

2025

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

J-REITにおける資産入れ替えの動向
～2024年度は入れ替え件数、額ともに過去最高～ … 2

トピックス2

金利がある世界での不動産投資に関する考察
～利回りが高い郊外・地方物件や築古物件の運用実績は
相対的に劣るか～ … 6

マンスリーウォッチャー

回復に向かうMICE
～躍進の起点となる新施設の動向～ … 8

J-REITにおける資産入れ替えの動向

～ 2024年度は入れ替え件数、額ともに過去最高～

J-REITにおける資産入れ替え^{※1}は2024年度に件数、額ともに過去最高となりました。築年経過等で入れ替え候補となる物件ストックの増加や不動産価格の上昇による譲渡益の見込めるケースの増加、NAV倍率^{※2}の1倍割れにより公募増資が難しい環境が続いていること等が積極的な入れ替えの理由とみられます。

2024年度の資産入れ替えの特徴

2024年度の資産入れ替え件数は過去最多の37件で、複数回実施の投資法人も

J-REITにおける資産入れ替え件数は、2024年度に前年度から7件増加し、過去最多の37件となりました[図表1-1]。資産入れ替えを公表した投資法人は30で、全57投資法人の過半となり、年度内で2回や3回など複数回実施する投資法人もみられました。

2024年度のJ-REIT全体の売却額は7,627億円で、そのうち資産入れ替えにおける売却額は55.7%を占めて4,251億円となり、どちらも過去最高となりました[図表1-2]。

資産入れ替えにおける取得額は2021年度を超え過去最高の4,760億円となりました[図表1-3]。J-REITの全取得額のうち資産入れ替えが占める割合は上昇基調で2024年度は過去最高の40.4%となりました。

2024年度の資産入れ替えのうちスポンサー^{※3}以外へ売却した額の割合は57.2%でスポンサーへの売却額を上回り、同スポンサー以外からの取得額は46.5%と半分近くを占めました。

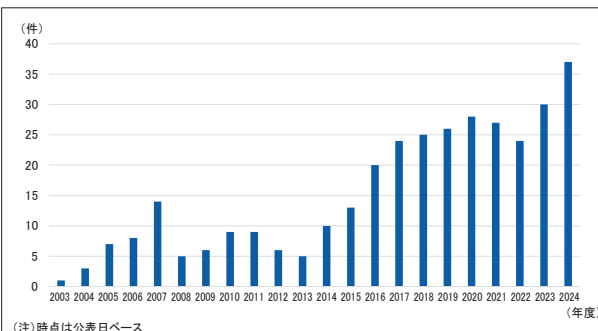
2024年度は取得におけるオフィスビルや東京圏の割合が売却での割合を下回る

2024年度の資産入れ替えにおける用途別の物件売却額と取得額の割合を比べると、賃貸マンションやホテル、物流施設は取得額の割合が売却額の割合を上回った一方、オフィスビルは取得額の割合が29.4% pt下回りました[図表1-4]。地域別^{※4}では、大阪圏やその他圏域の取得額の割合が上回った一方、東京圏の取得額の割合が20.4% pt下回りました。

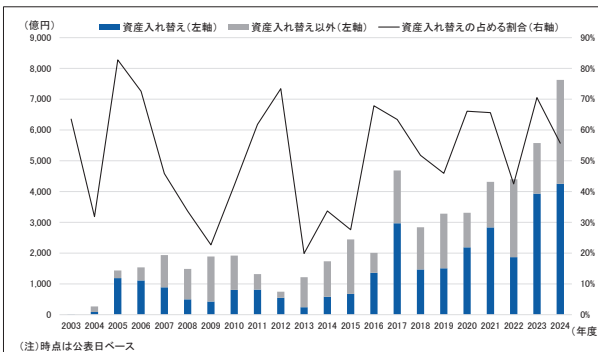
本誌2022年5月号で紹介した2021年の資産入れ替えの用途別では、オフィスビルの取得額の割合が売却額を上回った一方、コロナ下において需要が減退した商業施設(主に都市型)やホテルの取得額の割合が下回っていました。今回調査(2024年度)では、オフィスビルを売却した投資法人にはオフィス賃貸市場の二極化を懸念する例がみられました。東京圏の物件利回りは他の地域と比べ低い傾向もあり、2/3程度の資産入れ替え事例でポートフォリオの利回りが向上しました^{※5}。

- ※1：同一投資法人が同一日に物件の取得と売却を公表したものを集計。1つのプレスリリースで取得と売却をともに示す事例や補足説明資料を公表する事例がみられる。
- ※2：投資法人の保有不動産の鑑定評価額の合計から負債を引くなどして算出する純資産価値（NAV:Net Asset Value）に対し、投資法人の時価総額（投資口価格×発行済投資口数）が何倍かを算出したもの。
- ※3：スポンサー企業及びスポンサー企業が設立したSPC
- ※4：東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、名古屋圏：愛知県、三重県、岐阜県
- ※5：詳細は後述（図表1-6）。なお、資産入れ替えでの利回りの向上は割安での物件取得等、他の要因が含まれる。

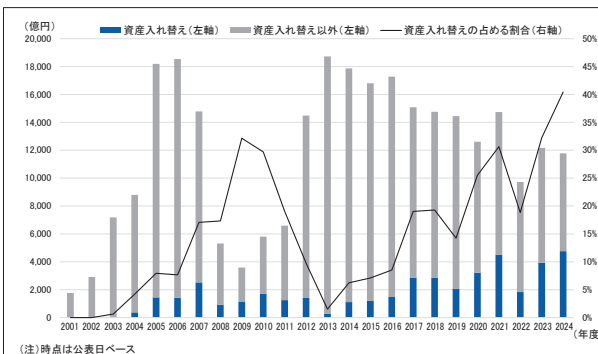
【図表 1-1】 J-REITにおける資産入れ替え件数の推移



【図表 1-2】 J-REITにおける物件売却額の推移

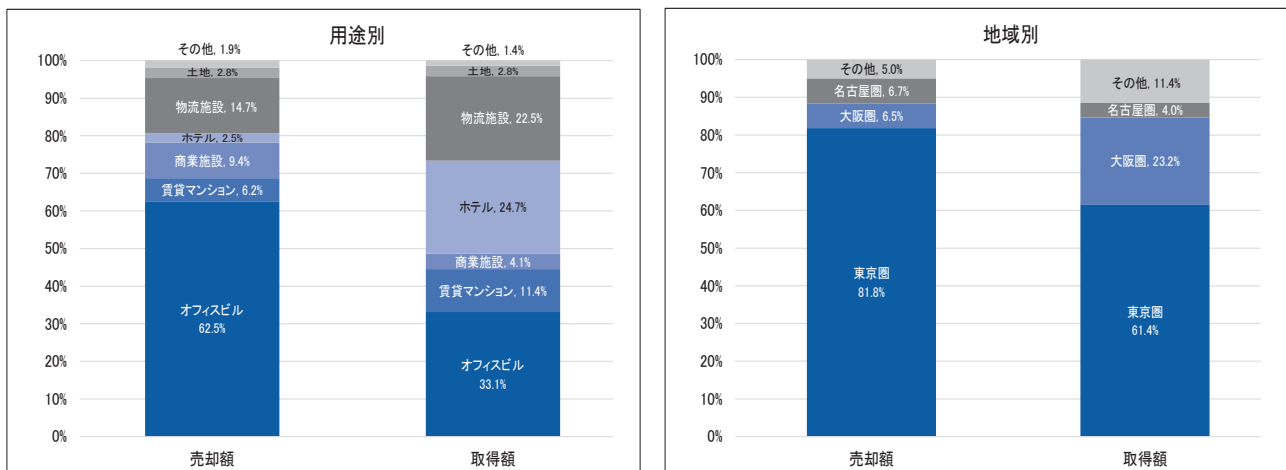


【図表 1-3】 J-REITにおける物件取得額の推移



図表 1-1～1-3 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表 1-4] J-REITの資産入れ替えにおける物件売却額/取得額の割合 (2024年度、用途別: 左、地域別: 右)



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

2024年度の資産入れ替え37事例の内容

2024年度は資産入れ替えと同時に9事例が自己投資口の取得を実施

2024年度に資産入れ替えが行われた37事例の内容(詳細および評価)は以下のとおりです。

物件取得への充当を目的に4事例が増資を行っており、19事例が借入を行っています[図表1-5]。また、資産入れ替えの影響で22事例が同日に増配の修正リリースを行っており、9事例が自己投資口取得のリリースを行いました。

資産入れ替え公表1営業日後の投資口のリターン^{※6}が上位(6.4%~45%)の入れ替え事例は、増資や借入といった新たな資金調達を行わず、物件売却等の資金で物件とともに自己投資口の取得を行っている点が特徴です[リターンが上位の事例は図表1-5の事例17と29、32]。同リターンの下位(-6.4%~-2.3%)は増資による資金調達を行い、自己投資口の取得は行われていません[リターンが下位の事例は図表1-5の事例1と6、9]。

売買物件数では8事例で取得物件数が売却物件数を下回り、取得総数(75物件)が売却総数(67物件)を8物件上回りました[図表1-5]。

約1割(37事例中4事例)の資産入れ替えが最高評価

資産入れ替えにおける物件売買に関する代表的な評価指標^{※7}としては、資産規模や鑑定プレミアムおよびディスカウント^{※8}、築年数、譲渡損益、NOI利回り等があげられます[図表1-6]。

資産規模について、簡便的に売却時の鑑定評価額で比較すると、30事例で取得が売却を上回り、入れ替えにより資産規模が拡大しています。平均では取得額が売却額を31億円上回りました。

売却の鑑定プレミアムは、28事例でプラスとなっています。なお、8事例は売却額と鑑定額

が同額で、マイナスは1事例のみでした。

取得の鑑定ディスカウントは、35事例がマイナスで、残りの2事例は取得額と鑑定額が同額でした。

※6: リターンは東証REIT指数(基準となる正常リターン)からの乖離を示す異常リターンを東京証券取引所の公表値から算定(各投資口増減率-東証REIT指数増減率)。以下、同じ。

※7: 資産入れ替えの成果として投資法人が公表している中で横断的に比較が可能な代表指標例。ただし、各投資法人は地域や用途、テナント等の偏り、その他個別指標を含め総合的に判断している。

※8: 売却の鑑定プレミアム(売却額÷鑑定額-1)は売却価格が売却時鑑定評価額と比べどの程度高い(低い)額であるか、取得の鑑定ディスカウント(取得額÷鑑定額-1)は取得価格が取得時鑑定評価額と比べどの程度低い(高い)額であるかを評価

[図表 1-5] 2024年度の資産入れ替え37事例

事例	公表月	投資法人	ファイナンス		同日開示		物件数		
			増資	借入	増配修正	自己投資口取得	売却	取得	
1	2024年5月	投資法人A	○	○	○	×	1	1	
2		投資法人B	○	×	○	×	3	3	
3		2024年6月	投資法人C	×	×	×	×	1	4
4			投資法人D	×	×	○	×	4	3
5	2024年7月	投資法人E	×	×	○	○	1	1	
6		投資法人F	○	○	○	×	1	5	
7		投資法人G	×	○	○	×	1	1	
8		2024年8月	投資法人H	×	×	×	×	2	1
9	投資法人I		○	×	○	×	1	2	
10	2024年9月	投資法人J	×	○	○	×	1	1	
11		投資法人D	×	×	×	×	4	2	
12		投資法人K	×	○	○	×	1	1	
13		投資法人L	×	×	○	○	2	2	
14	2024年11月	投資法人M	×	○	○	×	1	2	
15		投資法人N	×	○	○	×	2	6	
16	2024年12月	投資法人C	×	○	×	○	13	1	
17		投資法人O	×	×	○	○	2	2	
18		投資法人P	×	○	○	×	2	1	
19		投資法人Q	×	○	○	×	1	2	
20		投資法人R	×	×	○	×	2	1	
21		2025年1月	投資法人S	×	×	○	×	1	3
22	投資法人T		×	○	○	○	1	3	
23	投資法人U		×	○	×	×	1	1	
24	投資法人V		×	○	○	○	1	1	
25	2025年2月	投資法人W	×	○	○	×	2	1	
26		投資法人X	×	○	×	×	1	1	
27		投資法人Y	×	○	×	×	1	1	
28		投資法人Z	×	○	×	×	1	5	
29		投資法人a	×	×	○	○	1	1	
30		2025年3月	投資法人E	×	×	×	×	1	2
31	投資法人b		×	×	×	×	1	1	
32	投資法人S		×	×	×	○	1	1	
33	投資法人c		×	×	×	○	1	1	
34	投資法人T		×	×	×	×	3	2	
35	投資法人D		×	×	×	×	2	4	
36	投資法人d		×	○	○	×	1	1	
37	投資法人L		×	○	×	×	1	4	
計			4	19	22	9	67	75	

出所: 投資法人公表資料より都市未来総合研究所作成

事例の平均築年数^{※9}は、29事例で取得が売却を下回りました。上回ったのは3事例のみで概ね物件の若返りが図れています(土地関連の売買を含み比較できない5事例は除く)。

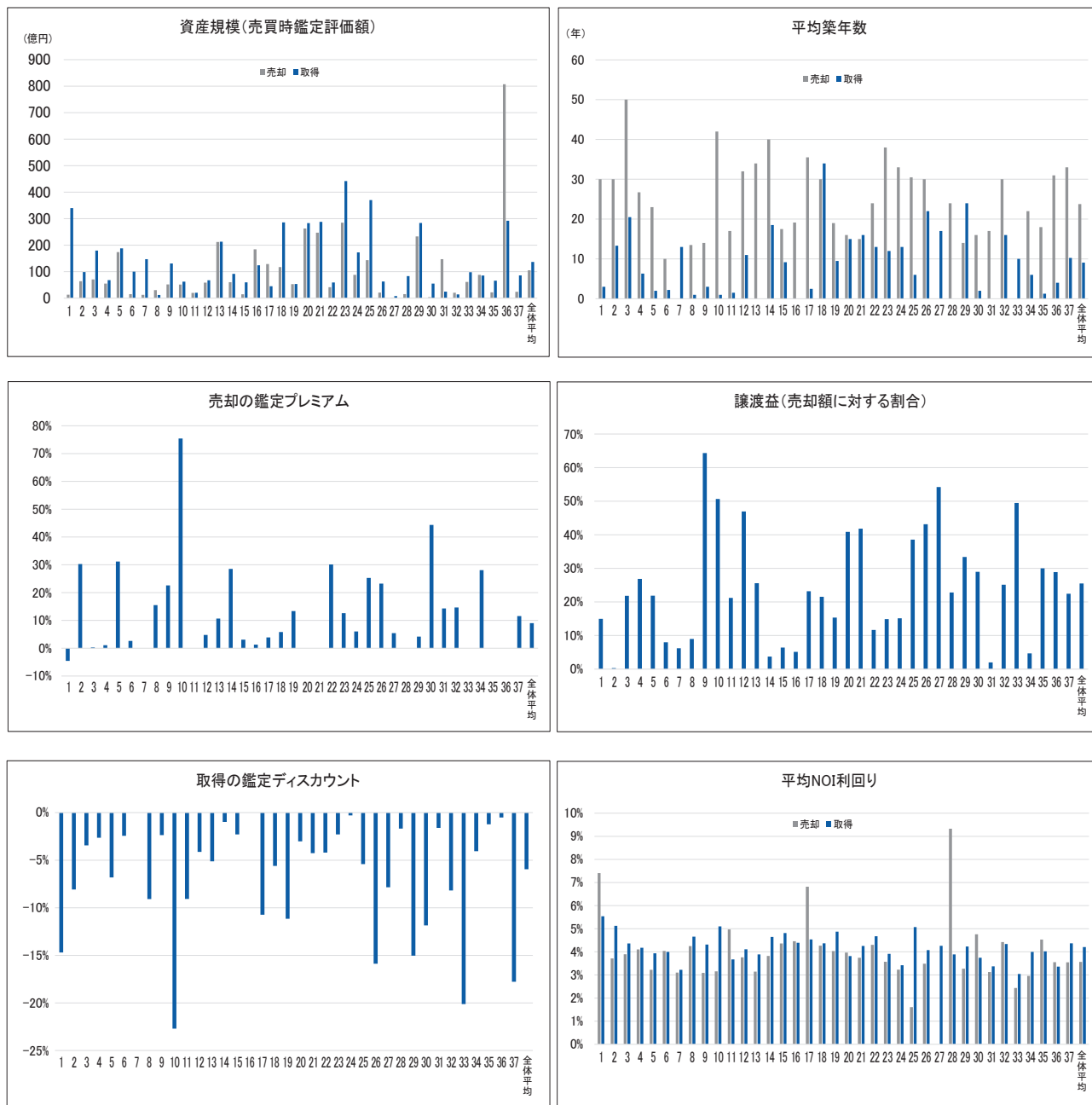
譲渡損益は不動産価格の上昇からすべての事例で譲渡益となりました。

平均NOI利回り^{※10}は取得物件が売却物件を25事例で上回りました(NOIが非開示で比較できない1事例は除く)。

※9：平均築年数は2024年－竣工年（年ベースの差）の平均。平均は単純平均

※10：取得は取得額ベース、売却は売却額ベース。NOIは売買時の鑑定評価での値を使用（一部非開示のものは投資法人の想定NOI等を使用）。平均は加重平均

【図表1-6】資産入れ替えにおける物件売買に関する代表的な評価指標(37事例)



データ出所：投資法人公表資料より都市未来総合研究所作成

以上の評価指標についてスコアをつけ集計を行った結果^{※11}、スコアが満点(6点)となったのは約1割(4事例)でした[図表1-5と1-6の事例10と19、26、37、図表1-7]。

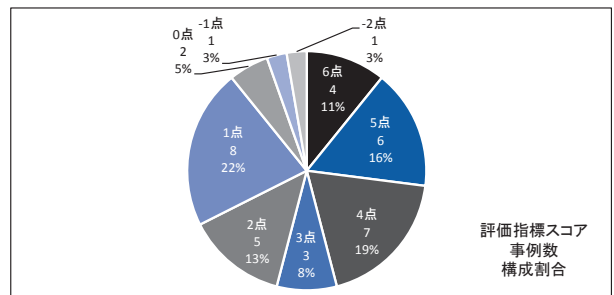
スコアが満点の中で資産入れ替え公表1営業日後の投資口のリターンが4.1%と最も高かった事例10は売却・取得がともに神奈川県内の都市型商業施設の入れ替えでした。売却

資金でインプライド・キャップレート^{※12}を超える新築の物件を取得しており、突出して高い鑑定プレミアムとともに鑑定ディスカウントや平均築年数、譲渡益、NOI利回りの評価も高く、自己投資口の取得を同時に行うことなく、市場から高い評価を受けていると考えられます[図表1-5と1-6]。

※11:資産規模の拡大については、鑑定評価額の差（取得物件－売却物件）がプラスの事例を+1点、0の事例を0点、マイナスの事例を-1点とした。鑑定プレミアムは+10%以上の事例を+1点、+10%未満0%超の事例を0点とし、0%以下の事例を-1点とした。鑑定ディスカウントは-10%以下の事例を+1点、-10%超0%未満の事例を0点とし、0%以上の事例を-1点とした。平均築年数の差（取得物件－売却物件）は、マイナスの事例を+1点、比較不可の事例を0点、プラスの事例を-1点とした。譲渡損益は、譲渡損益の売却額に対する割合が+10%以上の事例を+1点、+10%未満0%超の事例を0点とし、0%以下の事例を-1点とした。平均 NOI 利回りの差（取得物件－売却物件）は、プラスの事例を+1点、比較不可の事例を0点、マイナスの事例を-1点とした。

※12:インプライド・キャップレートとは、投資口価格をベースに算出される投資家の要求不動産利回り

【図表 1-7】評価指標スコア集計 (37 事例)



データ出所：投資法人公表資料より都市未来総合研究所算定

資産入れ替えが積極的に行われている理由と今後

売却候補の増加や不動産価格の上昇、NAV倍率の低下等から資産入れ替えが進む

資産入れ替えが積極的に行われている理由として、売却面ではJ-REITは中長期での物件保有を基本としますが、市場の創設から25年近く経過することもあり、築年経過等で入れ替え候補となる物件のストックが増加している点が指摘できます【図表1-8】^{※13}。また、不動産価格の上昇から譲渡益の見込めるケースが増えていることも影響しているとみられます。

取得面ではJ-REITのNAV倍率が1倍を割り、2021年頃と比べても一段と低下する中、公募増資による物件取得ではなく、物件売却により得られた資金を取得に充当する投資法人が増えているとみられます【図表1-9】。売却資金の活用として、短期的にはNAV倍率の改善のため自己投資口の取得も有効であるものの、中長期的な成長のため物件が選別^{※14}により取得されていると考えられます。

NAV倍率の低水準が続く間は積極的な資産の入れ替えも続く

2014年頃から直近の2024年度末（2025年3月）までNAV倍率は約1.6倍から0.8倍まで低下しており^{※15}、不動産価格の上昇がその一因です【図表1-10】。また、東証REIT指数は2019年頃をピークに中長期的には低下基調であり、NAV倍率の低下に影響しています。

J-REITが保有する築年経過物件は様々な用途においてみられ、引き続き多くの物件で入れ替えが検討されると見込まれます【図表1-8】。NAV倍率の低水準が続く間、積極的な資産の入れ替えが続くと考えられます。

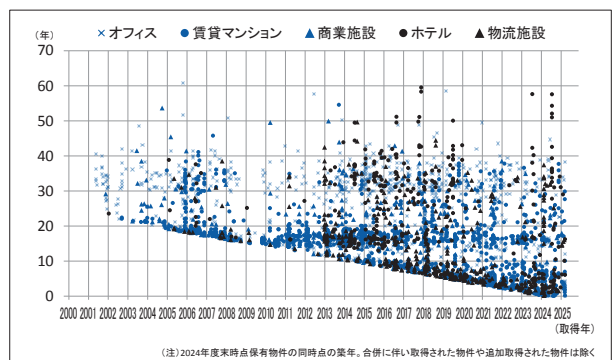
（以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹）

※13:2024年度の資産入れ替えでは全売却物件の平均築年数は24年（全取得物件の平均築年数は9年）【図表1-6】

※14:取得検討物件の利回りがインプライド・キャップレートより高い場合は物件の取得、低い場合は自己投資口の取得を行うとする例（取得の各利回りは売却物件の利回り以上が前提）がみられる。

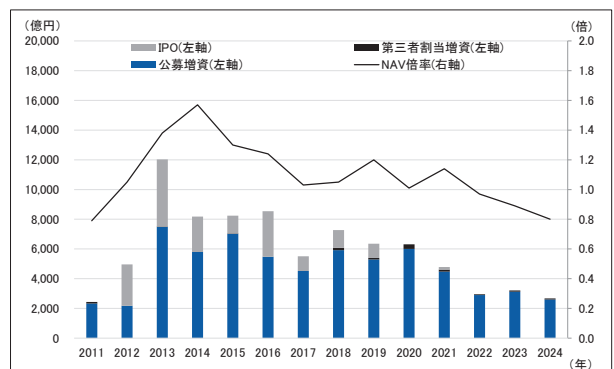
※15:NAV倍率の分母には不動産価格、分子には投資口価格が影響

【図表 1-8】J-REIT 保有物件の取得時点と2024 年度末時点築年数



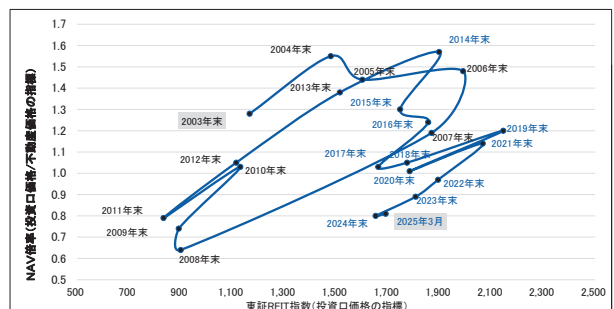
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表 1-9】J-REIT におけるNAV倍率と増資額



データ出所：不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」

【図表 1-10】東証REIT指数とNAV倍率の推移



データ出所：不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook」

金利がある世界での不動産投資に関する考察

～利回りが高い郊外・地方物件や築古物件の運用実績は相対的に劣るか～

金利上昇局面では不動産投資家の要求利回りに押上げ圧力がかかると考えられます。オフィスビル投資の場合、都心の築浅物件よりも利回りが高い郊外・地方物件や築古物件が選択肢となりますが、他方、一般的に利回りの高い物件は純収益や価格の変動リスクが高いと捉えられます。本稿では、利回り水準の異なる物件間(①政令指定都市物件と都心物件、②築古物件と築浅物件)で純収益と価格の推移にどの程度の差がみられるか、J-REIT物件の運用データを用いて考察しました。

期待利回りは不動産の各種リスクを反映したもので互いに表裏一体の関係

期待利回りは、リスクフリーレート(10年国債利回り)+不動産のリスクプレミアム-純収益(NOI等)成長率と表され、金利上昇局面ではリスクフリーレートの上昇が投資家の要求利回りの押上げに作用すると考えられます^{※1}。オフィスビル投資の場合、都心の築浅物件の利回りは相当低下しており、より高い利回りを得るには郊外・地方物件や築古物件が選択肢となります。他方、これら物件の利回りが高いのは、一般的には郊外・地方物件では賃貸市場規模が小さく純収益の変動リスクが高いこと、築古物件では築年経過による競争力低下や修繕工事増加で純収益の成長期待が低いことなどを反映したものと捉えられます。

以下、利回り水準の異なる物件間(①政令指定都市所在物件と東京都心5区^{※2}所在物件、②東京都心5区に所在する築古物件(2008年上期時点で築20年以上)と築浅物件(同築10年未満))で純収益と価格の推移にどの程度の差がみられるか、J-REIT物件の運用データを用いて分析及びケーススタディを行いました^{※3}。

※1：金利上昇の背景となるインフレ局面では、賃貸費用上昇の影響を上回る賃料上昇が見込めれば、要求利回りの押上げを相殺する方向に作用すると考えられる。

※2：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

※3：分析期間は世界金融危機直前の2008年上期から2024年下期まで。利回りは期末鑑定キャップレート(直接還元法の還元利回り)、純収益はNOI実績値、価格は期末鑑定評価額を採用。分析期間中、連続してこれらの数値が得られる物件対象(追加取得、一部譲渡物件除く)。同一物件の推移であり築年経過も反映した運用実績と捉えられる。なお、サンプル数が限定され個別物件の状況に影響されやすいケースがある。

政令指定都市物件と東京都心5区物件の比較

政令指定都市物件と東京都心5区物件を比較すると(図表2-1)、以下のとおり、政令指定都市の利回りは東京都心5区よりも0.8～1.1%pt程度高いにもかかわらず、NOIは相対的に安定して推移し、価格推移も劣後していません。

利回り差(図表2-1 上段)

政令指定都市と東京都心5区の利回り差は、世界金融危機(2008年下期)以降の不動産投資市場の低調期は拡大し、その後2013年上期頃から不動産投資市場が好転すると差は縮小に転じました。新型コロナ後、利回り差の縮小傾向が強まった要因としては、東京都心5区の利回り低下余地が小さくなってきた

こと、政令指定都市はテレワークによるテナント需要減退が相対的に軽微で投資需要も強まったことなどが考えられます。

NOI、価格の推移比較(図表2-1 中段、下段)

NOIは政令指定都市の方が世界金融危機後の落ち込みは小さく、直近も堅調で、東京都心5区と比較して相対的に安定的に推移しています^{※4}。

価格は政令指定都市と東京都心5区ではほぼ類似した動きです。直近は政令指定都市の方がやや上昇基調が強いといえます。

※4：東京都心5区の直近のNOI低下は後述の大口解約があった築古2物件の影響が大きい。そのため、2物件を除く推移も破線で表示した。他のグラフも同じ。

東京都心5区に所在する築古物件と築浅物件の比較

東京都心5区に所在する築古物件と築浅物件を比較すると(図表2-2)、以下のとおり、利回り差は0.1～0.2%pt程度と前述の政令指定都市物件と東京都心5区物件との較差と比べて小さい一方、築古物件のNOI、価格の推移は築浅物件にやや劣後しています。ただし、築古物件であっても、次頁で紹介するように適切なバリュアップ施策を講じ収益改善を図るケースがみられます。

利回り差(図表2-2 上段)

築浅物件と築古物件の利回り差は、世界金融危機以

降の不動産投資市場の低調期は横ばい基調で推移しました。不動産投資市場が好転した後は、2013年上期から2014年上期にかけて利回り差がいったん拡大したものの、その後は縮小基調で推移しました。新型コロナ後、利回り差が拡大に転じたのは、人材確保や執務環境整備などの観点で築浅物件に対するテナントニーズが高く、投資需要も強まったことが一因と考えられます。

NOI、価格の推移比較(図表2-2 中段、下段)

NOIは築古物件の方が世界金融危機後の落ち

込みが大きく、その後の回復局面でも戻りが弱い状況です。築古物件のNOIが直近で大幅に悪化したのは大口解約があった2物件(次項参照)の影響で、2物件を除くとNOIは底打ち、回復に転じています。なお、築古物件は大規模修繕工事などで修

繕費には計上されない資本的支出が増加することにも留意が必要です。

価格は築古物件の方が下落幅がやや大きく、回復に転じた時期も遅行していますが、その後の価格回復スピードは両者で大きな差はみられません。

築古物件におけるバリューアップ事例

築古物件で大口解約が生じると築年経過による競争力低下から空室長期化が懸念されますが、前述の大口解約2物件では以下のバリューアップ施策を実行し早期の収益改善を実現しています。

事務所区画の物販区画への用途転換事例

中央区所在物件(2024年下期時点築42年)は3フロアに入居していた銀行が退去し2023年度下期に稼働率が60%台に低下しましたが、当該区画を物販区画に用途転換し高単価での貸付けに成功、2024年

度上期には満室稼働となり、価格(期末鑑定評価額)も36%アップしました。

大規模バリューアップ実施事例

港区所在物件(同築36年)は5フロアの解約で2024年上期に稼働率が30%台に低下しましたが、共用部改修や専有部の空調更新、LED化などによる競争力強化で早期に埋め戻し、2025年前半での満室稼働の目処が立ちました。

投資エリアや物件の選択眼や運用体制構築がカギ

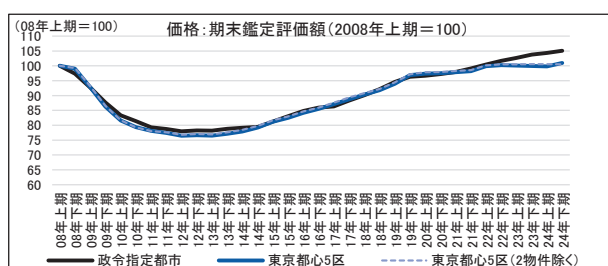
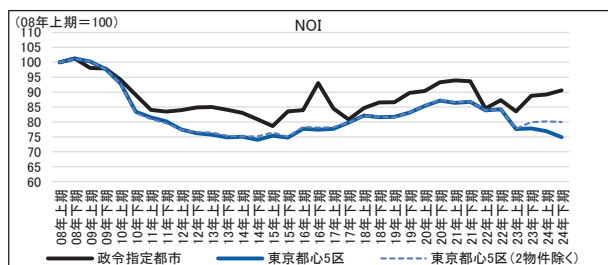
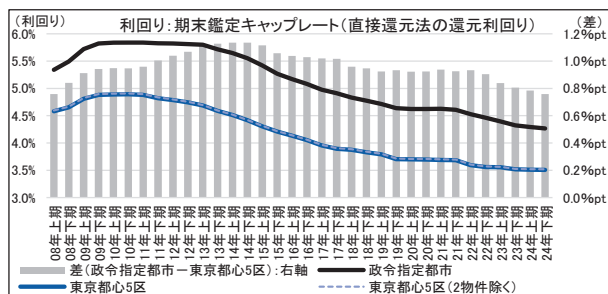
以上の考察からは、利回りの高い物件の純収益や価格の変動が必ずしも大きいとはい切れず、投資エリアや物件の選択、純収益を維持・向上させる効果的な施策の実行にも左右されと考えられます。なお、本稿で取り上げた運用実績や事例

は一定の投資運用スキルを有するJ-REITを対象としたものです。不動産投資を行うにあたり投資運用スキルが不足する場合は外部パートナーとの連携も選択肢の一つと考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

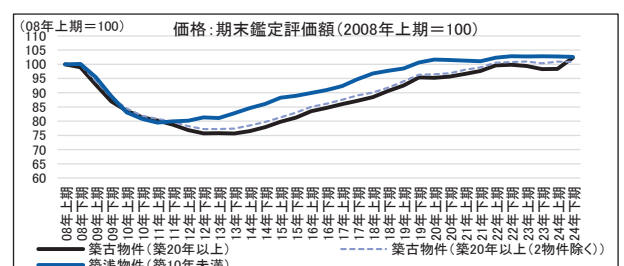
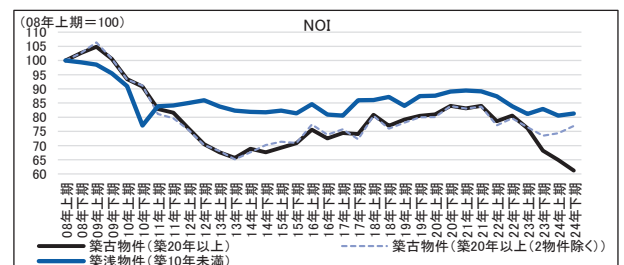
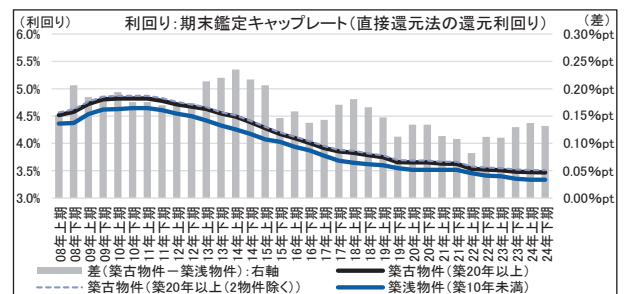
[図表 2-1] 政令指定都市物件と東京都心5区物件の比較(上段:利回り、中段:NOI、下段:価格)

■政令指定都市33物件、08年上期時点の平均築年数146年
(内訳:福岡9、横浜6、大阪4、仙台3、川崎3、名古屋2、札幌、さいたま、千葉、新潟、京都、堺は各1)
■東京都心5区68物件、同168年



[図表 2-2] 東京都心5区に所在する築古物件と築浅物件の比較(上段:利回り、中段:NOI、下段:価格)

■築古物件(築20年以上)19物件、08年上期時点の平均築年数25.1年
※大口解約があった築古2物件は、中央区所在物件(08年上期時点築25年、24年下期時点築42年)、港区所在物件(同築20年、築36年)
■築浅物件(築10年未満)11物件、同4.7年

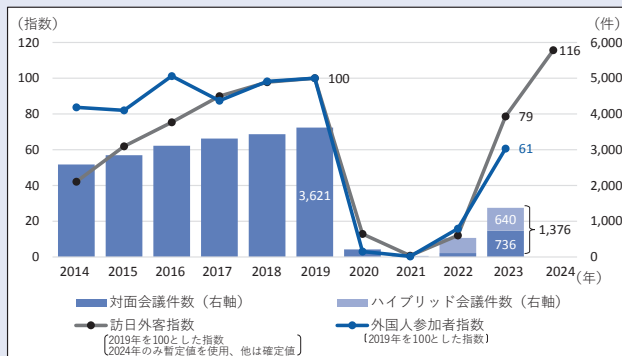


図表 2-1、2-2 のデータ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

回復に向かうMICE ～躍進の起点となる新施設の動向～

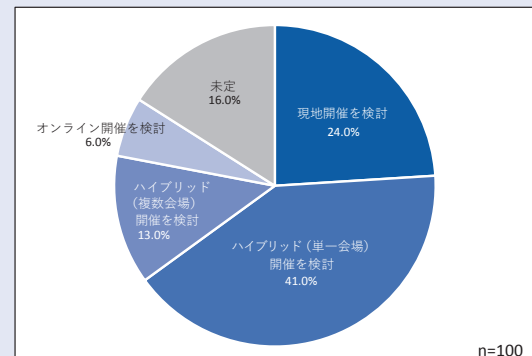
コロナ禍で蒸発していた MICE^{※1}が回復に向かっています。国際 MICE の中でも経済波及効果の大きい国際会議の国内開催件数は2023年に1,376件となり、コロナ禍前の2019年の約4割まで回復しました。一般観光に比べ一人当たり平均消費額が高く、経済効果が期待される外国人参加者数も約6割まで回復しています [図表 3-1]。国際会議は日本開催が決定してから開催までに3～8年を要することからコロナ禍終息後に誘致が決定した催しは顕在化前であると考えられ、また国際会議主催者への調査では「今後、オンライン開催を検討」とする回答は6%にとどまっております [図表 3-2]、現地開催回帰が進むと思われることから、国際会議の件数や参加者数は訪日外客数に追従する形で数年のうちにコロナ禍前の水準に回復すると考えられます。

【図表3-1】国内で開催された国際会議件数および訪日外客数と国際会議の外国人参加者数



データ出所: JNTO「国際会議統計」および「訪日外客統計」

【図表3-2】国際会議主催者が次回以降検討している開催形態



データ出所: 観光庁「新型コロナウイルス感染症の影響を受けた国際会議に係る調査業務報告書」

国際会議の誘致には国内外からのアクセスの良さ、宿泊施設の規模・設備の充実、会議主催者になりうる企業の集積や有力大学の所在、観光資源やユニークバリュー^{※2}の充実といった都市の地力だけでなく、イベントに求められる規模を満たす会議室や展示室といった MICE 施設の存在が前提となります。直近で MICE 施設を開業または計画している都市 [図表 3-3] では、これまで MICE 施設の不足により逸失していた開催機会を獲得し、現在の MICE 回復期を通じてこれまで以上の存在感を発揮する可能性があります。

※1: MICE とは企業等の会議 (Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行 (Incentive Travel)、国際機関・団体、学会などが行う国際会議 (Convention)、展示会・見本市、イベント (Exhibition/Event) の頭文字を使った造語で、これらビジネスイベントの総称。
 ※2: 会議やレセプションを開催することで特別感や地域特性を演出できる歴史的建造物や文化施設、公的空間等の会場のこと。

【図表3-3】2014～2023年の国際会議開催件数(左)と主要 MICE 施設の開発情報(右)

都市名	開発情報 (開業済/計画中含む)
東京(23区)	直近では2025年3月に高輪ゲートウェイ駅内にカンファレンス施設が開業。今後も TOFROM YAESU、日本橋川沿い再開発エリア、TOKYO TORCH、品川駅西口地区 A 地区、築地市場跡地、世界貿易センタービル本館、他多数の再開発計画において MICE 施設の設置が計画されている。
福岡市	2021年にマリメッセB館が開業。同施設は以前から同都市の大規模国際会議で中心的役割を担っている福岡国際会議場とマリメッセA館と同じウォーターフロント地区に位置。今後同地区内へのホテルの誘致により地区内完結型のオールインワンMICE拠点化が検討されている。
京都市	2019～2023年の累計の外国人参加者数と参加者総数で全国トップのMICE施設であるパシフィコ横浜は2020年に新たに「ノース」を開業した。
神戸市	また、参加者向けのエンターテインメント機能として、びあアリーナやKアリーナ、ビルボード横浜などの施設も近年開業しておりみなとみらい地区内で大規模MICEを完結させる能力が高まっている。
横浜市	2022年に老朽化が進んでいたポートメッセ名古屋の第一展示館とコンベンションセンターがリニューアルオープンした。展示面積の不足感から第二展示館も拡張策に向けた入札を進めている。
名古屋市	夢洲で2030年秋ごろ開業予定のOSAKA IRが全室の収容人数約12,000人以上の世界水準のオールインワンMICE拠点を備える計画
大阪市	現在の主要施設である札幌コンベンションセンターに展示場が併設されていないなどの大規模国際会議等誘致の課題克服に向け、2030年度以降の開業に向けて新MICE施設の整備事業が進行している。
仙台市	他の有力都市と比べて都心部の会議場が大規模国際会議に十分な規模を有していないことから、商工センター地区再開発の一環として展示室(約6,000m ²)と会議室(約800m ²)を備えるMICE関連施設やホテルの段階的な整備が計画されている。
北九州市	奈良県コンベンションセンターが2020年に開業し、2023年にはこれまでの主要施設を超える会議数・参加者数となった。
札幌市	2019年に中部国際空港に隣接する立地に愛知県国際展示場が開業
千里地区*1	既存のMICE施設は市内に分散しているかつ築古施設が多かったが、2021年に長崎駅に隣接する出島メッセ長崎が開業した。2022年以降の同市内の国際会議はすべてここで開催された。
広島市	那覇市、浦添市、宜野湾市、沖縄市からなるエリア内の主要施設である沖縄コンベンションセンターは大規模会議の実績が乏しい中、沖縄県は沖縄地区の発展が促されている東海岸地域の発展推進の一環として、大型MICE施設を核としたマリンタウンMICEエリアの整備を計画している(現在、入札が不調となったことから当初想定されていたPFI方式以外の方式も含めて再検討されているとみられる)。
つくば地区*2	
千葉市	
奈良市	

(左) データ出所: JNTO「国際会議統計」 (右) 出所: 事業者・自治体の公表資料を基に都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス 2025.8

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 <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

水谷 一優 TEL.03-4335-0940(代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

下向井 邦博、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)