

2023

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大型商業施設の跡利用等に関する動向…………… 2

トピックス2

東京における大手の不動産会社の主なプロジェクトは
都心3区に集中…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京圏分譲マンションにおける市場規模の変化…………… 8

大型商業施設の跡利用等に関する動向

大型商業施設の閉鎖数は拡大基調が続いています。東京圏^{※1}では百貨店や大型スーパー^{※2}等の閉鎖事例が多くみられるとともに、跡利用(跡地および跡施設の利用)として住宅や物流施設等への転換が進められています。

大型商業施設数は減少に転じており、閉鎖店舗数は拡大基調

大型商業施設数は減少に転じており、百貨店や総合スーパーの減少が顕著

大型商業施設数の推移について日本ショッピングセンター協会のSC^{※3}数を例にみると、2018年をピークに減少に転じており[図表1-1]、閉鎖店舗数は2022年も拡大基調が続いています[図表1-2]。

業態(キーテナント^{※4})別にみると、2022年は2018年と比べ、百貨店が22店舗減少(25.3%減)、総合スーパーが81店舗減少(9.0%減)、食品スーパーが21店舗減少(2.6%減)しています[図表1-3]。減少率は百貨店が、減少数は総合スーパーが大きく、これらは2018年の時点で既に減少傾向です。一方、ホームセンターやディスカウントストア、専門店等は増加しています。

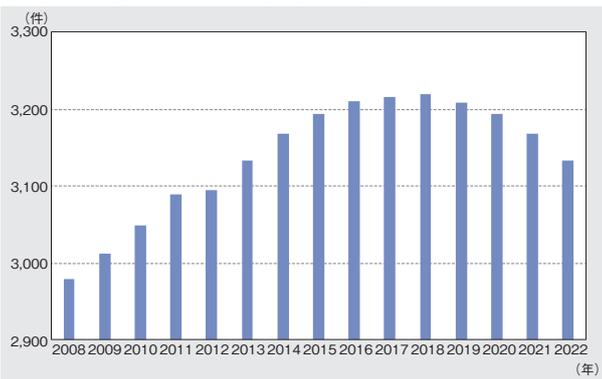
EC市場の拡大や人口のピークアウト、高齢化による実店舗の過剰等から閉鎖店舗が拡大

閉鎖店舗の拡大は、EC市場の拡大や人口のピークアウト、高齢化等により実店舗が過剰になっていることが要因です。また、コロナ下での業績不振が閉店に繋がったケースもあるとみられます。

業態別では、衣料や住居関連などのSPA(製造小売り)を中心とした専門店やディスカウントストア等が低価格と消費者ニーズを捉えた品揃えを武器に台頭していることが、百貨店や総合スーパー等の業績不振に繋がっているとみられます。

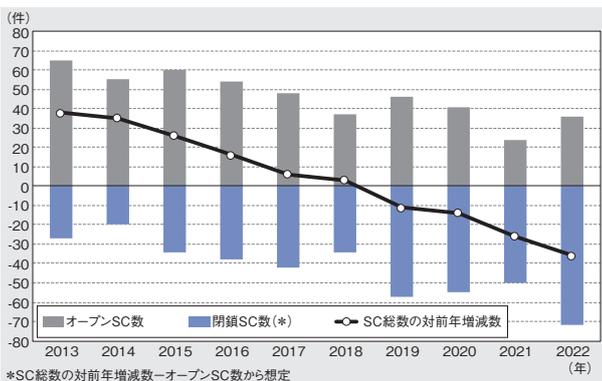
地域的には、郊外や地方等においてモータリゼーションの進展が中心部の商業施設(百貨店等)の衰退要因になっています。

[図表1-1] SC数の推移(全国)

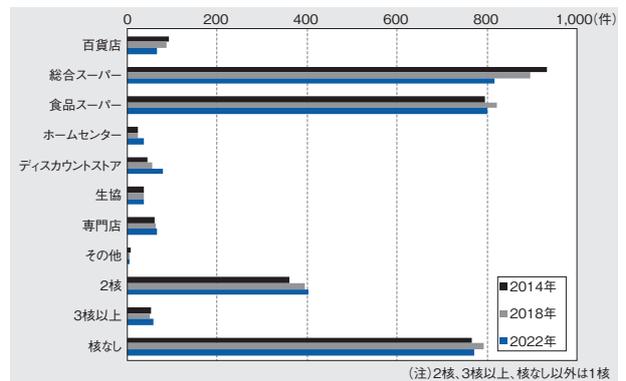


- ※1: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県
- ※2: 店舗面積等の規模が大きなスーパーを大型スーパーとしている。なお、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具など、様々な商品を総合的に揃える総合スーパーには大型スーパーが多くみられる。
- ※3: 日本ショッピングセンター協会のSC(ショッピングセンター)の定義は、一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、小売業の店舗面積が1,500㎡以上であること等とされており、店舗面積は大規模小売店舗立地法の基準店舗面積1,000㎡を上回る。SCのキーテナントの業態は百貨店や総合スーパー、食品スーパー等
- ※4: キー(核)テナントとは、商業施設の集客力を担う、施設の中核となる店舗のこと。業態別の店舗数比較は1核の商業施設で行っている。

[図表1-2] 閉鎖SC数等の推移(全国)



[図表1-3] キーテナント別SC数の推移(全国)



図表1-1~1-3のデータ出所: 日本ショッピングセンター協会「SC白書」

閉鎖された大型商業施設や跡利用の東京圏における事例

百貨店や大型スーパー等の閉鎖店舗が東京圏で多くみられる

2018年以降に閉店した店舗面積1万㎡以上の商業施設について、東京圏における跡利用の動向を整理しました[図表1-4]。閉鎖店舗の業態

は百貨店やスーパーが多く、その他にも湾岸エリアのテーマパーク型ショッピングモールやアウトレットモール、家具専門店、ホームセンターがみられます。

[図表 1-4] 2018年以降に閉店した店舗面積1万㎡以上の商業施設の跡利用(東京圏の事例)

閉店時の業態 (注1)	所在地	閉店時期	閉店時の店舗面積 (㎡)	跡利用等の内容	主な跡用途 (拡大は○)				跡利用の完成/開業等の時期
					商業施設	住宅	物流施設	その他	
1	東京都渋谷区	2023年	35,124	地上36階建て複合施設(賃貸マンション、ホテル、商業施設等)を開発建て替えのため閉店。閉店後の売り場機能は、渋谷駅近くのグループの店舗で取り扱いを増やすほかオンライン等を活用し販売を強化。新たな商業施設への百貨店の入居は未定	○	○		○	2027年度
2	東京都豊島区	2021年	14,055	地上28階建て複合施設(オフィス、商業施設等)を開発周辺の商業施設やネット通販との競争激化で収益性が悪化。建物が老朽化し、所有者が建て替えを検討したことから閉店。他に残る実店舗はモノを売る場から体験する場に切り替えていく方針	○			○	2025年
3	東京都立川市	2023年	31,121 (注2)	百貨店区画(延床面積11,141㎡)の営業を終了し、全館を専門店として再開業。経営環境の変化に対応し、より地域のニーズに幅広く対応するとともに次世代顧客を獲得していくためとしている。	○				2023年
4	神奈川県相模原市南区	2019年	29,500	CO ₂ 排出量実質ゼロの地上41階建て分譲マンション(687戸)と商業施設・地域貢献施設を開発新しい商業施設は低層の一部に入る計画で、規模は従前の百貨店と比べ縮小	○	○			2025年
5	神奈川県横須賀市	2021年	19,343 (注3)	業績不振から一度閉店した店舗について、利用する階を削減し、百貨店としての営業形態を維持し再開業。削減した本館5~6階は利用せず、テナントは募集しない方針	○				2021年
6	埼玉県川口市	2021年	37,635	小売事業者が所有する店舗を大手不動産事業者が取得することが閉店から2年半以上が経過した2023年9月に報じられた。リニューアル工事をしたうえで物販の商業施設を開業するが、開業時期やテナントについては調整中で、最上階など2フロアは市に無償で提供する予定	○				不明
7	千葉県船橋市	2018年	38,311	地上51階建てマンション(分譲/賃貸は不明)と地上6階建て商業棟(商業施設およびオフィス)を開発。商業施設であった建物および土地は食品卸売事業者が所有していたが、経営資源の有効活用のため大手不動産事業者へ譲渡することが2021年に公表されている。	○	○		○	不明
8	千葉県船橋市	2023年	48,000	業績不振から閉店した店舗のうち、B館は運営事業者を変更し再開業。小売事業者以外の法人と複数の個人が所有するA館は大手マンション開発事業者が取得し、解体後は住宅と商業施設の複合施設を開発	○	○			B館 2023年 (A館は不明)
9	東京都瑞穂町	2022年	24,282	地上4階建てマルチテナント型物流施設(延床面積162,125㎡)を開発。東京圏心まで約1時間であるとともに、国道16号に面し、首都圏中央連絡自動車道青梅ICまで約4kmと近接していることから、東京圏全域はもとより全国への配送拠点として優れているとされている。			○		2024年
10	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	2020年	15,951	建て替えにより再開業(同小売事業者)。リアルとデジタルを融合させた基幹店と位置付け、5種類のレジ、スマートフォンがレジになるアプリ、ネットスーパーの利便性を高める受け取りカウンターなどを設置	◎				2022年
11	神奈川県横浜市西区	2019年	21,415	地上22階建て賃貸マンション(252戸)と商業施設を開発。新しい商業施設は規模を縮小して開業(グループの小売事業者)。土地所有者が商業施設を開発し、小売事業者は商業施設を賃借	○	○			2023年 (マンションは 2025年)
12	神奈川県横浜市戸塚区	2018年	15,524	地上7階建て分譲マンション(439戸)と商業施設を開発。老朽化に伴い商業施設の建て替えを行う際に敷地の一部が売却され、分譲マンションが開発された。新しい商業施設は規模を縮小して開業(同小売事業者)。総菜売場は需要に対応し拡大	○	○			2020年 (マンションは 2021年)
13	神奈川県川崎市多摩区	2020年	10,166	CO ₂ 排出量実質ゼロの地上6階建て分譲マンション(168戸)と商業施設を開発。老朽化に伴い商業施設の土地や建物が不動産業者に売却され、分譲マンションと新しい商業施設が開発されている。新しい商業施設は規模を縮小して開業(同小売事業者)	○	○			2024年
14	神奈川県大和市	2018年	31,618	地上14階建て分譲マンション(604戸)と商業施設等を開発。3km圏内に同小売事業者による大型商業施設が複数あることから、新しい商業施設は平屋建ての食品・医薬品スーパーに縮小して開業(同小売事業者)	○	○			2019年 (マンションは 2021年)
15	埼玉県ふじみ野市	2019年	16,393	地上15階建て分譲マンション(708戸)と商業施設を開発。新しい商業施設は規模を縮小して開業(別小売事業者)。なお、徒歩数分圏内に他小売事業者の大型商業施設が立地	○	○			2021年 (マンションは 2024年)
16	埼玉県川口市	2018年	25,240	建て替えにより再開業(土地と建物を所有する繊維事業者が建て替えを行い、改めて同小売事業者と建物賃貸借契約を締結)。敷地を旧店舗の1.5倍とし店舗面積も拡大。リアルとデジタルを融合した最新型のモールを展開	◎				2021年
17	埼玉県狭山市	2020年	16,691	建て替えにより再開業(同小売事業者)。小商圏の都市型商業施設として規模を縮小して開業。当小売事業者は、2025年にも同市内で同様の商業施設を開業予定	○				2023年
18	埼玉県所沢市	2023年	15,000	建て替えにより再開業(同小売事業者)。当小売事業者はネットスーパーなどのデジタル領域や新規出店、売り場改装などに1,000億円を投資する。保有する本社ビル(東京都北区)を売却し原資とする(注4)。	○				不明
19	茨城県神栖市	2021年	11,830	建て替えにより、閉鎖前の小売事業者とは別の食品スーパー事業者が設置者(キーテナント)となり、専門店を含む新たな商業施設を開業	○				2022年
20	茨城県つくば市	2018年 (注5)	10,261	地上3階建て医薬品物流施設(延床面積46,921㎡)を開発。常磐自動車道および首都圏中央連絡自動車道の交差するポイントに位置し、茨城県・栃木県・千葉県の全域に加え、埼玉県・東京都の一部をカバーするとされている。			○		2024年
21	テーマパーク型ショッピングモール	東京都江東区	2022年	29,846	既存の建物を活用し新たなテーマパークや店舗等(アトラクション数12、飲食4店舗、物販2店舗)を開業。なお、複合施設として当商業施設に隣接していた大型ショールームは多目的アリーナ(延床面積約37,000㎡、2025年開業)に建て替えられる。	○			2024年
22	アウトレットモール	神奈川県横浜市金沢区	2018年	10,306	建て替えにより再開業(同小売事業者)。店舗数や延床面積を従前の2倍以上に拡大し、ライフスタイルブランドや地元飲食店などを出店	◎			2020年
23	専門店(家具)	埼玉県春日部市	2018年	10,772	市街地再開発事業によりマンションや商業施設、私立学校などに再開発される予定で、2023年度以降に都市計画手続きに入ると報じられている。	○	○	○	不明
24	ホームセンター	千葉県習志野市	2023年	12,866	地上5階建て物流施設(延床面積約9万㎡)を開発。閉店に先立ち小売事業者は2021年に店舗の土地と建物を売却(譲渡益は約100億円)			○	2026年

(注1) キーテナントの業態で分類。百貨店等の分類には衣類や雑貨などファッション関連を主に取り扱う業態を含む(事例2と8のファッションビル)。

(注2) 総延床面積

(注3) 売場面積

(注4) 本社ビルに隣接する店舗も閉店する。跡地には高層マンションが建設され、1階で当小売事業者が再出店する見通し

(注5) キーテナントの閉店時期(その後、テナントが順次閉店)

出所:各社の公表資料や報道等

跡利用は住宅等と商業施設の複合開発や 物流施設の開発等

閉鎖店舗の跡利用については、①住宅等と商業施設の複合開発、②物流施設の開発、③小売事業の縮小や転換、④小売事業の拡大や更新を行う事例がみられます〔図表1-4〕。

①住宅等と商業施設の複合開発については、渋谷駅周辺に立地し建物の老朽化等から閉店した地上9階建ての百貨店が地上36階建ての複合施設になる予定です。複合施設は高層階が高級賃貸住宅、中層階がホテルで、低層階は商業施設になる予定ですが百貨店の入居は未定とされています（図表1-4の事例1）。また、池袋駅周辺のファッションビルもオフィスおよび商業施設に建て替えられる予定です（同事例2）。

相模大野駅周辺の地上7階建ての百貨店は跡地が地上41階建ての分譲マンションとして開発されています。住商複合一体開発とされているものの、商業施設は地域貢献施設と一体で低層の一部に入る計画で、百貨店であった商業床と比べかなり縮小される予定であり、周辺住民のための食品や生活必需品等の販売が中心になるとみられます（同事例4）。なお、船橋駅周辺（同事例7）や津田沼駅周辺（同事例8）の百貨店等跡地でも住宅と商業施設の複合開発が進められています。

大型スーパーに関しても、横浜市や川崎市、大和市、ふじみ野市における跡地で商業施設とともに賃貸マンション（同事例11）や、分譲マンション（同事例12～15）が開発されています。新たな商業施設は、百貨店の事例と同様に規模が縮小される例が中心です。開発されるマンションは、立地性等から百貨店等跡地ほど高度利用（高層化）されていないことが特徴ですが、敷地規模等から700戸を超える大規模な供給事例もみられます。なお、春日部市の家具専門店跡地もマンションや商業施設などに再開発される予定です（同事例23）。

②物流施設の開発については、百貨店跡地では事例がみられないものの、瑞穂町の大型スーパー跡地でマルチテナント型物流施設が開発されており、立地性から東京圏全域はもとより全国への配送拠点として優れているとされています（同事例9）。つくば市の同跡地では医薬品物流施設が開発されています（同事例20）。習志野市でもホームセンター跡地で同様の取り組みがみられるなど（同事例24）、郊外の大型商業施設跡地で物流施設が開発されています。

なお、従前の店舗面積が1万㎡未満とみられるものの、江東区ではドイツ小売大手の日本法人^{※5}が2021年10月まで業務用スーパーとして使っていた施設を買収および改修し、冷凍冷蔵物流施設として開業した事例がみられます。当施設は都内全域へのアクセスの良さを生かした城東エリア

での即日配送のほか、消費者の玄関先まで商品を届けるラストワンマイルに対応する都市型の配送拠点としての利用を見込まれています。

③小売事業の縮小や転換については、立川駅周辺の百貨店が、百貨店区画の営業を終了し、全館を専門店として再開業する取り組みがみられます（同事例3）。横須賀中央駅周辺で一度閉店した百貨店では、商業床を削減することにより同事業を再開しています（同事例5）。川口駅周辺の百貨店は別事業者がリニューアル工事をしたうえで物販の商業施設を開業する予定ですが、最上階など2フロアは市に無償で提供される予定です（同事例6）。

大型スーパーに関しても、狭山市で建て替えにより規模を縮小し、小商圏の都市型商業施設として2023年に再開業している事例がみられます（同事例17）。ただし、当小売事業者は2025年にも同市内で同様の商業施設を開業する予定です。当取り組みは事業の縮小ではなく、各店舗の商圏を狭め、自動車を運転しない層等にも幅広く利用促進を図るといった事業戦略の転換と考えられます。

④小売事業の拡大や更新については、川口市の大型スーパーが、敷地面積を旧店舗の1.5倍とし、建て替えにより店舗面積も拡大したうえで再開業しています（同事例16）。当施設はリアルとデジタルを融合した最新型の商業施設として展開されており、他の事例でもこれと同様な更新の取り組みがみられます（同事例10、18）。なお、神栖市の大型スーパー（同事例19）や江東区のテーマパーク型ショッピングモール（同事例21）、横浜市金沢区のアウトレットモール（同事例22）でも事業の拡大や更新に取り組む事例がみられます。

以上の通り、大型スーパー等については新たな需要の掘り起こし等に向けた積極的な取り組みがみられます。一方、百貨店については店舗を使用した積極的な事業展開が出来ていない事例が中心であり、変化する顧客の嗜好や購買行動との業態としてのミスマッチ等が要因と考えられます。

また、経営不振等であった百貨店や大型スーパー等の跡地では、住宅と商業施設との複合開発が数多く進められています。これらの取り組みは店舗を利用する周辺人口を増加させるとともに小売事業規模の適正化が図れるため、新たな商業施設は安定した運営を行えることが見込まれます。

加えて、内陸部および湾岸部におけるいわゆる物流適地においては、大型スーパーやホームセンター等が物流施設へと転換されています。

※5:2002年から事業を展開したものの、既に日本事業から撤退しており、川口市の同施設跡地もマルチテナント型物流施設として開発が進められている。

今後も店舗の閉鎖とともに住宅や物流施設への転換が進む可能性

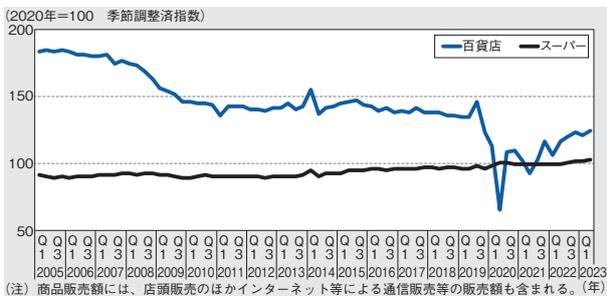
百貨店や大型スーパー等で厳しい経営状況の店舗では閉鎖や利用転換が続く

商業動態統計によると、百貨店^{※6}は、コロナ下でインバウンド消費が消滅し、外出自粛で客足が途絶えたことにより販売額は大きく減少したものの、これらの解消につれて販売額も回復しています〔図表1-5〕。大手百貨店の新宿本店では2023年3月期の売上高が、31年ぶりに過去最高を更新したことが報じられています。ただし、一方では大手百貨店を買収した米ファンドと連携する家電量販大手は池袋や千葉等の駅周辺の百貨店内の中心部に家電売り場を設けて、経営再建につなげるとしています。前述した東京圏の事例からも経営難の百貨店は多く、直近で販売が大きく回復している店舗はECの対象とならない様なインバウンド客や富裕層が購入する高級品を取り扱う等の一部の店舗であり、百貨店全体の中長期的な販売額の下落トレンドは続くと考えられます。

大型スーパー^{※7}の販売額は、中長期的に緩やかな上昇トレンドが続いています〔図表1-5〕。コロナ下の外出自粛で百貨店の販売額が大きく減少した2020年の第2四半期も、リモートワークの広がり等により在宅時間が増加したことでまとめ買い需要や巣ごもり需要が発生し、スーパーの販売額は増加しました。一方で、ある大手流通グループは系列の総合スーパーの店舗を2026年2月末までに2割超削減することを今年の3月に公表しています。近年、小売事業者によるネットスーパー^{※8}への取り組みが積極化しており、顧客へ商品を直接出荷する大規模物流拠点への設備投資も活発化しているため、販売額の増加が続く場合でも実店舗の過剰感は強まる可能性があります。

以上から、百貨店や大型スーパー等の閉鎖や利用転換は今後も一定程度続くと考えられます。

〔図表1-5〕百貨店・スーパーの商品販売額指数(全国)



今後も住宅や物流施設への転換が東京圏で進む可能性

東京圏における分譲マンションの初月契約率は、近年、全体として改善がみられ、今年も千葉県や東京23区、神奈川県が比較的堅調であり、

供給に対する需要の強さが窺えます〔図表1-6〕。都心ではテレワークの普及等により賃貸オフィスの稼働率が軟調である一方、高級賃貸住宅の稼働率は堅調です。今後も堅調なマンション需要が続く地域では、大型商業施設から住宅への転換が進むとみられます。

東京圏における物流施設の需要は、近年、比較的堅調に推移しています〔図表1-7〕。需要を上回る供給から平均稼働率はやや低下傾向であるものの直近でも94%に近い水準です。今後、国内のEC化率^{※9}がEC化の進んだ諸外国の水準まで上昇すると仮定した場合、物流施設の需要を牽引するとみられ、その間、物流適地では大型商業施設から物流施設への転換が進む可能性があります。なお、前述の通り、改修により商業施設から転換できるケースがあることも、コストや工期等の観点から転換用途として積極的に選択される理由になると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

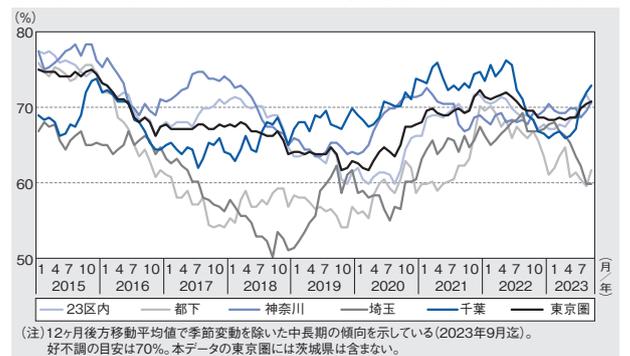
※6: 従業者50人以上の小売事業所で、日本標準産業分類の百貨店、総合スーパーのうち、※7のスーパーに該当しない事業所であって、かつ、売場面積が特別区及び政令指定都市で3,000㎡以上、その他の地域で1,500㎡以上の事業所

※7: 従業者50人以上の小売事業所で、売場面積の50%以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所(規模が大きなスーパーを対象としているため。文中では「大型スーパー」としている。)

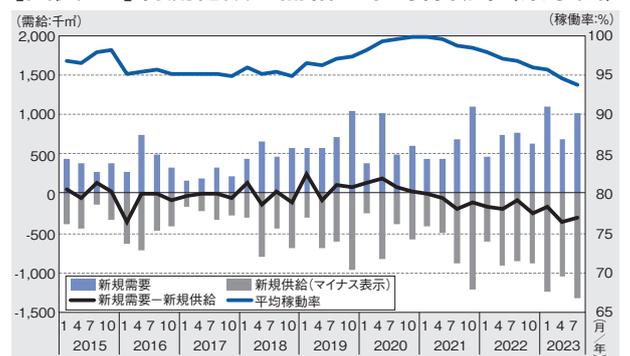
※8: 食品や日用品をインターネットで注文し、自宅に届けるサービス

※9: EC化率とは、全ての商取引金額(商取引市場規模)に対するEC市場規模の割合。日本の物販系EC化率は10%に満たないが、世界では20%近い水準と推計され、今後も上昇が見込まれている。

〔図表1-6〕分譲マンションの初月契約率(東京圏)



〔図表1-7〕物流施設の需給や平均稼働率(東京圏)



東京における大手の不動産会社の主なプロジェクトは都心3区に集中

コロナ禍を契機に東京ではオフィスの賃借需要が収縮しました。オフィス機能の見直しで実際に顔を突き合わせたコミュニケーションなどオフィスでしか得られない効用が見直されていますが、オフィスの賃借需要の縮小は避けられそうにありません。しかし、都心3区(千代田区、中央区、港区)では多くの大規模なオフィス主体のプロジェクトが進行中です。本稿では、東京で大手の不動産会社^{*1}が進めるプロジェクト^{*2}を整理します。

大手の不動産会社が進める主なプロジェクトは都心3区に集中

大手の不動産会社が進めるオフィス主体の開発プロジェクトは都心3区に集中しています[図表2-1]。都心3区ではオフィス集積がさらに進むこととなります。

現在進行している図表2-1のプロジェクトの多くは、それぞれ街ともいえる規模の大きいプロジェクトです。高さ200m前後のオフィス棟^{*3}単体の競争力だけではなく、プロジェクト敷地内では住宅やホテル、商業・飲食施設、文化施設、公園・広場などとの複合的な街づくりで魅力向上を図っています。

大手の不動産会社が主導する開発プロジェクト

の特徴は、これまでの実績や技術、知見等(街の賑わい形成や特定分野の企業集積の仕掛けなど)に基づき、街づくりのコンセプトが統一感をもって具現化されることにあります。また、各プロジェクトが10年~20年スパンの長期計画^{*4}に沿って進められることなどから、竣工時期が分散した^{*5}ことも大きな特徴と考えられます。加えて、プロジェクト敷地周辺の経年ビルの活用(研究施設を付帯したラボラトリーオフィスや、起業家向けのインキュベーター施設、館内飲食や交流施設の充実等)も計画するなど、プロジェクト敷地周辺を含めた活性化を目指しているケースもあります。

連坦することで一群のオフィス集積地を形成

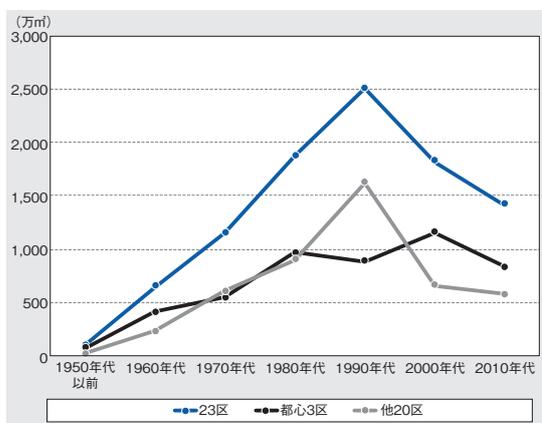
大手の不動産会社が主導するオフィス主体のプロジェクトは、「丸の内・大手町」「京橋・八重洲・日本橋」「新橋・虎ノ門」「六本木・麻布」のオフィスエリアで多くのプロジェクトが進行中です。都心3区の中でもこれらのオフィスエリアでオフィス集積が特に進むと考えられます。

既整備のオフィス集積も踏まえると、「京橋・八重洲・日本橋」エリアの東京駅前前のプロジェクト⑧⑨⑩と「丸の内・大手町」エリアのプロジェクト①の整備で、それぞれのオフィス集積が連坦します。また、「丸の内・大手町」エリアのプロジェクト②③④と「新橋・虎ノ門」エリアのプロジェクト⑫と「六本木・麻布」エリアのプロジェクト⑮⑯が整備されることにより、それぞれのオフィス集積が連坦するようになります。これらを鳥瞰すると、JR東京駅の全周から日比谷と虎ノ門、六本木に至る一群のオフィス集積地が浮かび上がります。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

- ※1: 都心3区でオフィス開発を行っており、直近決算期の売上高が1,000億円以上の下記不動産会社を対象にした。(「株式会社」略)
三井不動産、三菱地所、東急不動産、住友不動産、野村不動産、ヒューリック、東京建物、森ビル、森トラスト、日鉄興和不動産、NTT都市開発、中央日本土地建物
- ※2: 対象プロジェクトは、大手の不動産会社に関わり、主なオフィス棟の延床面積が10万㎡以上で、2023年6月以降に竣工するプロジェクトとした。なお、大手の不動産会社に関わらないビルオーナーなどによる建替プロジェクトは除外した。
- ※3: [図表2-1]の多くのプロジェクトのオフィス棟の高さは200mを超えている。なお、西新宿の超高層ビルのおおよその高さは200m前後
- ※4: 開発の構想が計画の10~30年前からとなる長期プロジェクトもある。
- ※5: 東京23区の竣工年代別の事務所床面積をみると、大手不動産会社の開発が多い都心3区では、竣工年代が分散しているが、他の20区は1990年代に集中している。

[竣工年代別の事務所床面積の集計]

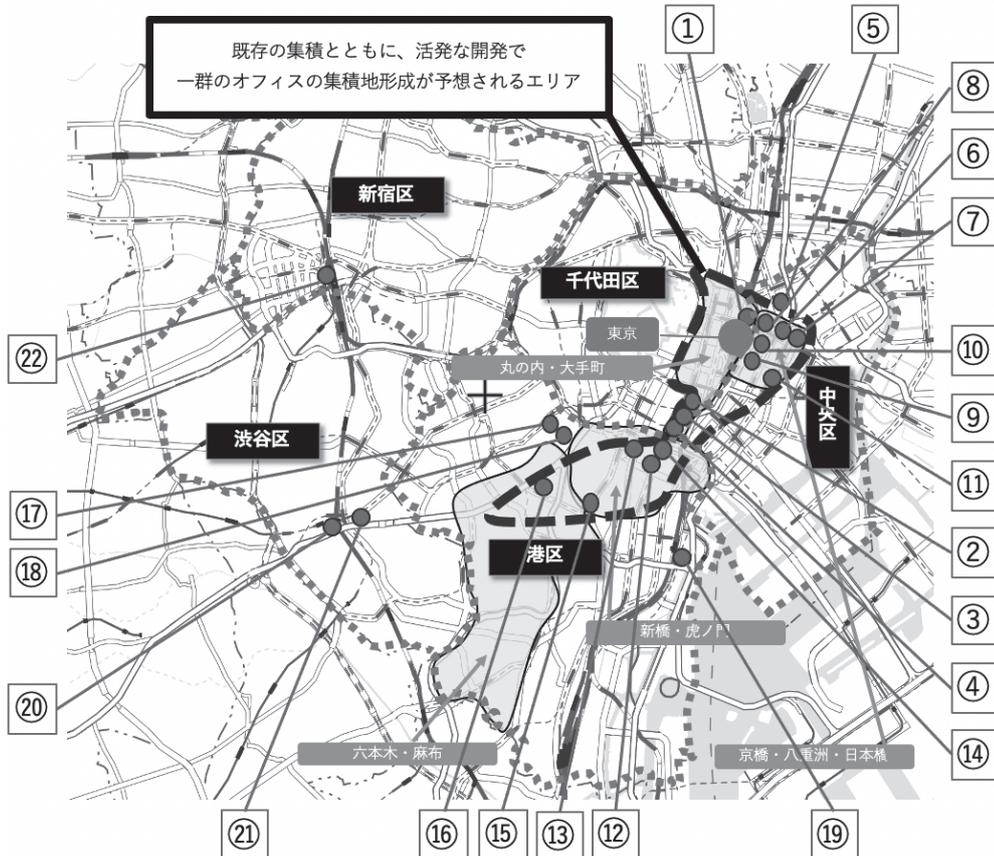


データ出所: 東京都「東京の土地」

【図表 2-1】 東京で大手の不動産会社に関わるオフィス主体の開発プロジェクト（2023年6月以降竣工）

記号	主なプロジェクト名	関連プロジェクト・構想	オフィスエリア	事業主の大手の不動産会社（「株式会社」略）	主なオフィス棟の竣工・開業時期	主なオフィス棟の延床面積	建物高さ
①	大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業（TOKYO TORCH 東京駅前常盤橋プロジェクト）	連鎖型再開発事業の一つ	丸の内・大手町	三菱地所	Torch Tower 2028年	Torch Tower 約544,000㎡	Torch Tower 高さ約390m
②	内幸町一丁目北地区（内幸町1丁目街区プロジェクト）	TOKYO CROSS PARK 構想（東京ミッドタウン日比谷に近接）	丸の内・大手町	NTT都市開発、中央日本土地建物、三井不動産	ノースタワー 2030年度	ノースタワー 約27万㎡	ノースタワー 高さ約230m
③	内幸町一丁目中地区（内幸町1丁目街区プロジェクト）				セントラルタワー 2029年度	セントラルタワー 約37万㎡	セントラルタワー 高さ約230m
④	内幸町一丁目南区第一種市街地再開発事業（内幸町1丁目街区プロジェクト）				サウスタワー 2028年度	サウスタワー 約31万㎡	サウスタワー 高さ約230m
⑤	日本橋室町一丁目地区第一種市街地再開発事業				北側でコレド室町に隣接	日本橋本町・日本橋室町	三井不動産
⑥	日本橋一丁目中地区第一種市街地再開発事業	南側でコレド日本橋に隣接	京橋・八重洲・日本橋	三井不動産、野村不動産	2026年	C街区 約368,700㎡	C街区 高さ約284m
⑦	日本橋一丁目東地区第一種市街地再開発事業	日本橋郵便局を含むエリア	京橋・八重洲・日本橋	東急不動産、三井不動産、日鉄興和不動産	A街区 2030年度	A街区 約274,000㎡	A街区 高さ約240m
⑧	八重洲一丁目北地区第一種市街地再開発事業		京橋・八重洲・日本橋	東京建物	南街区 2029年度	南街区 約178,000㎡	（高さ確認できず）
⑨	八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	北側で東京ミッドタウン八重洲に隣接 東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	京橋・八重洲・日本橋	住友不動産、ヒューリック、三井不動産	2028年度	約388,300㎡	高さ約226m
⑩	東京駅前八重洲一丁目東B地区第一種市街地再開発事業	東京駅前八重洲一丁目東A地区第一種市街地再開発事業 八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業	京橋・八重洲・日本橋	東京建物	2025年度	約225,200㎡	高さ約250m
⑪	京橋三丁目東地区市街地再開発事業		京橋・八重洲・日本橋	東京建物	2029年度	約164,000㎡	高さ約180m
⑫	虎ノ門一丁目二丁目地区第一種市街地再開発事業（虎ノ門ヒルズ）	アークヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、麻布台ヒルズ、六本木五丁目プロジェクト	新橋・虎ノ門	森ビル	2023年7月	ステーションタワー 約236,640㎡	ステーションタワー 高さ約266m
⑬	虎ノ門二丁目地区第一種市街地再開発事業 業務棟（旧虎の門病院跡地）		新橋・虎ノ門	日鉄興和不動産	2023年11月	約180,700㎡	高さ約180m
⑭	虎ノ門一丁目東地区第一種市街地再開発事業	虎ノ門ヒルズに近接	新橋・虎ノ門	中央日本土地建物、住友不動産	2026年度	約120,700㎡	高さ約180m
⑮	虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業（麻布台ヒルズ）	アークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木五丁目プロジェクト	六本木・麻布	森ビル	A街区 2023年6月	A街区 森JPタワー 約461,800㎡	A街区 森JPタワー 高さ約330m
⑯	六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業（六本木五丁目プロジェクト）	アークヒルズ、虎ノ門ヒルズ、六本木ヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、麻布台ヒルズ	六本木・麻布	森ビル、住友不動産	2030年度	A-1街区 約794,500㎡	A-1街区 高さ約327m
⑰	赤坂二・六丁目地区開発計画	東京メトロ赤坂駅に接続	赤坂・青山	三菱地所	2028年度	東街区 約170,000㎡	東街区 高さ約230m
⑱	赤坂二丁目プロジェクト（東京ワールドゲート赤坂）	アークヒルズに近接	赤坂・青山	森トラスト、NTT都市開発	2024年、2025年	赤坂トラストタワー 約208,000㎡	（高さ確認できず）
⑲	芝浦一丁目プロジェクト（旧東芝ビルディングの建替事業含む）	建替え中の世界貿易センタービルに近接	浜松町・高輪	野村不動産	2024年度、2030年度	約550,000㎡	高さ約235m
⑳	渋谷駅桜丘地区第一種市街地再開発事業（Shibuya Sakura Stage）	北側でJR渋谷駅に隣接	桜丘・南平台	東急不動産	2023年11月	A街区 約184,700㎡	A街区 高さ約179m
㉑	渋谷二丁目西地区第一種市街地再開発事業	渋谷ヒカリエに近接	渋谷・道玄坂	東京建物	2029年度	B街区 約255,000㎡	B街区 高さ約208m
㉒	新宿駅西口地区開発計画	新宿駅直結	西新宿	東急不動産	2029年度	約281,700㎡	高さ約260m

注) は、規模の大きなプロジェクトが集中しているエリア



注) 上記の区境界やオフィスエリア及び各プロジェクトは大まかな位置を示す。

なお、ベース地図の出典は「国土地理院」

出所：各社の開示資料等に基づき都市未来総合研究所が作成

Monthly Watcher 東京圏分譲マンションにおける市場規模の変化

東京圏^{*1}分譲マンションの市場規模^{*2}は、コロナ後^{*3}に年間約1.9兆円の水準にあります。中心エリアの東京23区が年間約1兆円で、コロナ前^{*3}に比べて6.4%縮小、周辺エリアの東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県が年間約0.92兆円で同1.1%縮小しました〔図表3-3〕。コロナ後に新規供給戸数が落ち込む一方で1戸あたり平均価格が上昇したことから、東京23区における市場規模の縮小率は1桁台に留まっています。また周辺エリアでは、東京都下及び神奈川県においてコロナ後に市場規模の縮小がみられる一方、埼玉県及び千葉県では市場規模が拡大しており二極化の傾向がみられます。以下、エリア別の市場規模の動きを概観します。

【東京23区】

東京23区ではコロナ後、新規供給戸数の減少が顕著で、コロナ前に比べ-22.3%と2割を超える減少幅になりました〔図表3-1上〕。一方で高額物件への供給シフトや分譲坪単価の上昇などから販売価格の上昇が進み、コロナ後の1戸あたり平均価格は8千7百万円/戸とコロナ前から20.4%上昇しました。結果としてコロナ後の市場規模は、年間約1兆円とコロナ前後で6.4%縮小しました。新規供給戸数の減少を1戸あたり平均価格の上昇がカバーするカタチで市場規模の縮小は1桁台に留まっています。足元では三田ガーデンヒルズ(港区三田)、WORLD TOWER RESIDENCE(港区浜松町)、ザ・パークハウス グラン 三番町26(千代田区三番町)など、戸あたり平均価格2億円を超える大規模物件の供給もみられ、市場規模を支えている状況にあります。

【周辺エリア(東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県)】

周辺エリア全体の市場規模は、コロナ前後で-1.1%とほぼ横ばいで推移しました。東京都下と神奈川県では、市場規模はコロナ前後で縮小しました。新規供給戸数がコロナ前後で-18.2%、-10.8%と2桁減少し、1戸あたり平均価格は+2.1%、+1.0%と微増に留まり〔図表3-1、3-2〕、市場規模は-16.4%、-9.9%と大きく減少しました〔図表3-3〕。両エリアでは、1戸あたり平均価格や分譲坪単価が取得者の考える上限値に近づき、両エリアでの取得の先送りや買い控えにつながっている可能性があります。これに伴い需給の大幅な減退と市場規模の縮小につながったと思われます。

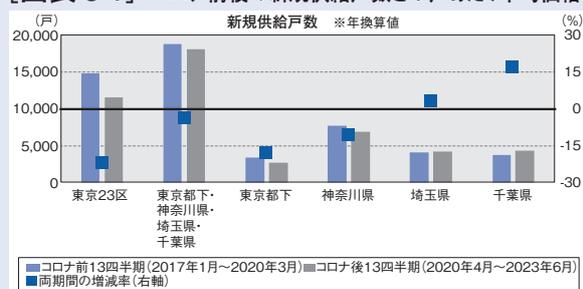
埼玉県、千葉県では、コロナ前後で新規供給戸数はそれぞれ+2.6%、+16.6%増加し1戸あたり平均価格はそれぞれ+11.5%、+4.4%上昇しました〔図表3-1、3-2〕。結果として市場規模は、コロナ前後でそれぞれ+14.3%、+21.8%と大幅に拡大しました。価格の上昇に取得者が追従し需要と供給が伸び、市場規模の拡大につながっていると考えられます。埼玉県では、足元で大宮スカイ&スクエア ザ・タワー(さいたま市大宮区)、プラウドタワー川口クロス(川口市)など東京都心部へのアクセス条件が良好な物件が、千葉県では、幕張ベイパーク ミッドスクエアタワー(千葉市美浜区)、ウエリス八千代村上(八千代市)などの大規模物件の分譲が市場規模拡大に寄与しました。(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※1：東京圏は、東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県

※2：市場規模を新規供給分の販売額合計と定義し、新規供給戸数×1戸あたり平均価格で計算した。

※3：本稿では、コロナ前を2017年1月～2020年3月までの13四半期、コロナ後を2020年4月～2023年6月までの13四半期とした。

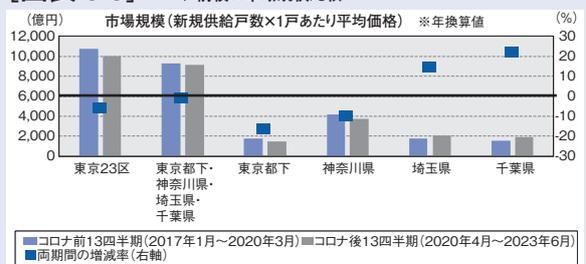
【図表 3-1】 コロナ前後の新規供給戸数と1戸あたり平均価格



【図表 3-2】 新規供給戸数と1戸あたり平均価格のコロナ前後の増減率



【図表 3-3】 コロナ前後の市場規模比較



図表 3-1～3-3 のデータ出所：不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

不動産トピックス 2023.11

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 <https://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

川井 涼 TEL.03-4335-0940 (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.03-3273-1431 (代表)