

2024

2

February

Topics

不動産トピックス

トピックス1

地方四市における都市開発と企業進出促進…………… 2

トピックス2

回復基調に転じた民泊市場…………… 6

マンスリーウォッチャー

地方中小都市でも進む百貨店の跡利用…………… 8

地方四市における都市開発と企業進出促進

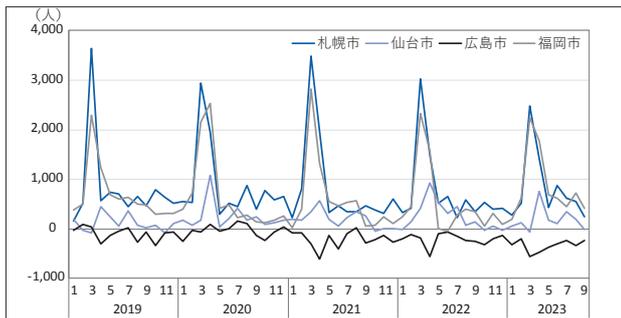
札幌市、仙台市、広島市及び福岡市の「地方四市(以下、四市とする)」は地価公示等で平均地価の上昇が続いているように、住宅やオフィス、商業等の不動産需要がCBD(中心業務地区)を中心に高い水準にあるとみられます。いわゆる支店経済を地域経済のバックボーンに持ち、少子高齢化が進む四市においては、特色のある地域産業の振興や定住人口・交流人口拡大による地域活力の維持・向上などが課題となり、持続可能な都市経営の実現に向けて、都心部の再開発が進められています。

地方四市の人口や事業所の動きはまだら模様

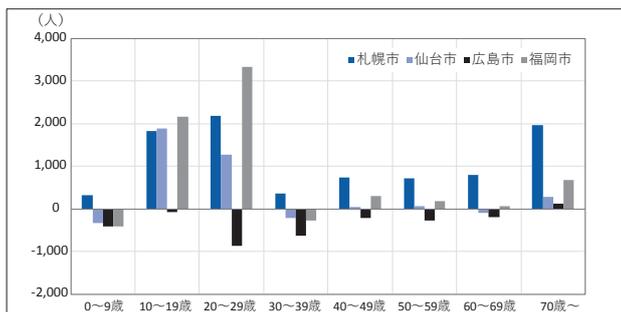
コロナ後に転出超過が続く広島市

特に若年層を中心に大学などの高等教育機関や雇用環境などが充実している地方の中心都市へと主に周辺から移り住む流れが続いています。四市は地方中枢都市として各地方からの人口流入で概ね転入超過でしたが、広島市はコロナ禍以降、転出超過となる月が多くなっています[図表1-1]。また、年齢階層別にみると、主に若者世代が転入超過となる福岡市と仙台市、ほぼ全世代が転入超過となる札幌市、コロナ禍で人口ダムが「決壊」の様相を呈し若者世代も転出超過となった広島市といった各市の特徴があります[図表1-2]。札幌市では高齢者に対応した住宅やサービスのニーズの増大への対応、仙台市では大学等新卒者の雇用吸収力の向上、広島市では人口ダムの再構築のため、居住・業務・交流など都市機能の強化などが課題として考えられます。福岡市は九州各県などからの転入で人口が増加し、2040年に現状から約6万人増の約170.2万人でピークに達するとの予測もあり、住宅をはじめとする社会インフラの整備拡充の必要があると考えられます。

【図表 1-1】 四市の転入超過数の推移



【図表 1-2】 四市の年齢階層別転入超過数(2022年)

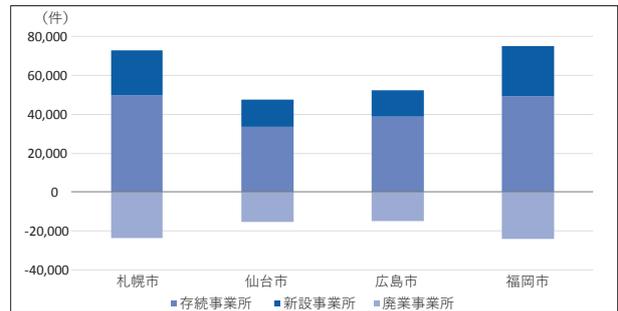


図表 1-1、1-2 のデータ出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

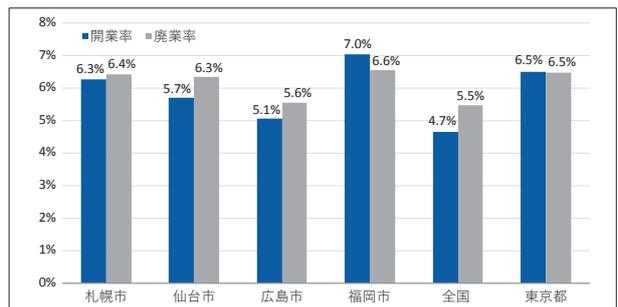
事業所の開廃業の活発さに差がみられる

経済センサス活動調査(2021年)によると、四市で事業所(民営事業所、以下同じ)数が最多なのは福岡市で、以下、札幌市、広島市、仙台市の順となります[図表1-3]。事業所は2016年と2021年の調査の両方に存在した存続事業所と、調査年の間に開業した新設事業所、同廃業した廃業事業所に区分されます。広島市は存続事業所の比率が74.0%と最も高く、福岡市は同65.6%で最も低くなり、両市の間には開業と廃業の活発さに違いがあることが示唆されます。開業率(2016-2021年間の年平均)が最も高いのは福岡市の7.0%で、以下札幌市が6.3%、仙台市が5.7%、広島市が5.1%でした。東京都の開業率は6.5%、全国は4.7%なので福岡市の水準は高いと言えます[図表1-4]。四市のうち、「開業率>廃業率」であるのは福岡市のみです。調査時点でコロナ禍の影響があったとも考えられますが、開業率の低さはオフィスや店舗の床需要の減少や人口流出など都市活力の低下につながる可能性があります。

【図表 1-3】 四市の事業所数(存続、新設、廃業別)



【図表 1-4】 開業率・廃業率の比較(2016-2021年)

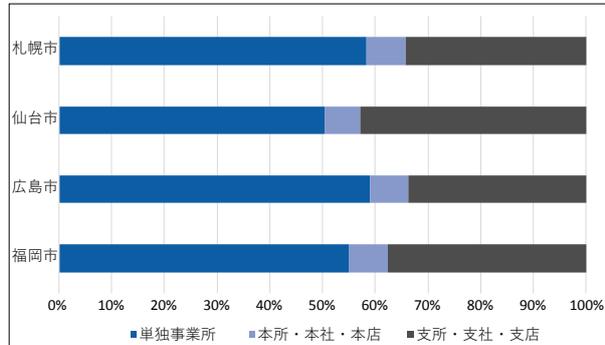


図表 1-3、1-4 のデータ出所：経済産業省「経済センサス 活動調査」

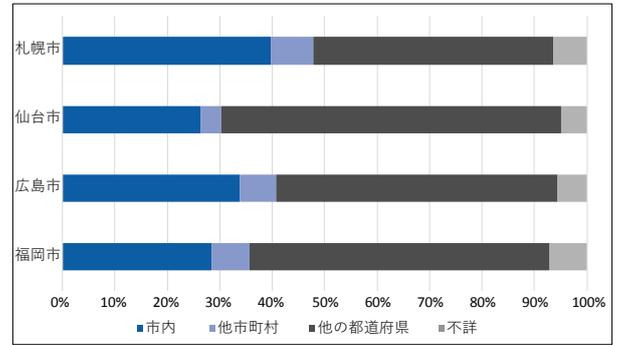
四市に所在する事業所のうち、支所・支社・支店（以下、支所という。）が30～40%程度を占めています。仙台市は最も支所の割合が高く、42.9%を占め、以下、30%台で福岡市、札幌市、広島市と続きます。また、支所の本所（本社・本店）が県外にある割合も仙台市が64.9%で最も高く、続く福岡市、広島市は50%超、札幌市は45.8%でした。四市の中では仙台市が支店経済都市の色

が最も濃くみられます。支店経済都市の弱みとして、総人口減少下で本社意向による規模縮小や統廃合の可能性、就職の際の若者の流出、新規ビジネスが生まれにくいことなどが考えられます。四市を始めとする地方都市の多くでは支店経済からの脱却に向けた起業支援や企業本社の移転誘致などの政策が採られています。

[図表 1-5] 事業所の本所・支所等の割合



[図表 1-6] 支所の本所所在地の割合



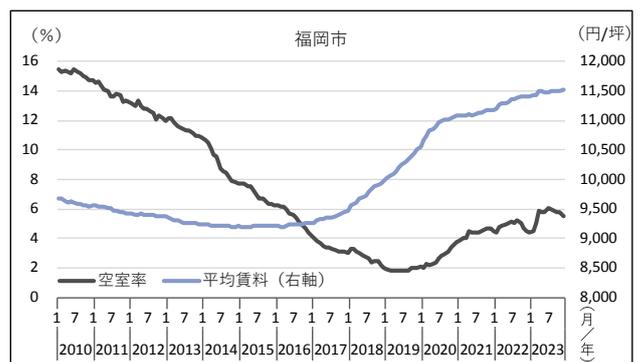
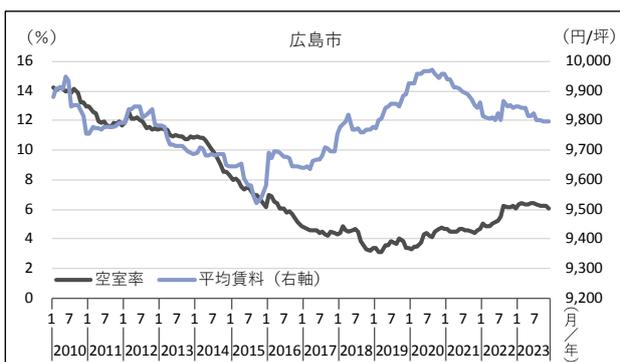
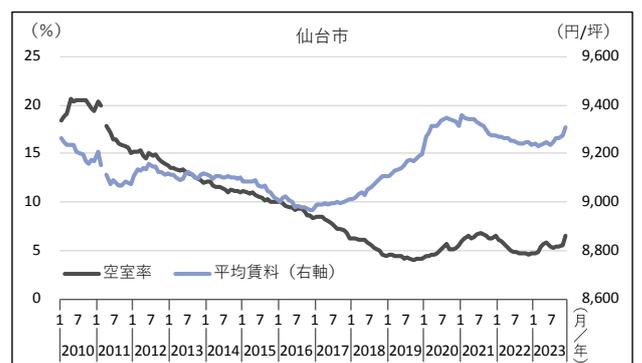
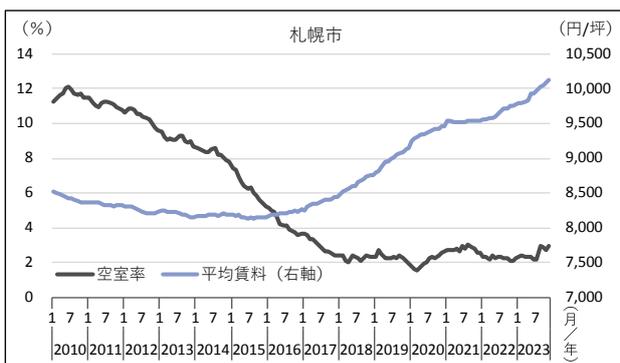
図表 1-5、1-6 のデータ出所：経済産業省「経済センサス 活動調査」

札幌市と福岡市で堅調な賃貸オフィス市場

コロナ禍では景気悪化を受けてオフィス需給は緩和傾向となったものの、四市では東京ほどテレワーク拡大の影響は大きくなかったとみられ、特に札幌市と仙台市では空室率の上昇が小幅に収まりました。札幌市は空室率2～3%の低水準が続いています。仙台市は最近複数の大規模ビ

ルが竣工したことで空室率が上昇気味です。両市ともコロナ禍の影響による空室率の上昇は一時的で経済正常化に伴ってコロナ前の水準に戻りました。広島市と福岡市はコロナ以降、空室率の上昇傾向が続いていますが、新規供給による需給の緩みもあると考えられます。なお、賃料は札幌市と福岡市で上昇傾向が続く、堅調な需要を反映していると考えられます。

[図表 1-7] 四市のオフィス市況の推移



注) 札幌市は「札幌ビジネス地区」、仙台市は「仙台ビジネス地区」、福岡市は「福岡ビジネス地区」のデータを使用。仙台市は東日本大震災時のデータ欠損がある。
データ出所：三鬼商事「オフィスマーケット」

札幌市 ~建替促進と企業誘致「大札新」~

札幌市は2030年の冬季オリンピック・パラリンピック大会の招致運動を展開していましたが、これを「停止」しました。同市中心部の街並みは1972年の札幌オリンピックを機に発展した経緯もあり、老朽化した建物の建替えやインフラ更新の起爆剤としてオリンピック開催が期待されていました。また、北海道新幹線の札幌延伸事業も2030年度末に開業予定ですが、延期となる可能性も報じられています。

一方、札幌都心部では2030年頃までに大規模な再開発が複数計画されており、同時に「大札新」をスローガンに、助成制度を充実させるなど企業誘致を進めています【図表1-8】。2022年度に補助金制度を利用して市内に進出した企業は28社で過去最多を更新しました。

JR北海道などが開発する「北5西1・西2地区第一種市街地再開発事業」は、新幹線札幌駅に直結して、オフィスや国際水準のホテル、店舗などが入る複合ビルが2028年度に完成する予定です。また、「北4西3地区第一種市街地再開発事業」でも商業施設やオフィスなどで構成する超高層ビルが2028年度竣工予定です。大通周辺エリアでは「大通西4南地区第一種市街地再開発事業」によるオフィス・ホテル・店舗の複合ビルが2028年度竣工予定です。前述のオリンピック招致や新幹線札幌延伸の計画変更が影響する可能性はありますが、完成すれば先進オフィスに市内外企業の新たな集積が見込まれます(計画は変更になる可能性があります。以下、同じ)。

また、最先端半導体製造拠点が千歳市に進出することが決定し、試作ライン工場が建設中です。半導体産業はすそ野が広く関連産業の土地も活発になるとみられ、都市機能が充実する札幌市への業務や居住、生活、娯楽等の需要が増大する可能性があります。

【図表 1-8】 札幌市の主要な企業誘致政策

制度・措置	本社・本社機能移転促進補助金
概要	札幌市内に企業等の本社又は本社機能の一部を移転する企業に対して賃料を補助。本社移転は年間賃料 ^{※1} の2/3(限度額:6,500万円×2年間)、本社機能移転は同1/3(限度額:3,500万円×2年間) ゼロカーボン推進ビル ^{※2} の場合 本社移転は年間賃料 ^{※1} の10/10(限度額:1億円×2年間)、本社機能移転・増設は同1/2(限度額:5,000万円×2年間)
要件	対外的に移転の事実を公表すること 20人以上の正社員(新規雇用・異動) など
備考	北海道のデータセンターを新規に利用する場合、サーバー使用料等の1/2相当を加算(限度額:300万円)

制度・措置	IT・コンテンツ・バイオ立地促進補助金
概要	情報通信技術・デジタル技術・バイオ技術を活用して、製品の研究・開発・制作を行う事業所の新設や増設に対して賃料を補助 ①新設かつ指定分野 ^{※3} の場合:年間賃料 ^{※1} の1/2(限度額:2,500万円×2年間)、ゼロカーボン推進ビル ^{※2} ・指定施設 ^{※4} は同10/10(限度額:5,000万円×2年間) ②新設かつその他の分野の場合:年間賃料 ^{※1} の1/3(限度額:1,200万円×2年間)、ゼロカーボン推進ビル ^{※2} ・指定施設 ^{※4} は同1/2(限度額:2,500万円×2年間) ③増設の場合:増床分の年間賃料 ^{※1} の1/3(限度額:2,400万円(2年間分)) ④産業団地 ^{※5} 移転の場合:指定分野 ^{※3} は年間賃料 ^{※1} の10/10(限度額:1億円(2年間分))、指定分野以外は同1/2(限度額:5,000万円(2年間分))
要件	事業所の新設や増設、産業団地の移転によって新規雇用又は札幌市などに転入した正社員の数
備考	北海道のデータセンターを新規に利用する場合、サーバー使用料等の1/2相当を加算(限度額:300万円)

- ※1: 対象事業所に係る賃料及び共益費(消費税を除く)
- ※2: 「札幌市都心における持続可能なゼロカーボン都市開発推進要綱」に基づく協議を行ったもので、札幌市が定める要件に適合するビル
- ※3: 「AI・ロボティクス・自動運転制御に係る研究・新規開発」、「ブロックチェーン・バイオ技術を活用した製品の研究・新規開発・製作」
- ※4: 札幌市エレクトロニクスセンター、札幌市産業振興センター
- ※5: 札幌テクノパーク(札幌市エレクトロニクスセンターを含む)、札幌ハイテクビル真栄、札幌アートヴィレッジ

注) 2023年12月時点の情報に基づくため変更や募集締切の可能性がある。助成内容や適用対象、要件の詳細については当該自治体に問い合わせたい。

出所: 札幌市 Web サイト

仙台市 ~せんだい都心再構築プロジェクト~

仙台市は2019年に都心部の機能強化を進める「せんだい都心再構築プロジェクト」を始動しました。高機能オフィスの整備と企業誘致の連動や起業のスタートアップ拠点の形成などを施策の方向性とし、都心部建替促進助成金制度の創設や高機能オフィスを整備する場合の容積率緩和、企業立地促進助成制度の拡充などが打ち出されました。これらの施策を活用して、初弾である「アーバンネット仙台中央ビル」が2023年11月に竣工しました。低層階はスタートアップ企業向けなどのコワーキングスペースや商業店舗など、高層階は賃貸オフィスで構成され、東北大学青葉山新キャンパス内に設置される次世代放射光施設[※]「ナノテラス」の利用企業向けの実験室や簡易宿泊施設も設けられます。「(仮称)仙台中央3丁目プロジェクト」は2025年竣工予定で、解体期間にかかる固定資産税や高機能オフィス床面積相当の固定資産税への助成金の他、退去テナントの市内移転先賃料への助成も行われます。青葉区の「(仮称)一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業」は、施策の一つである「グリーンビルディングの整備を促進するための方針」に基づく第1号案件で「建築環境総合性能評価システム(CASBEE 建築(新築))」のSランクを取得したことで、環境アセスメント手続きが免除され早期に着工可能になります。

また、企業誘致策として企業立地の新規投資に係る固定資産税等相当額を交付する助成制度が設けられ、土地や建物の賃借や設備リース等にも対応しています【図表1-9】。

仙台市から約30kmの距離にある大衡村で半導体製造工場が2027年から稼働予定です。仙台市においても関連産業の進出や地元企業のサプライヤー参入、大学などとの連携による人材育成などが期待されます。

※: 光速近くまで加速された電子が放つ極めて明るい光を利用して、あらゆる物質を原子レベルで観察する施設

【図表 1-9】 仙台市の主要な企業誘致政策

制度・措置	本社機能及びバックオフィス等立地促進助成金
概要	○基本額 新規投資に係る固定資産税等相当額の100%(限度額:なし、期間:3年間(本社機能の新設・重点加算地域 ^{※1} +2年)) ○雇用加算 本社機能:新規雇用又は異動の正社員(市内在住)1人につき100万円を加算(限度額:なし)/新規雇用又は異動の正社員(市外在住)1人につき10万円を加算(限度額:5,000万円) バックオフィス等:新規雇用又は異動の正社員(市内在住)1人につき60万円を加算(限度額:なし)ただし、重点加算地域に該当する場合は1人につき100万円を加算/新規雇用又は異動の正社員(市外在住)1人につき10万円を加算(限度額:5,000万円) ※新規雇用・異動の正社員(市内在住)が5人以上であることを条件に、助成期間内において一度限り交付
要件	本社機能:投下固定資産相当額1,000万円以上 バックオフィス等:投下固定資産相当額3,000万円以上(市内中小企業者は1,000万円以上) ※建物賃借や設備リース等にも対応

制度・措置	ソフトウェア業・デジタルコンテンツ業・データセンター立地促進助成金
概要	○基本額 新規投資に係る固定資産税等相当額の100%(限度額なし、期間:3年間(重点加算地域 ^{※2} +2年)) ○雇用加算 新規雇用又は異動の正社員(市内在住)1人につき100万円を加算(限度額:なし)/新規雇用又は異動の正社員(市外在住)1人につき10万円を加算(限度額:5,000万円) ※新規雇用・異動の正社員(市内在住)が5人以上であることを条件に、助成期間内において一度限り交付
要件	[ソフトウェア業・デジタルコンテンツ業]投下固定資産相当額1,000万円以上 [データセンター]投下固定資産相当額3,000万円以上 ※建物賃借や設備リース等にも対応

- ※1: 都心部: 都市再生特別措置法 第2条第3項の規定に基づく都市再生緊急整備地域
- ※2: ※1に加え青葉山など

注) 2023年12月時点の情報に基づくため変更や募集締切の可能性がある。助成内容や適用対象、要件の詳細については当該自治体に問い合わせたい。

出所: 仙台市 Web サイト

広島市 ～楕円形の都心づくり～

広島市は、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を都心の東西の核と位置付け、広域的な集客力を持つなどの高次都市機能(中四国地方のエンジンにふさわしい都市機能を有するもの)の誘導を図っています。広島駅周辺地区では「広島駅南口広場の再整備等」として2025年春の開業・供用開始を目指して広島駅ビルの建替えと路面電車のルート新設、駅ビル2階への乗り入れなどが進められています。駅ビルにはホテルやショッピングセンター、シネマコンプレックスが入り、路面電車と在来線の中央改札、新幹線の改札がフラットにつながることで交通結節点としての機能強化が図られます。また2022年に竣工した大型オフィスビル「広島JPビルディング」ともペDESTリアンデッキで接続する予定です。

紙屋町・八丁堀地区では複数の大規模再開発事業が進行中です。「基町相生通地区第一種市街地再開発事業」は高規格オフィスやラグジュアリーホテル、店舗などが入る高層棟が2027年度に竣工予定です。「本通3丁目地区市街地再開発準備組合」は、低層部を共通化した基壇とするツインタワーの建設を計画し、低層部は商業施設など、高層部はオフィスとホテル、住宅で構成され、2033年度供用開始の予定です。八丁堀地区では「広島八丁堀3・7地区市街地再開発準備組合」が、オフィスや住宅、商業施設などで構成される3棟を段階的に完成させる計画を発表し、2030年度以降の完成を目指しています。

広島市は製造業の集積は高いものの、内需向けには生産縮小も想定されることから、医療・福祉関連の成長産業の育成や都市型サービス業の振興などが課題とされ、企業誘致策としても都市型サービス業の誘導が図られています[図表1-10]。また、観光・文化・国際交流の振興による交流人口の拡大や定住人口の確保も課題としており、市の中心部に2024年2月開業のサッカースタジアムとこれに隣接する公園・商業施設などが中心繁華街と連担して、回遊性向上や賑わい創出に貢献すると考えられます。

【図表 1-10】 広島市の主要な企業誘致政策

制度・措置	広島市企業立地促進補助制度
概要	【都市型サービス産業 ^{※1} 】、【本社機能の移転・拡充】において、建物を買借して事業所を設置する場合、事業所の賃料年額×補助率1/2(限度額:1,000万円×3年間)
要件	【都市型サービス産業】 圏域 ^{※2} 内初立地又は大規模雇用(常用労働者50人以上)常用労働者5人以上(中小企業は2人以上)かつ、圏域内の他の事業所を廃止又は縮小する場合は、圏域全体で5人以上(中小企業は2人以上)増加 【本社機能の移転・拡充】 広島県から「地方活力向上地域等特定業務施設整備計画」の認定を受けた事業者常用労働者5人以上(中小企業は2人以上)かつ、圏域内の他の事業所を廃止又は縮小する場合は、圏域全体で5人以上(中小企業は2人以上)増加
制度・措置	広島市内へ本社機能を移転・拡充する場合の固定資産税の軽減
概要	東京23区から広島市内へ本社機能 ^{※3} を移転する場合、又は、地方にある本社機能を広島市内で拡充する場合、3年間の固定資産税の軽減措置 軽減後の固定資産税の税率(軽減前の税率は1.4%) ・拡充の場合:初年度0%、第2年度0.467%、第3年度0.933% ・東京23区からの移転:0%(3年間)
要件	広島県から「地方活力向上地域等特定業務施設整備計画」の認定を受けた事業者広島県から認定を受けた日から2年以内に、本社機能を有する施設を拡充又は移転し、拡充又は移転した建物や機械設備等の取得価格の合計が3,800万円(中小企業者は1,900万円)以上の場合
備考	認定を受けた事業者には、固定資産税の軽減のほか、国税・県税における優遇措置、独立行政法人中小企業基盤整備機構による債務保証の制度がある

- ※1: 情報サービス業、インターネット随伴サービス業、映像・広告制作業デザイン業、広告業、コールセンター業、BPO など
- ※2: 広島市をはじめ経済圏や生活圏で深く結び付いている圏域内の28市町
- ※3: 調査・企画、情報処理、研究開発、国際事業などの管理業務部門の事務所、研究所、研修所など

注) 2023年12月時点の情報に基づくため変更や募集締切の可能性がある。助成内容や適用対象、要件の詳細については当該自治体に問い合わせたい。

出所: 広島市 Web サイト

福岡市 ～天神ビッグバンと博多コネクティッド～

福岡市では2015年から「天神ビッグバン」として、航空法に基づく高さ制限の特例承認や容積率緩和によって、天神交差点(中央区天神)から半径約500m圏内の約80haに所在する老朽化ビルの建替えを誘導しており、2023年3月までに52棟が竣工、期限の2026年末までに約70棟の更新が見込まれています。第1弾の「天神ビジネスセンター」は2021年9月に竣工しました。2023年6月には第2弾「福岡大名ガーデンシティ」が開業し、高規格オフィスや高級ホテル「ザ・リッツ・カールトン福岡」、会議場などで構成されています。

2019年にはJR博多駅から半径500m圏内の約80haのエリアにおいて、2028年12月31日までに竣工予定で広場の創出など賑わいの拡大に寄与するビルに対して、容積率割増などが与えられる「博多コネクティッド」が始動しました。第1弾のオフィスビル「博多イーストテラス」は2022年8月に竣工しました。線路上空を開発するJR九州の「博多駅空中都市プロジェクト」は2028年末の完成を目指しています。

また、2016年から「ハイクオリティホテル建設促進制度」を創設し、原則30m超の客室、レストランやバー・ラウンジ付などハイクオリティな施設、優れたデザイン性といった要件で容積率を緩和し高級ホテルの建設を促しています。インバウンド受け入れやMICE機能の強化など、国際競争力の向上に寄与すると考えられます。福岡市はオフィスワーカーの担い手となる若者世代の流入が見込め、開業率が高いことに加え、[図表1-11]に示す企業誘致策も後押ししてオフィスの新設や増設が期待されます。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表 1-11】 福岡市の主要な企業誘致政策

制度・措置	福岡市立地交付金制度(本社機能)
概要(賃借型)	【賃料への交付金 ^{※1} 】 基準規模(延床面積500㎡以上、常用雇用20人以上):年間賃借額の1/4 ^{※2} (限度額:5,000万円(平米当たり月8,000円)を1回) 大規模(延床面積1,000㎡以上、常用雇用40人以上):年間賃借額の1/4 ^{※2} (限度額:1億円(平米当たり月8,000円)を2回) 【雇用への交付金】 正社員:福岡市民・1人当たり100万円/福岡市民以外・1人当たり10万円(限度額:1億円(基準規模)、2億円(大規模)) (正社員以外にも交付金あり)
概要(所有型)	【土地・建物等取得額への交付金 ^{※3} 】 基準規模(延床面積500㎡以上、常用雇用20人以上):投資額の5%(限度額:1億円) 大規模(延床面積1,000㎡以上、常用雇用40人以上):投資額の10%(限度額:10億円) 【雇用への交付金】 (賃借型と同様)
要件	規模要件は操業開始時から満たしていること。雇用への交付金は1人1回、操業開始時から3年間の雇用者が対象
制度・措置	福岡市立地交付金制度(IT・デジタルコンテンツ・医療・環境などのオフィス)
概要(賃借型)	【賃料への交付金 ^{※1} 】 基準規模(延床面積60㎡以上、常用雇用3人以上):年間賃借額の1/4(限度額:1,500万円(平米当たり月4,000円)を1回) 大規模(延床面積200㎡以上、常用雇用10人以上):年間賃借額の1/4(限度額:5,000万円(平米当たり月8,000円)を2回) 【雇用への交付金】 正社員:福岡市民・1人当たり50万円 ^{※4} (基準規模)、同100万円(大規模)/福岡市民以外・1人当たり10万円(限度額:5,000万円(基準規模)、1億円(大規模)) (正社員以外にも交付金あり)
概要(所有型)	【土地・建物等取得額への交付金 ^{※3} 】 基準規模(延床面積200㎡以上、常用雇用10人以上):投資額の5%(限度額:1億円) 大規模(延床面積400㎡以上、常用雇用20人以上):投資額の10%(限度額:10億円) 【雇用への交付金】 (賃借型と同様)
要件	規模要件は操業開始時から満たしていること。雇用への交付金は1人1回、操業開始時の雇用者が対象

※1: 賃料への交付金は、オフィスおよび研究開発設備機器の年間賃借額(共益費は除く。消費税含む。)が対象

※2: 他の交付対象分野にも該当する場合は、年間賃借額の1/3

※3: 土地に対する助成については、重点地域かつ市有地等を購入した場合のみ対象

※4: ナノテクノロジー、医療、バイオテクノロジー等の事業において、専ら研究の業務に従事する研究員は100万円

注) 外国企業やコールセンター等を対象とする助成制度もある。2023年12月時点の情報に基づくため変更や募集締切の可能性がある。助成内容や適用対象、要件等の詳細については当該自治体に問い合わせたい。

出所: 福岡市 Web サイト

回復基調に転じた民泊市場

コロナ前、インバウンドの増加等から民泊^{※1}市場は増加の一途をたどっていましたが、主要利用者であるインバウンドが蒸発したコロナ禍では施設数が減少に転じたり、宿泊実績が大幅に低迷したりするなど、厳しい状況でした。しかし、入国制限が解除された2022年後半以降、民泊市場は次第に回復し始め、足元ではその基調が顕著になっています。本稿ではこうした状況を概観するほか、市場回復に伴って目立つようになってきた民泊施設の整備・供給に関する動きや今後の見通しについて考察します。

施設数、宿泊実績ともに回復基調が顕著に

コロナ禍ではインバウンドの蒸発によって宿泊需要が大きく減退したことで新規届出の増加度合いが鈍化し、加えて廃業件数が大きく増加したため、民泊施設数(届出住宅数)は減少基調にありました。しかし、外国人の入国制限が解除された2022年後半から新規届出が伸長し、民泊施設数は増加基調に転じました。2023年11月時点の民泊施設数は21,468件で、コロナ前と同水準に回復しています[図表2-1]。

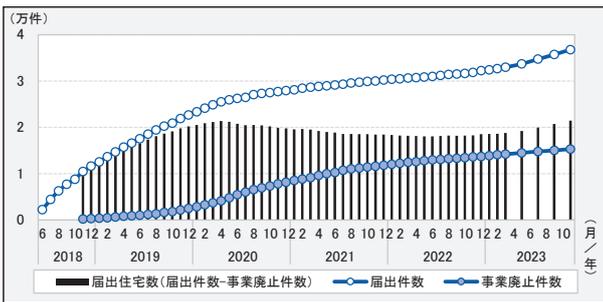
宿泊実績も2022年後半から回復基調が顕著になりました。宿泊日数と宿泊者数、延べ宿泊者数はコロナ前の8割程度に回復しています[図表2-2]。ただし、日本人と外国人とではコロナ禍以降、宿泊実績の推移が異なります。日本人はコロナ禍でも宿泊者数が増加し、足元ではコロナ前の約1.8倍に及びます。人的接触を避ける旅行として別荘地等への宿泊需要増やGoToトラベル事業(一定の条件を満たせば民泊でも適用)などが寄与したためと考えられます。他方、外国人は入国制限の解除を機に宿泊者数が回復し始めたものの、足元の宿泊者数はコロナ前比5割程度にとどまっています[図表2-3]。

都道府県別の宿泊者数をコロナ前と比較すると、東京都や大阪府、京都府、北海道、沖縄県など、大都市や観光客に人気のあるエリアはコロナ前比減少傾向にあるのに対して、東北や北関東、中国、四国ではコロナ前比増加している県が目立っており、増減が混在しています[図表2-4]。

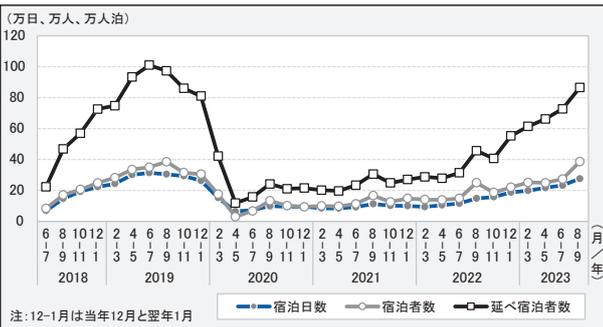
国籍別にみると、日本人宿泊者数は全国的にコロナ前比増加(42都道府県で増加)しています。一方、外国人はコロナ前比減少しているところが大半(35都道府県で減少)です。宿泊者数全体が増加したエリアでは日本人宿泊者数の増加が大きく、特に地方部での伸びが大きくなっています。前述のように、たとえば栃木県の那須町や和歌山県の白浜町では日本人による別荘地やリゾート地での民泊利用が増加したと言われており、宿泊者数が大きく増加した要因の一つと考えられます[図表2-4]。

※1: 民泊についての法令上の明確な定義はないが、住宅(戸建住宅やマンションなどの共同住宅等)の全部または一部を活用して旅行者等に宿泊サービスを提供することを指して、民泊ということが一般的。営業に当たっては、住宅宿泊事業法の届出、国家戦略特別区域法の認定、旅館業法の許可のいずれかを要する(不動産マーケットレポート2018年2月号「実施形態別にみる民泊サービスの特徴と最近の動向」も参照)。

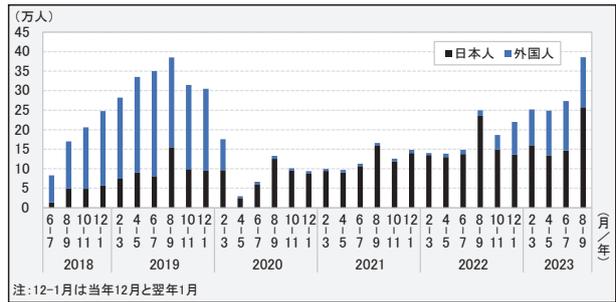
[図表2-1] 住宅宿泊事業の届出住宅数等(全国)



[図表2-2] 住宅宿泊事業の宿泊実績(全国)



[図表2-3] 住宅宿泊事業における国籍別宿泊者数(全国)



[図表2-4] 住宅宿泊事業の都道府県別宿泊者数の変動率(2019年8~9月→2023年8~9月)

順位	都道府県	全体	日本人	外国人	順位	都道府県	全体	日本人	外国人
1	福井県	226.5	266.2	27.1	17	兵庫県	66.2	132.3	-31.3
2	茨城県	183.7	198.3	79.6	18	埼玉県	63.6	115.0	-27.7
3	和歌山県	168.4	186.1	10.6	19	香川県	62.2	150.3	-33.0
4	山口県	134.5	173.2	21.5	20	千葉県	59.7	99.6	-35.7
5	栃木県	129.2	152.5	-9.6	21	福島県	59.6	68.0	5.0
6	長野県	126.2	151.8	45.8	22	広島県	55.9	145.9	-23.4
7	大分県	115.3	129.3	96.6	23	徳島県	54.4	92.3	-37.3
8	滋賀県	109.5	144.3	-12.3	24	佐賀県	53.8	90.8	33.6
9	新潟県	108.2	74.2	314.0	25	奈良県	49.3	183.7	-37.3
10	愛媛県	106.7	164.3	-10.0	26	高知県	48.0	81.0	-41.6
11	三重県	93.6	114.5	-14.8	27	岡山県	34.0	113.2	-49.2
12	秋田県	93.2	115.4	52.2	28	長崎県	30.9	99.8	-40.2
13	群馬県	88.3	109.6	-7.8	29	神奈川県	21.7	65.2	-29.0
14	青森県	84.9	204.7	-5.2	30	山形県	19.3	40.7	-36.2
15	熊本県	81.6	125.9	34.3	31	静岡県	18.8	24.9	-10.0
16	鳥取県	72.0	93.9	-56.6	32	鳥取県	12.6	14.7	4.5
33	宮城県	5.2	41.5	-49.4	41	北海道	-20.0	37.6	-49.2
34	岐阜県	4.9	7.7	-16.4	42	石川県	-26.8	-0.8	-76.3
35	鹿児島県	3.2	72.6	-67.9	43	岩手県	-27.9	-31.3	-15.1
36	愛知県	-0.8	50.1	-43.0	44	富山県	-28.5	-16.2	-56.0
37	山梨県	-9.8	26.8	-45.4	45	福岡県	-30.7	-18.3	-39.6
38	宮崎県	-3.4	21.6	-39.9	46	沖縄県	-33.1	34.7	-73.0
39	東京都	-12.9	51.5	-30.3	47	大阪府	-59.9	-8.2	-79.4

データ出所: 図表2-1は観光庁「住宅宿泊事業法に基づく届出及び登録の状況一覧」、図表2-2~2-4は観光庁「住宅宿泊事業の宿泊実績について」

民泊施設の整備・供給に関する動き

宿泊需要の回復に伴って、足元では民泊施設の整備・供給の動きが複数みられるようになっていきます。以下に主な事例を挙げます。

民泊営業可能な分譲マンションの開発

住宅を主力とする大手建設会社は、那覇市中心部で計画中的分譲マンションにおいて管理規約に民泊利用を盛り込むなどして一部フロアの住戸を所有者が不在期間中などに民泊施設として貸し出せるようにしました。大半の分譲マンションでは管理規約で民泊禁止を規定していると言われていますが^{※2}、当該物件ではセカンドハウス等としての購入を検討する層に対する分譲営業の訴求ポイントとして民泊を可能としたことが推測されます。なお、同社は今後、沖縄県内の他のエリアでも同様のマンションを開発する計画と報じられています。

都市部における一棟民泊施設の取得

賃貸マンションの運営管理事業を主力とする企業がコロナ禍で稼働していなかった物件を取得し、2023年8月に東京・新橋で一棟民泊を開業しました。住宅宿泊事業法では民泊営業日数に上限が設けられているため、民泊だけでなくサービスアパートメントとしても営業するとしています。同社は今後も市況をみながら民泊物件の拡大を検討していく方針と報じられています。

コロナ禍で需要増加したリゾート地での施設開発等

民泊予約サイトの運営と民泊施設の運用を行う企業が、無人で運営する1棟貸しの高価格帯ヴィラを千葉県鴨川市で2023年2月に開業しました。「鴨川シーワールド」に近い約4,500㎡の敷地に16棟を建設しました。同社において千葉県での高価格帯のヴィラタイプの開業は初めてで、今後も郊外の観光地に同様の施設を展開することを検討すると報じられています。

また、これまで都市部での民泊施設運営事業を主力としてきた民泊施設運営事業者が、リゾート地での宿泊需要増を受けて事業の強化・拡大を図るために那須エリアに事業所を新設したほか、千葉県の九十九里で民泊運営を代行するサービスも開始させました。

さらに、小売事業を主業とし、グループとして住空間事業も展開する企業が千葉県鴨川市の築100年超の古民家の企画・デザインを担当してリノベーションを実施し、2023年8月に民泊施設を開業しました。同社は2022年にAirbnbと包括連携協定を締結しており、当該施設の宿泊販売をAirbnbで行っています。

※2：住宅宿泊事業法施行直後の2018年6～7月に（公財）マンション管理センターが実施したアンケート調査によると、96.2%の管理組合が民泊を全面的に禁止としている。

今後の見通し

コロナ禍で日本人の人気を博したように、観光資源に恵まれたリゾート地などでの民泊事業は引き続き堅調に推移すると思われます。今後更に増加するであろう外国人観光客も集客することができれば、これらのエリアでは宿泊需要が更に増加することも考えられます。

また、都市部では前述のとおり外国人の戻りが鈍いことなどから宿泊実績も他地域と比べて低調ですが、今後はインバウンドの増加に伴って都市部でも利用が増加し、近いうちにコロナ前の水準にまで回復し、更に宿泊実績が伸長すると思われます。宿泊者の更なる増加が見込めるようになれば、前述のような一棟で民泊サービスを提供するための建物の開発や取得が増加することも考えられます^{※3}。

一方、中長期的には、オーバーツーリズムが生じた際の規制強化の可能性が民泊事業にとってのリスクファクターの一つと考えられます。たとえば、米・ニューヨークでは民泊の普及が住宅不足を招

いて家賃を押し上げているとの理由から2023年より民泊に対する規制が強化されました。また、イタリア・フィレンツェでも、観光者による宿泊需要の増加を当て込んだ民泊施設が市中心部に多数あり、それが市民の住宅不足や騒音等の住環境の悪化に繋がっていると、市中心部における民泊物件の新規掲載を全て禁止することが決まりました。本邦では住宅不足に通じる蓋然性は低そうですが、観光客の増加に伴う住環境の悪化等が深刻化した場合には、営業日数の上乘せ規制^{※4}等の措置を講じることで民泊に対する規制強化が強まる可能性も考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

※3：コロナ前にはこうした物件の開発が複数みられ、中には、民泊の事業性次第では賃貸マンションに転用することを視野に入れた事例などもあった。

※4：住宅宿泊事業法では年間180日の上限が設定されているが、自治体は条例によって生活環境の悪化を防止する観点から合理的範囲で一定の区域において期間を制限（短縮等）することができる。既に一部の自治体では条例を制定して期間を制限しているところがある。

地方中小都市でも進む百貨店の跡利用

日本百貨店協会によると加盟百貨店数は2000年に入り減少基調で、2023年の国内10都市^{※1}の百貨店数を2018年と比較すると、仙台市と福岡市を除く8都市で減少し、全体で12店(15%)減少しています【図表3-1】。また、10都市以外の百貨店数(同比)は10都市を上回り27店(20%)減少しています。

2018年以降に閉店もしくは区画を大きく減床した百貨店の跡利用(跡地/跡施設の利用)を図表3-2に整理しました。現状の建物を改装することにより新たな商業施設やオフィス、ホテル等を開業する事例が10都市内外で見られます(図表3-2のⅠ)。なお、10都市以外の事例には改装後の用途に公的施設が含まれており(同Ⅰ④~⑥)、浜田市では市街地の空洞化回避等を目的に商工会議所や市交流施設が移転および設置されています。

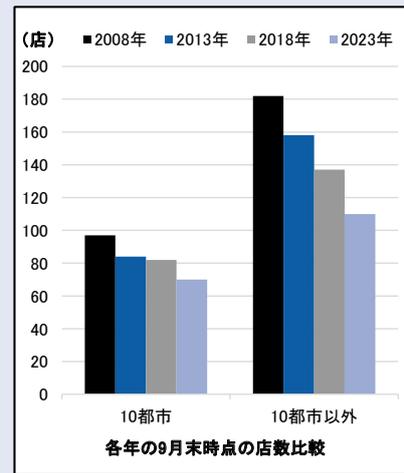
建替えについても商業施設以外の様々な用途を含めて進められています(同Ⅱ)。10都市以外では全18事例中13事例が建替え用途にマンションを含み(同Ⅱ⑤と⑥)、タワーマンション等が建設されています。街中での住宅需要を受けた開発事業者による取り組みとみられる一方、山形市では住宅系の開発が中心となり商業機能が失われることを避けるため、市が外郭団体を通じて閉鎖店舗を取得し、主体となって跡利用の検討を進めています(同Ⅱ①)。

都心の事例において建替え後の商業施設への百貨店の再出店を未定としていること等からも、百貨店業態を取り巻く環境が厳しいことが窺えます(同Ⅱ①と⑤、渋谷区の実例)。ただし、立地ポテンシャルの高さ等から百貨店の跡利用は比較的円滑に進んでおり、その滞り(未定)が報じられているものは2020年以降に閉店した一部の事例に限られます(同Ⅲ)。公共等が中心市街地の機能維持に積極的なことも地方で跡利用が進んでいる一因とみられます。

(以上、都市未来総合研究所 丸山 直樹)

※1:日本百貨店協会がデータを公表している札幌市、仙台市、東京23区、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市

【図表3-1】百貨店数の推移



データ出所: 日本百貨店協会 WEB サイト「百貨店売上高」

【図表3-2】百貨店の跡利用事例(2018年~2024年1月迄の閉店等)

施設整備	整備後の主用途(注1)	整備後の百貨店区画	10都市の実例(注2)	10都市以外の事例(注2)	計
Ⅰ 改装	①商業施設	経営変更	兵庫県神戸市中央区(2019年閉店)の1店舗	鳥取県鳥取市(2022年閉店)等の4店舗(うち2店舗は小型店化等)	5
		減床	北海道札幌市中央区(2023年百貨店区画大幅減床)の1店舗	神奈川県横須賀市(2021年閉店、減床し再開)等の3店舗	4
	終了	神奈川県横浜市戸塚区(2020年全区画専門店化)等の7店舗	東京都立川市(2023年全区画専門店化)等の9店舗	16	
	不明	-	北海道函館市(2023年閉店)等の5店舗	5	
	②商業施設+オフィス	終了	東京都渋谷区(2021年閉店)の1店舗	福岡県久留米市(2019年閉店)の1店舗	2
	③商業施設+ホテル	減床	-	愛媛県松山市(2021年百貨店区画大幅減床)の1店舗	1
	④商業施設+公的施設	減床	-	神奈川県藤沢市(2019年百貨店区画大幅減床)等の2店舗	2
⑤商業施設+オフィス+公的施設	経営変更	-	徳島県徳島市(2020年閉店、小型店化等)の1店舗	1	
⑥公的施設	終了	-	鳥根県浜田市(2022年閉店)の1店舗	1	
改装小計			10	37	27
Ⅱ 建替え	①商業施設	減床	愛知県名古屋市中区(2018年閉店、小型店化等)の1店舗	-	1
		終了	-	埼玉県坂戸市(2022年閉店)等の2店舗	2
	不明	東京都渋谷区(2020年閉店、建替え後の再出店未定)の1店舗	山形県山形市(2020年閉店、商業機能を必須とし市が主体となって跡利用を検討)の1店舗	2	
	②商業施設+オフィス	不明	東京都新宿区(2022年に移転・減床し営業継続、建替え後の再出店不明)の1店舗	-	1
	③商業施設+ホテル	終了	-	山形県山形市(2018年閉店)の1店舗	1
	④商業施設+公的施設	不明	-	山口県宇部市(2018年閉店、移転・小型店化等)の1店舗	1
	⑤商業施設+マンション+その他	終了	-	長野県伊那市(2021年閉店)等の3店舗	3
⑥マンション	不明	東京都渋谷区(2023年閉店、建替え後の再出店未定)の1店舗	山梨県甲府市(2023年閉店、移転・減床し営業継続)等の8店舗	9	
不明	終了	-	滋賀県大津市(2020年閉店)等の2店舗	2	
建替え小計			4	22	18
Ⅲ 未定	-	-	-	福岡県北九州市八幡西区(2020年閉店、移転・小型店化等)等の3店舗	3
	未定小計		0		3
総計			14	62	48

(注1) 各用途は予定や方針を含む。公表はないものの他用途を含む場合や更新されている場合がある。商業施設にはテナントとしてクリニック(医療施設)が含まれるケースがある。Ⅱ.建替えの⑤商業施設+マンション+その他の「その他」はオフィスやホテル、シニア住宅、公的施設等で、商業施設+マンションのみの事例を含む。

(注2) 小型店化等とは、百貨店事業者による小型店やサテライトショップ、食品売場、飲食店等に限定した出店

出所: 各社公表資料、報道等

不動産トピックス 2024.2

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)