

2006
11
November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

2006年度上期不動産売買実態の概要…………… 2

トピックス2

最近の企業の土地取得動向について…………… 6

マンスリーウォッチャー

首都圏分譲マンションの価格動向…………… 8

2006年度上期不動産売買実態の概要

株式会社都市未来総合研究所の調査によると、2006年度上期(2006年4月1日～2006年9月30日)に、土地・建物等所有不動産の売却を公表した企業は314社(614物件)、土地・建物売却額は1兆9,573億円でした。

以下、上場企業等の土地・建物の売買実態の概要をご紹介します。

不動産売却事例の増加はJ-REIT上場時の取得が要因

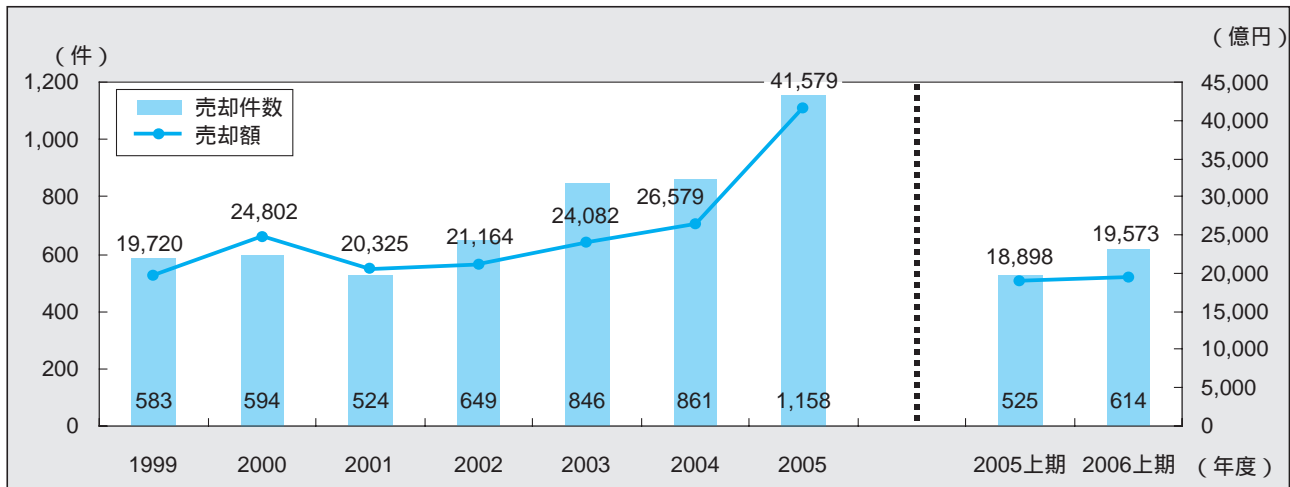
2006年度上期の売却件数は614件、売却額は1兆9,573億円と前年度上期(525件、1兆8,898億円)に比べ、件数は17.0%、売却額は3.6%増加しました[図表1-1]

[図表1-2]で買主が系列企業以外の売買事例を業種別にみると、2006年度上期は「投資目的法人」が58%と前年度(48%)に比べさらに割合が拡大しました。今年度上期も前年度と同じく7銘柄のJ-REITが上場し、それに伴

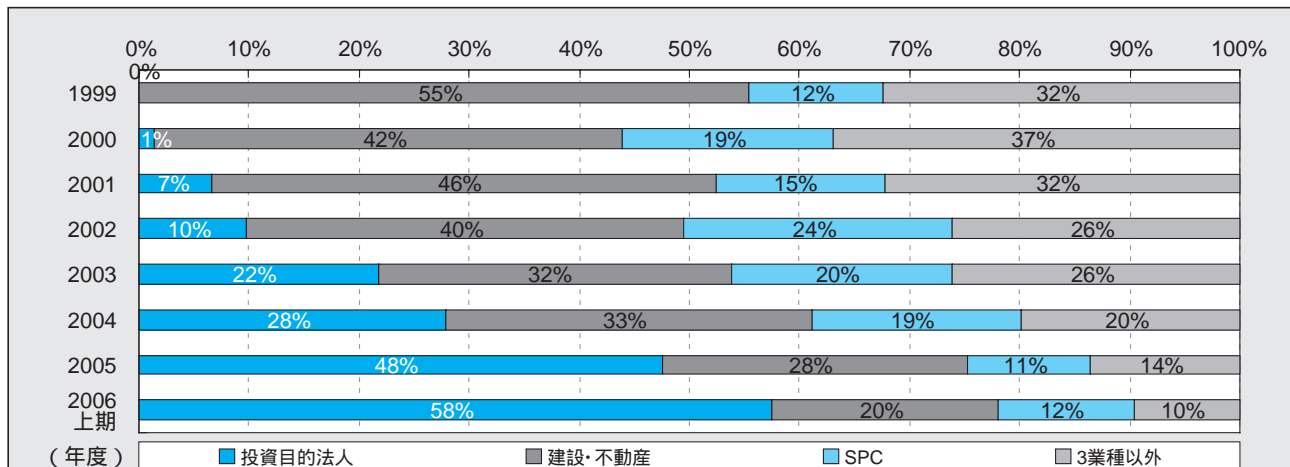
い物件取得の公表が行われたことが大きな要因です。また、「SPC(12%)」がわずかに拡大する一方、「建設・不動産(20%)」や「3業種以外(10%)」の事業法人の割合は縮小しました。

「3業種以外」の事業法人の件数自体は横ばいで推移してきました。2006年度上期も前年度上期に比べわずかな減少にとどまっております。実物不動産も堅調に推移しているといえます。

[図表1-1] 不動産売買の推移



[図表1-2] 買主業種別件数割合の推移 (系列企業は除く)



不明は除く

「SPC」が最大の売り手に

売主業種別に件数割合の推移をみると、「SPC」は41%と前年度(34%)に比べさらに拡大しました[図表1-3]

[図表1-2]をみると「SPC」は2004年度まで買い手として大きな割合を占めてきました。私募ファンド等がその当時取得した不動産をJ-REIT等に活発に売却するようになり、2005年度以降は売り手の主役となっています。

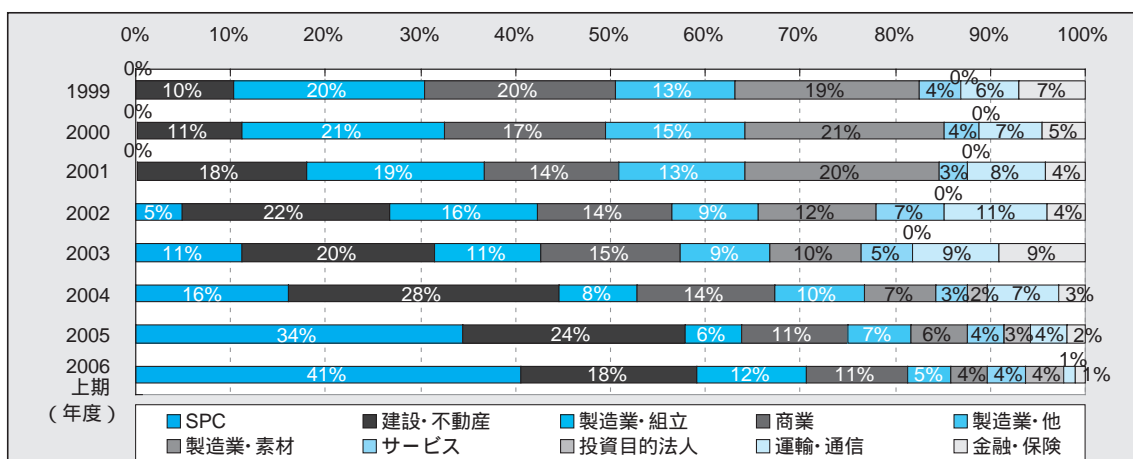
「製造業・組立」が12%と前年度(6%)に比べ大幅に拡大しましたが、これは機械メーカーが保有する販売・サービス施設をまとめて特別目的会社に売却した事例の影響によるものと思われます。

[図表1-4]で譲渡損益と譲渡損の推移をみると、2003、2004年度の譲渡純損益(譲渡益と譲渡損の合計)は損失を計上しましたが、2005年度は2,484億円の譲渡益に転じました。2006年度上期の譲渡益は1,439億円と前年度上期(1,993億円)に比べ減少しましたが、譲渡損額も縮小したため、譲渡純損益は1,224億円と前年度上期(1,078億円)よりも拡大しています。

業種分類は下記のとおりです。(以下、同じ)

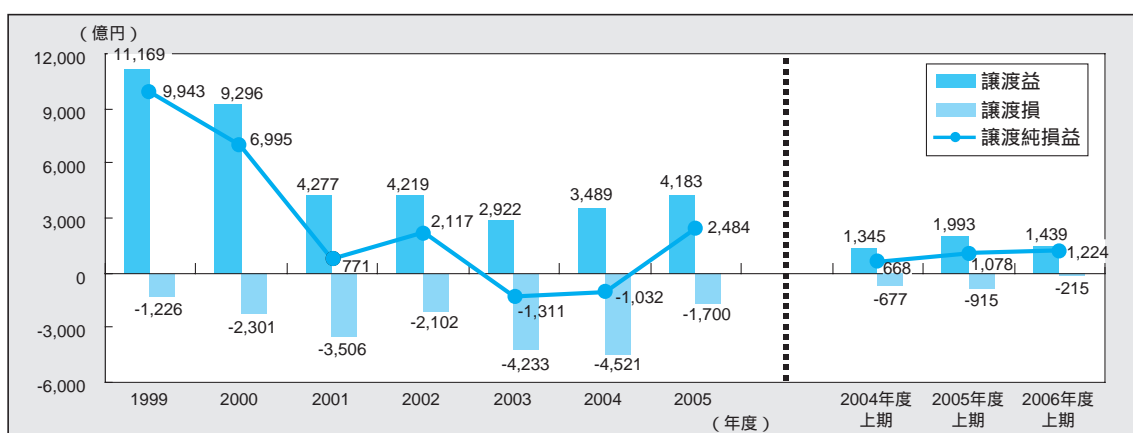
製	素材型	繊維製品,パルプ・紙,化学,鉄鋼,非鉄金属
造	組立加工型	機械,電気機器,輸送用機器,精密機器
業	その他	食料品,石油・石炭,ゴム製品,ガラス・土石製品,金属製品,その他製品
	商業	小売業,卸売業
	金融・保険	銀行,保険,証券・商品先物,その他金融
	建設・不動産	建設,不動産
	運輸・通信	陸運,海運,空運,倉庫・運輸,通信
	サービス	電気・ガス,サービス
	SPC	SPC
	投資目的法人	投資法人,その他の投資目的法人

[図表1-3] 売主業種別件数割合の推移



その他、不明は除く

[図表1-4] 譲渡損益の推移



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ている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・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・分析を行っています。

なお、今回の集計にあたっては、開示後の変更や追加情報等に基づくデータの更新を行いました。

地方都市での不動産売買が増加

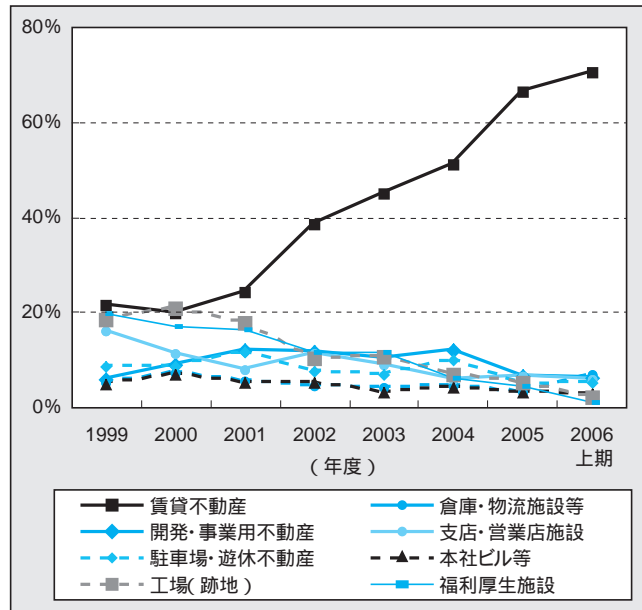
従前用途別に件数割合の推移をみると、「賃貸不動産」の割合が拡大を続け、2006年度上期は71%に達しています〔図表1-5〕

〔図表1-6〕で、建物付き売却不動産を建物用途別に件数割合をみると、2006年度上期は「住宅」(41%)、「事務所ビル」(32%)ともに2005年度とほぼ同じ割合でした。

立地別にみると、大阪圏とその他地域の割合が拡大し、名古屋圏は横ばいでした。特に、その他地域の割合は21%と前年度(17%)に比べ4ポイント拡大し、不動産売買が三大都市圏以外の地方都市においても活発になってきた様子がうかがえます〔図表1-7〕

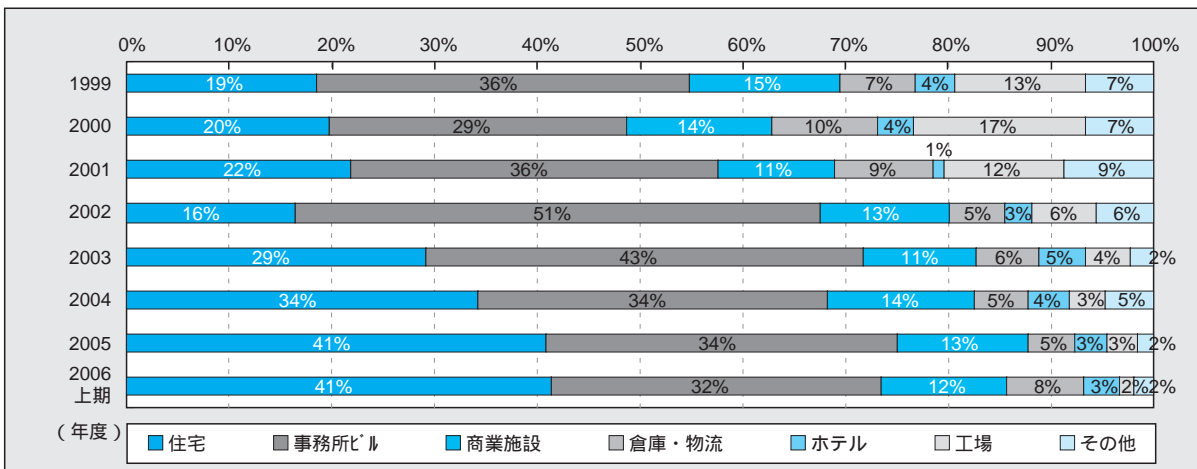
〔図表1-8〕で売却価格規模別にみると、10億円未満の割合が縮小傾向にある一方、10億円以上50億円未満の割合が拡大傾向にあり、2006年度上期は、10億円以上50億円未満(46%)が10億円未満(39%)を上回りました。

〔図表1-5〕売却不動産の従前用途別件数割合の推移



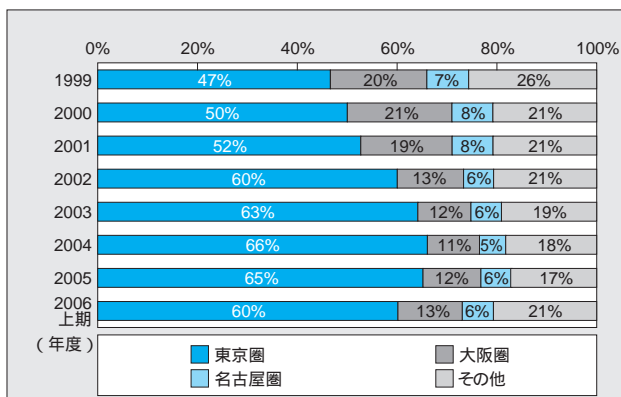
その他、不明は除く

〔図表1-6〕建物付き売却不動産の建物用途別件数割合の推移



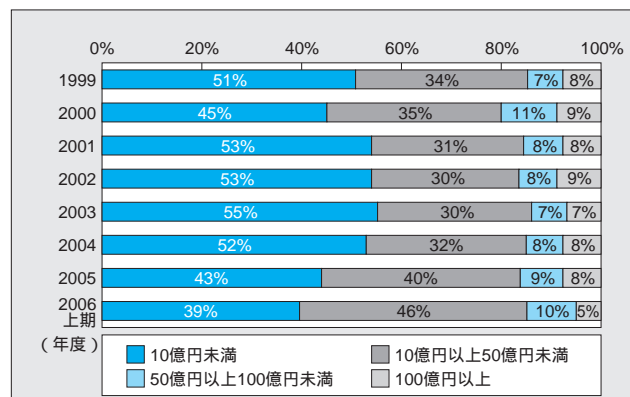
不明は除く

〔図表1-7〕立地別件数割合の推移



外国・不明は除く

〔図表1-8〕価格規模別件数割合の推移



不明は除く

広がる投資対象不動産の用途と立地

ここでは、J-REITや私募ファンド等の投資用が大きな割合を占める、流動化不動産の動きについてみてみましょう。

売却不動産のうち流動化不動産の占める割合の推移をみると、2006年度上期の件数割合は67%、金額割合は78%とますます拡大しています[図表1-9]

流動化不動産を建物用途別にみると、件数割合は「住宅」が最も大きく5割、「事務所ビル」が3割を占めています。[図表1-10]でそれを金額別にみると、2004年度以降「事務所ビル」が5~6割、「住宅」と「商業施設」が各2割程度で推移しており、それぞれの用途が安定した投資対象として位置づけられていることがうかがえます。

[図表1-11]をみると、2005年度に東京圏以外に立地する流動化不動産の件数が急激に増加しました。2006年度上期はその動きが加速

しており、特に三大都市圏以外の「その他地域」の件数は76件と前年度の水準(81件)まで増加しました。

[図表1-12]は、流動化不動産を価格規模別にみたものです。[図表1-8]の全体の推移とは異なり10億円未満の割合が拡大していますが、これは事務所ビルに比べて1物件当たり価格規模が小さい住宅の件数割合が拡大したことが大きな要因とみられます。

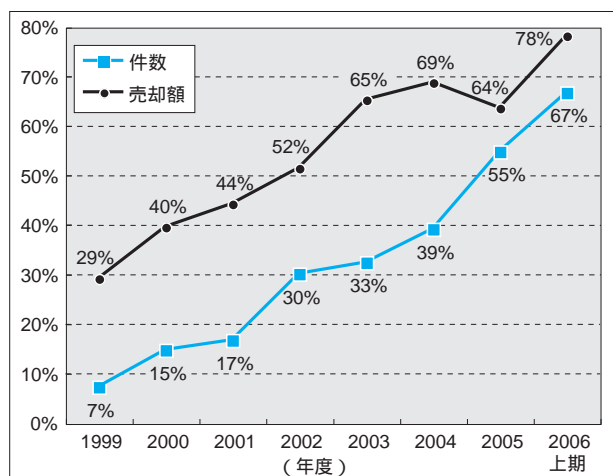
このように、J-REITや私募ファンド等の投資対象不動産の用途は拡がり、立地は地方都市に拡大している様子が見えます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

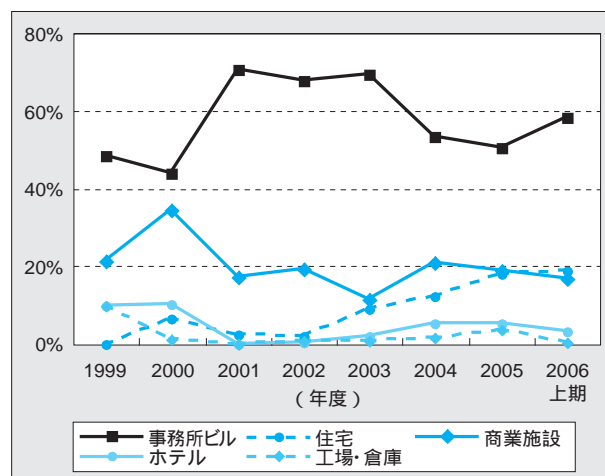
流動化不動産とは

本調査では、SPCやSPT、投資目的法人等のピークル(器)に売却された不動産を「流動化不動産」と定義しました。

[図表1-9] 流動化不動産の占める割合の推移

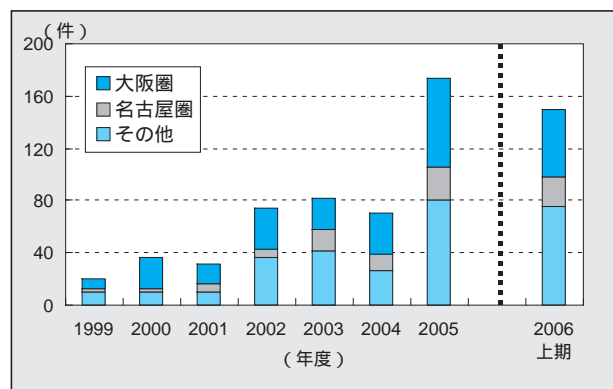


[図表1-10] 流動化不動産の建物用途別金額割合の推移



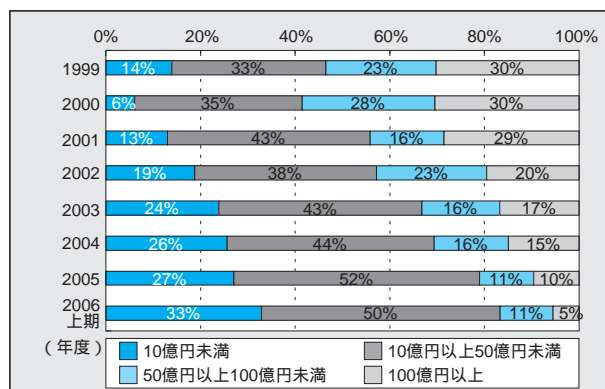
不明は除く

[図表1-11] 流動化不動産の立地別件数割合の推移



外国・不明は除く

[図表1-12] 流動化不動産価格規模別件数割合の推移



不明は除く

最近の企業の土地取得動向について

景気回復および企業業績の拡大などを背景に、企業の事業用などの不動産取得が増加しつつあります。本稿では、日本銀行から先頃公表された「短観(全国企業短期経済観測調査)」(以下、日銀短観)をもとに、最近の企業の土地取得動向について紹介します。

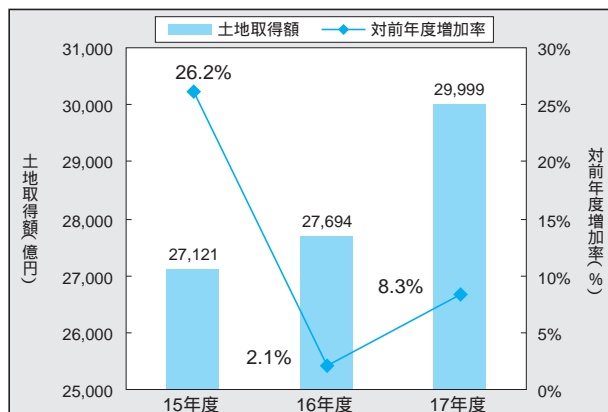
大企業・中堅企業で増加しつつある土地取得額

日銀短観(下段の説明参照)をもとに企業による土地(固定資産)の新規取得額の推移をみると、[図表2-1]のように、平成15年度以降、毎年度増加しています。四半期ごとに行われる同調査では、ある年度の土地取得額は、当年3月から12月までの各調査では計画額、翌年の3月調査では年度の見込額、次の6月調査で年度の実績額が確定して公表されます。

平成16年度以降の各年度の土地取得額について、計画額が毎回の調査で修正されて6月調査で実績額が確定するまでの推移をみると、[図表2-2]のように、各年度とも大幅に上方修正されていることが分かります。

平成18年度については、3月調査の時点から、計画額が前の二年度を上回っており、かつ上方修正の幅も大きいことが特徴です。

[図表2-1] 土地取得額の増加率(対前年度比)

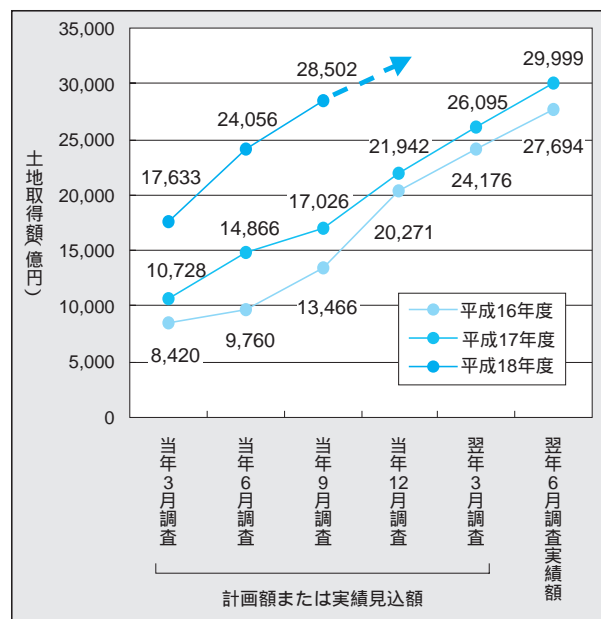


資料：日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」の各期調査結果を基に都市未来総合研究所作成(以下、[図表2-4]まで同じ。)

平成19年6月調査で確定される平成18年度の実績額は、(この勢いが大きく変わらない場合は、)平成17年度実績額の対前年度増加率(8.3%)を上回る水準に修正される可能性もありそうです。

次に、企業規模別に土地取得実績額の推移をみると、次ページの[図表2-3]のように、大企業および中堅企業は、概ね毎年度増加しています。中小企業については、平成16年度から小幅減少が続いています。

[図表2-2] 土地取得計画額の毎回の調査における修正状況推移



注：ある年度の新規土地取得額について、当年3月調査から翌年6月調査まで四半期ごとに、各々の調査結果における計画額または実績額を示した。

<日本銀行「短観(全国企業短期経済観測調査)」について>

- ・調査対象は資本金2千万円以上の企業約10,000社で、業種別・資本金階級別に母集団企業の中から一定基準で選定。
- ・金融機関やJ-REIT等の投資目的法人やSPCは含まない。調査は四半期ごとに実施され、最新の調査時点は平成18年9月で、回答率は98.6%。調査の対象となる取得「土地」の科目は固定資産とし、棚卸資産は除く。
- ・上記の土地取得額は、企業が自計記入により回答した金額を業種別・資本金階級別に集計し、母集団推計値を算出したもの。
- ・平成18年度の土地取得額は企業の計画または見通し額。企業規模の定義は、大企業は資本金10億円以上、中堅企業は資本金1億円以上10億円未満、中小企業は資本金2千万円以上1億円未満の企業とされている。

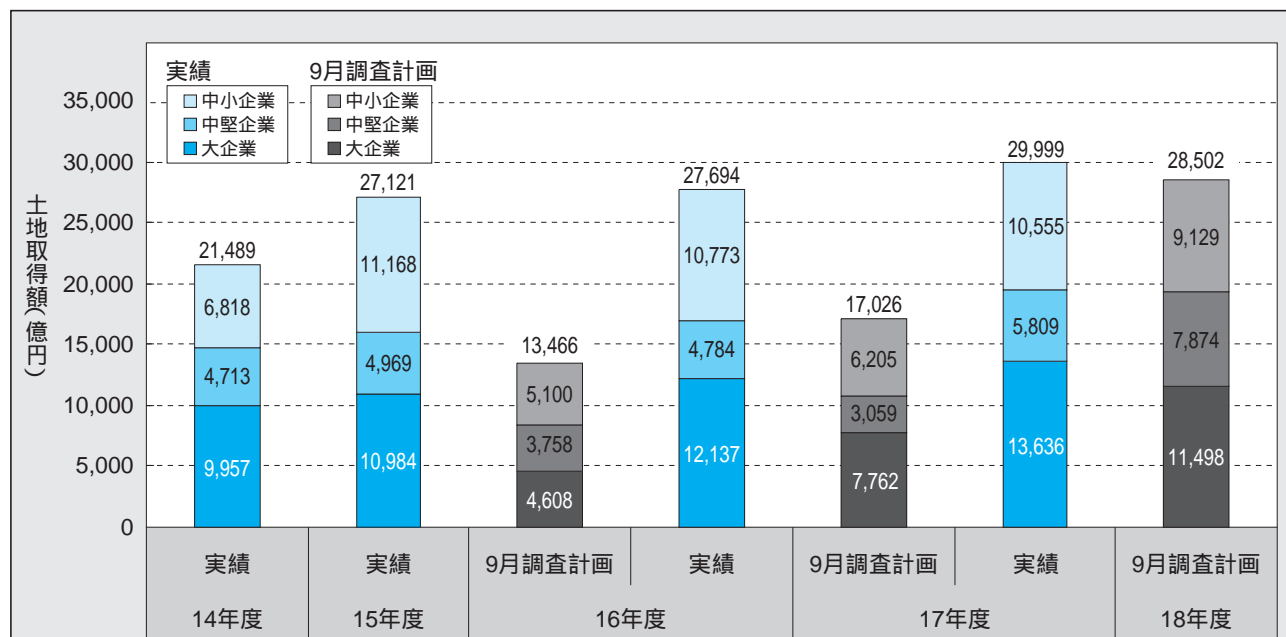
製造業や不動産業などで土地取得額が増加

土地取得額の推移を業種（大分類）別にみると、[図表2-4]のように、製造業が毎年度着実に増加しています。また、近年の不動産市場の活況等を背景として、不動産業が大幅に伸びています。不動産業を除く非製造業については、平成16年度から小幅減少が続いています。

以上のように、日銀短観の今年9月調査までの結果をみるかぎりでは、企業規模や業種別、さらに個別企業ごとに相違はあるものの、全体としては企業の事業用などの新規土地取得額が増加しているといえます。

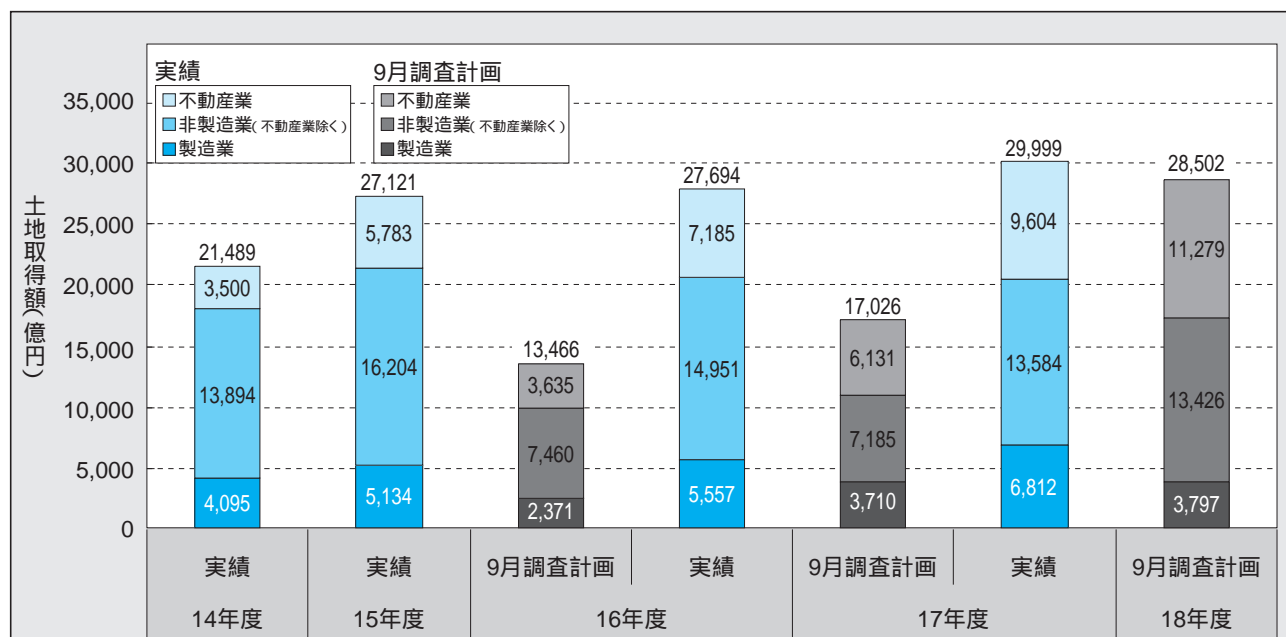
（以上、都市未来総合研究所 池田 英孝）

[図表2-3] 企業の土地取得額の推移（企業規模別）



注：平成16、17年度は、当年9月調査での計画額と翌年6月調査での実績額を比較の為に並べて図示した。

[図表2-4] 企業の土地取得額の推移（業種別）



注：業種分類は、日本標準産業分類に基づいて日本銀行が設定した30業種。不動産業は金額の規模が相対的に大きいため、他の非製造業と区別して図示した。平成16、17年度は、当年9月調査での計画額と翌年6月調査での実績額を比較の為に並べて図示した。

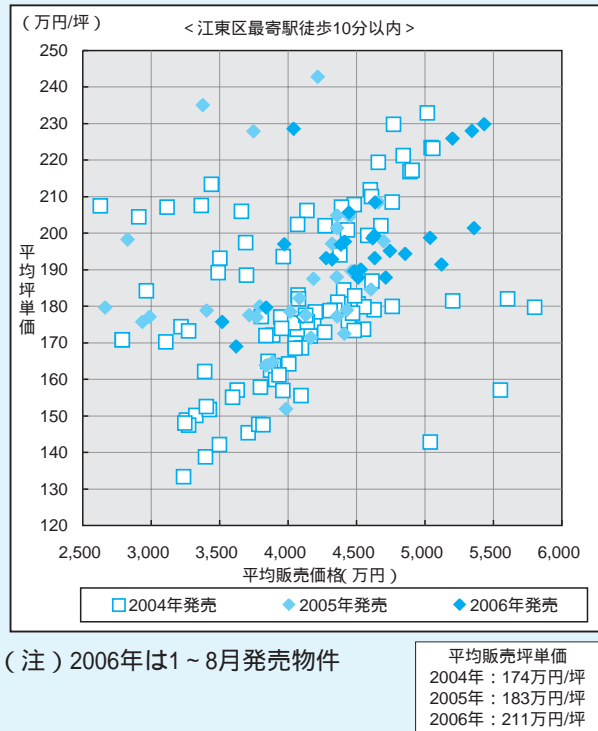
2年ほど前からマンション用地の仕入競争が激しくなり、用地価格が上昇しています。今年は取得価格の上昇した用地の多くが事業化・販売される時期にあたり、既に都心部を中心に、取得価格上昇分が分譲価格に反映された事例がみられるようです。

[図表1]は、マンション販売単価を東京駅からの距離圏別で6ヶ月移動平均推移をみたものです。東京都心部に相当する0～10km未満圏では、2002年5月を底に、若干の上下変動はあるものの右肩上がりに推移していることがわかります。10km以上の距離圏では現在のところほぼ横ばいに推移しています。

現在大量供給エリアとして注目されている江東区(最寄駅より徒歩10分以内)の平均単価の分布をみても、今年(2006年1～8月)発売の物件は、2004年、2005年の物件に比べ、単価の高い事例が多い傾向がうかがえます[図表2]

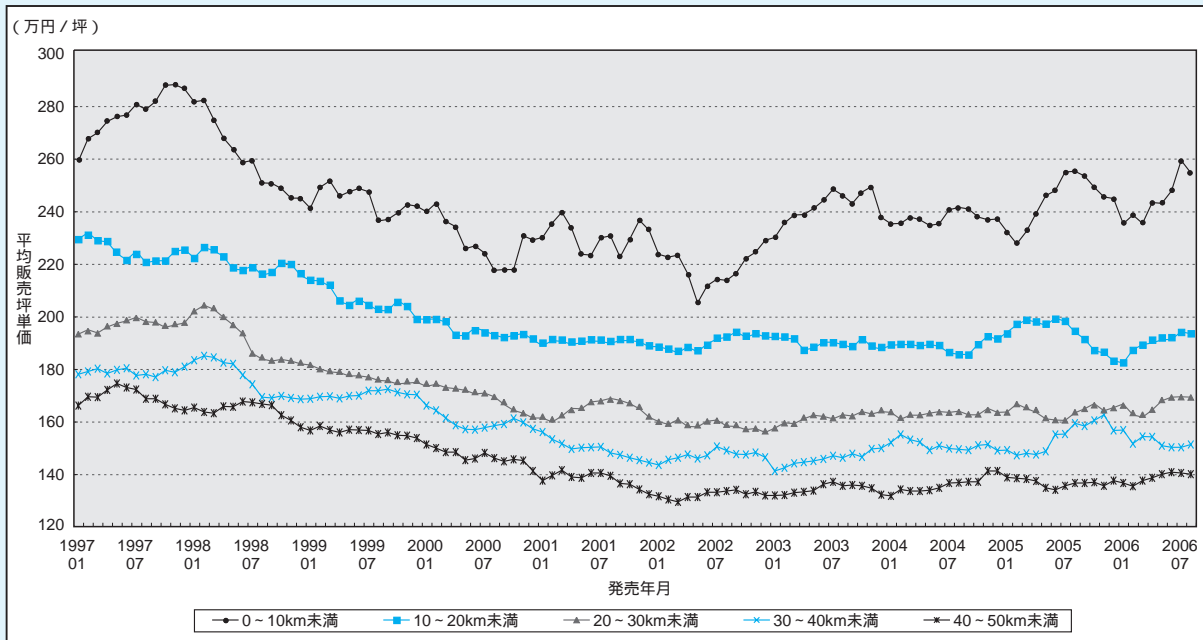
(以上、都市未来総合研究所 浦上 健)

[図表2] 江東区における物件別
平均坪単価・平均価格の分布



(注) 2006年は1～8月発売物件

[図表1] 首都圏・距離圏別の分譲マンション販売坪単価の推移(6ヶ月移動平均推移)



(注) 距離圏は東京駅からの距離

資料：図表1、2ともに不動産経済研究所データより都市未来総合研究所作成

不動産トピックス 2006.11

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産企画部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0021 東京都中央区日本橋本石町3-1-2 <http://www.tmri.co.jp/>

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当社は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性について当社は責任を負いません。

本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

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 不動産企画部

田中 大雅 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

田中哲夫、佐藤泰弘 TEL.03-3273-1432 (代表)