

2020

1

January

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

国立大学による土地等の有効活用に関する取り組み… 2

### トピックス2

事業法人が保有する本社や支社等の  
オフィスビル売却が増加…………… 6

### マンスリーウォッチャー

最近のインバウンドと宿泊需要の動向…………… 8

# 国立大学による土地等の有効活用に関する取り組み

国立大学法人法が一部改正され、2017年4月以降、国立大学法人が所有する土地等を国立大学法人の業務に関わらない使途で第三者に貸し付けることができるよう措置が講じられています。大学による土地等の有効活用として、売却等に加え、第三者貸し付けによる具体的な動きがみられます。

## 国立大学を取り巻く状況と土地等の有効活用に向けた民間企業との連携

### 国立大学の財務状況と土地等の有効活用を促す行政の動き

国立大学法人等の収益の内訳は運営費交付金(33%)が最も大きく<sup>※1</sup>、次いで学生納付金(11%)です[図表1-1]。会計検査院の報告<sup>※2</sup>では、国立大学法人等に交付される運営費交付金の額は全体として減少<sup>※3</sup>してきており、自己収入を確保することが重要と指摘されています。同報告で学生納付金に関し、現状では定員を充足している法人が多数を占めるものの、今後、入学者数が減少して授業料収入(学生納付金)が減少することが想定されています。なお、図表1-2の通り、文部科学省は2017年をピークに大学進学者数が減少する将来推計を公表しています。

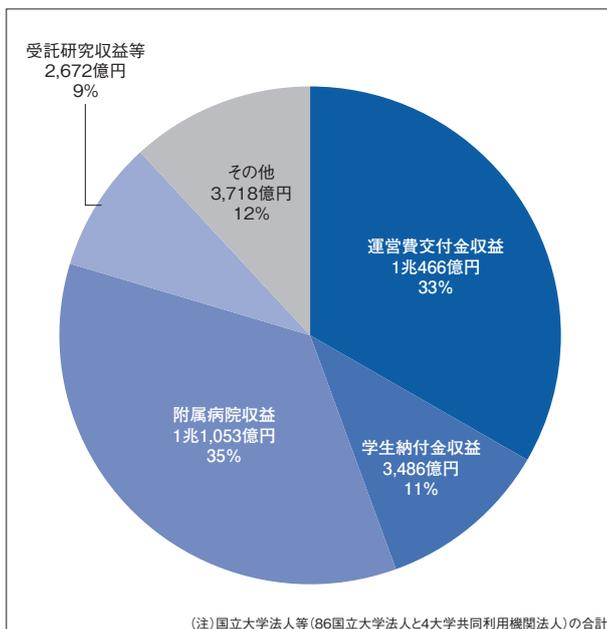
土地等の有効活用を促す行政の動きとして、会計検査院が2010、2011年度に実施した検査で国立大学の所有する土地等について有効活用を図るよう改善を求めています。文部科学省では国立大学法人法を一部改正し、2017年4月以降、国立大学法人が土地等を第三者に貸し付けた対価を教育研究水準の一層の向上に充てることができるよう措置を講じています(国立大学法人法第34条の2関連。詳細は後述)。

### 国立大学による土地等の有効活用に向けた民間企業との連携

これら国立大学を取り巻く状況の中、土地等の有効活用に向けた大学と民間企業との連携に関する取り組みがみられます[図表1-3]。2018年から2019年の事例では東京大学や大阪大学が民間企業と資産活用企画に関する協定を締結しています<sup>※4</sup>。ともに不動産の有効活用等を通じた財務基盤の強化を企図したものです。東京海洋大学や東京工業大学では大学の所有地の有効活用のため、民間の専門機関(アドバイザー)による支援を受けるための取り組みを行っています。名古屋大学や筑波大学等の複数の大学では大学所有地に係わる事業計画の検討にあたり、民間事業者から広く意見・提案を求め、市場性の有無や活用アイデアを把握するためのサウンディング型市場調査を実施しています。

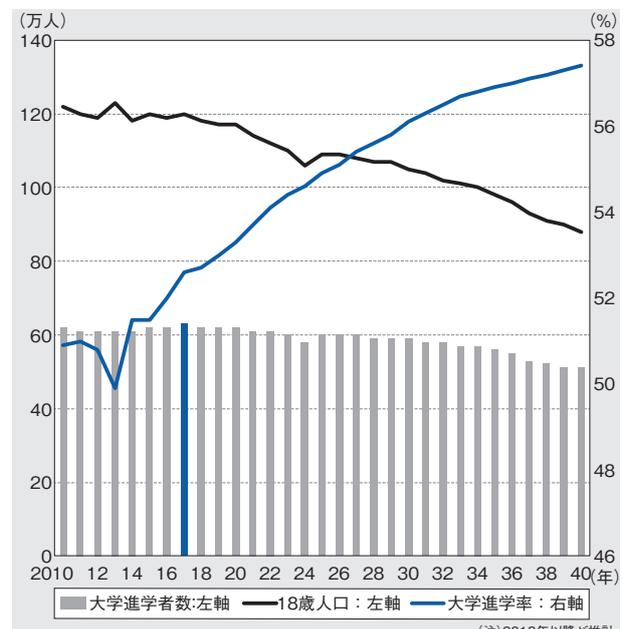
- ※1：医学系大学に限られる附属病院収益は除く。
- ※2：「独立行政法人及び国立大学法人等の自己収入の確保等に向けた取組の状況についての報告書(2015年)」会計検査院
- ※3：2017年度の国立大学法人等の運営費交付金は約1兆5百億円、10年前の2007年度から8.2%減少した。なお、学生納付金は約3千5百億円、同1.9%減少した。
- ※4：2016年にも北海道大学による同様の取り組みがみられた。

[図表 1-1] 国立大学法人等の経常収益 (2017年度)



データ出所：文部科学省ウェブサイト「国立大学法人等」

[図表 1-2] 大学進学者数の将来推計 (文部科学省)



データ出所：文部科学省ウェブサイト「将来構想部会」

【図表 1-3】 国立大学における土地等の有効活用に向けた民間企業との連携事例

時期	主体等	内容
2018年	協定締結 (注1)	東京大学と三菱地所等が資産活用企画に関する協定を締結(締結:2018年5月)
2019年		大阪大学と三井住友信託銀行が資産活用企画に関する協定を締結(締結:2019年9月)
2018年	アドバイザー選定	東京海洋大学がみずほ信託銀行を土地の有効活用プランに係るアドバイザー業務の委託先に選定(公表:2018年10月)(注2)
2019年		東京工業大学がアドバイザーを公募(公表:2019年2月)
2018年	サウンディング調査 (注3)	名古屋大学が民間収益施設整備に係るサウンディング型市場調査を実施(実施:2018年9月)
2019年		筑波大学が保有する土地等の有効活用に関するサウンディング型市場調査を実施(実施:2019年2月)

(注1)2016年にも同様の取り組みとして、北海道大学と日本政策投資銀行が業務協力協定を締結(締結:2016年7月)した事例がみられる。

(注2)みずほ信託銀行は、2019年度に東京医科歯科大学から大学所有地の有効活用事業者選定に係る支援業務も受託している。

(注3)サウンディング型市場調査とは、大学の事業計画の検討にあたり、民間事業者等から広く意見・提案を求め、市場性の有無や活用アイデアを把握するために実施する調査。上記の他にも新潟大学(実施公表2018年6月)や上越教育大学(実施公表2018年10月)などの複数の事例がみられる。

出所:大学や企業の公表資料

## 国立大学における土地等の所有状況と売却の動き

### 国立大学の所有地面積は全体では横ばい、 1/3の大学で面積が減少

2019年度に国立大学全86法人が全国に所有する土地の面積の合計は約13万haです。大学別では北海道大学や東京大学の保有割合が大きく、各々全体の約1/2、1/4を占めており[図表1-4]、民間企業との資産活用協定を早くから締結しています。

国立大学が全国に所有する土地の面積を2012年度と2019年度で比べるとほぼ横ばい

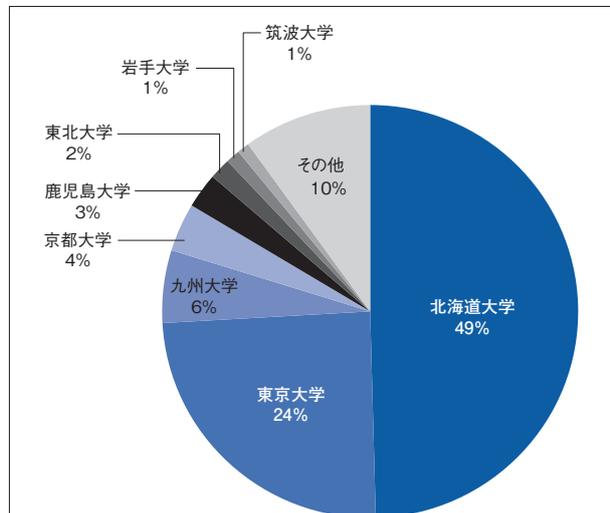
(0.048%増)です<sup>※5</sup>。大学数別にみると、全体の35%が減少、18%が横ばい、48%が増加で、土地が減少した大学は概ね1/3です。

土地の減少面積が大きい大学の上位5校をみると、東京圏<sup>※6</sup>以外に本部をおく大学が多くみられます[図表1-5]。最も減少した奈良教育大学は

※5:大学改革支援・学位授与機構のウェブサイト「大学基本情報」には過去データが2012年度から掲載されている(2019年11月末現在)。2012年度にデータが公表されていない一橋大学と東京芸術大学を除いた比較。以下、同じ。

※6:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

【図表 1-4】 大学別土地所有面積割合 (2019年度)



(注)本集計は全86国立大学が対象

データ出所:大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」

【図表 1-5】 土地の減少面積が大きい大学(上位5校)

順位	大学名	2012年度～2019年度の減少面積(ha)	対象不動産(面積は土地)
1	奈良教育大学	-15.1	自然環境教育センター奥吉野実習林土地(奈良県五條市)の一部(約15.1ha)を売却
2	九州大学	-12.9	六本松キャンパス跡地(福岡県福岡市中央区、約6.5ha)を売却等
3	東北大学	-12.7	雨宮キャンパス跡地(宮城県仙台市青葉区、約9.3ha)を売却等
4	金沢大学	-7.4	弥生町宿舎と北溟寮(いずれも石川県金沢市)の土地(計約1.3ha)及び建物を売却等
5	筑波大学	-6.1	並木3丁目職員宿舎敷地(茨城県つくば市、約2.9ha)を売却等

(注)土地の減少面積と対象不動産の売却面積の関係は公表されていないため関係性を保証するものではない。

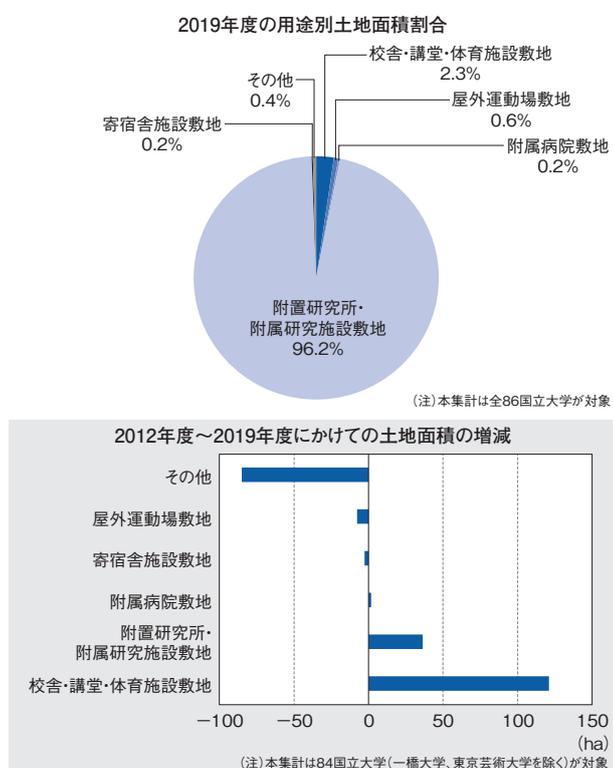
出所:大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」、各大学の業務の実績に関する報告書、報道資料

自然環境教育センターの実習林の土地の一部約15.1haを売却しました。2位の九州大学と3位の東北大学は、ともにキャンパス跡地の売却が主因とみられます。東北大学の両宮キャンパス跡地<sup>\*7</sup>では、大型商業施設(イオンモール)や医療・福祉施設、大規模分譲マンションの開発が進められています。4位の金沢大学、5位の筑波大学は寮・宿舍等を売却しました。

### 大学の主施設は増強が進む一方、寮・宿舍等の売却計画が複数みられる

大学が所有する土地の用途別の割合(2019年度公表)は、附置研究所・附属研究施設敷地の割合が96.2%で最も大きく、次いで校舎・講堂・体育施設敷地の2.3%です[図表1-6(上)]。2012年度と比べると、校舎・講堂・体育施設敷地、附置研究所・附属研究施設敷地、附属病

[図表 1-6] 用途別土地面積割合(上)と増減(下)



データ出所: 大学改革支援・学位授与機構「大学基本情報」

院敷地の面積は増加し、寄宿舎施設敷地、屋外運動場敷地、その他の面積は減少しています[図表1-6(下)]。教育・研究の質を高めるための主施設(校舎・研究施設等)については増強、それら以外を売却し、土地等の有効活用を進めていることが推察されます。

今後の動向として、東京圏に本部をおく国立大学の土地等の売却計画を図表1-7に整理しました。本部は東京圏であっても東京圏以外に土地等を所有しており、それらの売却を計画する事例(A大学、E大学、F大学)、東京圏においても約4.7ha(千葉市)の広い土地の売却を計画する事例(A大学)等がみられます。用途は寮・宿舍・合宿所等の売却が複数の大学で計画されています。

<sup>\*7</sup>: 2017年3月の農学部・農学研究科の青葉山新キャンパスへの移転に伴うもの。移転の理由は、総合大学としての機能を十分に発揮する教育研究環境の実現とされている。

[図表 1-7] 東京圏に本部をおく国立大学の土地等売却計画

大学	現状用途	所在	土地面積
A大学	職員宿舍の土地の一部	東京都目黒区	60.00㎡
	職員宿舍の隣接地	千葉県千葉市	6,673.92㎡
	緑地植物実験所の土地の全部	千葉県千葉市	47,139.17㎡
	海洋研究センターの土地の一部	岩手県大槌町	9,552.97㎡
	演習林の土地の一部	北海道富良野市	9,639.23㎡
	寮跡地の土地の全部	長野県信濃町	2,725.46㎡
B大学	アンテナ施設跡地	広島県広島市	603.48㎡
	宿舍跡地	東京都新宿区	955.58㎡
C大学	宿舍跡地	東京都文京区	496.92㎡
	キャンパス外の土地及び建物(用途不明)	東京都品川区	739.93㎡
D大学	寮の土地及び建物	千葉県南房総市	7,517.00㎡
	合宿研修所の土地(建物含む)の全部	群馬県嬬恋村	19,438.10㎡
E大学	合宿研修所の土地(建物含む)の全部	長野県大町市	1,448.16㎡
	合宿研修施設の土地	新潟県妙高市	21,956.50㎡

(注)各大学の平成29事業年度もしくは平成30事業年度に係る業務の実績に関する報告書の中期計画で譲渡が計画されている土地で、同事業年度中に譲渡されたことが明記されていないもの。ただし報道等で譲渡が公表されたものは除く。直近においては譲渡が実施されている可能性がある。

出所: 各大学の公表資料(業務の実績に関する報告書等)

## 国立大学における土地等の貸し付けによる収入確保

### 国立大学法人法の一部改正に伴い、駐車場への更地貸し付けが2018年から開始

文部科学省は資産の有効活用を図るため国立大学法人法を一部改正し、2017年4月以降、文部科学大臣の認可を得て国立大学法人が所有する土地等を国立大学法人の業務に関わらない用途で第三者に貸し付けることができるよう措置を講じました(国立大学法人法第34条の2関連<sup>\*8</sup>。以下、当該措置を第34条の2という。)<sup>\*9</sup>。2019年11月現在の第34条の2の認可動向等につ

いて図表1-8に整理しました<sup>\*10</sup>。

G大学は、JR駅近くの同大学研究所等が立地する地区の一部(約210㎡)を駐車場事業者へ貸し付ける計画について、2018年2月に第34条の2の認可を受けています。企画競争により事業者選定を行い、同年9月から貸付(期間:5年)を開始して、年2,412万円<sup>\*11</sup>の固定収入を得ていることを公表しています[図表1-8事例①]。その他の複数の大学でも駐車場を貸付用途とした認可事例がみられます。

J大学は、大学が所有する県宿舍跡地について2018年10月に同認可を受け、運動施設に限定した更地での貸付(期間:10年)の公募を2019年1月に実施しています[図表1-8事例⑦]。

### 第34条の2の活用は開発事業に広がり、貸付期間も長期化

2018年は更地利用を前提とした第34条の2の認可が中心でしたが、2019年に入り、開発事業へ活用が広がっています。

G大学は、JR駅近くの同大学研究所等が立地する地区の校舎を解体した上で、定期借地権(期間:60年)を設定し、事業者に土地の貸し付けを行うため、2019年3月に第34条の2の認可を受けています。同年8月には優先交渉権者が決定しており、事業に進捗がみられます[図表1-8事例②]。また、同大学では建物の老朽化により廃止が決定した宿舍の跡地を貸し付ける計画(期間:50年)について2019年3月に同認可を受けています[図表1-8事例③]。

上記の動きに加えて、認可取得を視野に事業化を検討する事例がみられます[図表1-8のK大学<sup>※12</sup>、L大学<sup>※13</sup>、M大学]。M大学では、事業者が大学から土地を借り受け一体的な開発により大学施設を含む複合施設を整備し、借地期間にわたり管理する事業が進められています。移転

する附属高校の敷地に対して大学が定期借地権(期間:75年)を設定する予定であり、2019年6月公表の事業実施方針には第34条の2の認可取得を前提とした事業であること、同年11月公表の募集要項には敷地の貸付条件は同認可基準によることが明記されています[図表1-8事例⑩]。

開発事業における貸付期間(50年~75年程度<sup>※14</sup>)は更地貸付(5年~10年程度<sup>※14</sup>)と比べ長く、大学の長期安定的な収入確保につながると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

- ※8: 国立大学法人法第34条の2における土地等の貸付けにかかる文部科学大臣の認可基準について(通知)、国立大学法人及び大学共同利用機関法人の土地等を貸し付ける場合の取扱いについて。
- ※9: 従来(法改正前)の貸し付けは国立大学法人の業務の範囲に伴う場合(学生等の福利厚生等)に限られた。
- ※10: 各大学の公表資料およびヒアリング、報道資料による事例収集のため認可状況をすべて網羅しているとは限らない。事業化検討事例についてはその後認可を取得もしくは認可を見送った可能性がある。
- ※11: 月額固定、消費税別
- ※12: 新たな拠点施設整備事業において民間収益施設を計画。2018年9月に実施したサウンディング調査で第34条の2の改正を紹介し、民間企業から幅広く事業提案を受けている。なお、大規模な収益事業として住宅やオフィスなどを大学棟の上部に一体的に整備することなどの受け入れを検討することが2018年8月に報じられている。
- ※13: 大学土地の有効活用プランに係るアドバイザー業務(2018年10月にアドバイザーを選定)の仕様書によると、第34条の2における土地等の貸付にかかる文部科学大臣の認可申請にかかるアドバイザー業務、土地の定期借地権契約にかかるアドバイザー業務等が業務内容とされている。
- ※14: 貸付期間が公表されている事例に基づく。

【図表 1-8】 国立大学法人法第34条の2による土地等の第三者貸し付けに関する事例

事例	大学	対象地	従前用途	貸付用途	認可状況	土地面積
<b>第34条の2の認可を受けている事例</b>						
事例①	G大学	東京都千代田区	JR駅近くの同大学研究所等が立地する地区の一部	駐車場	2018年2月認可	約210㎡
事例②	G大学	東京都千代田区	同地区の校舎解体後の土地	住居系施設(賃貸マンション等)やオフィスビルを建設することを想定	2019年3月認可	約546㎡
事例③	G大学	東京都中野区	宿舍廃止後の土地		2019年3月認可	約1,974㎡
事例④	H大学	長崎県長崎市	テニスコート	駐車場	2018年2月認可	約1,208㎡
事例⑤	H大学	長崎県長崎市	駐輪場	駐車場	2018年7月認可	約4,072㎡
事例⑥	I大学	岡山県岡山市	職員宿舍跡地	駐車場	2018年7月認可	約343㎡
事例⑦	J大学	長野県松本市	県宿舍跡地(大学が所有)	運動施設	2018年10月認可	約5,446㎡
<b>第34条の2の認可を視野に入れた事業化検討事例</b>						
事例⑧	K大学	愛知県名古屋市	キャンパス(新たな拠点施設整備事業の一部)	独立採算型の民間収益施設	2018年に実施したサウンディング調査で第34条の2の改正を紹介し、民間企業から事業提案を受けている。	事業計画地約14,100㎡の内の一部
事例⑨	L大学	東京都港区	キャンパス(グラウンドの一部)	不明(用途地域は第一種住居地域)	2018年に土地の有効活用プランに係るアドバイザー業務を委託(第34条の2における土地等の貸付にかかる文部科学大臣の認可申請にかかるアドバイザー業務を含む)	約9,000㎡
事例⑩	M大学	東京都港区	附属高校跡地等	民間施設の用途の一つとして、事務所(賃貸)を計画	2019年公表の事業実施方針に第34条の2の認可を前提に実施される事業であることが明記されている。	附属高校跡地等約22,679㎡ 職員宿舍跡地約545㎡

出所: 各大学の公表資料(業務の実績に関する報告書等)およびヒアリング、報道資料

# 事業法人が保有する本社や支社等のオフィスビル売却が増加

事業法人<sup>\*1</sup>による国内不動産の売却件数<sup>\*2</sup>が横ばいで推移する中、本社や支社、営業所などに使用している(していた)オフィスビル(以下、本支社等ビル)<sup>\*3</sup>の売却は増加基調が続いています。

## 事業法人による不動産売却件数が横ばいの中、本支社等ビルの売却は増加

### 事業法人による不動産売却件数は横ばいで推移

事業法人による国内不動産の売却件数は2013年度以降、半期ベースでおおむね200件前後のレンジで推移しています[図表2-1]。2000年代(グラフは2002年度上期から)は不動産のプロ(J-REITなどを含む不動産ファンドや不動産、建設業、外資系法人)の売却件数が相対的に増加し、事業法人による売却件数の割合は低下基調で推移していましたが、ここしばらくは20%程度で推移しています。

### 事業法人の売却では本支社等ビルの増加が目立つ

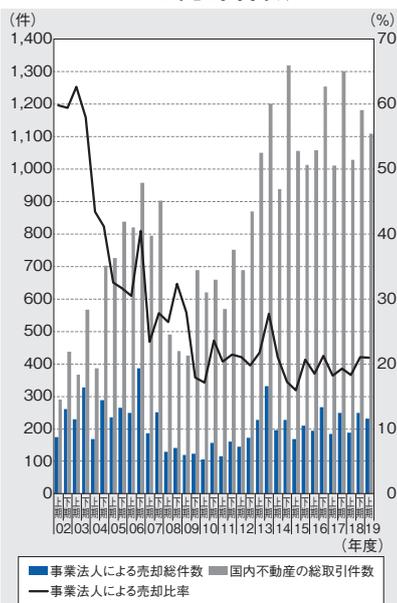
事業法人による売却件数が横ばいで推移する中、本支社等ビルの売却は増加基調が続いており、2019年度上期は42件で集計可能な2002年度上期以降で2番目の水準となりました[図表2-2]。また、事業法人による売却総件数に占める割合は18%で過去最高となりました。

本支社等ビルの売却理由は事務所移転による遊休化や資金捻出、資産効率化など経営戦略に起因しますが、売却された本支社等ビルの大半は不動産投資需要が強い大都市圏の都市部の物件となっており(次頁参照)、不動産投資市場の回復に伴い、買手がつきやすい環境、すなわち、売り手市場となってきたことが、本支店等ビルの売却増加の一因と考えられます。

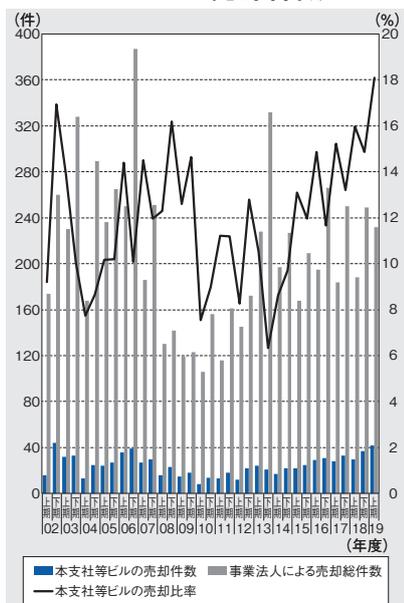
売り手市場が強まると不動産価格が上昇するため、結果的に本支社等ビルの売却は不動産価格(グラフでは地価公示価格(東京圏の商業地)を例示)が下げ止まりに向かう局面から増加に転じており[図表2-3]、ここ数年は不動産価格上昇の局面で本支店等ビルを売却できたといえます。

- ※1：不動産、建設業除く。また、外資系法人除く。
- ※2：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して分析を行う場合が多いが、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。
- ※3：売主の利用用途が本社、支店、営業所、データセンター等かつ建物用途がオフィスビル(賃貸不動産は除く。複合用途の場合あり)

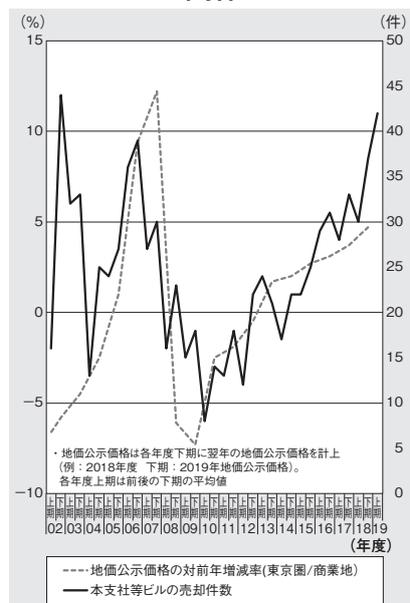
[図表 2-1] 国内不動産の総取引件数と事業法人による売却件数



[図表 2-2] 事業法人による売却総件数と本支社等ビルの売却件数



[図表 2-3] 本支社等ビルの売却件数と地価公示価格の関係



図表 2-1~2-3 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 2-3 の地価公示価格のみ国土交通省「地価公示」

\*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。

## 売却物件は東京23区と大阪市で7割。これら物件の譲渡損益はすべてプラス

以下、直近1年間(2018年度下期～2019年度上期)の本支社等ビルの売却事例79件について考察しました。

### 売却物件の所在地は約7割が大都市圏の都市部。本社ビルに限ると約8割

対象79件の物件所在地は東京23区38件(都心5区21件)と大阪市18件で計71%(56件)を占め、本支店等ビルの売却物件は大都市圏の都市部(東京23区、大阪市および名古屋市を対象。名古屋市は事例なし)が大半を占めています。対象79件の約半数を占める本社ビル(45件)を対象にすると大都市圏の都市部の比率がさらに高まり、東京23区25件(都心5区16件)と大阪市11件で計80%(36件)を占めています。

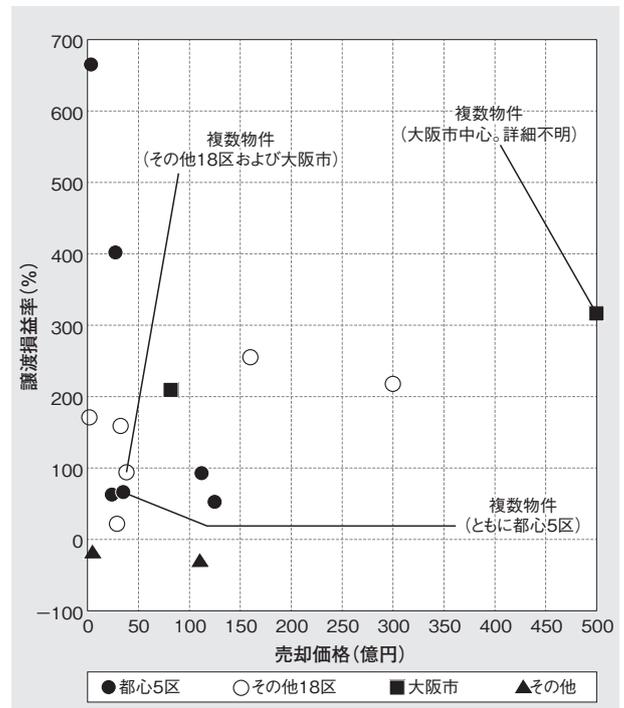
### 大都市圏の都市部に所在するビルの譲渡損益はすべての事例でプラス

対象79件中、簿価(帳簿価額)と譲渡損益が判明した16件においては14件で譲渡益が発生し、このうち譲渡損益率<sup>※4</sup>100%以上(≒売却価格が簿価の2倍以上)が8件と全体の5割を占めています[図表2-4]。譲渡益が発生した事例はすべて東京23区または大阪市に所在する物件で、譲渡損が発生した2物件は東京都下および横浜市に所在する物件でした<sup>※5</sup>。

※4：譲渡損益額÷帳簿価格

※5：複数物件を一括売却した事例は代表的な物件所在地を対象(詳細は図表2-4参照)

【図表2-4】本支社等ビルの売却事例における譲渡損益率と売却価格



注：売却価格は簿価と譲渡損益額から推定したものを含む。複数物件の一括売却事例3件あり。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

## 大都市圏の都市部のビル売却では売却後も引続き賃借する事例がみられる

本支社等ビルの売却事例はビルを単純に売却する事例が多いものの、大都市圏の都市部のビルの売却では売却後も引続き賃借する、いわゆるセール・アンド・リースバック(S&L)取引が複数みられます(東京23区と大阪市の事例56件中7件[図表2-5])。買主の視点では大都市圏の都市部のビルは汎用性が高く、売主が将来賃借を解消した場合でも様々な活用が可能なのがS&L取引を成立させる一要素と考えられます。

S&L取引事例では、売主がしばらくの間、賃

借する事例<sup>※6</sup>のほか、売却ビルから他ビルへ事務所を移転するまでの間あるいは買主が開発事業を行うまでの間、賃借するケースがみられます。また、一部フロアは継続賃借し、その他フロアは他ビルへの事務所移転完了までとするケースなど、売主、買主の事情に応じた様々なケースがみられます。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※6：公表資料の記載内容のほか、公表資料を基にした推察含む。以下同じ。

【図表2-5】東京23区と大阪市におけるS&L取引事例(所在地順)

売主業種	物件都道府県	物件市区	建物種別	買主業種	売却価格	土地面積(m <sup>2</sup> )	建物面積(m <sup>2</sup> )	備考
サービス	東京都	千代田区	本社	不動産	不明	172	1,226	買主は隣地を含め将来的には開発予定
輸送用機器	東京都	中央区	本社(区分所有)	不動産	非開示	1,767	11,228	土地面積は共有持分を乗じて算出。建物面積は区分所有面積
医薬品	東京都	中央区	支店等	国内生保が組成するSPC	不明	915	8,164	
情報通信	東京都	港区	ビデオ制作スタジオ	不動産	非開示	1,073	1,943	
銀行	東京都	新宿区	本社等	不動産	約112億円	1,030	7,441	一部フロアは継続して賃借、他フロアは事務所移転完了まで賃借(2021年以降退去予定)
その他製品	東京都	品川区	本社等	不動産	約300億円	8,240	47,843	事務所移転完了まで賃借(今後数年かけて移転予定)
医薬品	大阪府	大阪市	本社、他20物件	外資系投資目的法人	約500億円	-	-	一部のビルは継続して賃借

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

# Monthly Watcher 最近のインバウンドと宿泊需要の動向

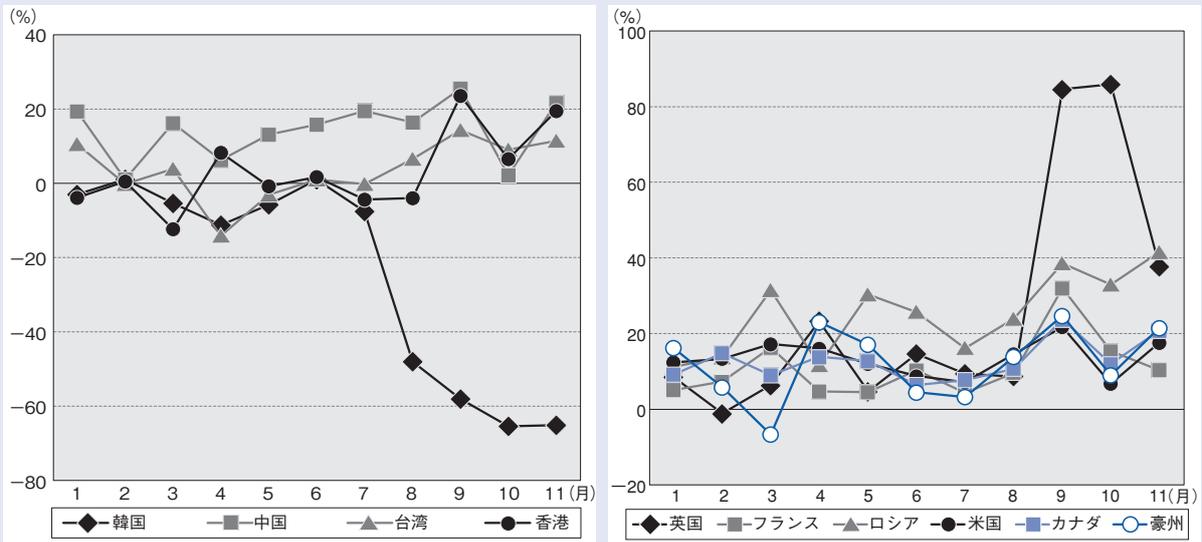
JNTO(日本政府観光局)の調べによると、2019年の訪日外客数(以下、インバウンド)は、ラグビーワールドカップ2019日本大会の開催により、出場国である欧米豪からのインバウンドが開催期間中に前年同月比で増加しており、特に英国からのインバウンドは9月と10月に前年比1.8倍を超えました。また、中国からのインバウンドも堅調に推移しました[図表3-1]。

また、宿泊旅行統計(観光庁)の速報値によると、主要都市\*の従業者数10人以上の宿泊施設において、日本人の延べ宿泊者数が今年に入って堅調に推移していることに加え、インバウンドの延べ宿泊者数も増加基調にあることから、2019年の延べ宿泊者数は概ね前年を上回って推移しました[図表3-2]。一方、同宿泊施設の客室稼働率は、前年同月と比べて低くなっている都市も見受けられます(大阪市は2018年6月の大阪府北部を襲った最大震度6弱の地震、札幌市は同9月の北海道胆振東部地震の影響で稼働率の前年同月差が大きくマイナスとなり、2019年の同月はその反動でプラスとなったと考えられます)。客室稼働率はどの都市も80%前後で高い水準を示していますが、昨今の都市部のホテル建設ラッシュで新規供給が急増したことで、客室稼働率が低下してきたと考えられます[図表3-3]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

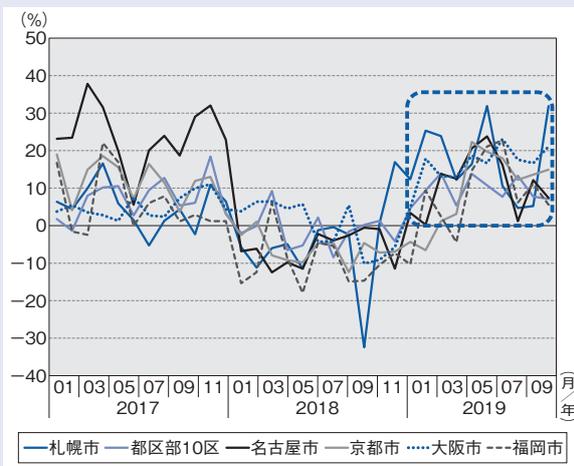
\*札幌市、東京都区部10区(千代田、中央、港、新宿、渋谷、台東、江東、品川、大田、豊島)、名古屋市、京都市、大阪市、福岡市

【図表 3-1】 2019年の国・地域別インバウンドの前年同月比の推移(10月、11月は速報値)

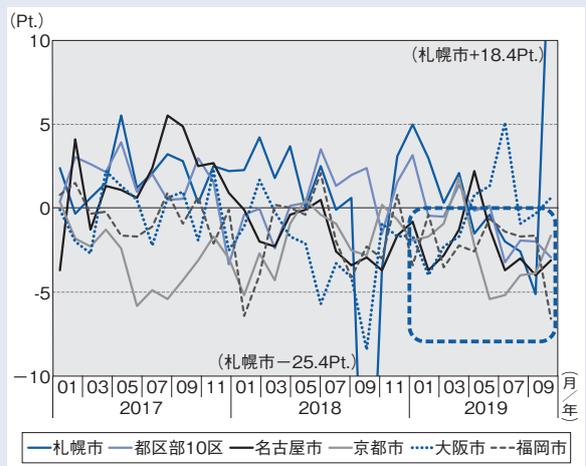


図表 3-1 のデータ出所：JNTO「訪日外客統計」

【図表 3-2】 主要都市の延べ宿泊者数の前年同月比の推移



【図表 3-3】 主要都市の客室稼働率の前年同月差の推移



図表 3-2、3-3 のデータ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

## 不動産トピックス 2020. 1

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部  
〒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  
〒103-0027 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  
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)  
株式会社都市未来総合研究所 研究部  
清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、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。  
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図した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、客観性については当行および都市未来総合研究所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。