

2021

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

コロナ下の賃貸物流施設の需給動向…………… 2

トピックス2

企業の新中期経営計画における
不動産関連の主な取組み…………… 6

マンスリーウォッチャー

都心5区のオフィス平均成約賃料が
5四半期ぶりに上昇…………… 8

コロナ下の貸貨物流施設の需給動向

コロナ下の新しい生活様式によって人々の消費行動が変化し、インターネットを利用した電子商取引(以下、BtoC-EC)の市場規模が拡大するとともに、宅配便取扱個数は前年比で大幅に増加しています。コロナ下で増大し、多様化した荷物の効率的な保管や物流加工、複雑化・高度化した物流サービスを提供するための物流施設へのニーズも高まっています。

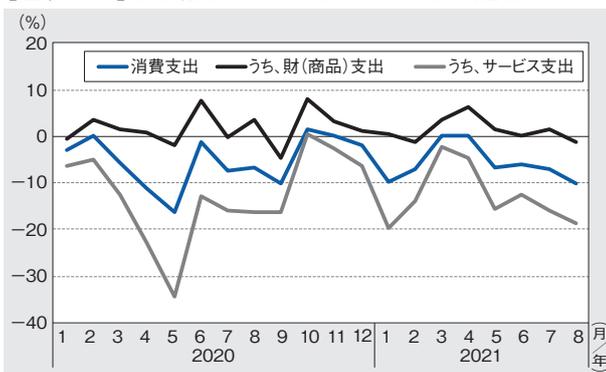
コロナ下におけるEC市場規模の動向

コロナ下の家計の消費行動変化

新型コロナウイルスの感染拡大により2020年4月に最初の緊急事態宣言が発出され、5月には基本的な感染対策や3密の回避等に加え、移動の自粛、通販やテレワークの活用等を盛り込んだ「新しい生活様式」が提言されました。店舗の営業自粛や外出を控えたことによる消費全体の動きも抑制され、「家計調査^{※1}」によると、3月から5月にかけて家計の消費支出は急速に減少しました。その後は持ち直しの動きがみられましたが、財(商品)とサービスで区分した場合の、サービスへの支出が2019年同月と比較してほぼ下回って推移しており、支出全体も同マイナスとなる月が多くなっています[図表1-1]。

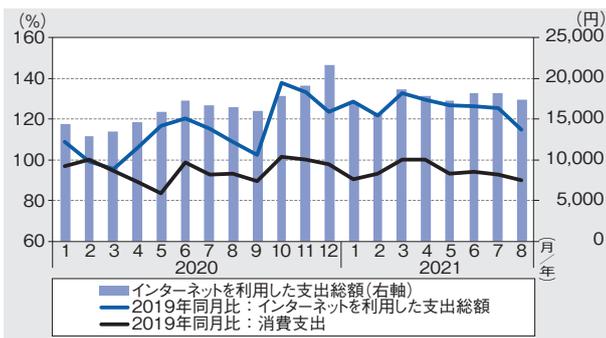
一方、「家計消費状況調査^{※1}」によると、インターネットを利用した消費支出はコロナ下で増加し、2019年の1世帯当たりの月平均額は14,332円から2020年に同16,339円へと14%増加しました^{※1}。

[図表1-1] 消費支出の2019年同月比の推移



データ出所：総務省「家計調査(2人以上の世帯)」

[図表1-2] インターネットを利用した支出の推移



データ出所：総務省「家計調査(2人以上の世帯)」
総務省「家計消費状況調査(2人以上の世帯)」

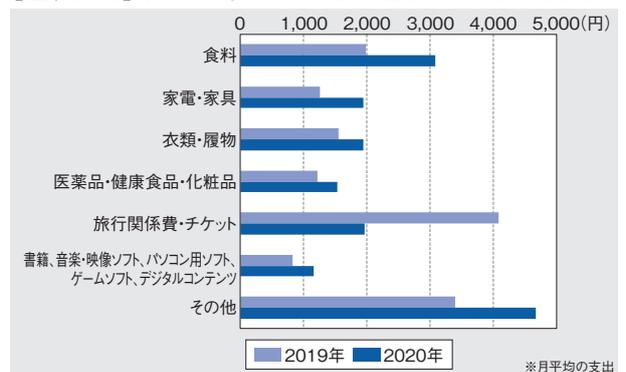
2020年10月から今年7月にかけては2019年同月比で2割以上の増加が続いています[図表1-2]。

支出の内訳は「旅行関係費・チケット」が2019年の4,092円から2020年に1,960円へと半額以下に減少した一方、「食料」が同1,986円から3,097円と56%増加、「家具・家電」が同1,252円から1,950円へと56%増加するなどの伸びを見せています[図表1-3]。

内訳の構成比をみると、「旅行関係費・チケット」への支出割合の低下と、「食料」や「衣類・履物」等の支出割合の拡大は今年(1-8月)もその傾向が続いています[図表1-4]。いわゆる「巣ごもり消費」としての支出の占める割合が増加する一方で、外出に関連する支出の占める割合が減少したことがうかがえます。

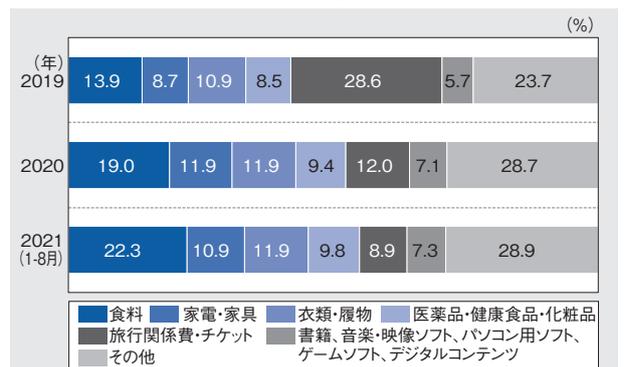
※1：本稿では両調査とも「2人以上の世帯」の数値を使用
※2：インターネットを利用した支出の内訳の「その他」は、贈答品、自動車等関係用品、保険、上記に当てはまらない商品・サービスの合計

[図表1-3] インターネットを利用した支出の内訳の変化^{※2}



データ出所：総務省「家計消費状況調査(2人以上の世帯)」

[図表1-4] インターネットを利用した支出の構成比



データ出所：総務省「家計消費状況調査(2人以上の世帯)」

EC化率は大きく上昇。 さらに上昇の余地も

国内BtoC-EC市場規模^{※3}は拡大を続けてきましたが、2020年には19.3兆円(前年19.4兆円、前年比0.4%減)で前年から微減となりました。これは、前述の新たな生活様式が、物販系分野の大幅な市場規模拡大につながった一方、主として旅行サービスの縮小に伴い、サービス系分野の市場規模が大幅に減少して相殺されたことによります。物販系分野は前年比21.7%増の12.2兆円となり、物販系分野のEC化率(以下、EC化率)は前年の6.76%から8.08%に上昇しました。前年からの上昇幅は1.32%ptになり、これまでの0.23~0.68%ptを上回りました[図表1-5]。特に成長したのは生活家電等や書籍等でこれらはEC化率も高く、市場規模も大きい分野です。食品等も2割を超える成長をしていますが、鮮度の見極めがネットを通じては難しいことや、温度管理や衛生管理など高度な物流システムが求められることなどから、EC化率は他の分野に比べて低いです[図表1-6]。

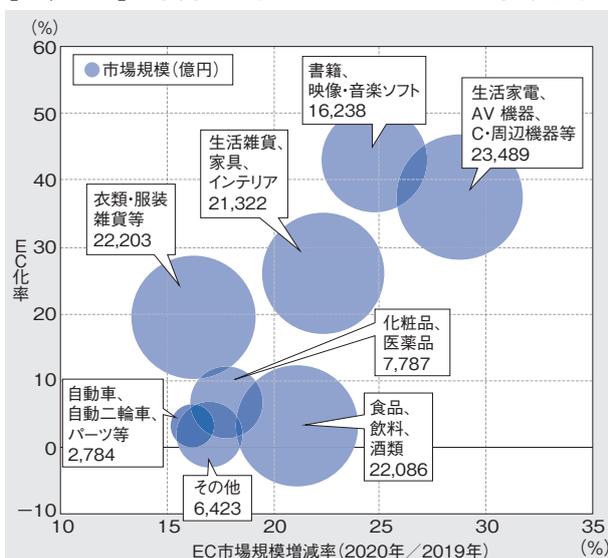
eMarketer社が推計した主要国のEC化率^{※4}(2020年)をみると、中国44.8%、英国30.9%、米

[図表1-5] 国内BtoC-EC市場規模の推移



データ出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

[図表1-6] 国内物販系分野のBtoC-EC市場規模



※円の大きさ、数値は物販系分野のEC市場規模(億円)

データ出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」

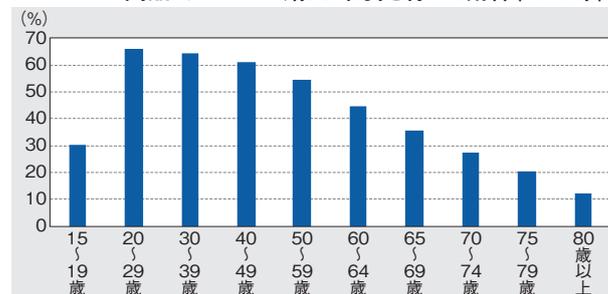
国14.0%、フランス10.6%、ドイツ10.0%であり、日本を上回っています[図表1-8]。EC化率は実店舗網の充実度やECサイトの数、電子決済手段の受容度・普及状況などの各国の事情が反映されていますが、日本は、キャッシュレス決済比率が海外主要国に比べて低い(主要各国は40%~60%台にあるが、日本は2020年に約30%と推計される)ことや、高齢者層のEC利用率が他の世代に比べ低い([図表1-7])ことなどを鑑みると、今後EC化率は上昇する可能性があります。

また、ECチャネルによる個人間取引(CtoC-EC)が急速に拡大しており、2020年は1兆9,586億円と推定され、EC全体に占める割合はまだ低いものの、増加率は12.5%でした。CtoCに特化したサービスを提供するアプリケーションや決済、配送等のサービスが充実し、今後の市場拡大を促していくと考えられます。

※3: 「電子商取引に関する市場調査」の定義によると、物販系分野(食品、衣服、家電、書籍等)、サービス系分野(旅行・飲食サービス、チケット販売等)、デジタル系分野(電子書籍、有料コンテンツ配信、オンラインゲーム等)に大別される。

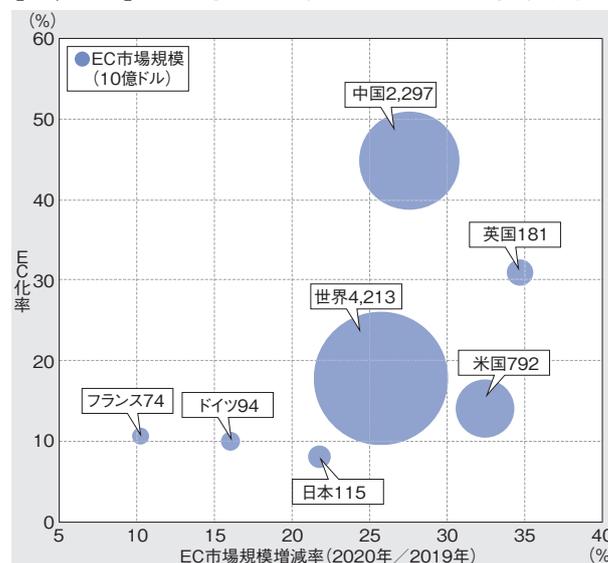
※4: 日本以外の市場規模には一部サービスが含まれているが、旅行やイベントのチケット、飲食店サービス、ギャンブルなどは含まれない。

[図表1-7] 年齢階層別の過去1年間にインターネットを利用した商品・サービスの購入・取引を行った割合(2020年)



データ出所: 総務省「令和2年通信利用動向調査」

[図表1-8] 2020年の主要国のBtoC-EC市場規模



※円の大きさ、数値はEC市場規模(10億ドル)。日本は物販系のみ

データ出所: 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」eMarketer, May 2021他

今後の物流施設需給の見通し

宅配便取扱個数は大幅に増加

2020年度の宅配便取扱個数^{※5}は48億3,647万個で前年度と比較すると約5億個、11.9%増加しました。物販系のEC市場が拡大するにつれ、宅配便取扱個数も増加していますが、2020年の増加率は近年で最大になりました[図表1-9]。

近年はネット通販最大手のアマゾンがデリバリープロバイダ^{※6}や個人事業主への委託を開始し、一部のネット通販業者が宅配の自前化を進めているため、この数字以上の宅配荷物が扱われているとみられます。

大型物流施設の供給動向

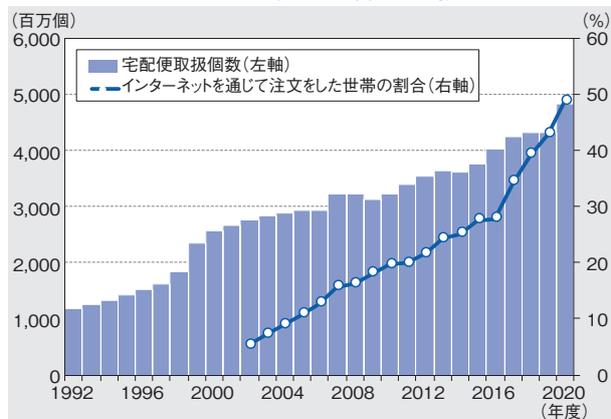
新しい生活様式によって荷物量が増大するとともに、多様化、高度化した物流サービスに対応すべく、物流施設の新設計画が相次いで公表されています。足元では、東京圏^{※7}及び大阪圏^{※8}の大型賃貸物流施設の空室率はともに1%台にあり、賃料も上昇傾向をみせており、需給は逼迫しています^{※9}。

延床面積1万㎡以上の賃貸物流施設について、東京圏は2022年にこれまでで最大の約467万㎡、大阪圏は2021年に同じく最大の138万㎡が新たに供給される見通しです(2021年9月末までの情

報に基づく)[図表1-10、1-11]。日本のEC化率が1ポイント上がるごとにおおよそ150万㎡の新たな物流スペースが必要になるとの試算^{※10}もあり、旺盛な需要が新たな施設の開発を促しています。

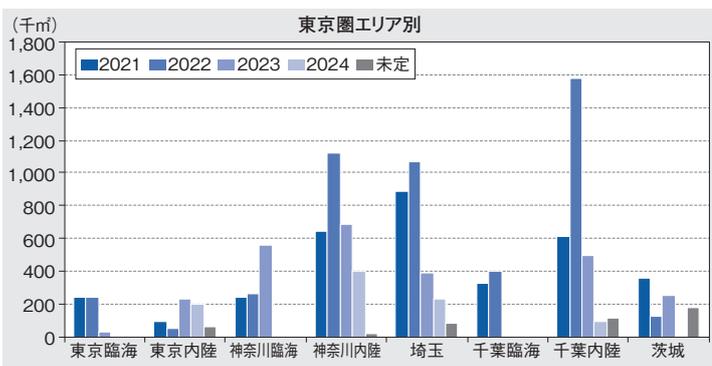
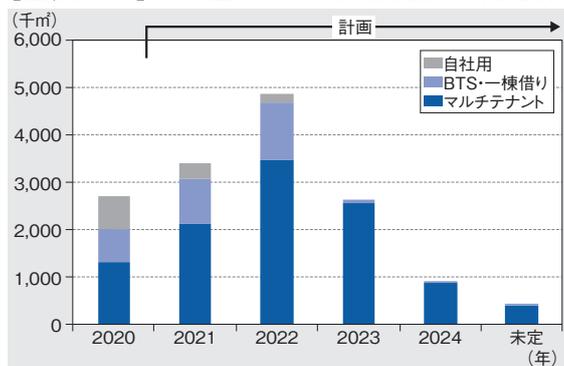
- ※ 5: 国土交通省が、宅配便運賃またはメール便運賃を届け出ている各事業者に対し、貨物の取扱数を任意の報告として求め、その結果を集計したもの
- ※ 6: アマゾンと提携を結んでいるエリア限定の配送業者
- ※ 7: 東京圏は茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
- ※ 8: 大阪圏は京都府、大阪府、兵庫県、奈良県
- ※ 9: 株式会社一五不動産情報サービス「調査レポート(2021年8月31日)」より
- ※ 10: 株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所による試算(月刊ロジスティクス・ビジネス 2020年10月)

[図表1-9] 宅配便取扱個数とインターネットを通じて注文した世帯の割合の推移



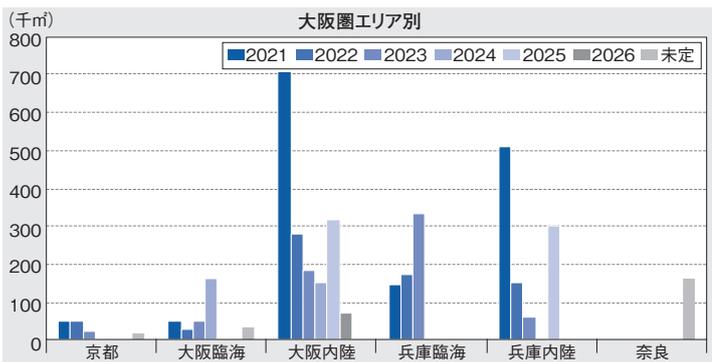
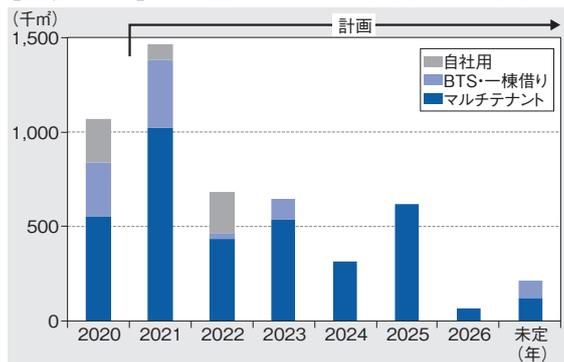
データ出所: 国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」、総務省「家計消費状況調査(2人以上の世帯)」

[図表1-10] 東京圏の大型物流施設の新設計画



データ出所: 各社公表資料や報道資料等から作成

[図表1-11] 大阪圏の大型物流施設の新設計画



データ出所: 各社公表資料や報道資料等から作成

新設計画にみる新たな動き

新設される物流施設の特性や運営のあり方などから、以下の5つの新しい動きがみられます。

① 多用途な物流施設

賃貸物流施設に生産機能やオフィス機能が同居する例がみられます。三井不動産は2019年に竣工させた「三井不動産インダストリアルパーク(MFIP)羽田」のようにオフィスや研究施設などの用途に使える「ミスト産業施設」を拡大していく方針です。また、GLPは「GLP ALFALINK流山」の一部施設で地元での起業や拠点開設を支援するためスモールオフィスや、アフターコロナを見据えたりモートワークスペースを設置します。また、地域参加型のイベントやセミナーなど多目的に利用できるシェアキッチン付きのマルチスペースを設けるなど、地域との共生や入居企業同士のコミュニケーションの醸成を図るとしています。

② 特定業種向けに機能を充実

多様な入居者を想定したマルチテナント型の汎用性は基本に据えつつ、入居企業の業種を物件やフロアごとに特定し、その業種で求められることの多い機能を標準仕様として、オペレーションの最適化を図ったり、自動化を見据えた設備機器の設置が可能な設計がなされた施設が登場しています。

③ ロボット、ICT化に関する企業間の取組

人手不足等を背景にした省人化、自動化が課題となっている物流施設において、ロボティクスやICT、搬送機器などの物流関連技術を有す

る企業各社が協働してハードウェアとソフトウェアの開発を行う事例がみられます。実際の物流施設の一角に研究開発やデモンストレーションを行うスペースを整備した例や、物流施設デベロッパーと物流ロボット開発企業が業務資本提携を結んで、開発する物流施設に物流ロボットを活用した最適化システムを導入することを目指す例があります。

④ 冷凍冷蔵倉庫の更新・新設

食品分野におけるECの拡大で冷凍冷蔵倉庫の需要が高まっている中、多くの冷凍冷蔵設備で冷媒として使用されているフロン類「HCFC」は2020年に全廃となり、CO₂やアンモニアなどの環境負荷が小さい自然冷媒への転換を促されています。冷凍冷蔵倉庫には老朽化した物件が多いことやCSRの観点からも建替え等が進むとみられます。

⑤ 新規参入事業者による用地の確保やテナント確保競争の激化の可能性

ECの拡大等を背景にした好調なマーケット環境によって、賃貸物流施設の開発や運営に新規参入する事業者が増加しています。図表1-12に示すように、準大手・中堅不動産会社や鉄道会社等の新たな参入がみられます。用地の確保やテナントの獲得などの競争が激化することも考えられますが、従前から市場に参入している不動産会社などと協働することで開発や運営のノウハウの獲得に加え協力補完関係を築いたり、特定用途向けに注力することで競合を避けたり収益性を高める動きもみられます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表1-12】2020年以降に竣工する物件で参入する事業者の例

事業者	主要物件(竣工予定年)	備考
大成有楽不動産(株)	LOGIMINAL厚木(2021)	一棟貸しとして開発
東京建物(株)	T-LOGI習志野(2022)	関東の他、愛知県一宮市や福岡県須恵町等でも計画
福岡地所(株)	ロジシティみなと香椎ノース(2020)	
(株)サンケイビル	SANKEILOGI 柏の葉(2022)	神奈川県厚木市、大阪府摂津市等でも計画
トーセイ(株)	T's Logi 橋本(2020)	埼玉県蓮田市でも開発
ヒューリック(株)	ヒューリックロジスティクス葛西(2022)	千葉県野田市でも計画
(株)アライプロバンス	アライプロバンス浦安(2021)	
(株)ロジランド	LOGI LAND 春日部I(2021)	埼玉県内の他、大阪府東大阪市などでも計画
KICアセット・マネジメント(株)	KIC春日部ディストリビューションセンター(2021)	埼玉県越谷市や神奈川県厚木市などでも計画
霞ヶ関キャピタル(株)	LOGI FLAG COLD 船橋I(2022)	冷凍冷蔵倉庫やドライ倉庫を関東や関西で計画
キャピタルランド・インターナショナル・ジャパン(株)	(仮)南橋本三丁目プロジェクト(2022)	三井物産都市開発と協働で大阪府茨木市でも計画
(株)アスコット(中国平安保険グループ)	名称不詳(2023)	埼玉県加須市で計画
ジャパン・ロジスティクス・ベンチャー(アイバンホール・ケンブリッジとPAGのJV)	—	最大で約435億円の投資資金で開発・取得を図る
神鋼不動産(株)	(仮)高槻市マルチテナント型物流施設(2024)	兵庫県神戸市須磨区でも計画
JR西日本不動産開発(株)	加古川平岡町NKビル(2022)	霞ヶ関キャピタルと協働し千葉県でも計画
日本貨物鉄道(株)	東京レールゲート WEST・EAST(2020,2022)	大和ハウス工業と協働し北海道札幌市でも計画
山陽電気鉄道(株)	(仮)アイミッションズパーク箕面(2023)	伊藤忠グループと共同で開発
阪急電鉄(株)、阪急阪神不動産(株)	ロジスタ京都市上鳥羽(2020)	大阪府茨木市では三菱地所と共同開発
小田急不動産(株)	小田急不動産ロジスティクスセンター印西(2021)	千葉県船橋市でも計画
九州旅客鉄道(株)	名称不詳(2023)	他社が開発中の物件を取得・運用

出所：各社公表資料や報道資料等から作成

企業の新中期経営計画における不動産関連の主な取組み

企業では2021年以降、新中期経営計画(以下、新中計)^{※1}を公表する動きが始まっており^{※2}、経営方針・戦略において、不動産関連の記載もみられています^{※3}。本稿ではこれらの主な内容を整理しました。

企業の新中計では、生産性向上や資産効率向上に加え、事業環境変化へ対応するため不動産活用等の動き

2021年以降に公表された新中計のうち46%で不動産関連の記載

2021年に入り、今年も企業は新年度からの「中期経営計画」の公表を開始しています。1~8月末までの累計ベースの新中計の公表件数は581件で、うち、経営方針・戦略において、不動産に関連する内容があるのは269件(46%)でした[図表2-1]。なお、1~5月末までの公表件数は491件で、前年同時期(2020年1~5月は217件)の約2.3倍で、新中計の策定は急増しています。

公表件数を業種別^{※4}にみると、多い順に、医薬品・化学除く基礎素材等(73件)、サービス業(64件)、情報通信・電気ガス(62件)が上位3位で、次いで医薬品・化学(58件)、卸売業(53件)までが50件以上でした。前年(2020年1~5月)は、金融業(29件)、卸売業(23件)、医薬品・化学(21件)、建設業(21件)が上位3位であったことから、2021年はサービス業や情報通信・電気ガスにおいて新中計の策定が多くなっています。また、経営方針・戦略において、不動産に関連する記載が多いのは、不動産業(100%)を除けば、店舗など不動産を保有するなどの業種特性から、倉庫・運輸業(81%)、小売業(77%)、金融業(68%)、建設業(68%)で全体(46%)を大きく上回り、製造業でも生活関連型(53%)で高い割合です[図表2-2]。

保有不動産の活用や売却、成長分野での拠点拡大、物流体制の整備のほか、本業以外での不動産事業強化の動きも

新中計における不動産への主な取組みをまとめました[図表2-3]。

製造業では、国内需要の拡大が見込めない基礎素材を生産する企業で、生産体制を見直すべく、工場の再編・集約、売却など行ったり、今後の需要拡大が見込まれる高機能製品などの戦略分野へ注力する動きがあります。また、車載部品、半導体関連、情報通信機器等を生産する多くの企業で生産性向上のためDX推進のほか、ものづくり強化やBCPの観点からマザー工場機能の強化や国内生産体制の強化があります。また、本業以外でも安定的収益確保などのため、不動産業への取組みを強化する動きが

※1：2021年1月から2021年8月末までに各証券取引所で中期経営計画に関連した適時開示情報の開示件数は704件であった。内訳は、①新中期経営計画(581件)、②発表延期(12件)、③過去の中期経営計画の修正・取下げ等(111件) 2020年7月に執筆した中計では2020年1~5月累計の新中計217件を取り上げた。

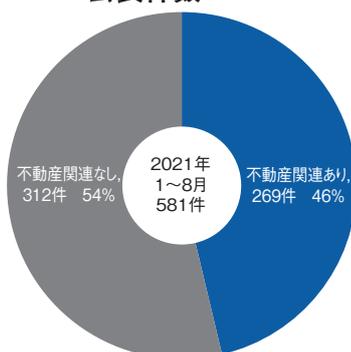
※2：コーポレートガバナンスコード導入(2015年3月ガイドライン公表、2018年6月一部改訂)により、企業は中長期的な経営方針等を示すことが求められたことなどから中期経営計画を適時開示等で公表する企業が増加した。(一社)日本IR協議会の2021年「IR活動の実態調査」によれば、IRを実施している企業のうち、中期経営計画を「策定している企業」の割合は91.0%

※3：不動産に関連する内容とは、経営方針や戦略(事業戦略、施策等)の項目のなかで、企業の保有する不動産(工場、遊休地、店舗、物流施設、本社、賃貸用等の事業用不動産等)について記載があった場合、当社の判断によりカウントした。

※4：東証業種分類を基準に複数業種を合計した業種区分は以下の通り(業種の合計がないものは示していない)。

医薬品・化学：医薬品、化学
 医薬品・化学除く基礎素材等：
 ガラス・土石製品、金属製品、ゴム製品、石油・石炭製品、鉄鋼、パルプ・紙、非鉄金属、水産・農林業、鉱業
 生活関連型：食料品、繊維製品、その他製品
 輸送機器・精密機器：輸送用機器、精密機器
 金融業：銀行業、証券、商品先物取引業、保険、その他金融業
 倉庫・運輸業：倉庫・運輸関連業、海運業、陸運業
 情報通信・電気ガス：情報・通信業、電気・ガス業

[図表2-1] 企業の新中期経営計画の公表件数



[図表2-2] 企業の新中期経営計画の業種別公表件数



注) 図表2-1、2-2ともに2021年1月~8月の累計ベース。図表2-2は左より新中期経営計画の件数が多い業種順による(除く不動産業)。

図表2-2の不動産関連の記載がある割合は、不動産関連の記載のある件数/新中計全体の件数

図表2-1、2-2の出所：各社の適時開示情報、プレスリリースを基に都市未来総合研究所作成

あります。

非製造業では、銀行で店舗統廃合や不動産の有効活用、小売業では店舗閉鎖と同時に新業態への進出などがみられます。大手私鉄では百貨店やホテルを閉鎖し、資産売却や流動化を行いつつ、不動産事業は沿線地区の再開発など

を計画しています。大手テレビ局などでも再開発事業への参画、大手電気ガスでは新規物件の取得など不動産事業を強化する計画です。成長が見込まれる介護事業関連や専門商社の一部企業では拠点統廃合だけでなく拡充の計画がみられます。（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

【図表2-3】企業の新中期経営計画における不動産関連の主な取組み

図表の業種区分	本業・本業以外			
	東証業種			
製造業	医薬品・化学	医薬品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手医薬品メーカーでは、臨床試験中の医薬品に対する設備投資・研究開発を積極化。パンデミックなどの有事にも安定供給可能な供給体制強化 後発医薬品メーカーでは、国内ジェネリック市場シェア拡大のため、新製品による売上高増加、自社工場建設、他社工場買収など供給能力を強化
		化学	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手・中堅化学メーカーでは、競争優位性のある事業、半導体用材料、5G関連製品、高機能製品など需要増加が見込まれる製品への設備を新設・増設 複数の企業で物流体制の見直しを掲げており、具体的には、東京や大阪に物流施設を新設、自動化・省力化の推進
	本業以外		<ul style="list-style-type: none"> 大手総合化学メーカーは、最大出社率6割を前提にオフィス集約や働き方改革により業務効率を向上させ経費削減 不動産事業では、賃貸物件による安定的収益の確保、賃貸契約の終了物件は新規投資も含め運用方法を検討。他に所有不動産の有効活用も計画 	
	医薬品・化学除く基礎素材等	ガラス・土石製品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手窯業メーカーでは、鉄鋼業向け国内耐火物事業の需要減少を見込み、生産拠点の集約、物流体制の見直し等を行う。 大手ガラスメーカーでは、自動車用ガラス事業の製造拠点や物流拠点の統廃合も視野に入れ抜本的なコスト構造改革に取り組む。 大手窯業メーカーでは、半導体製造装置用ファインセラミックスの需要増加から能力増強投資を計画
		金属製品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 複数の企業において、物流の効率化、物流拠点の整備・合理化のほか、今後の物量増加を見据えた拠点再構築・自動化の推進
		その他	その他	<ul style="list-style-type: none"> 鋼構造物製造の専門メーカーでは、不動産事業について賃貸に関わるグループ会社資産の一体的管理と新規物件の開発
		石油・石炭製品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手石油元売り企業では、製油所・事業所体制の見直しや、需要減に先んじた固定費圧縮などを行う一方、太陽光・風力など再エネルギーの開発を拡大 道路舗装材料のメーカーでは、関東の研究都市に環境に配慮した先進的な生産物流基地を建設
		鉄鋼	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手高炉メーカーでは、国内製鉄事業の再構築・早期の収益力回復のため、事業毎の各製鉄所の生産ライン集約 他大手高炉メーカーは、収益貢献度の低い資産・事業の見直しによる資産圧縮
		本業以外	本業以外	<ul style="list-style-type: none"> 大手特殊鋼メーカーでは、人材投資の一環として独自寮を整備
	パルプ・紙	本業	<ul style="list-style-type: none"> 洋紙事業は、需要減少と設備老朽化により抜本的対策が不可避であり、グループ企業間での設備共有や更なる設備統合の動きを加速させる。 高機能性材料を扱う製紙メーカーでは、自動車軽量化対応の機能性コーティング樹脂、リチウムイオン電池、高機能性セルロースCMCの設備を増強 	
生活関連型	食料品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 食用油の大手メーカーでは、非効率資産や不稼働資産の除去・更新など効率的な資産活用。大手洋菓子メーカーは、国内販売拠点、物流拠点の見直し 	
	繊維製品	本業・本業以外	<ul style="list-style-type: none"> 大手繊維メーカーは、不動産事業を安定収益事業と位置づけ。遊休地だけでなく低収益不動産の再開発・再々開発も行う。商業施設運営を収益強化事業とする。 他大手繊維メーカーでは、商業施設事業に経営資源を引き続き重点配分、施設内での保育園運営などマスターリース業務に取り組む 	
	その他製品	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手文具メーカーでは、販売好調の万年筆及び万年筆インクの新工場を建設。大手印刷メーカーでは、既存印刷事業について、拠点の再構築を実施 	
機 械	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手ベアリングメーカーは、強みを発揮できる商品等に経営資源を集中、国内ラジアル軸受の生産拠点を再編成（国内・海外の役割を明確化） その他の機械メーカーでは、本社マザー工場化を推進 		
電気機器	本業	<ul style="list-style-type: none"> 複数の企業で、生産性向上のためDXを推進 複数の企業で、ものづくり強化やBCPの観点から、マザー工場機能の強化、国内における生産体制の強化を計画 EV自動車に利用するフィルムコンデンサ、モーターなどの車載用部品、情報通信機器の電機機器メーカーでは、新生産拠点の設立や検討を計画 		
輸送機器・精密機器	本業	<ul style="list-style-type: none"> 医療用機器を生産する精密機器メーカーでは、グローバルな研究体制の構築として新本社・R&D構想、先端技術開発を担う東京R&Dセンターを新設 コンタクトレンズのメーカーでは、国内販売チャネル強化のため店舗を増加させる方針 		
金融業	本業	<ul style="list-style-type: none"> 地銀・第二地銀は、従来型店舗の再編・統廃合、地域・顧客ニーズに見合った新形態店舗を設置。不動産会社との連携強化や保有不動産の有効活用も計画 大手保険会社では、新しい働き方を踏まえ保有不動産の集約や削減を行い、投資物件としての活用を検討。保険や大手銀行ではREIT、ESG債等への投資拡大 大手証券会社では、不動産アセットマネジメントについて投資対象の多様化などによる収益拡大を計画 		
非製造業	倉庫・運輸業	陸運業	本業以外	<ul style="list-style-type: none"> 関東私鉄大手では、ホテルや百貨店など資産・事業の売却・流動化等を行い、不動産事業は業容拡大を計画。都心エリアの大規模再開発は今次中計後の着手 名古屋・関西・関東の私鉄大手では、ホテルや百貨店事業、駅ナカ・飲食など不採算店舗を閉鎖。不動産事業は、鉄道沿線地区の駅周辺再開発などを推進
		倉庫・運輸関連業	本業	<ul style="list-style-type: none"> EC・通販物流支援サービスを提供する物流会社は、拡大が期待される冷凍冷蔵食品のEコマース向け物流サービス強化のため、大型冷凍物流施設を新設 物流分野におけるラストワンマイルの課題を解決する新しいサービス構築を推進 不動産事業は、戦略的パートナーシップの活用等によるポートフォリオの充実や拡大を計画
	小売業	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手百貨店や専門チェーン店、飲食チェーン店では、実店舗とEC店舗の融合やEC機能強化等、EC機能を活用し店舗体制を構築 大手百貨店グループでは、大阪や名古屋の一部エリアの重点戦略を集約、地域と共生する個性的な街づくりを推進。保有不動産を活用した大型複合開発などを計画 大手ホームセンターでは、顧客セグメントを細分化した新規出店、大手ドラッグチェーンなどでは毎期の新規出店を計画 大手飲食チェーン店では、不採算店舗の閉鎖や、新業態や新たな地域に新規出店を計画 	
サービス業	本業	<ul style="list-style-type: none"> 大手予備校では、既存出校エリアの再編成、大手旅行会社では支店・店舗の統廃合を行う。 成長性が見込まれる介護事業に関連する人材派遣、デイケアサービスなどを行う企業では、拠点・施設の新設を計画 コンサルティング会社では、オフィス移転などオフィス環境の整備、大手広告会社では、テレワーク拡充などによりオフィスコスト削減 		
情報通信・電気ガス	本業	<ul style="list-style-type: none"> ソフトウェア開発などを行う企業では、テレワーク拡充のため地方拠点の整備、サテライトオフィス拡充などを実施予定 		
本業以外	<ul style="list-style-type: none"> 大手テレビキー局・地方放送局では、不動産事業は今後もグループ収益を下支えするとして、再開発へ参画など取組みを強化 大手電力・ガスでは、不動産事業を強化、グループ会社等において新規物件の取得、既存物件の収益力向上のほか、不動産周辺業務に注力 			
卸売業	本業	<ul style="list-style-type: none"> 複数の専門商社では、物流施設を新設し、ネットワーク拡充などにより効率化を図る。 専門商社では、営業拠点などの統廃合がみられる一方、首都圏進出や全国展開を目指し拠点拡充をする企業もある。 		

出所：各社の適時開示情報、プレスリリースを基に都市未来総合研究所作成

都心5区のオフィス平均成約賃料が5四半期ぶりに上昇

世界金融危機後のオフィスマーケットの回復期においては、平均成約賃料(後方4四半期移動平均^{※1}、以下同じ。)は2012年Ⅳ期に上昇に転じてその後上昇傾向で推移しましたが、平均募集賃料(後方12ヶ月移動平均^{※2}、以下同じ。)が上昇に転じたのは2014年Ⅱ期で、平均成約賃料の上昇が平均募集賃料に先行しました。また、2008年の賃料下落局面においても、平均成約賃料は平均募集賃料に先行しました[図表3-1、3-2]。このように、平均成約賃料が平均募集賃料に先行して変動する傾向があります。

新型コロナ感染症拡大の影響を受けた都心5区^{※3}のオフィスマーケットは、オフィス仲介会社の調査では2020年Ⅱ期以降平均空室率(後方12ヶ月移動平均)は上昇が続き、平均募集賃料は横ばい傾向で推移しています。一方、平均成約賃料は2020年Ⅱ期以降下落が続いていましたが、2021年Ⅱ期は5四半期ぶりに上昇に転じました[図表3-1、3-2]。テレワークの普及などによってオフィス需要は弱含みとの見方もありますが、本データからは、今後、平均募集賃料も上昇に転じる可能性があると考えられます。

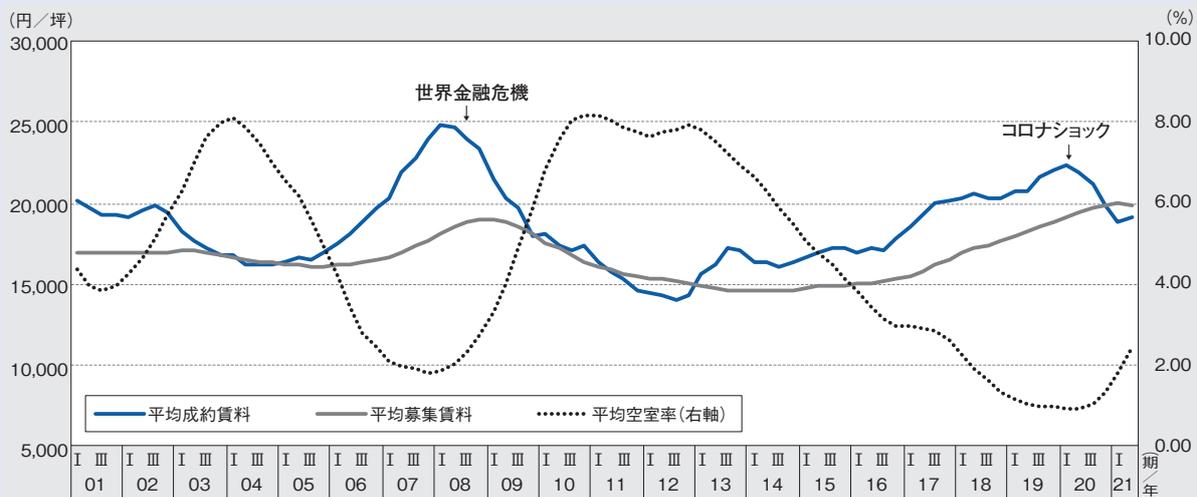
(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

※1：当期を含む直前4四半期の平均値

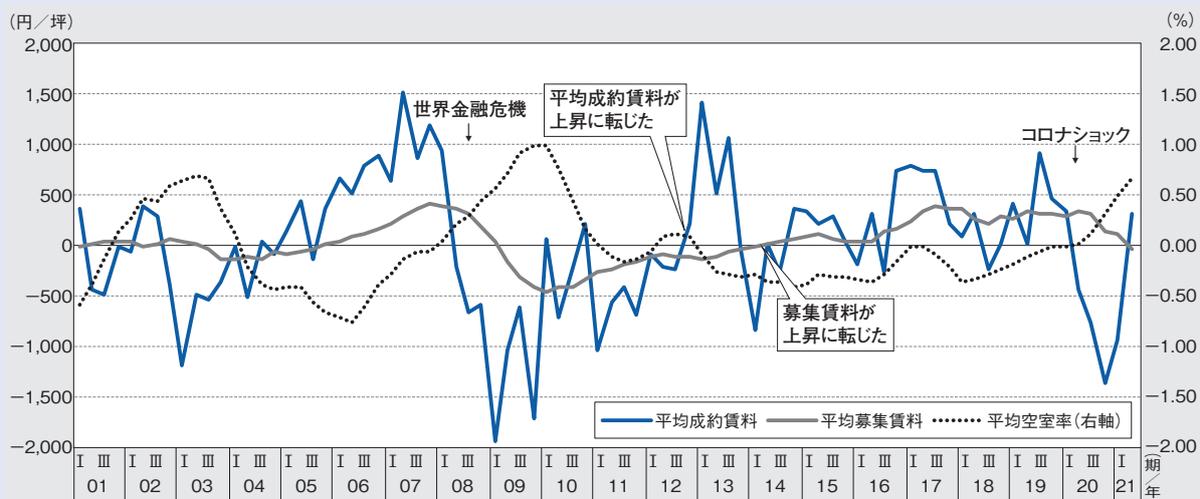
※2：当月を含む直前12ヶ月の平均値(平均成約賃料と合わせるため後方12ヶ月とした)

※3：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

[図表3-1] 都心5区のオフィスの平均成約賃料、平均募集賃料、平均空室率の推移



[図表3-2] 都心5区のオフィスの平均成約賃料、平均募集賃料、平均空室率の推移<前期との差>



データ出所：平均成約賃料は都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」。平均募集賃料と平均空室率は三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」に基づき算出した。

不動産トピックス 2021.11

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 <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

橋本 陽介 TEL03-4335-0940 (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)