉	静岡	兵庫	愛知	静岡	群馬	群馬	群馬	静岡	群馬
5	愛知	愛知	宮城	茨城	兵庫	岐阜	岐阜	静岡	兵庫	北海道
6	兵庫	埼玉	茨城	福岡	岐阜	兵庫	兵庫	兵庫	群馬	栃木
7	栃木	栃木	岐阜	長野	福岡	新潟	栃木	埼玉	栃木	岐阜
8	岐阜	宮城	新潟	栃木	新潟	長野	新潟	新潟	新潟	兵庫
9	宮城	福岡	長野	埼玉	埼玉	奈良	三重	長野	埼玉	福岡
10	新潟	岐阜	埼玉	新潟	長野	福岡	福岡	奈良	奈良	奈良

図表 1-1～1-4 のデータ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

## 立地計画を持つ企業の割合は最高

一般財団法人日本立地センターの調査<sup>\*3</sup>（国内の製造業と物流業の計約2万社を対象。以下、製造業のみの結果。）によると、国内事業拠点に関する立地計画（新設・増設・移転）を持つ事業者の割合は年々増加傾向にあり、2023年度は23.1%（前年度比+1.0%pt）と過去30年で最高の水準でした〔図表1-5〕。立地計画の着工予定時期については、「早急に」が28.0%で「5年以内まで」が占める割合（「早急に」も含める）は80.2%となっています〔図表1-6〕。また、立地計画の理由は、「需要増への対応」が53.7%と最多で、以下「手狭感の解消」が46.7%、「老朽化」が30.2%で上位にあります〔図表1-7〕。立地計画のある企業の多くは、サプライチェーンの再構築や経済安全保障、脱炭素化の取組、人手不足への対応などの課題を抱え、生産能力の拡大や設備の新鋭化といった投資の必要性が高まっていると考えられます。

「日銀短観（9月調査）」における2024年の設備投資計画は全規模製造業で前年度比17.0%増の高い水準となっています〔図表1-8〕。2023年度

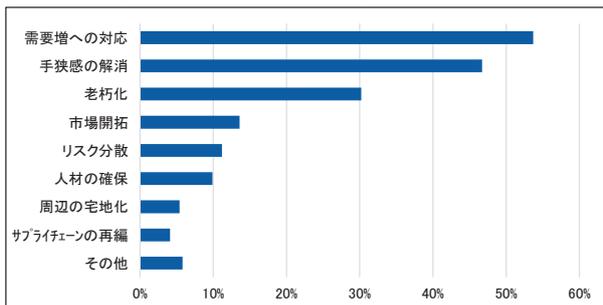
〔図表1-5〕国内事業拠点に関する立地計画を持つ事業者の割合



〔図表1-6〕立地計画の着工予定時期



〔図表1-7〕立地計画の理由・背景



図表1-5~1-7のデータ出所：（一財）日本立地センター「2023年度新規事業所立地計画に関する動向調査」

実績が11.1%増であった大規模企業は18.8%増、2023年度実績がマイナスであった中小企業でも12.2%増と、規模の大小を問わず製造業において設備投資意欲が高まっている状況です。

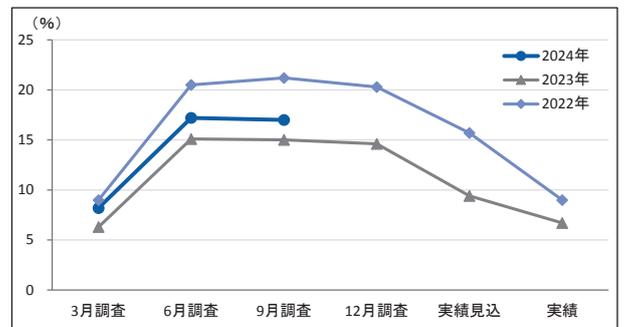
また、(株)日本政策投資銀行の「地域別設備投資計画調査」<sup>\*4</sup>から地域別の設備投資計画をみると、2024年度の製造業の設備投資額（土地投資額を含む、ソフトウェア・研究開発投資を除く。）は全地域で前年度比増加の見込みとなっています。投資額の多い地域は東海（シェア：2023年度27.7%、2024年度28.0%）で、電動化投資が増加する輸送用機械や高付加価値素材の需要増への対応を図る化学において大きく増加するとされています。また、増加率の高い地域は北関東甲信（2024/2023年度+62.4%）であり、EV・関連部品能力増強投資などがある電気機械や輸送用機械、および医薬品などで能力増強投資がある化学で増加率が高いとされています〔図表1-9〕。

\*3：「2023年度新規事業所立地計画に関する動向調査」

\*4：原則として資本金1億円以上の民間法人企業を対象。地域別数値には都道府県別投資額未回答会社の計数と沖縄県の計数は含まれない。地域区分は以下のとおり

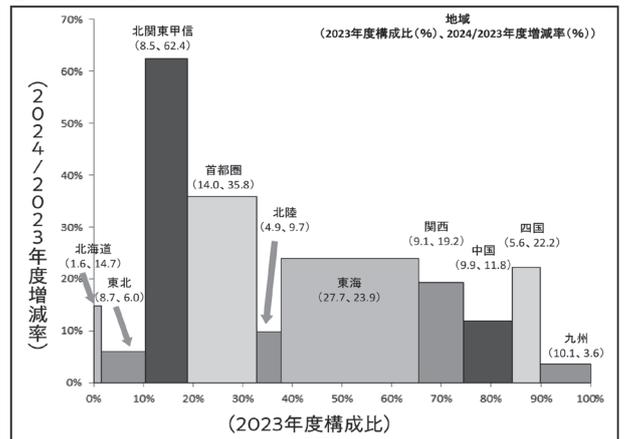
北海道：北海道／東北：青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟／北関東甲信：茨城、栃木、群馬、山梨、長野／首都圏：埼玉、千葉、東京、神奈川／北陸：富山、石川、福井／東海：岐阜、静岡、愛知、三重／関西：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山／中国：鳥取、島根、岡山、広島、山口／四国：徳島、香川、愛媛、高知／九州：福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島

〔図表1-8〕設備投資計画（全規模・製造業）



データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

〔図表1-9〕地域別設備投資動向（製造業）



データ出所：(株)日本政策投資銀行「地域別設備投資計画調査」

## 活発な半導体関連産業の設備投資

国内各地で半導体工場の新增設や関連産業の設備投資が続いています。半導体は電気機器や自動車、さらに近年注目されている人工知能 (AI) など幅広い分野で使われ、人々の生活や経済産業活動に欠くことができませんが、コロナ禍における半導体不足が幅広い企業に大きな影響を与えたことから、安定供給の確保に取り組む民間事業者等を支援する経済安全保障推進法における特定重要物資に指定されています。

新型コロナウイルスなど世界的な感染症の広がりや気候変動、地政学リスク等を背景に経済安保推進法に基づいて半導体サプライチェーンの強靱化が謳われ、従来型半導体及び半導体のサプライチェーンを構成する製造装置・部素材・原料の製造能力の強化等を図ることで、各種半導体の国内生産能力を維持・強化することが官民で進められています。政府は工場誘致等に2021~23年度で計4兆円規模の補助金を確保しており、同様の動きは米国のCHIPS法など西側先進諸国でもみられますが、日本の支援額や対GDP比は大きくなっています〔図表1-10〕。

国が1兆円超を支援するJapan Advanced Semiconductor Manufacturing (株) (JASM) は、熊本県菊陽町の第1工場が2024年末に稼働を開始し、近隣に建設中の第2工場は2027年末に稼働予定です。両工場合計の月間生産能力は100,000枚 (300mm ウェハ換算) 以上となる見込みで、自動車や産業、民生、ハイパフォーマンス・コンピューティング (HPC) 用途向けに回路線幅が6~40nmのプロセス技術による製造を担い、合計で約3,400名を雇用予定です。さらに親会社の台湾積体回路製造 (TSMC) は場所が未定ながら国内第3工場の建設も検討していると報道されています。第1工場は2030年までに間接材の現地調達率60%を目指して、関連産業の集積を促しており、工場等の新設や設備強化を図る動きが活発化し、熊本県ではTSMCの進出が決まった2021年秋以降の工場立地件数が200件近くに達しました。

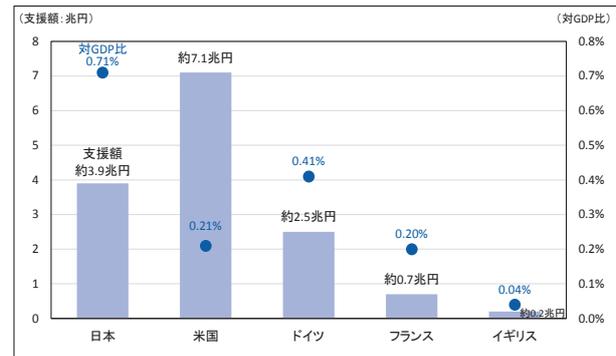
前述のRapidusは2nm以下の製造プロセスを開発し、

2025年4月に試作ライン稼働、2027年に量産化の計画を進めています。ここまではいわゆる前工程と呼ばれる部分であり、2024年6月にはIBMと2nm世代半導体のチップレットパッケージ量産技術<sup>※5</sup>の確立に向けたパートナーシップを締結し、後工程の技術開発を進めるとして、IIM近隣の工場 (セイコーエプソン (株) 千歳事業所内) の一部を賃借しクリーンルームを構築しています。同事業所は小型液晶パネルの製造拠点ですが、液晶パネルや有機ELパネル用のクリーンルームが半導体先端パッケージ向けに転用しやすいことなどから液晶パネル工場が半導体向けに転用される事例が散見されています。

シャープ (株) は未利用・低利用となっている自社工場の活用、さらには他社協業による事業展開を進めており、大型の液晶パネルを生産していた堺工場には大手通信会社等によるAIデータセンターの構築を発表しています。他方、中小型液晶パネルを生産していた三重県多気町の三重事業所では半導体受託製造や検査受託を手掛けるアオイ電子 (株) と共同で半導体後工程の生産ライン構築を進めることを発表しました。また、インテルや他の日系企業とともに「半導体後工程自動化・標準化技術研究組合」を設立して、半導体後工程の自動化・標準化に取り組むとしており、同社の液晶工場が活用されるとみられます。新技術の開発にかかる時間やコストを縮減したい半導体ビジネスと、稼働が低下した工場・設備を有効活用したい液晶ビジネスとの間でニーズがマッチした事例とみられます。

※5：複数チップを接続して一つのチップのように機能させるマルチチップレットや複数の半導体チップを組み合わせて一つのパッケージに実装する次世代半導体パッケージング技術

〔図表 1-10〕半導体産業への政府支援額



データ出所：財政制度等審議会資料

## 製造拠点の国内回帰の動き

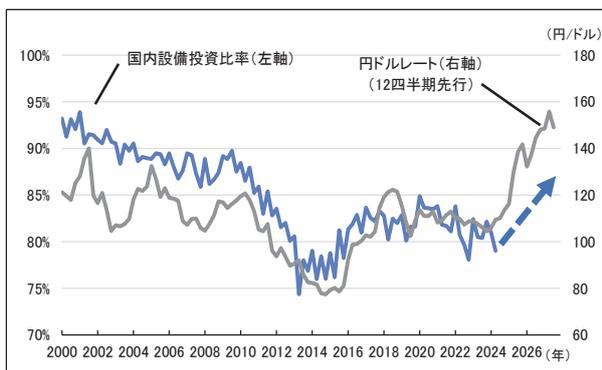
2022年以降、為替市場は主要通貨に対して大幅な円安方向に動いており、2024年6月には160円台の水準まで下落しました。コロナ禍で課題となった海外工場の操業停止や物流網の停滞によるサプライチェーンの混乱への対応や、地政学リスクを背景とする経済安全保障の観点からマスクなどの衛生用品や生活必需品、重要物資の安定的な確保などの理由から、アジア諸国などに開設した一部の生産拠点を日本国内に戻す動き (リショアリング) がありますが、昨

今の円安がこの動きの一段の後押しとなることが考えられます。為替相場が円高/円安方向に動く、製造業等の海外設備投資が増加/減少しますが、概ね為替レートの大きな動きから2~3年後に国内/国外の設備投資比率が変曲点を迎えるという傾向があります。2022年から始まった円安傾向を受けて、今後海外への設備投資より国内設備投資が選好されて、国内生産拠点の新設や強化が進む可能性があります〔図表1-11〕。

日本貿易振興機構 (JETRO) が海外ビジネスに関心が高い日本企業に対して行っている調査によると、2023年度は海外ビジネス (一部含む) の国内拠点への移管を「実施済み／予定あり」とする企業が4.7%と前年度(4.3%)並みでした。国内移管を実施済(予定含む)または検討中との回答比率が最も高かった業種は「自動車・同部品／その他輸送機器」の17.6%、次いで「電気機械」の16.1%、「化学」の15.9%で、国内工場立地件数が比較的上位にあるこれら業種において、今後の設備投資が拡大する可能性があります〔図表1-12〕。

高い設備投資意欲が即ち国内工場立地につながる

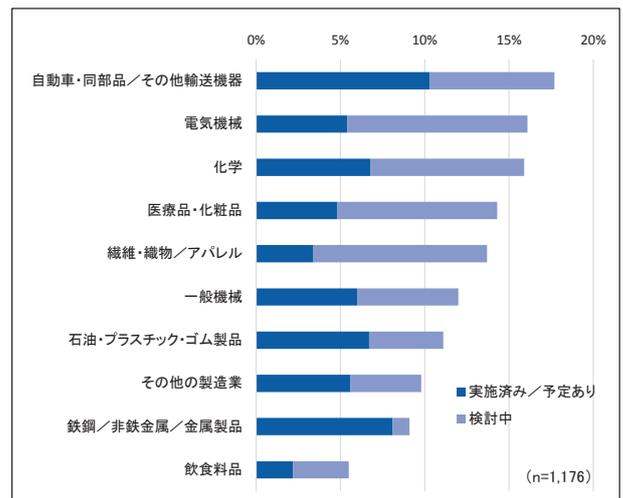
〔図表 1-11〕国内設備投資比率の推移



データ出所：経済産業省「海外現地法人四半期調査」、財務省「法人企業統計」、IMF「IMF DATA」より作成

るわけではなく、国際情勢や金融環境、賃金・物価の変動等の影響を受けるとみられますが、現在の人口減少局面では国内市場の縮小とともに労働力不足の問題もあり、製造業におけるサプライチェーンやエンジニアリングチェーンの効率化が課題と考えられます。製造業におけるデジタル化 (DX) や自動化が進展し、IoTやビッグデータ、AI、ロボットなどが活用されるスマートファクトリーが主流になっていくと考えられます。

〔図表 1-12〕業種別の海外ビジネスの国内移管



データ出所：日本貿易振興機構「2023年度日本企業の海外事業展開に関するアンケート調査」より作成

## 工場立地の課題と今後

### 用地確保の課題

TSMCの工場が進出した熊本県菊陽町とその周辺は、関連事業所の立地需要が増大していますが、県内では工業団地や用地がほぼ完売で不足する事態となったため、菊陽町及び八代市などの近隣市町で新たな工業団地の整備が進められています。また隣県の福岡県飯塚市でも半導体の関連企業などの誘致を目指して炭鉱跡地約25haを取得し、2028年度をめどに大規模工業団地を整備するなど、九州各地に動きが波及しています。Rapidusが立地する千歳市でも工業団地の空きがほとんどなく、市は約45haの新工業団地の整備を決めています。

工業団地の整備には3～6年程度を要するとされ、現状、物流施設などの用地としても急増する需要に対応できずに産業用地が不足している自治体は多いと言われています。経済産業省は農用地や市街化調整区域を開発する際の土地利用規制の課題や、職員に産業用地整備の知識・経験が無い等の人材に関する課題等に対して、「産業用地整備促進進歩支援事業」による適地選定調査やアドバイザー等の支援を行うとし、2024年度は対象に23自治体が選定されました。

### トランプ米大統領就任の影響

2024年の米国大統領選でトランプ氏が再選され2期目の政権が始動しました。1期目同様、「米国第一」を掲げて保護貿易主義的な政策や米中対立の深刻化が進んだ場合、国内製造業をはじめとして、世界的にサプライチェーンが大きな影響を受ける可能性があります。特に関税については、日本やユーロ圏も含めた全ての国に従来よりも高い税率を課すと選挙戦当時から主張していました。

IMFが2024年10月に公表した世界経済見通しによると、2025年の世界の成長率見通しは+3.2%と2024年と同水準が見込まれていますが、米国が10%の一律関税を導入し、中国とユーロ圏も互いの貿易で同率の関税を設定するとした代替シナリオでは、世界のGDPの6%に相当する世界の貿易の25%程度が直接的な影響を受け、世界の貿易量は2026年までに4%押し下げられると推計しており、世界経済の縮小により製造業の設備投資や生産活動にも影響が出る蓋然性が高まります。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

# 賃貸等不動産をめぐる動き

近年、経営戦略の一環として企業が不動産をどのように取り扱うかが活発に議論されています。本稿では、2024年上期に決算期を迎えた企業のうち、有価証券報告書で賃貸等不動産を開示している企業を集計し、賃貸等不動産をめぐる動きについて考察します。

## 業界別にみる賃貸等不動産の保有状況

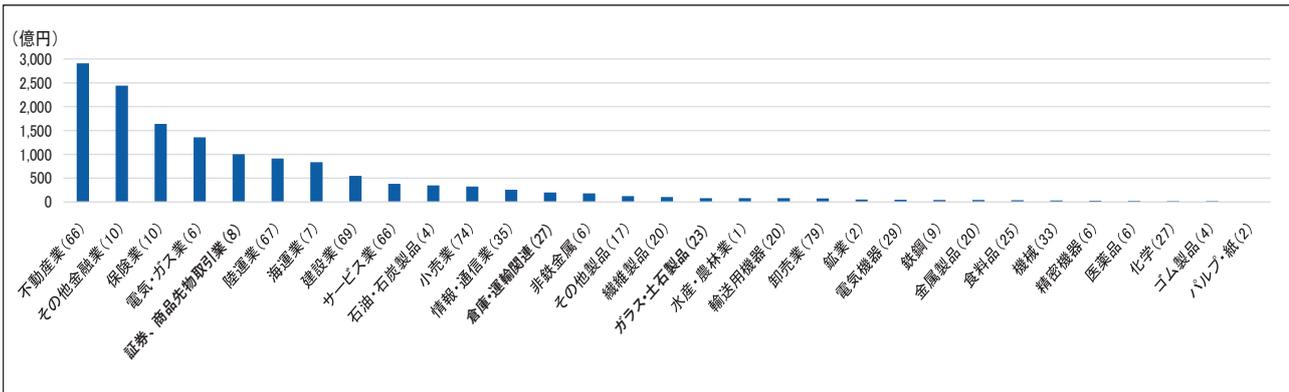
賃貸等不動産<sup>※1</sup>の1社あたりの平均期末簿価は、不動産賃貸業を本業とするもしくは本業と密接に関係する不動産業、保険業、建設業に加えて、金融業（その他金融業（リース会社他）、証券・商品先物取引業）、支店・店舗等を保有し不動産賃貸業と親和性が高いと考えられる電気・ガス業、陸運業、サービス業、小売業などで高い傾向がみられます〔図表2-1〕。

直近5年間で1社あたりの平均期末簿価の指数（2019年=100）の推移をみると、その他金融業やサービス業、電気機器が賃貸等不動産の保有を増やしている一方、石油・石炭製品、鉱業、非鉄金属、化学は賃貸等不動産の保有を減らしています〔図表2-2〕。

本業の収益のボラティリティが大きい業界では収益基盤の安定化を図る目的で不動産賃貸事業を強化する動きや、人口減少や働き方改革で中長期的な成長が見込みにくい業界では本業と親和性の高い不動産賃貸業を強化あるいは資産回転型ビジネスに新規参入する動きなどがみられます。

もともと、同一業界内でも収益基盤を強化するために賃貸等不動産の保有を増やす企業があれば、新たな事業創出や本業強化の資金を確保するために賃貸等不動産を売却する企業があるなど、賃貸等不動産の保有方針をめぐっては個社の経営戦略に依拠する側面が大きいといえます。

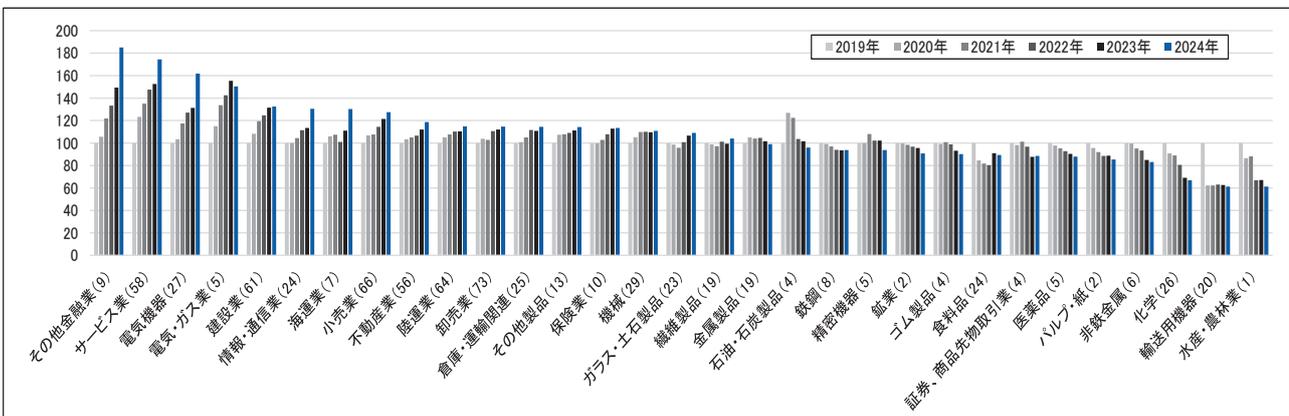
〔図表2-1〕賃貸等不動産の1社あたりの平均期末簿価（2024年上期決算企業）



〔注〕括弧内はデータ数。2024年1月～6月に決算期を迎えた企業のうち賃貸等不動産の期末簿価を開示している778社を集計対象とした。

データ出所：各社有価証券報告書

〔図表2-2〕賃貸等不動産の1社あたりの平均期末簿価の指数（2019年=100）



〔注1〕決算期が1月～6月である有価証券提出企業の2019年～2024年の継続データ

〔注2〕括弧内はデータ数。2019年～2024年の決算期が1月～6月で継続データがとれる699社を集計対象とした。

データ出所：各社有価証券報告書

## 活発化するアクティビスト投資家の動き

本業補完や資本収益性の観点などから能動的に賃貸等不動産の保有方針を決定する企業がある一方、ここ数年で存在感を増してきたアクティビスト投資家(物言う株主)<sup>※2</sup>からの株主提案が賃貸等不動産の保有方針に大きな影響を及ぼしている事例が散見されます。

(株)アイ・アールジャパンホールディングスの調べによると、日本に参入しているアクティビストファンド数は73社(2024年10月時点)で、10年間で約9倍に増加しました[図表2-3]。スチュワードシップ・コード<sup>※3</sup>(2014年)やコーポレートガバナンス・コード<sup>※4</sup>(2015年)が策定されて以降、投資家が株主提案に対して是々非々で賛否を示す傾向がでてきたことに加え、東京証券取引所が「資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応」(2023年)で、PBR(株価純資産倍率)<sup>※5</sup>1倍割れの上場企業等などに対して資本コストや株価を意識した経営を推進するように求めたことなどもアクティビストファンドの新規参入を後押ししていると考えられます。

アクティビスト投資家の増加に伴い、上場企業等に対する株主提案は増加の一途を辿っており、特にコロナ以降急増しています。提案内容も従来型の取締役の選任や増配、自社株買い要求に加えて、事業ポートフォリオの見直しなど企業価値向上を求めるものが増えており、なかには不動産戦略に影響を与えるような内容も多く含まれています。

直近では、10年以上PBR1倍割れが続いている企業に対して賃貸等不動産を活用した資産回転型ビジネス参入により資本効率を改善させることを促す提案や、不動産売却により自己株式取得を行うべきとする提案、不動産事業が資本コストを下回る投資リターンしか生み出していないとのアクティビスト投資家からの指摘を受けて不動産事業売却に向けて動き出すことになった事例などがみられます。

## 年々膨らむ賃貸等不動産の含み益

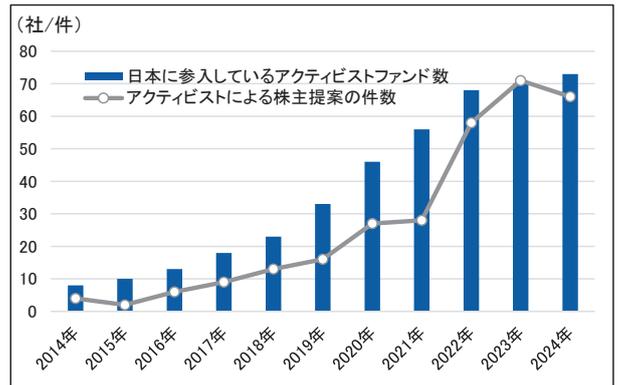
不動産価格が上昇するなか上場企業等の含み益<sup>※6</sup>は賃貸等不動産だけで2023年は29.4兆円に上っています[図表2-4]。2024年も上期に決算期を迎えた企業だけで29.3兆円となっており、通年でみると2023年を上回る蓋然性が高いです。

賃貸等不動産の含み益が積み上がるなか、

PBR1倍割れの企業や賃貸等不動産の含み益が多い企業に対して、アクティビスト投資家が含み益を顕在化させるように企業に働きかける可能性があります。アクティビスト投資家の台頭とともに、企業にとって不動産戦略の再構築が必要な機運はますます高まっていくことが考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

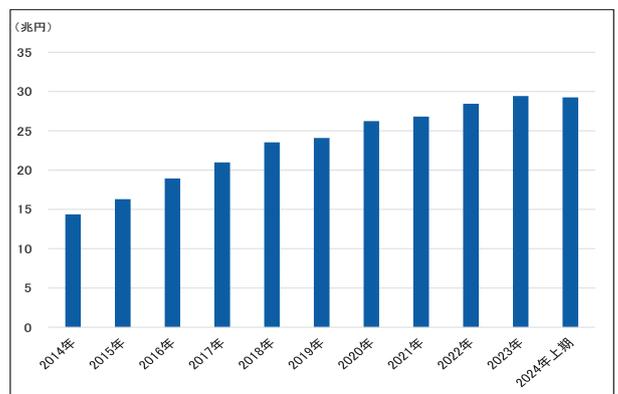
[図表2-3] 日本に参入しているアクティビストファンド数と、アクティビストによる株主提案の件数



(注) 2024年の数値は2024年10月時点の数値

データ出所: (株)アイ・アールジャパンホールディングス  
「決算説明会資料(2025年3月期中間期)」

[図表2-4] 賃貸等不動産の含み益総額



データ出所: 各社有価証券報告書

- ※1: 有価証券報告書で賃貸等不動産の時価等を開示した企業を対象に、賃貸等不動産の簿価、時価、含み損益を集計した。ただし、賃貸等不動産以外の不動産(例えば自社使用)と区別できない形式で開示している企業は集計対象から除いた。
- ※2: 保有株式を裏付けとして投資先企業に対し、事業再編などの経営戦略や配当・自社株買いなどの株主還元などについて株主提案を提出する投資家の総称。最終的に利益を得ようとする投資ファンドが代表格
- ※3: 機関投資家(年金基金やその委託を受けた運用機関等)に対して、企業との対話を行い、中長期的視点から投資先企業の持続的成長を促すことを求める行動原則
- ※4: 上場企業に対して、幅広いステークホルダー(株主、従業員、顧客、取引先、地域社会等)と適切に協働しつつ、実効的な経営戦略の下、中長期的な収益力の改善を図ることを求める行動原則
- ※5: price book-value ratioの略称で、投資判断指標の1つ。株価を1株当たり純資産で除したもので、株価が1株当たり純資産の何倍まで買われているのかを示すもの。
- ※6: 通常、物件ごとの「時価・簿価」を指すが、有価証券報告書では賃貸等不動産の開示の大半が簿価と時価を企業単位で記載している。そのため、本稿では特に断りがない限り、賃貸等不動産の含み損益は企業全体の含み益合計額から法人全体の含み損合計額を差し引いた金額とする。

## 東京の地下鉄最寄り駅別・中古マンションの取引推計件数ランキング

中古マンションの購入を検討する際「物件が選べる可能性が相対的に高い最寄り駅はどこか」、中古マンションを対象とするエリアマーケティングで「事業機会が見込めそうな路線・駅はどこか」などの視点から、東京の地下鉄を対象に最寄り駅ごとにみた中古マンションの取引件数を推計し、ランキングにしました。

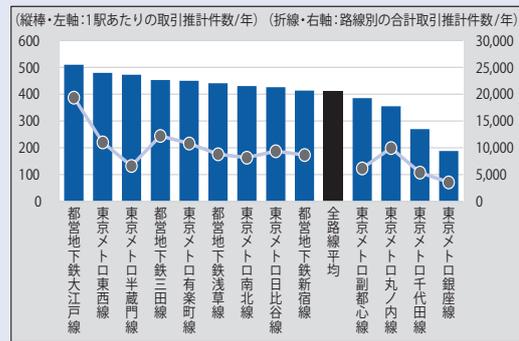
路線別にみた合計取引推計件数は都営地下鉄大江戸線が年間1万9千戸を超え最多でした〔図表3-1 折れ線〕。駅数が最大の路線であることに加えて、駅別の1位と2位を大江戸線の駅（勝どき、両国）が占める〔図表3-2〕など、1駅あたりの取引推計件数も大江戸線が最多〔図表3-1 縦棒〕でした。件数が多い駅は東京の東側か北側に多く、東京メトロ銀座線や千代田線など都心部の路線は件数が少ない傾向がみられました。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

<取引件数の推計方法について>

- ・推計元のデータは国土交通省「不動産取引価格情報」に収録されている「中古マンション等」の「路線別・駅別取引価格情報」で、この調査はほぼ悉皆調査である法務省「登記異動情報」の登記異動情報件数に対して86%の捕捉率である。このため、国土交通省の情報件数を86%で割り戻して取引推計件数とした。2020年1月から2024年3月（本稿作成時の最新時点）の、約4年分のデータを対象としている。
- ・私鉄と相互乗り入れのある路線では私鉄部分は対象外で、例えば東京メトロ半蔵門線は渋谷駅⇨押上駅を対象区間とした。
- ・路線別の集計にあたり、複数路線が乗り入れる駅（例、渋谷駅）の取引件数は一意で、各路線それぞれで同数を計上した。例えば銀座線渋谷駅は半蔵門線渋谷駅と同数で、情報件数はいずれも251件、年間取引推計件数は685件である。

【図表3-1】 都内地下鉄の路線別中古マンションの年間取引推計件数（1駅あたり、路線合計）



【図表3-2】 都内地下鉄最寄り駅別・中古マンションの年間取引推計件数ランキング上位50

順位	路線名	駅名	情報件数	年間取引推計件数	順位	路線名	駅名	情報件数	年間取引推計件数
1	都営地下鉄大江戸線	勝どき	725	1,978	26	東京メトロ東西線ほか	門前仲町	307	837
2	都営地下鉄大江戸線	両国	636	1,735	27	東京メトロ千代田線	北綾瀬	304	829
3	東京メトロ有楽町線	豊洲	621	1,694	28	都営地下鉄三田線	西巢鴨	300	818
4	東京メトロ半蔵門線	錦糸町	499	1,361	29	東京メトロ丸の内線	方南町	299	816
5	東京メトロ丸の内線ほか	池袋	458	1,249	30	東京メトロ南北線ほか	麻布十番	298	813
6	東京メトロ日比谷線	三ノ輪	429	1,170	31	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	292	797
7	東京メトロ南北線ほか	白金高輪	406	1,108	32	東京メトロ東西線	西葛西	286	780
8	東京メトロ有楽町線	江戸川橋	399	1,088	33	東京メトロ日比谷線	恵比寿	280	764
9	東京メトロ東西線	東陽町	396	1,080	34	東京メトロ東西線	木場	279	761
10	都営地下鉄三田線	板橋本町	390	1,064	35	東京メトロ日比谷線ほか	北千住	275	750
11	東京メトロ有楽町線ほか	月島	383	1,045	36	東京メトロ南北線	駒込	273	745
12	東京メトロ南北線ほか	目黒	375	1,023	37	東京メトロ半蔵門線ほか	清澄白河	263	717
13	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	372	1,015	38	都営地下鉄三田線ほか	春日	262	715
14	東京メトロ日比谷線	入谷	371	1,012	39	東京メトロ南北線	王子神谷	261	712
15	都営地下鉄大江戸線	練馬	367	1,001	40	東京メトロ半蔵門線ほか	住吉	256	698
16	東京メトロ東西線	南砂町	365	996	41	東京メトロ銀座線ほか	渋谷	251	685
17	都営地下鉄三田線	板橋区役所前	361	985	42	都営地下鉄浅草線ほか	蔵前	248	677
18	東京メトロ丸の内線	荻窪	351	957	43	都営地下鉄浅草線	本所吾妻橋	248	677
19	都営地下鉄浅草線	西馬込	351	957	44	都営地下鉄新宿線ほか	森下	247	674
20	都営地下鉄浅草線	五反田	337	919	45	東京メトロ日比谷線	八丁堀	246	671
21	都営地下鉄新宿線	菊川	335	914	46	東京メトロ東西線	中野	246	671
22	東京メトロ日比谷線	南千住	331	903	47	都営地下鉄新宿線	東大島	245	668
23	東京メトロ南北線	王子	328	895	48	東京メトロ東西線	早稲田	244	666
24	東京メトロ半蔵門線ほか	押上	309	843	49	東京メトロ東西線	葛西	242	660
25	都営地下鉄新宿線	大島	308	840	50	都営地下鉄大江戸線	新御徒町	237	647

※情報件数とは、2020年第1四半期から2024年第1四半期の合計17四半期に把握された取引情報の件数  
年間取引推計件数は、情報件数を年あたりに換算し、情報捕捉率(8.6%)で割り戻して算出した推計値

図表3-1、3-2のデータ出所：国土交通省「不動産取引価格情報」から都市未来総合研究所が集計し推計

### 不動産トピックス 2025.1

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)