

2021

2

February

# Topics

## 不動産トピックス

### トピックス1

需要の増加が見込まれる職住近接を念頭に置いた  
郊外型シェアオフィス…………… 2

### トピックス2

J-REITが保有するホテルの含み損益等の状況 …… 6

### マンスリーウォッチャー

都心5区のデータセンターの36%は  
築40年以上の建物に所在 …… 8

# 需要の増加が見込まれる職住近接を念頭に置いた郊外型シェアオフィス

新型コロナウイルスの感染拡大に伴いテレワークが浸透する中、郊外の住宅地では職住近接を念頭に置いたシェアオフィスの供給が増えているようです。本稿では職住近接型のシェアオフィスが増加する背景と郊外の住宅地においてシェアオフィス需要が見込まれるエリアについて考察しました。

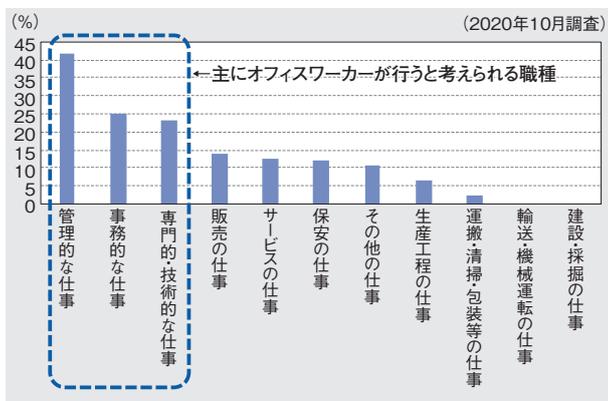
## 在宅勤務では自宅に起因する課題が多く、住宅地のシェアオフィスが受け皿に

### 在宅勤務ではテレワークを行うためのスペースの確保や通信環境の整備が課題

新型コロナウイルスの感染拡大に伴って、オフィスワーカーを中心に在宅勤務等のテレワークが浸透しています[図表1-1]。

テレワークは、業務効率が出勤時と比較して低下しないことが重要と考えられますが、在宅勤務における業務効率はテレワーク導入後、時間の経過とともに向上してきたものの、効率が低いと感じる人は依然として多い状況です[図表1-2]。その要因として、自宅ではテレワークを行うためのスペースの確保が難しいことや通信環境が不十分であるなど、自宅の間取りや設備、通信環境(以下、自宅と総称。)に起因する課題が多いことが挙げられます[図表1-3]。

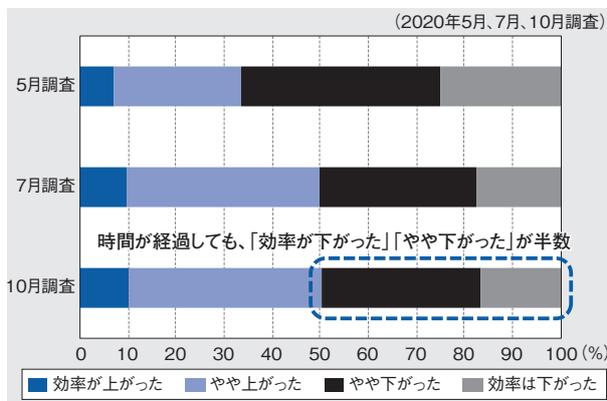
[図表1-1] 職種別のテレワーク(自宅以外含む)実施率(全国調査)



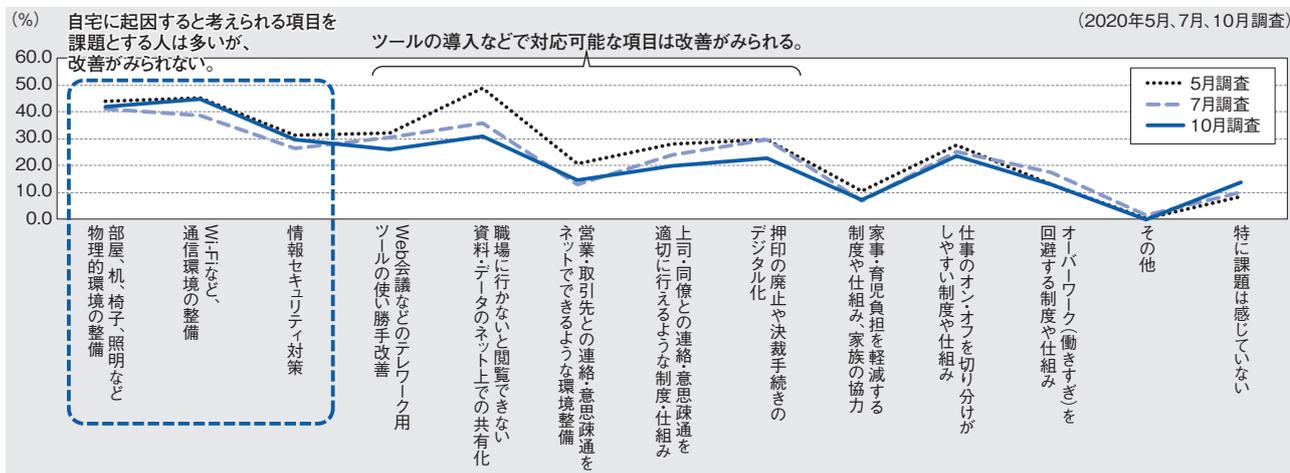
### デベロッパーなどが職住近接を念頭に置いた郊外型シェアオフィスの供給に注力

在宅勤務における課題のうち自宅に起因する課題解消においては、都心部よりも相対的に広く安い郊外の戸建て、マンションの人気が出たり、共用部や住戸内にテレワークのスペースを確保したマンションが販売されるなどの動きがみられます。しかし、持家の場合を中心に在宅勤務者がテレワーク環境に優れた住宅にすぐに転居できるわけではなく、課題解消は進みにくいと考えられます。こうした状況下、郊外の住宅地におけるシェアオフィス需要が増加するとみて、デベロッパーや鉄道会社などが職住近接を念頭に置いたシェアオフィスの供給に注力しています。

[図表1-2] 在宅勤務での仕事の効率(全国調査)



[図表1-3] テレワーク(自宅以外含む)における課題(全国調査)



(注)図表1-1、1-3のテレワークは在宅勤務のほか、サテライトオフィス等の特定の施設、特定の施設以外でのモバイルワークを含むが、10月調査の実施率は在宅勤務16.9%、サテライトオフィス等2.3%、モバイルワーク1.9%であり、大半が在宅勤務。

図表1-1～1-3のデータ出所：公益財団法人日本生産性本部「第3回働く人の意識に関する調査」

## 郊外のシェアオフィス立地は主要駅や乗換駅周辺から住宅地に広がる

郊外のシェアオフィス立地について、多数展開実績があるデベロッパー、鉄道会社を例にとると、横浜、川崎、千葉、大宮などの主要駅周辺や郊外の乗換駅周辺を中心とした供給から、これまで供給がほとんどなかった住宅エリアで新規出店する状況がみられます。

前者の主要駅や乗換駅周辺のシェアオフィスは主に営業の立ち寄りのな使い方を想定している

と考えられるのに対し、後者の住宅エリアのシェアオフィスは主に職住近接を念頭に置いたものと考えられます。今後、職住近接型のシェアオフィス需要が高まるにつれ、主要駅や乗換駅以外の住宅エリアにもシェアオフィス立地が広がると考えられます<sup>※1</sup>。

※1：東京都では、市町村部での共用型サテライトオフィス新設の整備費、運営費に対する補助制度あり。同様の制度は松戸市などの自治体でもみられる。

## オフィスワーカーの通勤割合や従事する業種、家族構成などが郊外住宅地のシェアオフィスの潜在需要に影響

以下、郊外の職住近接型シェアオフィスの潜在需要に影響を及ぼすと考えられる要素をいくつか取り上げました。これら要素だけで上記シェアオフィスの潜在需要を説明できるわけではありませんが、立地検討に資する材料となり得るのではないかと考えます。

### 通勤するオフィスワーカーが多いほど潜在需要は大きいと考えられる。

在宅勤務等のテレワーク実施者がオフィスワーカー中心であることをふまえると、自宅周辺ではなく他地域へ通勤するオフィスワーカーの多い地域は在宅勤務も含めたテレワーク需要が高いと考えられます。前述のように在宅勤務では自宅に起因する課題が多い状況から、これら地域では自宅周辺のシェアオフィスの潜在需要も高いと考えられます。

なお、通勤時間の観点では、例えば、都心を起点にすると、都心からの時間距離が遠い地域ほど、通勤時間削減による精神的・肉体的な負担軽減や時間の有効活用効果は大きく、潜在需要が高いと考えられます。その一方で、都心に近い地域は住宅価格が高い分、郊外よりも自宅内でテレワークスペースの確保が難しく、シェアオフィスの潜在需要が高いという考え方もできます。また、企業が社員の居住地によらず職種などでテレワークを推進、規制するケースもあり、都心からの時間距離とシェアオフィスの潜在需要の関係は複合的といえます。

### オフィスワーカーが従事する業種によって潜在需要は異なる。

通勤するオフィスワーカーといっても従事する業種や家族構成によって在宅勤務等のテレワークのしやすさは異なると考えられます。例えば、在宅勤務の実施率（ホワイトカラー対象）は業種によって異なり〔図表1-4〕、情報通信業、学術研究、専門・技術サービス業、製造業などのオフィスワーカーが多い地域は自宅周辺のシェアオフィスの潜在

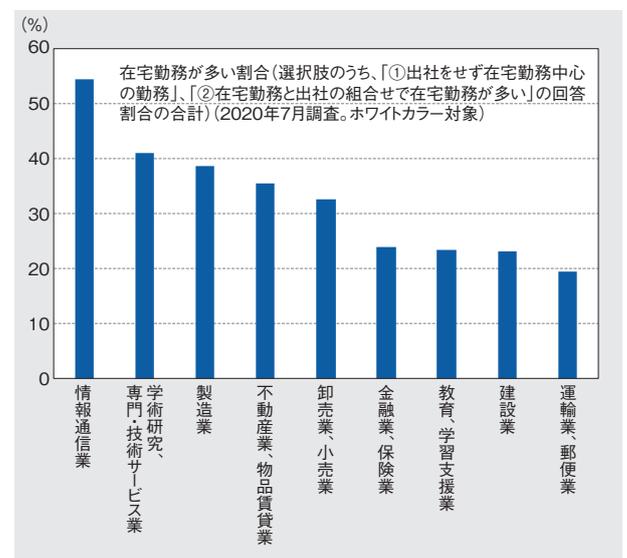
需要も高いと考えられます。

### 家族構成によって潜在需要が異なる可能性がある。

未就学児を保育園などに預けている共働き世帯では、子供に気を取られずに在宅勤務を行うことが可能ですが、専業主婦（主夫）や育休取得中のケースで他方の親が在宅勤務を行う場合は業務に集中できないといったことが起こるため、未就学児がいる世帯が多い地域では自宅周辺のシェアオフィスの潜在需要が高い可能性があります<sup>※2</sup>。また、コロナ以前から郊外で託児所付きシェアオフィスを運営する事業者は複数あり、ニッチではあるものの未就学児がいる世帯が多い地域では託児所付きシェアオフィスの潜在需要も高い可能性があります。

※2：埼玉県を例にとると（総務省統計局「2015年国勢調査」）、子供がいる世帯における共働き世帯割合は全体平均で50%。最少の子供の年齢別では、0歳の世帯が最も低く33%で、年齢が上がるにつれ割合は上昇し、1歳の世帯は40%、2歳の世帯は43%、3歳の世帯は48%、4歳の世帯は52%、5歳の世帯は55%

〔図表1-4〕業種別の在宅勤務の実施状況（全国調査）



データ出所：株式会社NTTデータ経営研究所、NTTコム オンライン・マーケティング・ソリューション株式会社「新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言前後におけるテレワークの実施状況に関する調査」

# 一都三県における郊外住宅地のシェアオフィスの潜在需要に関するデータ

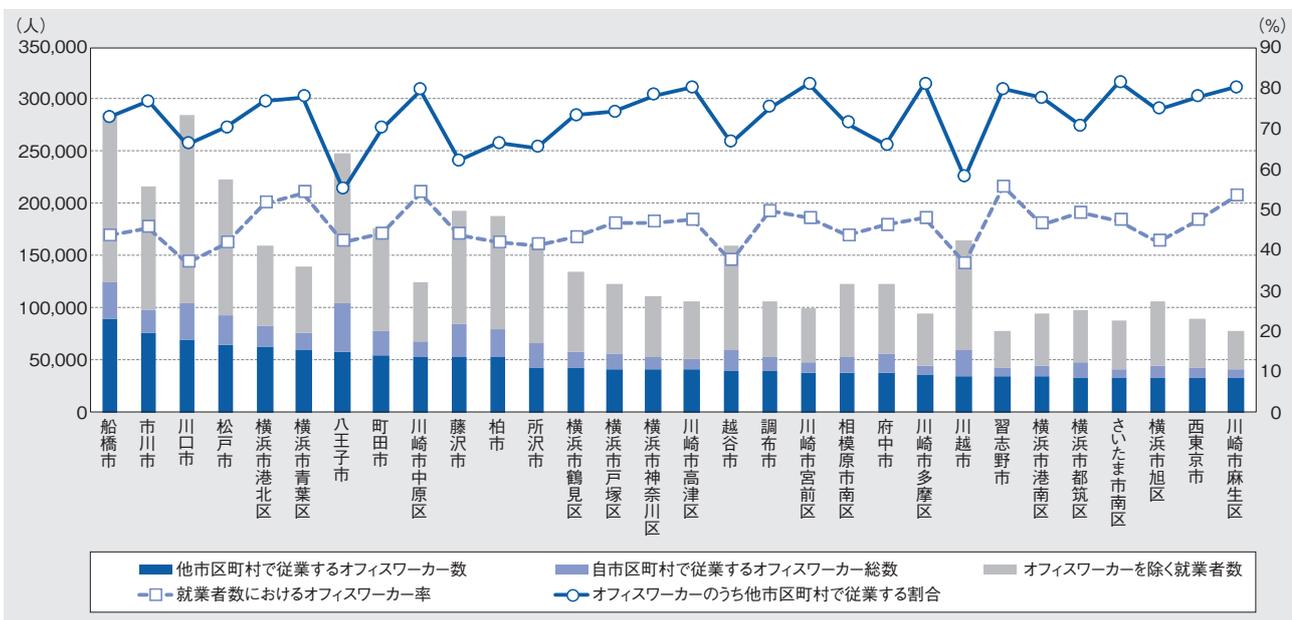
上記の考察に基づき、一都三県（東京23区除く）の市区を対象に、通勤時間距離の代替値として①他市区町村で従業（他市区町村に通勤）するオフィスワーカー数を<sup>※3</sup>、②業種特性としてテレワークの実施率が高い情報通信業、学術研究、専門・技術サービス業、製造業の3業種（以下、単に3業種という。）に従事するオフィスワーカー数を、③家族特性として未就学児（6歳未満）がいる世帯数を算出しました。

3項目の結果を見比べると、例えば、①他市区町村で従業するオフィスワーカー数の上位である船橋市、市川市、川口市、松戸市、横浜

市港北区は[図表1-5]、②テレワークの実施率が高い3業種のオフィスワーカー数<sup>※4</sup>[図表1-6]と③未就学児がいる世帯数<sup>※5</sup>も多い傾向があり[図表1-7]、これら3項目からみた職住近接型シェアオフィスの潜在需要が高い地域と捉えられます。

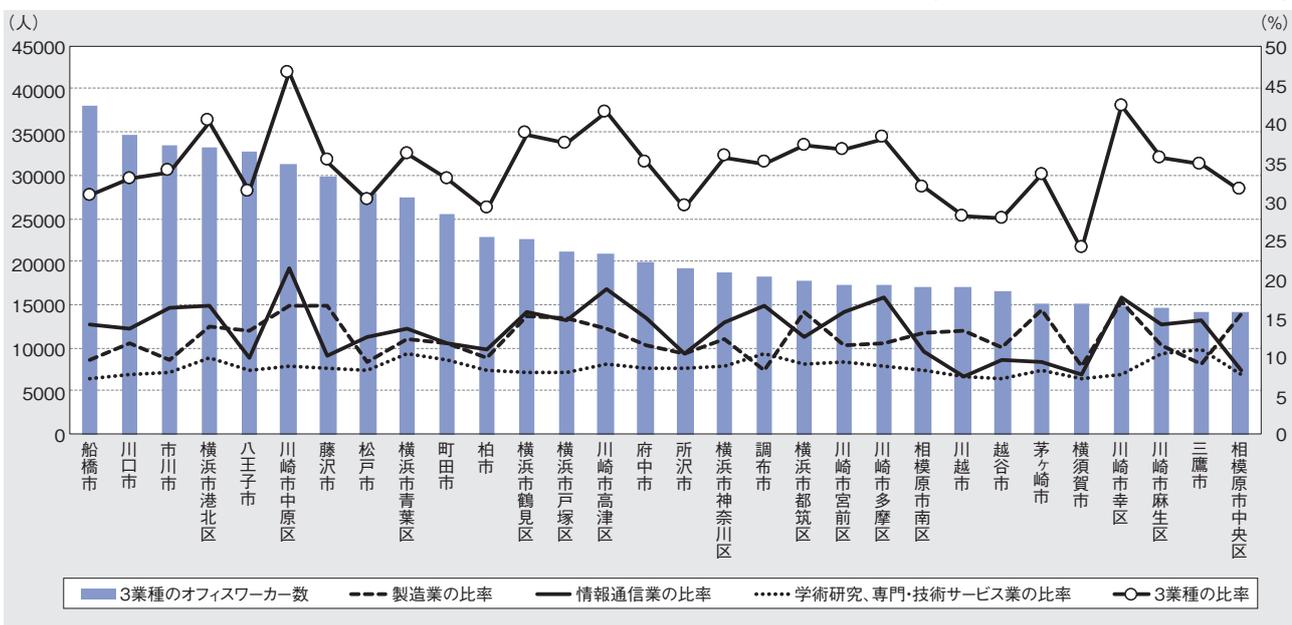
- ※3：国勢調査データを使用。オフィスワーカーは職業大分類における管理的職業従事者、専門的・技術的職業従事者、事務従事者とした。なお、専門的・技術的職業従事者には医師、看護師、教員などオフィスワーカーではない職業が一部含まれる。
- ※4：他市区町村で従業するオフィスワーカーが対象ではなく、全オフィスワーカー対象
- ※5：他市区町村で従業するオフィスワーカーがいる世帯が対象ではなく、全世帯対象

[図表 1-5] ①他市区町村で従業するオフィスワーカー数の上位 30 市区（一都三県（東京 23 区除く））



[図表 1-6] ②3業種のオフィスワーカー数\*の上位30市区（一都三県（東京23区除く））

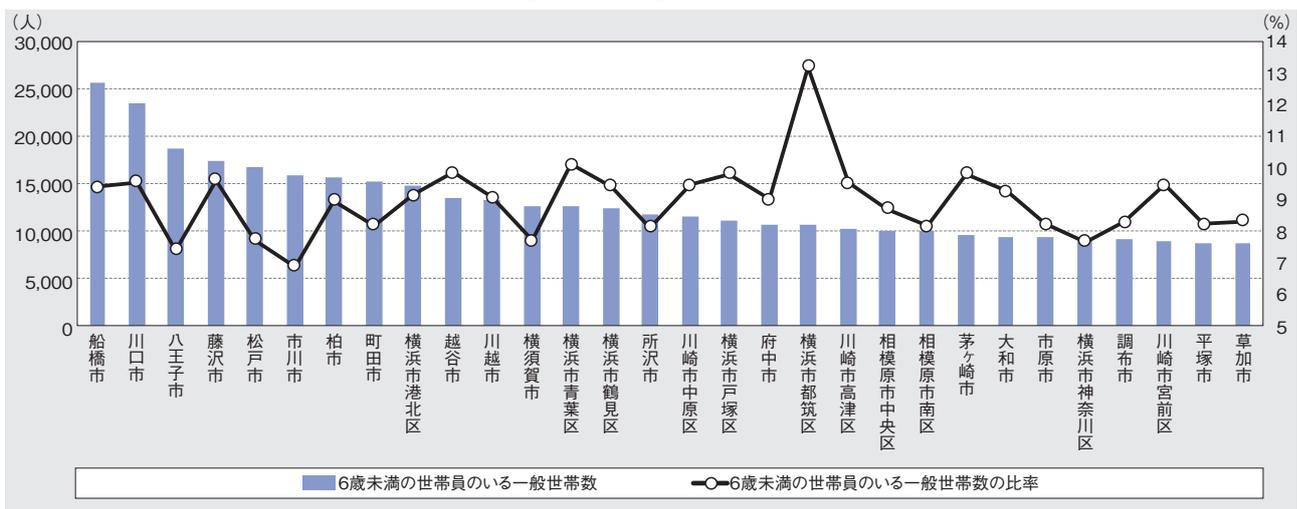
\*他市区町村で従業するオフィスワーカーが対象ではなく、全オフィスワーカーが対象



図表 1-5~1-6 および次頁の 1-7 のデータ出所：総務省統計局「2015 年国勢調査」

[図表1-7] ③6歳未満世帯員のいる一般世帯数\*の上位30市区（一都三県（東京23区除く））

\*他市区町村で従業するオフィスワーカーがいる世帯が対象ではなく、一般世帯が対象



## 鉄道沿線での郊外住宅地のシェアオフィスの潜在需要に関するデータ

鉄道沿線別でも職住近接型シェアオフィスの潜在需要に関するデータを算出あるいは推計（必要な町丁目データの公表がない項目）することが可能です。

図表1-8は、東急田園都市線における横浜市以西の定期券乗降人員上位4駅の駅勢圏（1kmおよび2km圏）について、①他市区町村で従業するオフィスワーカー数<sup>※6</sup>、②3業種のオフィスワーカー数<sup>※7</sup>、③未就学児（6歳未満）がいる世帯数を算出、推計した結果です。都心寄りのあざみ野・青葉台（2km圏）の数値を遠方の長津田・中央林間（同）と比較すると、他市区町村で従業するオフィスワーカーについては、あざみ野・青葉台

が長津田の1.4～1.5倍、中央林間の1.1～1.3倍、3業種のオフィスワーカー数については、あざみ野・青葉台が長津田の1.6～1.7倍、中央林間の1.3～1.4倍、未就学児（6歳未満）がいる世帯数については、あざみ野・青葉台が長津田の1.3～1.5倍、中央林間の0.9～1.1倍の水準であることなどがわかります。

（都市未来総合研究所 湯目健一郎）

※6：駅勢圏のオフィスワーカー数に当該駅勢圏に含まれる町丁目  
が属する市区における他市区町村で従業するオフィスワーカーの割合を乗じて推計（オフィスワーカー数按分）

※7：駅勢圏の3業種の就業者数に当該駅勢圏に含まれる町丁目  
が属する市区における就業者数に占めるオフィスワーカー割合を乗じて推計（就業者数按分）

[図表1-8] 東急田園都市線の横浜市以西の主要駅勢圏における職住近接型シェアオフィスの潜在需要に関するデータ

①他市区町村で従業するオフィスワーカー数

	他市区町村で従業するオフィスワーカー数	
	1km圏内	2km圏内
あざみ野	7,318 45%	26,416 44%
青葉台	8,308 44%	23,964 41%
長津田	4,690 40%	17,090 39%
中央林間	5,614 36%	21,015 32%

上段：他市区町村で従業するオフィスワーカー数

下段：就業者数に占める他市区町村で従業するオフィスワーカー数の割合

②情報通信業、学術研究、専門・技術サービス業、製造業の3業種のオフィスワーカー数\*

\*他市区町村で従業するオフィスワーカーではなく、全オフィスワーカーを対象

	3業種のオフィスワーカー数	
	1km圏内	2km圏内
あざみ野	2,536 16%	9,021 15%
青葉台	2,913 15%	8,271 14%
長津田	1,327 11%	5,307 12%
中央林間	1,635 10%	6,443 10%

上段：3業種のオフィスワーカー数

下段：就業者数に占める3業種のオフィスワーカー数の割合

③6歳未満の世帯員のいる一般世帯総数\*

\*他市区町村で従業するオフィスワーカーがいる世帯ではなく、全世帯を対象

	6歳未満世帯員のいる一般世帯総数	
	1km圏内	2km圏内
あざみ野	1,608 11%	5,889 11%
青葉台	1,785 10%	5,232 10%
長津田	1,074 9%	3,996 10%
中央林間	1,337 9%	5,544 9%

上段：6歳未満の世帯員のいる一般世帯総数

下段：一般世帯数に占める6歳未満の世帯員のいる一般世帯総数の割合

データ出所：政府統計の総合窓口（e-Stat）（<https://www.e-stat.go.jp/>）の地図で見る統計（統計GIS）および総務省統計局「2015年国勢調査」を基に都市未来総合研究所作成

【参考】渋谷駅までの通勤時間\*

\*2021年2月8日に東急電鉄HPの乗換案内で平日8時渋谷駅到着の条件で検索し、最も短時間の結果を表示

あざみ野	34分
青葉台	39分
長津田	42分
中央林間	53分

# J-REITが保有するホテルの含み損益等の状況

近年、不動産価格の上昇に伴い、J-REITが保有する物件の含み益が増加する傾向にありましたが、新型コロナウイルスの感染拡大以降、建物の用途によって状況は大きく変化しました。

住宅や物流施設など感染拡大の影響をさほど受けていない用途がある一方で、観光客や旅行者の減少によって収益が悪化したホテルでは含み損益<sup>\*1</sup>の状況が悪化しています。本稿では、J-REITが保有するホテルを中心に直近の含み損益の状況とその背景について概観します。

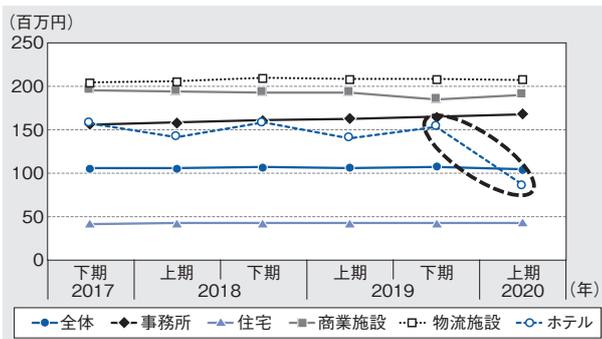
## J-REIT全体では含み損益の変化は小さいが、用途別ではホテルの含み益が大幅減少

J-REITが保有する物件のNOI<sup>\*2</sup>、賃料収入単価<sup>\*3</sup>、キャップレート<sup>\*4</sup>について、用途ごとに直近3年間の推移を整理すると、ホテルのNOIおよび賃料収入単価は2020年上期で大幅に減少しており[図表2-1、2-2]、物件価格の低下(キャップレートは上昇)に大きな影響を与えたと考えられます[図表2-3]。同様に、含み損益について、件数、額の推移<sup>\*5</sup>をみると、直近3年間ではJ-REIT

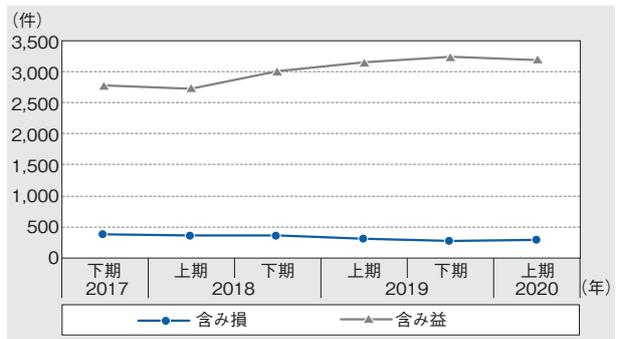
の保有物件全体で大きな変化は見られません[図表2-4、2-5]。しかし、含み益額(平均)の推移を用途別にみると、ホテルだけが2019年下期の1,163百万円から、2020年上期では906百万円へと大幅に減少しています[図表2-6]。

- ※1：本稿では期末鑑定評価額から取得額を減じた数値がプラスであれば含み益、マイナスであれば含み損とした。
- ※2：純収益
- ※3：賃料収入/賃貸可能面積(=稼働面積+空室面積)
- ※4：各物件の期末鑑定評価の直接還元法の還元利回り

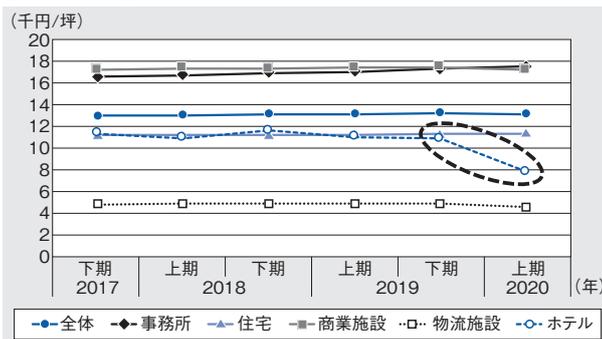
[図表 2-1] NOI(平均)の推移(用途別)



[図表 2-4] 含み益または含み損のある物件数の推移



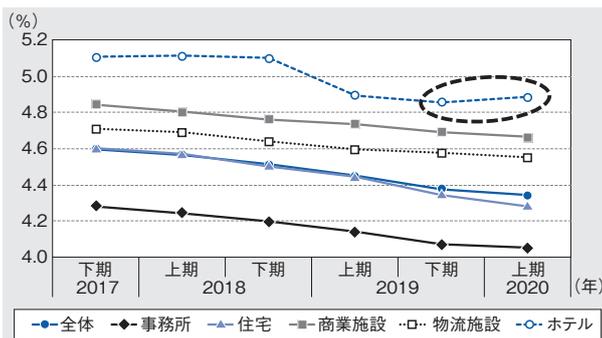
[図表 2-2] 賃料収入単価(平均)の推移(用途別)



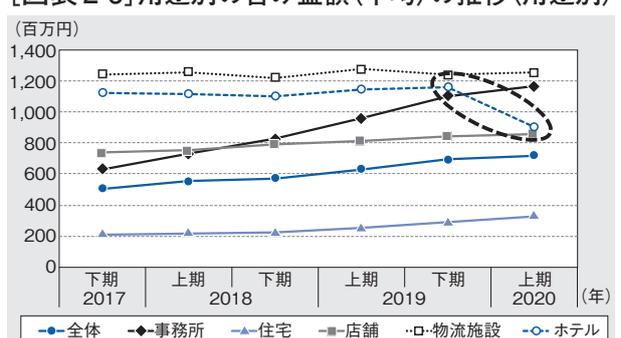
[図表 2-5] 含み損益額(平均)の推移<sup>\*5</sup>



[図表 2-3] キャップレート(平均)の推移(用途別)



[図表 2-6] 用途別の含み益額(平均)の推移(用途別)



図表 2-1~2-6 データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

## 含み損を有するホテルの件数が拡大、特に変動賃料の契約形態では影響大

J-REITが保有する物件で、特に含み損益の状況が悪化しているホテルについて、ホテルタイプや賃料形態別にNOI、賃料収入単価、キャップレート、含み損益の動向を概観しました。

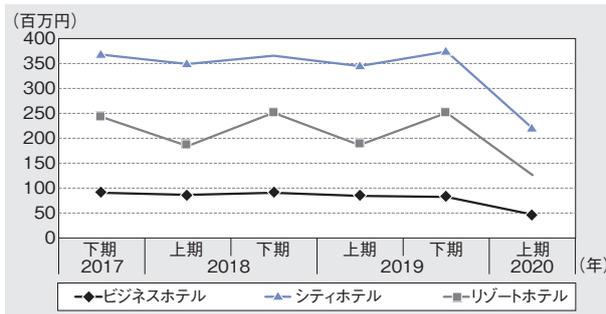
ホテルでは、外国人の入国規制や緊急事態宣言による国内の移動制限要請などにより、宿泊客が大幅に減少しました。純収益を示すNOIはすべてのタイプで低下しており、リゾートホテル(前年同期比▲33%)、シティホテル(同▲36%)、ビジネスホテル(同▲45%)と大幅に減少しました[図表2-7]。投資法人とホテル運営者との間では、賃料の契約形態が固定賃料<sup>※6</sup>と変動賃料<sup>※7</sup>(固定+歩合も含む)に大別されますが、今回の新型コロナウイルスの感染拡大の影響で変動賃料をメインとする物件では大きく賃料収入単価(収入)が下がっています[図表2-8]。低下傾向にあったキャップレートはいずれのタイプでも上昇に転じています[図表2-9]。これらの収入の低下とキャップレートの上昇を通

じて、J-REITが保有するホテル全体では含み損を有する物件が前期の11件から50件に増加[図表2-10]、固定賃料と変動賃料別に含み損益の推移を2017年下期を100とした指数で見ると、固定賃料が9ポイント増加しているのに対して、変動賃料は22ポイント低下と大幅に低下[図表2-11]するなど、変動賃料のリスク<sup>※8</sup>が顕在化した状況となっています。

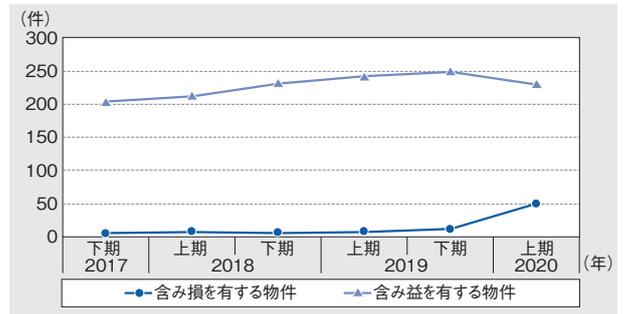
ホテルについては、GoToキャンペーンなどの政策支援による業績上方修正により、収益悪化に一時、収益悪化に歯止めがかかるかと思われました。しかし、2021年に入って新型コロナウイルスの感染急拡大に伴い、首都圏を中心に緊急事態宣言が再発出<sup>※9</sup>されるなど、先行き不透明な状況が続いています。中長期的には観光客等の宿泊者数の底打ちで収益改善が見込まれますが、短期的には収益性の低下を背景とした含み損益の悪化が懸念されます。

(以上、都市未来総合研究所 大重直人)

【図表 2-7】 ホテルの NOI の推移(タイプ別)



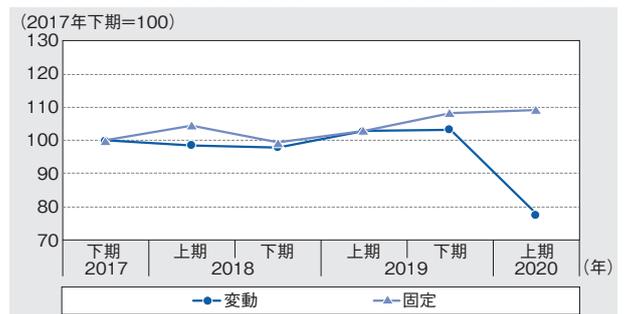
【図表 2-10】 含み益および含み損を有する件数の推移



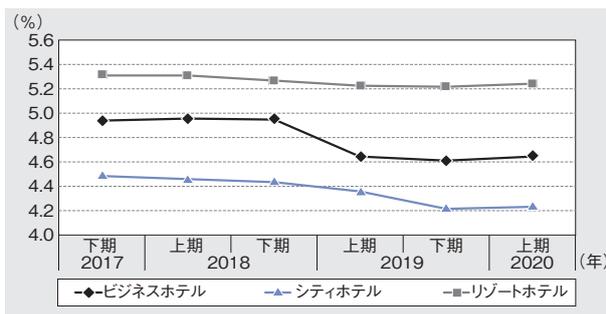
【図表 2-8】 変動・固定別の賃料収入単価の推移



【図表 2-11】 賃料形態別の含み益額の推移(指数)



【図表 2-9】 ホテルのキャップレートの推移(タイプ別)



※5: 含み益の額は、各期に含み益があった物件の含み益の合計額(平均)をプラス、各期に含み損があった物件の含み損の合計額(平均)をマイナスとして表示

※6: ホテルの売上に関わらず一定の賃料が支払われる賃料形態

※7: ホテルの売上等に連動して賃料が増減する要素を含む賃料形態

※8: 固定賃料の場合でも収益悪化に伴うテナント側からの賃料減額要請等により賃料収入が低下する可能性はある。

※9: 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県(2021年1月8日から2月7日)

栃木県、岐阜県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県(2021年1月14日から2月7日)

図表 2-7~2-11 データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

## 都心5区のデータセンターの36%は築40年以上の建物に所在

データセンターは、サーバーやネットワーク機器、ストレージ等の情報通信機器を設置・運用することに特化した建物・設備であり、今や「社会インフラ」の一つといえます。データセンターの立地は、利用者が訪れることを想定したアクセス性のよい都市部、アクセスが多少不便であっても地価を抑え、サービスの価格を低減することを目指している郊外型に大きく分かれます。都市未来総合研究所の調査<sup>※1</sup>によると、所在が把握できた国内のデータセンター 243件のうち約6割が東京都内に立地していました〔図表3-1〕。本稿では、同調査に基づき、東京都内のデータセンターの立地や築年数等を整理しました。

東京都内のデータセンターのうち、4分の1が都心5区<sup>※2</sup>、約半分は周辺18区に立地しており、23区が約4分の3を占めています〔図表3-2〕。区・市別では、江東区が最も多く25件、次いで千代田区が11件、多摩市10件が続いています。参考までに、最近、複数の大規模データセンター建設が進んでいると報じられている千葉県印西市は7件でした。

東京都内のデータセンターが所在する建物の平均延床面積<sup>※3</sup>は約22,000㎡で、地域別では都心5区が最も大きく約26,000㎡、23区以外の東京都が約22,000㎡、周辺18区は約19,000㎡でした〔図表3-3〕。都心5区の面積が他の地域に比べて大きい理由として、都心5区のデータセンターには大型オフィスビル内に設置されているケースが多いことなどが考えられます。

東京都内で、竣工年<sup>※4</sup>が1982年以前（築40年以上）の建物に所在するデータセンターは25.5%で、旧耐震基準に基づいて確認申請を行ったと思われる建物が約4分の1を占めると考えられます。特に、都心5区では1982年以前の建物が36.4%を占めています〔図表3-4〕。データセンターの建物・設備には、「地震や火災等への対策」「安定した電力供給」「空調管理」「セキュリティ対策」など高度なファシリティ基準が求められています。今後、高機能なデータセンターへの需要が高まるとみられる中、都心区を中心に築年数の高いデータセンターの機能更新や用途転換、移転、建替えなどの事例が増加していく可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

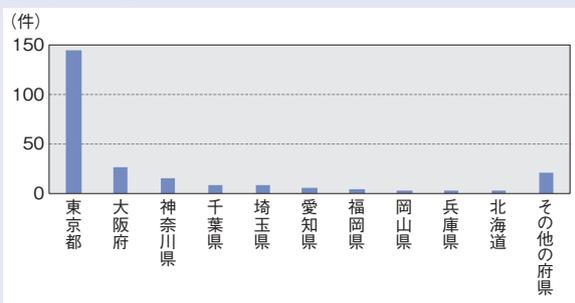
※1：「国内のデータセンターに関する調査（2019年3月）」。本調査で判明したデータセンターの所在地は公開された資料に基づくものであり、必ずしもすべて正確であるという確証は得ていない。また、過去にデータセンターとして利用された形跡はあるものの、現時点ではデータセンターとして利用されていない物件も含まれている可能性がある。調査は2019年3月のもので、本稿では建物登記面積が千㎡以上の建物を対象にあらためて集計を行った。

※2：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

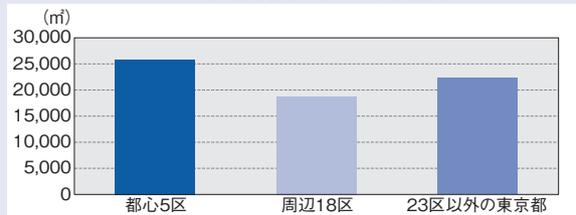
※3：建物の延床面積は階数別建物登記面積の合計

※4：建物騰本の新築年

【図表 3-1】 データセンターの都道府県別件数

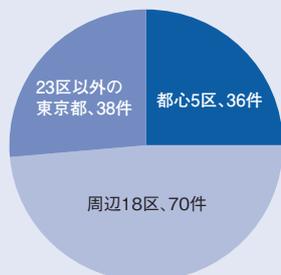


【図表 3-3】 東京都内に所在するデータセンターの地域別平均延床面積

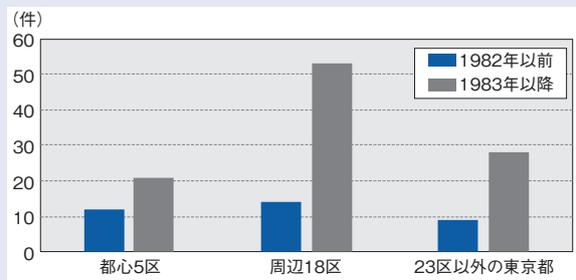


\*建物延床面積 5 万㎡以上で、明らかに他の用途を主用途とする建物は集計から除いた。

【図表 3-2】 東京都内に所在するデータセンターの地域別件数



【図表 3-4】 東京都内に所在するデータセンターの地域別／竣工年別件数



図表 3-1～3-4 のデータ出所：都市未来総合研究所「国内のデータセンターに関する調査（2019年3月）」

## 不動産トピックス 2021. 2

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)