

2021

1

January

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

国内の収益不動産の取引状況とJ-REIT保有の  
賃貸マンションの運用状況…………… 2

### トピックス2

東証一部及び二部に上場する情報・通信業と  
サービス業の本社の東京都心5区での所在状況 …… 6

### マンスリーウォッチャー

在宅勤務に対応したマンションの商品企画が活発………… 8

# 国内の収益不動産の取引状況とJ-REIT保有の賃貸マンションの運用状況

国内の収益不動産の売買取引額（以下、取引額と表記。）は緊急事態宣言解除後いったん持ち直しました。買い手はJ-REITに加え、入国制限が続く中、外資系法人の取得が持ち直しました。取引用途別では商業施設とホテルが低調であるのに対し、物流施設と住宅（主に賃貸マンション）が堅調に推移しています。

本稿では国内の収益不動産の投資市場動向を概観するとともに、後段では新型コロナウイルスの影響が相対的に軽微な賃貸マンションを取り上げ、運用状況を概観しました。

## 緊急事態宣言後、持ち直す収益不動産の国内取引額

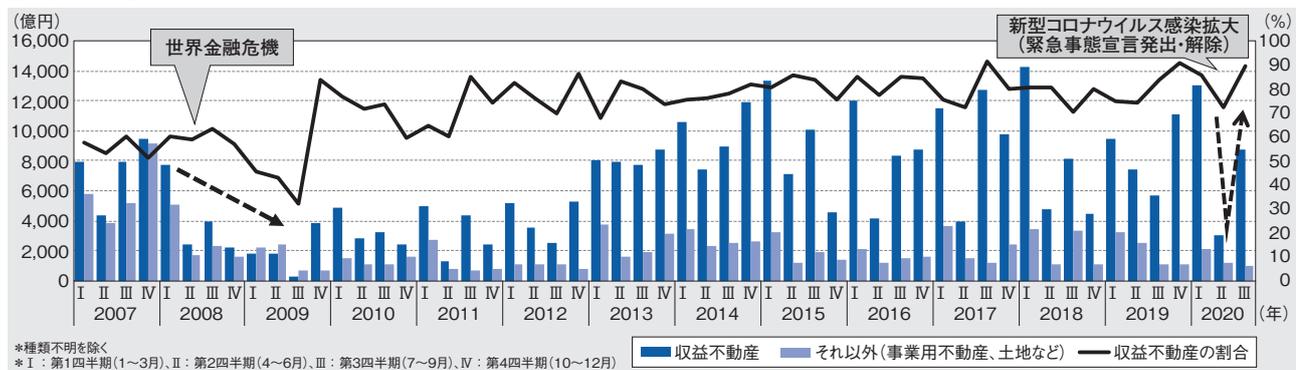
### 2020年第3四半期の収益不動産の取引額は前年同期比52%増

2020年の国内での収益不動産の取引額は、新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言下で取引活動が大幅に制限されたこと等によって第2四半期は前年同期比58%減となりましたが、第3四半期は同52%増と持ち直しました〔図表1-1〕。低金利下で不動産投資需要が高いことに加え、資金調達環境が良好であり、2008年の世界金融危機時に不動産ファンドが資金調達難となり収益不動産の取得が長期間低調であったのとは対照的です。ただし、第3四半期は第2四半期に滞った取引が期ずれで上乗せされたことが影響している可能性があり、今後の動向には注視が必要です。

### 物流施設と賃貸マンションの取得が相対的に活発

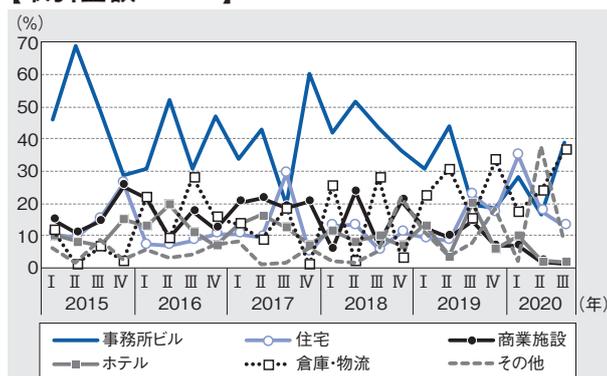
用途別では、新型コロナウイルスの感染拡大による影響が相対的に大きい商業施設とホテルは、収益不動産の取引額が持ち直した第3四半期においても前年同期比でそれぞれ89%減、86%減となり、金額ベースの構成割合はそれぞれ1%、2%まで低下しました〔図表1-2〕。一方、3密回避を背景としたEC拡大による需要の増加が期待される物流施設は同263%増で金額ベースの構成割合は36%と過去5年で最高値となりました。また、新型コロナウイルスの影響が相対的に小さいと考えられる住宅は、投資単位（物件規模）が小さいため金額ベースの構成割合は低いものの、取引件数ベースの構成割合は39%と過去5年で最高値となりました。

〔図表 1-1〕 国内収益不動産の取引額の推移

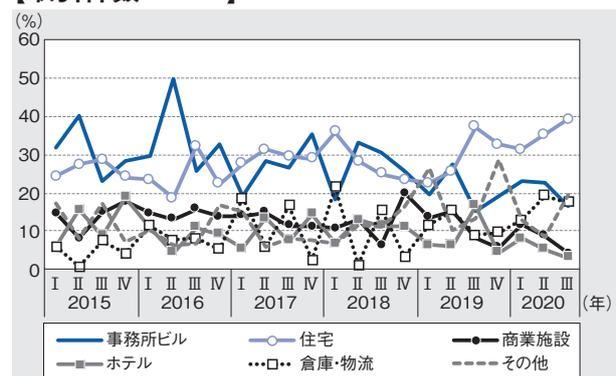


〔図表 1-2〕 国内収益不動産の取引事例における用途別構成割合

#### 〔取引金額ベース〕



#### 〔取引件数ベース〕



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」

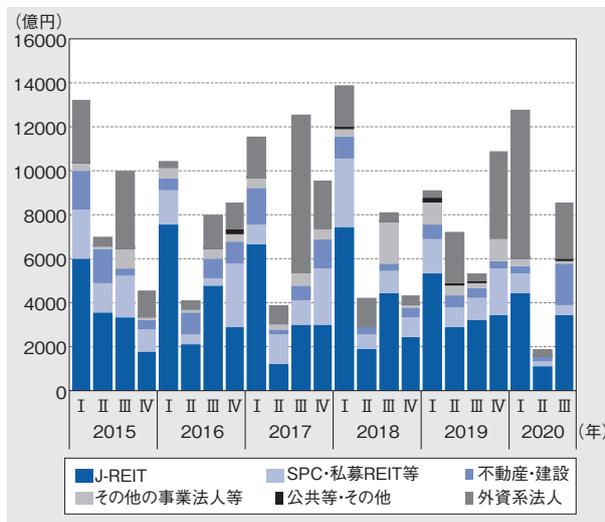
# 入国制限が続く中、持ち直す外資系法人の取得

## J-REIT と外資系法人が収益不動産の取得を牽引

取得セクター別では、J-REITが主要な買い手である状況に変化はありませんが、ここ数年、外資系法人による取得が存在感を強めています〔図表1-3、4〕。外資系法人による国内不動産投資は、為替水準なども影響しますが(円安では投資需要増加)、根底には国内不動産市場の市場規模、安定性、流動性などを高く評価<sup>\*1</sup>していることがあると考えられます。

※1：国土交通省「平成30年度海外投資家アンケート調査業務」

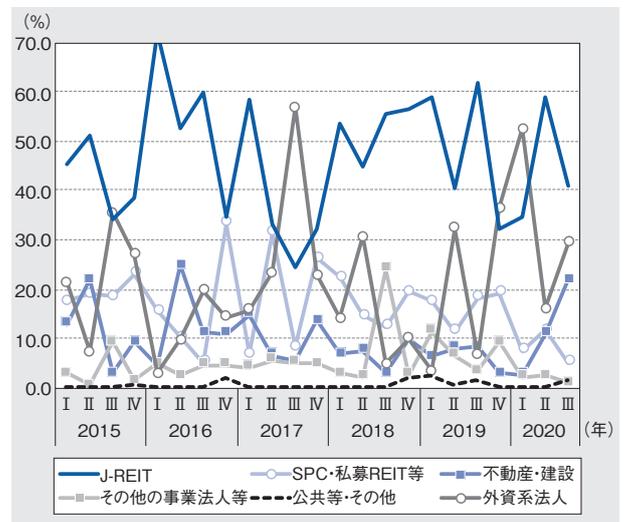
【図表 1-3】 国内収益不動産の取得セクター別取引額【取引額】



## 国内投資を積極化する外資系法人も

外資系法人にとっては入国制限やこのところの円高基調が国内不動産投資の制約につながる面がありますが、2020年第3四半期においては外資系法人による取引額が金額ベースで約3割を占め、持ち直しの様子がうかがえます〔図表1-3〕。最近では新型コロナウイルスの影響を受け業績が悪化した企業による不動産売却が増加するとみて国内投資を拡大する海外勢の動きもみられます〔図表1-4〕。

【構成割合（金額ベース）】



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】 外資系法人の国内不動産の投資に関する動き（2018年度以降。網掛けは2020年度）

リリース・報道時期	概要
2018年5月	・米国大手年金基金傘下の運用会社と欧州の機関投資家が東京都内の賃貸住宅を対象としたファンド設立。投資規模は最大1,000億円。東京の賃貸住宅から見込める安定収益は魅力的な投資機会と位置付けている。国内大手アセットマネジメント会社がアセットマネジメント業務を受託
2019年1月	・物流施設に投資するアジア系の外資系法人が大手資産運用会社と大手ソブリンウェルスファンドとともに日本の物流施設を対象としたファンドを設立。ポートフォリオ多様化戦略の一環として、日本の安定的な物流不動産に対する、世界中の機関投資家からの需要は大いとしている。
2019年11月	・米国の大手資産運用会社が日本の不動産を投資対象としたファンドの運用を開始。当初の資産規模は約1,000億円で、2024年までに3,000億円まで増やす計画。日本の不動産市場は世界的に見て厚みがあり、市場透明性も高水準にあるため、低リスクかつ安定的なリターンを追求するコア戦略に適しているとしている。
2020年9月	・アジア系の大手資産運用会社が運用するファンドは今後約4年間で日本の不動産に最大約8,400億円を投資。新型コロナウイルスの影響で、企業の不動産売却や金融機関の不良債権処理が増えることとみている。
2020年10月	・北米系の大手資産運用会社はアジア対象のファンドを設立し、日本の不動産には今後2～3年で最大1兆円を投資。新型コロナウイルスの影響で、業績が悪化した企業が不要な不動産や非中核事業である不動産子会社を売る動きが加速するとみている。
2020年11月	・米国の大手資産運用会社が運用するファンドが日本の大手百貨店傘下の不動産関連会社の株式を取得

出所：各社リリース、報道情報から整理

### 【不動産売買実態調査について】

「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。取引件数は売買された（される）物件ごとの売買金額が公表された取引においてはそれぞれを1件とし、複数物件の一括取引で売買金額が個別物件ではなく合計額で公表された取引は、これらをまとめて1件とした。

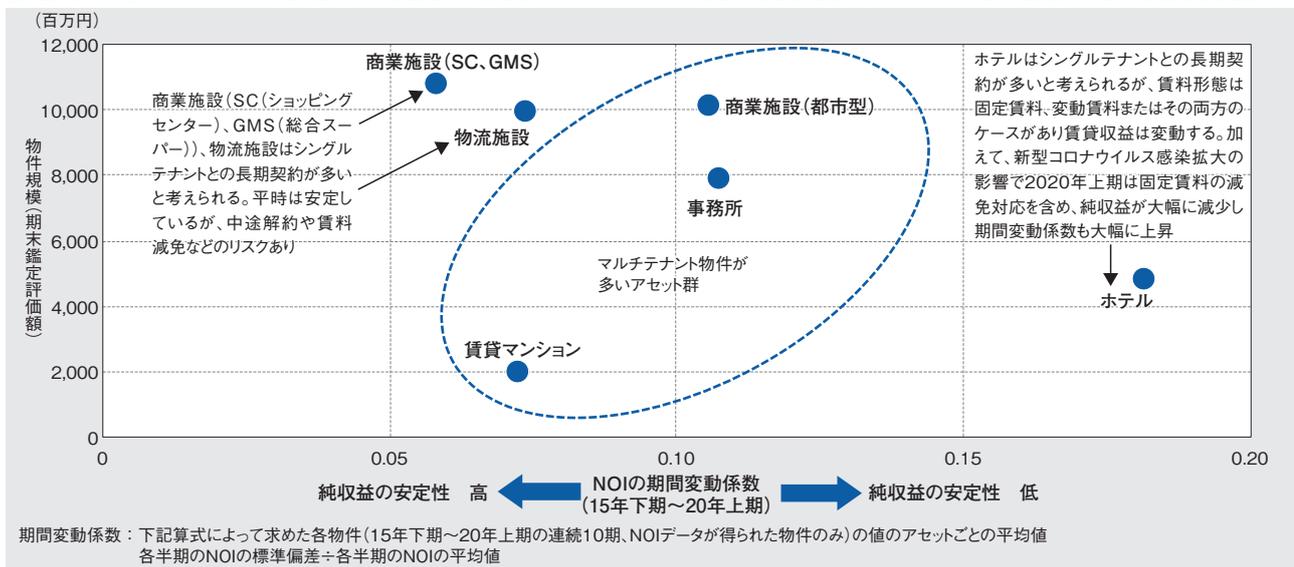
## 投資規模、収益の安定性から比較的投資しやすい賃貸マンション

以下、新型コロナウイルスの影響が少ないと考えられる物流施設と賃貸マンションのうち、流通量が多く、かつ、比較的少額から投資できる賃貸マンションについて運用動向を概観します。

賃貸マンションは他のアセットと比較して、物件規模（価格ベース）が小さく純収益（NOI）（賃貸収入から賃貸費用（除く減価償却費）を減じた収益）が安定している特性があります。[図表1-5]はJ-REITが保有する物件（全国）の運用データを対象に、純収益の安定性を示す一つの指標として過去5年のNOIの期間変動係数と投資規模（物件規模）との関係を示したものです。純収益の安定性はテナントとの契約形態に影響を受けるため、マルチテナント物件が多い賃貸マンシ

ン、賃貸オフィス、商業施設（都市型）で比較すると、賃貸マンションは物件規模が小さく純収益が安定していることがわかります。シングルテナント物件が多いと考えられる商業施設（SC（ショッピングセンター）、GMS（総合スーパー））、物流施設、ホテルは長期契約や固定賃料契約が採用されるケースも多く、平時は純収益が安定しているといえますが、今回の新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けたホテルのように、有事にはテナントの中途解約や賃料減免などのリスクがあります。賃貸マンションはこれらアセット（商業施設（SC、GMS）、物流施設）と比較しても同程度の安定性があるといえます。

【図表 1-5】 J-REIT が保有する物件（全国）のアセット別の純収益（NOI）の安定性と平均物件規模



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

## 徐々に低下しつつある賃貸マンションの稼働率

### 賃貸マンションの稼働率、賃料単価は長期にわたり順調に推移

純収益（賃貸収入-賃貸費用）の構成要素のうち、賃貸収入は稼働率と賃料単価によって変動し、賃料単価は稼働率に連動して動く（高（低）稼働→賃料上昇（下落））と考えられます。J-REITの賃貸マンション（全国）の運用データでは、平均稼働率は2008年の世界金融危機後、比較的早く底を打ち、約10年にわたり上昇基調で推移し、平均賃料収入単価（稼働中の住戸を対象とした実賃貸収入の面積単価）は遅れて2015年頃から上昇に転じました[図表1-6]。賃料単価が稼働率に連動して動くとの考えに立つと、現状は平均稼働率の上昇ペースが緩やかとなる中、平均賃料単価は上昇が続いており、賃

貸収入が堅調に推移している局面と考えられます[図表1-7]。

### 新型コロナウイルス感染拡大後の稼働率は前年同月比でやや低調に

しかし、賃貸マンションの稼働率は高水準で上昇余地は限定的になりつつあること、また、入居需要は新型コロナウイルスの影響を受けにくいとはいえ、景気が停滞すれば稼働率が徐々に低下する可能性があります。J-REITの賃貸マンション（全国）<sup>\*2</sup>の月次稼働率は緊急事態宣言が転居活動の制約となった2020年4～5月に大きく低下したのち、底打ちはしましたが、その後、滞った入居需要がある程度は顕在した可能性があるにもかかわらず、昨年同月比で1.2～1.7% pt程度低い水準で推移しています[図表1-8]。ただし、

新型コロナウイルス感染拡大による家計への影響は勤務先の業種や所得水準などで大きな差があると考えられ、賃貸マンションの稼働率に及ぼす影響も物件所在エリアによって異なる可能性があります<sup>※3</sup>。なお、賃貸マンションの入居需要に対するプラス材料として、景気先行き不透明感

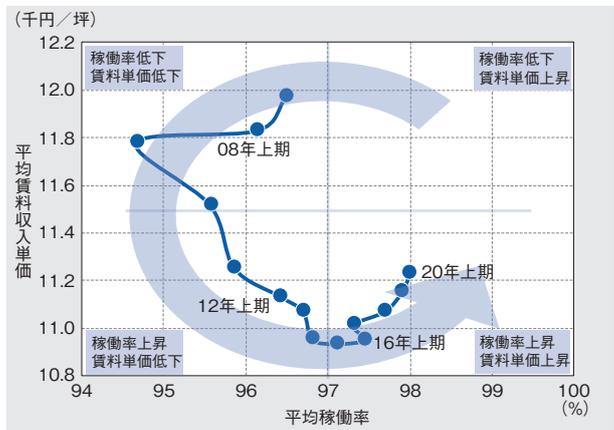
が強まると住宅購入を諦め、賃貸住宅需要が高まる可能性があります。

※2：賃貸マンションを50物件以上保有し物件別の月次稼働率を公表している5投資法人を対象。2020年10月時点の対象物件数は753物件。一部学生マンション、高齢者住宅等含む。  
 ※3：物件の所在エリアによって入居者属性は異なる。

【図表 1-6】 J-REIT の賃貸マンション(全国)の平均稼働率・平均賃料収入単価の推移



【図表 1-7】 J-REIT の賃貸マンション(全国)の平均稼働率・平均賃料収入単価の関係

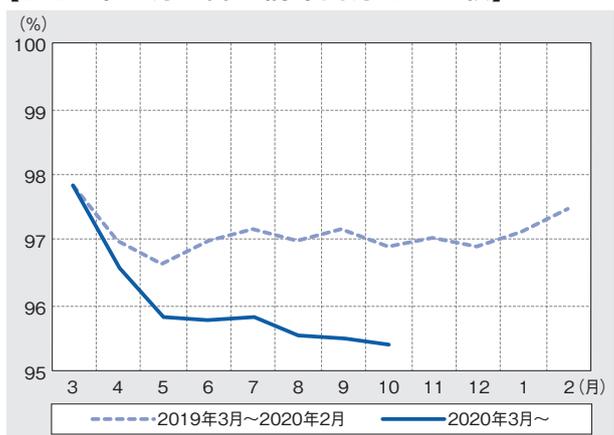


図表 1-6、1-7 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表 1-8】 J-REIT の賃貸マンション(全国。5投資法人抜粋<sup>※2</sup>)の2019年3月以降の月次稼働率の推移【2019年3月以降の時系列推移】



【2020年3月以降の前年同月との比較】



データ出所：各投資法人の公表資料

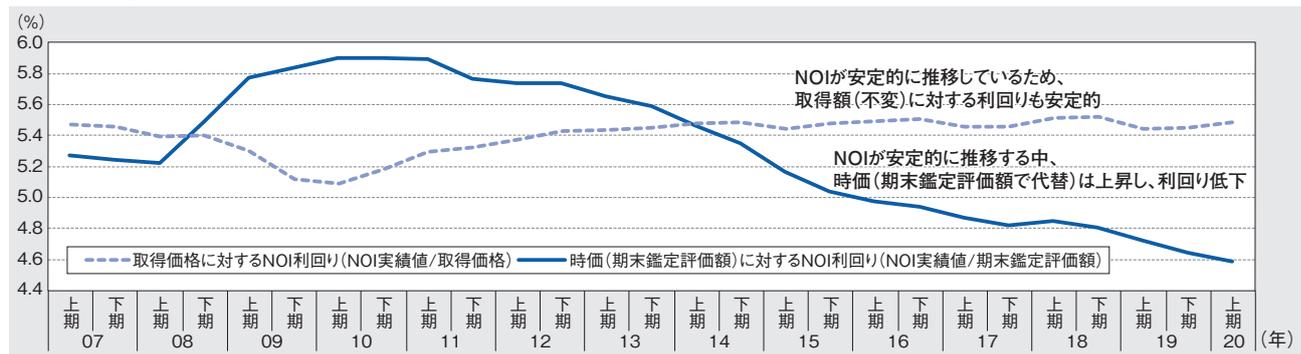
## 賃貸マンションの価格上昇圧力が弱まる可能性も

賃貸マンションの価格は、これまで純収益の上昇見通しに支えられてきましたが[図表1-9]、今後、景気が停滞すれば、純収益が減少に転じ、

伴って価格の上昇圧力が弱まる可能性があり、動向に注視が必要です。

(都市未来総合研究所 湯目健一郎)

【図表 1-9】 J-REIT の賃貸マンション(全国)の NOI 利回りの推移



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

# 東証一部及び二部に上場する情報・通信業とサービス業の本社の東京都心5区での所在状況

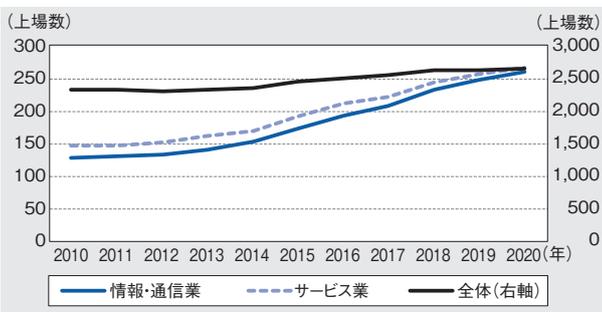
東証<sup>※1</sup>の市場第一部および市場第二部への上場企業では、情報・通信業とサービス業の上場数の増加率が高く、その本社の多くは東京都心5区<sup>※2</sup>に所在<sup>※3</sup>しています。本稿では、この2業種に区分される会社本社<sup>※4</sup>の所在について、上場化や非上場化等の会社数<sup>※5</sup>に加えて各区間の転入数や転出数を集計<sup>※6</sup>し、過去10年間にわたる都心5区での所在数の変化状況を考察しました。

## 一部及び二部の上場会社数は増加を続けている

2010～2020年の10年を追うと、一部及び二部に上場する会社(以下、単に「上場会社」という。)数は、2013年以降増加しており、2018年以降2,600社を超えて増加を続けています[図表2-1]。

その中で、情報・通信業とサービス業に区分

【図表 2-1】 東証一部及び二部の上場数の推移



される上場会社の数は、一部及び二部全体よりも高い増加率で急増しました。その会社本社の多くは都心5区に所在していますが、その所在状況に変化がみられます。

## 情報・通信業では、港区に所在する本社の数がさらに増加

2010～2020年の10年間に都心5区に所在した

- ※1：株式会社東京証券取引所
- ※2：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区を指す。
- ※3：不動産トピックス 2020年10月号 P6～7で2019年までのデータに基づく集計を行った結果(過半が都心5区に所在)
- ※4：実質上の本社(本店)所在地であり、登記上の本社所在地とは異なる場合がある。
- ※5：データの出所は株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」による。集計時期等の違いにより、東証公表値(2020年11月5日時点の上場社数は東証一部2,179社、二部480社)とは異なる。また、2013年に株式会社大阪証券取引所(大証)との現物市場の統合が行われたため、大証1部と大証2部を含めた集計とした。
- ※6：上場化等の動きと移転のタイミングが同年の場合は、上場化等で集計した。また、当該期間内で業種の区分が変わった会社では、直近の業種区分に統一した。

【図表 2-2】 上場会社の本社の移転等状況 (情報・通信業、サービス業、2010～2020年、都心5区)

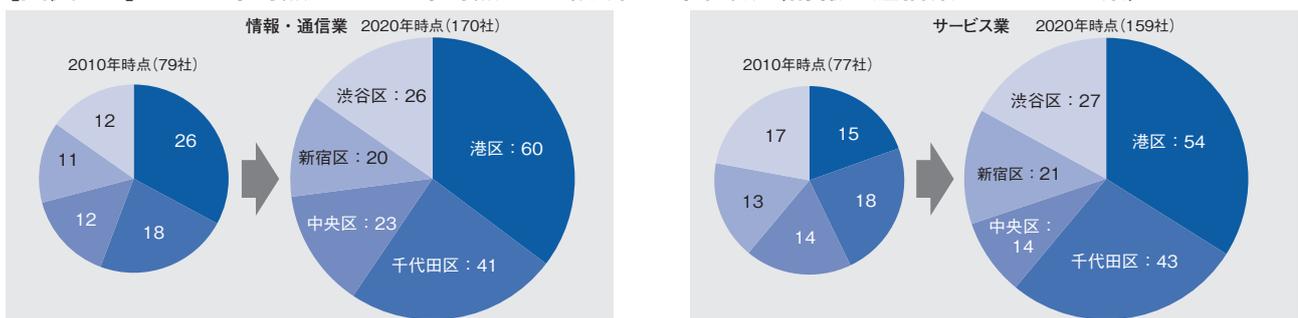
### 【情報・通信業】

	転入転出数							計(A)	転出社数(B)	和(A)+(B)	同一区内移転社数	上場純増数			上場会社の本社所在社数				
	転入社数											新規上場等(C)	非上場化(D)	和(C)+(D)	2010年時点		2020年時点		
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	都心5区以外	社数								5区に占めるシェア	社数	5区に占めるシェア	増加数	
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	都心5区以外	社数								5区に占めるシェア	社数	5区に占めるシェア	増加数	
千代田区	-	0	3	3	0	4	10	-3	7	9	18	-2	16	18	23%	41	24%	23	
中央区	1	-	2	0	0	2	5	-4	1	6	13	-3	10	12	15%	23	14%	11	
港区	0	2	-	1	1	7	11	-9	2	13	40	-8	32	26	33%	60	35%	34	
新宿区	1	0	1	-	3	1	6	-5	1	2	16	-8	8	11	14%	20	12%	9	
渋谷区	0	0	0	0	-	0	0	-7	-7	9	22	-1	21	12	15%	26	15%	14	
都心5区以外	1	2	3	1	3	-	10	-14	-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
計	3	4	9	5	7	14	42	-42	-	-	109	-22	87	79	100%	170	100%	91	

### 【サービス業】

	転入転出数							計(E)	転出社数(F)	和(E)+(F)	同一区内移転社数	上場純増数			上場会社の本社所在社数				
	転入社数											新規上場等(G)	非上場化(H)	和(G)+(H)	2010年時点		2020年時点		
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	都心5区以外	社数								5区に占めるシェア	社数	5区に占めるシェア	増加数	
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	都心5区以外	社数								5区に占めるシェア	社数	5区に占めるシェア	増加数	
千代田区	-	2	1	1	0	6	10	-9	1	14	28	-4	24	18	23%	43	27%	25	
中央区	2	-	1	0	0	1	4	-8	-4	3	7	-3	4	14	18%	14	9%	0	
港区	4	3	-	3	2	6	18	-4	14	15	33	-8	25	15	19%	54	34%	39	
新宿区	1	2	0	-	1	2	6	-5	1	2	9	-2	7	13	17%	21	13%	8	
渋谷区	1	0	1	1	-	0	3	-5	-2	6	15	-3	12	17	22%	27	17%	10	
都心5区以外	1	1	1	0	2	-	5	-15	-10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
計	9	8	4	5	5	15	46	-46	-	-	92	-20	72	77	100%	159	100%	82	

【図表 2-3】 2010年時点と2020年時点の上場会社の本社数 (情報・通信業とサービス業)



図表 2-1～2-3 のデータ出所：(株)東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」

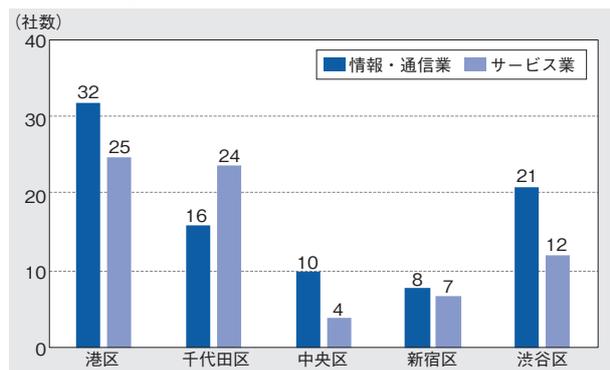
上場会社の本社の移転等状況について、区別にみた社数の増減を[図表2-2]に整理しました。当該区に本社が所在する上場会社数の増減、上場化や非上場化などによるものと当該区以外との転入や転出によるもので表しています。

情報・通信業では、港区は、2010年時点では26社が所在し5区中最多でした[図表2-3]。この10年間で上場純増数<sup>\*7</sup>はプラス32(=40-8)社、転入転出数<sup>\*8</sup>はプラス2(=11-9)社で、2020年時点の所在社数は60社となり、継続して5区中最多となっています[図表2-2~2-4]。

渋谷区は、この10年間の上場純増数がプラス21社と港区に次ぐ2番目でした[図表2-4]。コンピュータやそのネットワークに関するベンチャー企業が多く立地していることがその背景にあると考えられます。しかし、渋谷区内での移転はあるものの<sup>\*9</sup>、渋谷区外からの転入はなく転出のみで所在社数は14社の増加にとどまり、5区に占めるシェアもほぼ同じでした。ただ渋谷区所在の本社は、港・中央・千代田の3区に転出するというよりも、隣接の新宿区やその他に転出しており、3区の比重を高めることに寄与はしていません。

千代田区は、上場純増数がプラス16社と3番目ですが[図表2-4]、千代田区への転入が多かったため、所在社数は2010年時点から23社増加し、5区に占めるシェアも微増させています。千代田区への転入社数は10社で、港区と新宿区

[図表 2-4] 10年間の上場純増数<sup>\*7</sup>(2010年~2020年)



データ出所：(株)東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」

[図表 2-5] 情報・通信業における千代田区への本社転入事例

会社番号	主な事業内容(当時)	移転元	移転時(年)	転入先オフィスビルの延床面積
情報・通信業01	自動車業界における情報プラットフォーム事業	港区	2019-2020	160,000m <sup>2</sup>
情報・通信業02	不動産ファイナンス事業	港区	2019-2020	
情報・通信業03	イーコマース事業、会員サービス事業	港区	2016-2017	226,200m <sup>2</sup>
情報・通信業04	システム構築におけるコンサルティング	新宿区	2019-2020	74,706m <sup>2</sup>
情報・通信業05	仮想通貨にかかるプラットフォーム事業	新宿区	2018-2019	
情報・通信業06	システム分析・設計の受託、プログラム開発及び受託	新宿区	2013-2014	129,222m <sup>2</sup>
情報・通信業07	情報インフラ構築と関連サービス提供	品川区	2012-2013	212,043m <sup>2</sup>
情報・通信業08	ITコンサルティング、システム構築等	豊島区	2010-2011	74,706m <sup>2</sup>
情報・通信業09	移動通信機器の保守サービス事業	横浜市港北区	2010-2011	153,959m <sup>2</sup>
情報・通信業10	基幹業務システム・コンサルティング	横浜市都筑区	2013-2014	

からそれぞれ3社、都心5区以外からが4社でした。また、転入社数10社のうち7社は、延床面積2万m<sup>2</sup>以上の大規模なオフィスビルに入居しました[図表2-5]。

### サービス業では、本社の港区所在が千代田区や渋谷区を抜いて最多

同様にサービス業についても東京都心5区に上場会社の本社が所在した社数の増減をみると、港区と千代田区の上場純増数はそれぞれプラス25社とプラス24社とほぼ同数ですが[図表2-4]、港区では転入社数が転出社数に比べて多いため、所在社数は2010年時点から39社増加しましたが、千代田区の増加は25社でした。その結果、本社の港区所在社数が千代田区や渋谷区を抜いて最多となりました。港区への転入社数は18社で、千代田区から4社、中央区と新宿区からそれぞれ3社、渋谷区から2社、都心5区以外からが6社でした。また、転入社数18社のうち11社は、延床面積2万m<sup>2</sup>以上の大規模なオフィスビルに入居しました[図表2-6]。

会社本社の所在社数の増減では、上場純増数の要因は当該業種の集積度合いが影響すると考えられますが、転入数については、情報・通信業における千代田区やサービス業における港区では、大規模なオフィスビルの集積度合いなど地域的な要因の影響がうかがえます。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

※7：東証マザーズ及びジャスダックから一部あるいは二部へ指定替え(市場変更)を行う会社数と非上場から上場した会社数の合計(プラス値)と前年上場会社で当年非上場となった会社数(マイナス値)の和

※8：転入転出数は転入数はプラス値、転出数はマイナス値とした

※9：渋谷駅周辺の複数の大規模な再開発では、「渋谷スクランブルスクエア」や「渋谷フクラス」がすでに竣工しているが、主なテナントは渋谷区内からの入居で占められている。

[図表 2-6] サービス業における港区への本社転入事例

会社番号	主な事業内容(当時)	移転元	移転時(年)	転入先オフィスビルの延床面積
サービス業01	マルチペイメントサービスや電子認証サービスなど	千代田区	2019-2020	47,273m <sup>2</sup>
サービス業02	販売促進代理業の持株会社	千代田区	2018-2019	27,385m <sup>2</sup>
サービス業03	エージェンシー事業(派遣・紹介)	千代田区	2018-2019	
サービス業04	介護、医療サービス	千代田区	2012-2013	40,532m <sup>2</sup>
サービス業05	広告代理店事業の持株会社	中央区	2014-2015	244,360m <sup>2</sup>
サービス業06	企業経営全般にわたるコンサルティング業務	中央区	2012-2013	
サービス業07	ITインフラ工事、ネットワークシステムサポート等	中央区	2010-2011	72,649m <sup>2</sup>
サービス業08	旅行業	新宿区	2019-2020	198,774m <sup>2</sup>
サービス業09	エージェンシー事業(派遣・紹介)	新宿区	2018-2019	66,673m <sup>2</sup>
サービス業10	上下水道等のインフラに関するコンサルティング等	新宿区	2014-2015	162,612m <sup>2</sup>
サービス業11	人材派遣事業の持株会社	渋谷区	2018-2019	
サービス業12	販売受託事業、エンターテインメント事業	渋谷区	2015-2016	23,733m <sup>2</sup>
サービス業13	半導体製造装置、各種メカロ機器及び建築設備のメンテナンス&エンジニアリング	品川区	2017-2018	
サービス業14	医薬品製造の持株会社	品川区	2014-2015	162,612m <sup>2</sup>
サービス業15	商業空間・パブリック空間等の企画設計	台東区	2015-2016	206,025m <sup>2</sup>
サービス業16	インターネットを活用した集客プラットフォームの運営	目黒区	2019-2020	
サービス業17	不動産事業の持株会社	世田谷区	2012-2013	
サービス業18	遺伝子に係る研究受託事業	横浜市鶴見区	2015-2016	

図表 2-5 と図表 2-6 のデータ出所：(株)東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」及び各社開示情報

# Monthly Watcher 在宅勤務に対応したマンションの商品企画が活発

新型コロナウイルスの感染拡大に伴ってテレワークが進展し、在宅勤務者が急増しています。その一方、自宅では仕事を集中して行うスペースを確保できないことが少なくないと考えられ、デベロッパー各社は共用部や住戸内にワークスペースを確保した商品企画を進めています〔図表3-1〕。

共用部にテレワークスペースを設置する事例では、個室ブースやミーティングスペースの設置、Wi-Fi完備などが中心となっています。住戸内にテレワークスペースを確保する事例では、可変性がある小部屋を設置するケース、収納スペースをテレワーク用個室に変更できるオプションを設定するケース、テレワークに適したブース・家具を有償オプションとするケースなどがみられます。

在宅勤務により、通勤の負荷が軽減する郊外のマンションへの需要が高まる可能性があります。都心部のマンションにおいてもテレワークスペースを設置する事例がみられ、都心・郊外問わず、在宅勤務に適したマンション開発が進む可能性があります（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

〔図表 3-1〕 在宅勤務に対応したマンションの商品企画事例

(1) 賃貸・分譲マンションの共用部にテレワーク用のスペースを設置		分譲/ 賃貸マンション	総戸数 (戸)	交通	(予定) 竣工時期	公表日
三菱地所 レジデンス	1階にコワーキングスペースを併設した賃貸マンション「The Parkhabio SOHO」を新たなシリーズとして立上げ、第1弾として「The Parkhabio SOHO 大手町」を2020/9/1に着工。1階にコワーキングスペース(約60㎡)を設置し、居住者は24時間無料で利用可能。オフィス用家具や遮音に配慮した会議室、個室タイプのブースを設置	賃貸マンション	49	東京外口丸ノ内線「大手町」駅徒歩7分他	2022/6月中旬	2020/8/24
三井不動産 レジデンス、 鹿島建設、 清水建設	「パークタワー勝どきミッド/サウス」は、ミッド棟3階の共用部に約300㎡のコワーキングスペースを設置。8:00～22:00の間、自由に利用可能で、Wi-Fi、コピー機、電話ブース、自動販売機等を設置し、備品貸出し等のコンシェルジュサービスを提供。LANケーブルや電源、大型モニターを完備した個室ブースに加えて、会議室を6部屋設置	分譲マンション	2,786	都営大江戸線「勝どき」駅徒歩1-2分	2023/8月下旬	2020/7/21
東京建物	「Brillia City 西早稲田」では運営サービス付きの「コワーキングスペース」を設置。入居者に加え、地域の住民も会員になることで利用可能。運営は「ivyCafe NEIGHBOR & WORK」として首都圏で現在3店舗を運営する株式会社アイビーリンクスが先行し、スマートロックとネットワークカメラを活用した最新のシステムを導入。「コワーキングスペース」にはテーブル席に加え、書斎として使える個室ブース、TV会議にも使える電話ブース、会議スペースなどを設置	分譲マンション	454	東京外口東西線「高田馬場」駅徒歩12分他	2022/3月下旬	2020/7/28
日鉄興和 不動産	「リビオ成増ブライティア・フォレストエア」では、「自宅にいる便利さ」「お気に入りのカフェのような空間」「シェアオフィスの機能性」の3つを同時に叶える空間としてシェアオフィスルームを共用部に設置。フリーWi-Fiや、オフィスと同等の照明の明度設定(一部空間を除く)、座席バリエーション、モニターを完備したファミレススペース等の設置に加え、分譲マンション初となる、防音対応した株式会社オカムラ製の「TELECUBE by OKAMURA(さまざまな場所に容易に設置できるワークブース)」をシェアオフィス内に設置。その他、複合型ネットワークプリンタ、キャッシュレス無人コンビニ「600」を設置	分譲マンション	101	東武東上線「成増」駅徒歩12分他	リビオ成増ブライティア2020/12月上旬、リビオ成増フォレストエア2021/3月上旬	2020/8/25
近鉄不動産	個室のブースを備えた24時間利用可能なテレワークラウンジを「ローレルタワー名古屋栄」2階の共用部に導入。東海エリアの分譲マンションでは初。3室の予約制個室ブース、ミーティングデスクを設置。Wi-Fi完備、高速インターネット接続可能。当社は、今後開発予定のマンションなどにもテレワークラウンジを展開予定	分譲マンション	124	地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩4分	2020/12月下旬	2020/10/2
(2) 間取りに手を加えてテレワーク用のスペースを確保(収納スペース等からスペースを活用)						
野村不動産	2つの洋室の間に約2畳の空間を設けて可変性のある間取りを実現する「つながりROOM」を導入。引き戸を開ければ3室をつなげて利用することができ、閉じれば単独の個室として利用することも可能。可動棚やコンセント、ダウンライト等を完備しており、収納部屋や書斎等さまざまな用途にフレキシブルに対応	分譲マンション	93	JR東海道線「藤沢」駅徒歩10分他	2022/2月下旬	2020/7/31
三菱地所 レジデンス	「ザ・パークハウス武蔵野境南町」で収納スペースをテレワークスペースに無償で変更可能なメニュープラン「work in closet」を2020/6/5から開始	分譲マンション	82	JR中央線「武蔵境」駅徒歩9分	2021/12月上旬	2020/6/5
日鉄興和 不動産	2012年に開発した、「モアトリエ(従来の間取りにプラスアルファの空間を加えることで、ライフスタイルや購入後に変化するニーズなどに対応)」を、在宅勤務を支える間取りとして複数物件へ導入することを公表	分譲マンション	-	-	-	2020/7/13
(3) 住戸内にテレワーク用のブースを設置(リビングや寝室などからスペースを活用)						
三菱地所 レジデンス	新築分譲マンション6物件を対象に、部屋の中に置く「箱の間」を設置するオプションプランを2020/6/5から開始	分譲マンション	23~266	-	2021/8月中旬以降	2020/6/5
日鉄興和 不動産	収納下部のデッドスペースにカウンターを設置し、テレワーク空間として使える「リモデスク」を今後販売予定の分譲マンションに導入予定	分譲マンション	-	-	-	2020/10/21

出所：各社プレスリリースをもとに都市未来総合研究所が作成

## 不動産トピックス 2021. 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)