

8

August, 2016

不動産マーケットレポート

- 許可制度の活用で、コンビニ建築における用途規制が緩和 2
- 経済トレンド・ウォッチ 4
- 不動産市場トレンド・ウォッチ 6
- 高齢者対応の商品やサービス拡充に伴い店舗形態が多様化 8

■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
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

許可制度の活用で、コンビニ建築における

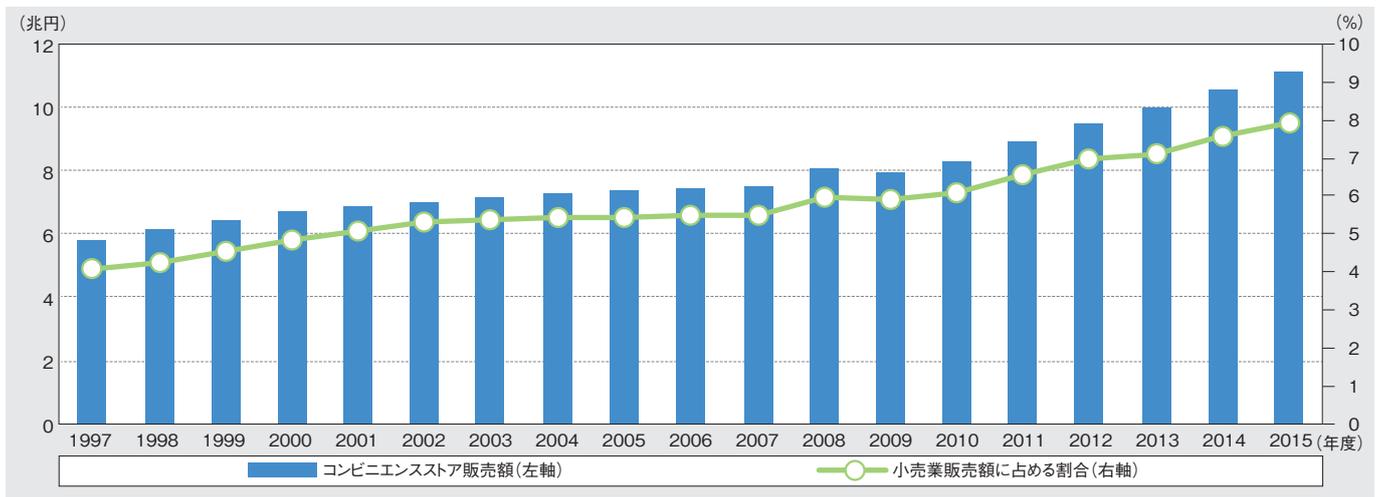
コンビニエンスストア業界では、新たな業態開発やサービス展開を図るとともに、店舗数の増加によって売上が伸張しています。そのような状況の中で、コンビニエンスストアが建築可能な用途地域の制限について、建築基準法上の許可に係る地方自治体宛の通知が示されることとなりました。通知の発出は出店の追い風となり、対象となる用途地域に所在する空地や空家等が、コンビニエンスストア出店の受け皿として有効活用できる可能性が考えられます。

●店舗数の増加が続くコンビニエンスストア

コンビニエンスストアの販売額は年々増加しており、小売業販売額の総額に占めるコンビニエンスストアの販売額の割合も年々拡大しています〔図表1〕。コンビニエンスストア各社は多様なサービス提供によって取り込む顧

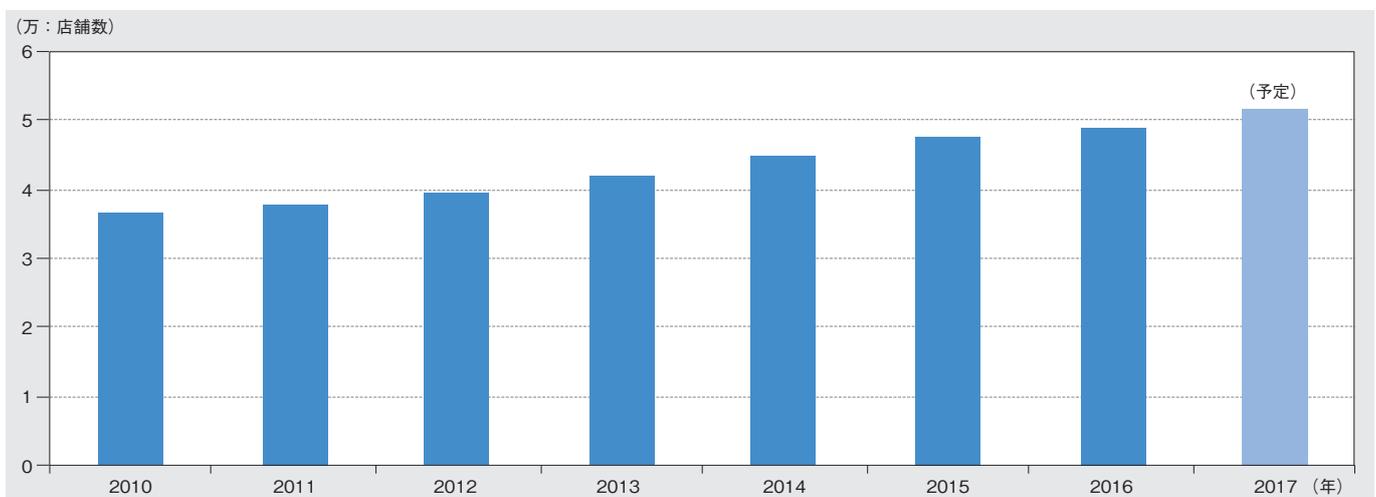
客層を拡大するとともに、店舗数の増加によって販売額を伸ばしています。店舗数は2017年も一層増加する見込みです〔図表2〕。

〔図表1〕コンビニエンスストア販売額の推移



データ出所：経済産業省「商業動態統計」

〔図表2〕主要チェーンのコンビニエンスストアの店舗数の推移



データ出所：株式会社セブン&アイ・ホールディングス(セブン・イレブン)、株式会社ファミリーマート、ユニーグループ・ホールディングス株式会社(サークルKサンクス)、株式会社ローソンの各社(店舗数上位4社：2016年2月末時点)が、HP上で公開している決算資料を基に作成。

(注1)：各年2月末時点の店舗数。

(注2)：一般社団法人日本フランチャイズチェーン協会「JFAコンビニエンスストア統計調査月報(2016年2月度)」では、当協会正会員の店舗数合計は54,147店舗であるため、上位4社で全体のおよそ9割を占めると考えられる。

用途規制が緩和

●許可制度の活用によって、制限されている用途地域でのコンビニ建築が増加する可能性

2016年5月、内閣府の審議会である規制改革会議は第4次答申をとりまとめ、これをふまえて6月に規制改革実施計画が閣議決定されました。当該計画で、コンビニエンスストア*が建築可能な用途地域について、①低層住居専用地域における用途制限の見直しと、②工業専用地域における許可制度の運用に係る周知徹底を図ることが決定されました[図表3]。

①については、用途制限によってこれまで十分なサービスが提供できない状態であったことから、買い物難民対策や多様なサービス提供のための店舗面積を確保するため、②については工業専用地域内の工場跡地等の有効活用や当該地域における従業員等の利便性の向上を図るため、関係する業界団体から用途制限緩和の要請がなされたことが背景にあります。

実施計画の内容はいずれについても法改正を伴うものではなく、建築基準法第48条の規定に基づく許可について国が運用上の助言を示すものです。工業専用地域については既に国土交通省住宅局市街地建築課から各都道府県に周知がなされており、低層住居専用地域についても発出文書を検討中(6月23日時点)で2016年度上期に措置が行われる見通しです。

対象の用途地域では、許可に係る助言が周知されることによってこれまでより許可制度の活用が増え、土地の有効活用の可能性が広がると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 関根 幸代)

※：出店に必要な面積は、コンビニエンスストア各社のHPに掲載されている店舗募集条件では、店舗面積は35～60坪(116～198m²)、敷地面積は150～500坪(496～1,653m²)程度とされている。

[図表3] コンビニエンスストア建築に係る用途制限と規制改革実施計画の内容

概要	用途地域	建築基準法第48条の内容	規制改革実施計画の内容
①低層住居専用地域における用途制限の見直し	第一種低層住居専用地域(注1)	次の場合のみ可能：店舗用途を兼ねる兼用住宅で、店舗の床面積が、50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの。 ただし、特定行政庁(注2)が良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。	コンビニエンスストアの建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可(左記のただし書部分)に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。 ◎これまで、許可は特定行政庁の基準の下で行われていた。今般、許可の運用に係る通知を示すことで、許可制度運用の円滑化や特定行政庁間での対応の差の縮小化を図るものと考えられる。
	第二種低層住居専用地域	次の店舗のみ可能：上記第一種低層住居専用地域で可能な建築物および日用品の販売を主たる目的とする店舗で、床面積が150m ² 以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。) ただし、特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。	コンビニエンスストアの床面積制限を超える規模の建築ができるよう、建築基準法第48条の規定に基づく許可(左記のただし書部分)に係る技術的助言を発出し、その内容を周知徹底する。 ◎これまで、許可は特定行政庁の基準の下で行われていた。今般、許可の運用に係る通知を示すことで、許可制度運用の円滑化や特定行政庁間での対応の差の縮小化を図るものと考えられる。
②工業専用地域における許可制度の運用に係る周知徹底	工業専用地域	物品販売業を営む店舗は不可。 ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。	以下の経緯があり、改めて周知徹底する。 (2005年3月付で、国土交通省から各都道府県・政令指定都市に、コンビニエンスストアや食堂等は、個別の状況に応じて、工業の利便を害する恐れがないよう配慮しつつ、建築基準法第48条の規定に基づく許可制度(左記のただし書部分)の活用により認めることが適切である旨の通知がなされている。) ◎許可制度の活用に関して、各県・市で異なる対応がなされており出店できない事例が発生していたため業界団体から今回の要請があり、改めて周知を行う(2016年6月付、国土交通省から各都道府県に周知済)。

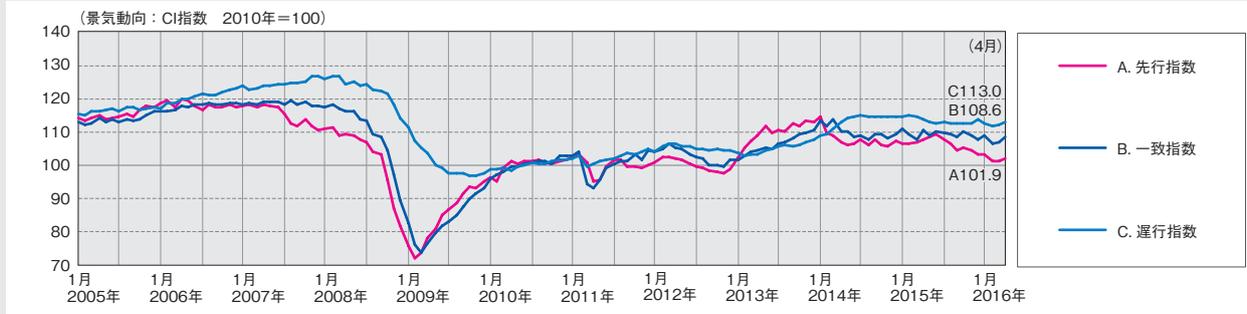
出所：2016年3月7日付内閣府第29回地域活性化ワーキンググループ「用途地域における建築物制限の緩和について」、2016年6月2日付内閣府「規制改革実施計画」、2016年6月7日付国土交通省「建築基準法第48条第12項の規定に関する許可の運用について(周知)」、建築基準法及び建築基準法施行令を基に作成。

(注1)：第一種低層住居専用地域について、2005年3月付で、国土交通省から各都道府県・政令指定都市に、主要な生活道路に面する地域等で、コンビニエンスストア等を含む住民の日常生活のための小規模な店舗等を許容することがふさわしいと認められる地域については、地域の実情等に応じて、第二種低層住居専用地域への変更等の運用を図るよう、用途地域指定の運用の適正化についての通知がなされている。

(注2)：建築主事を置く市町村、または都道府県。建築基準法第2条の第35項で定義。

■ 景気の動向 (全国)

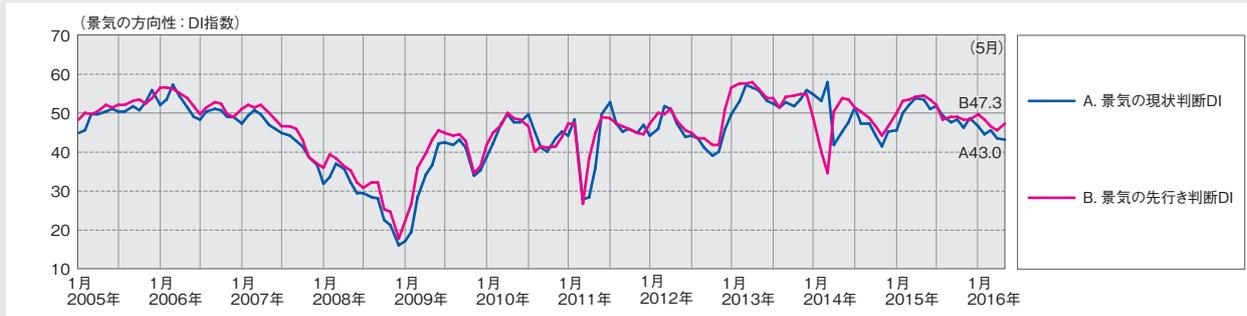
図1 景気動向指数



注：図の指数は第10次改定の値。

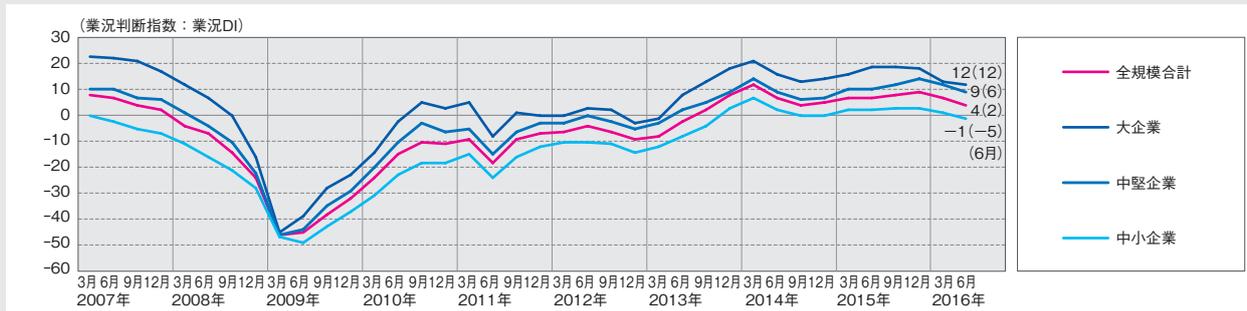
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値(本稿は2016年9月を対象とする予測値)。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査(短観)」

【データ概要】

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

：CI指数は、景気の拡大・後退の大きさやテンポを示す。
景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

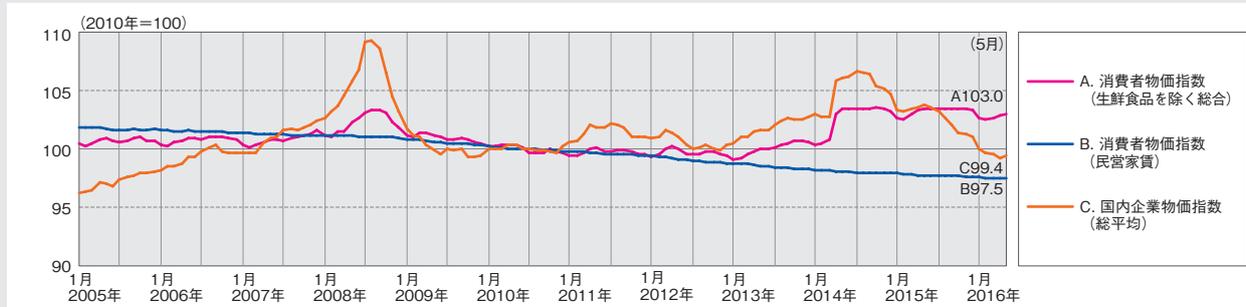
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

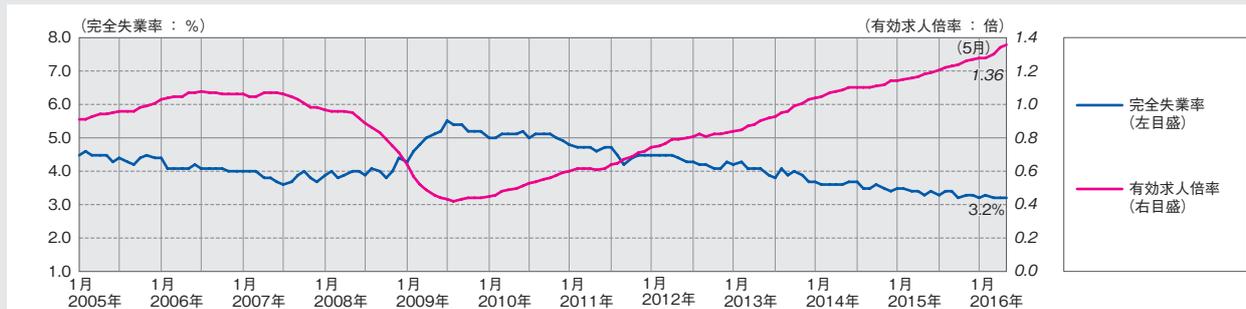
図4 物価指数



注：国内企業物価指数の11月は速報値。

データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果(11月は速報値)。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

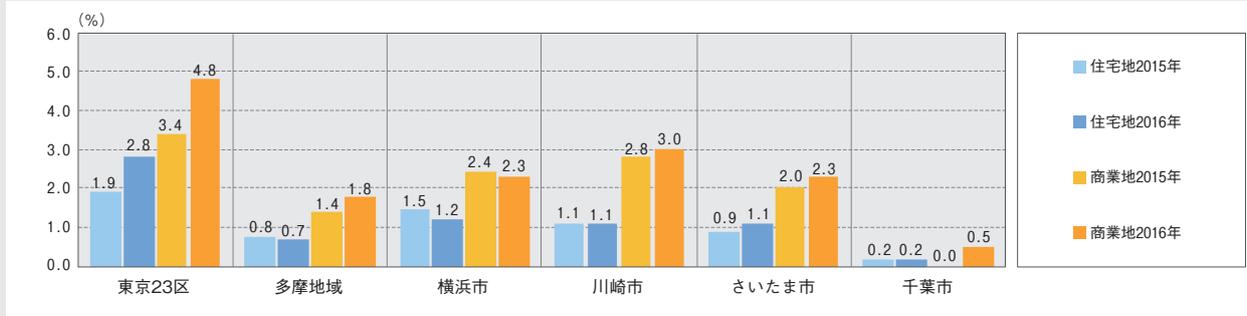
- | | |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数
国内企業物価指数 | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。 |
| 図5 完全失業率
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも2016年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

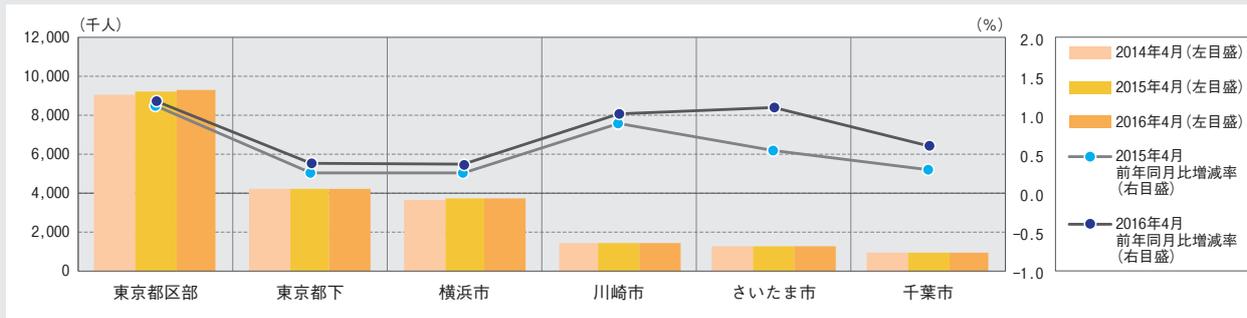
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

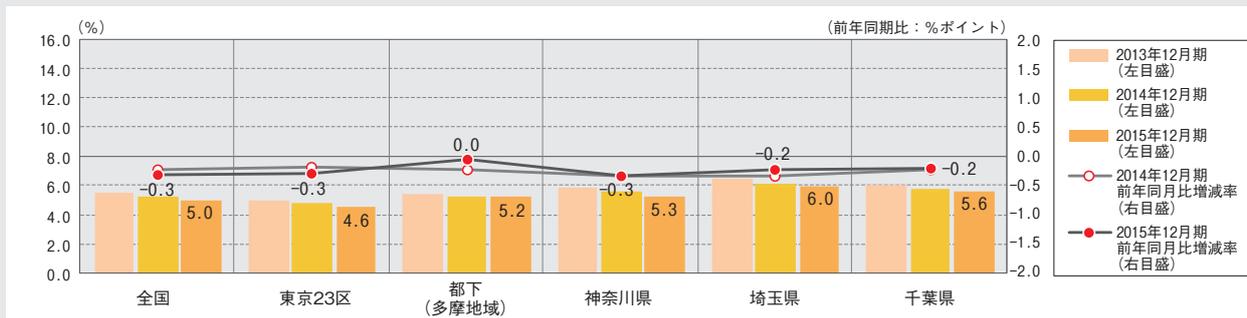
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2015年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。

「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

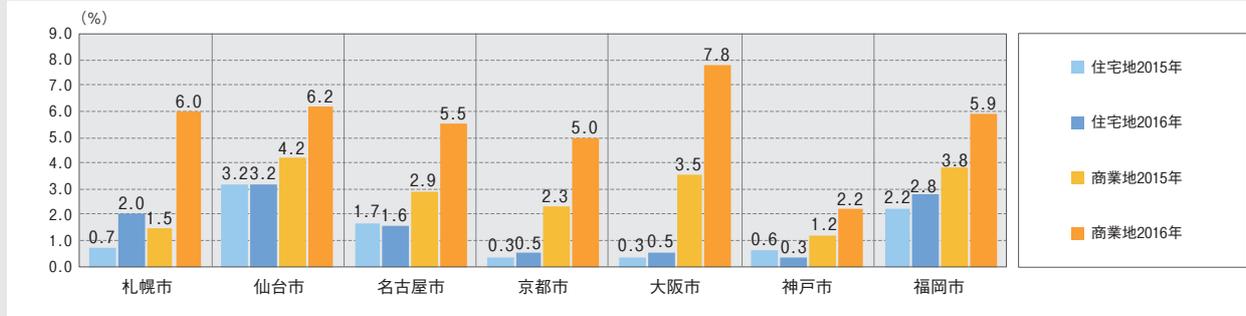
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

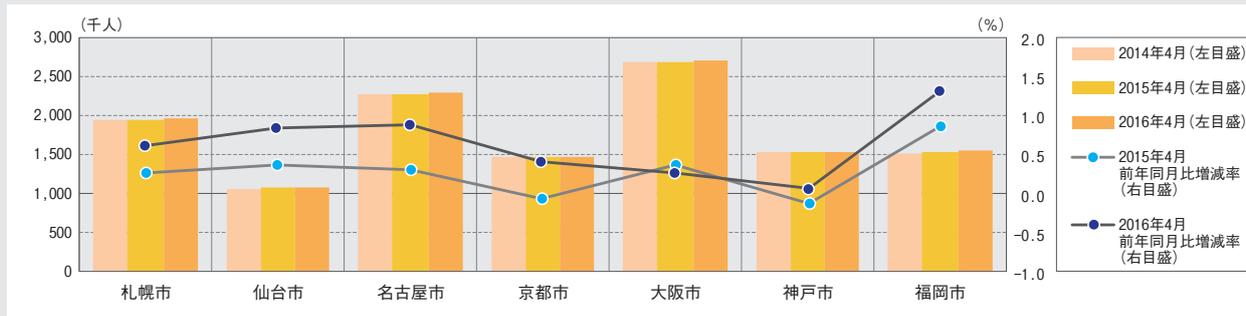
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示」

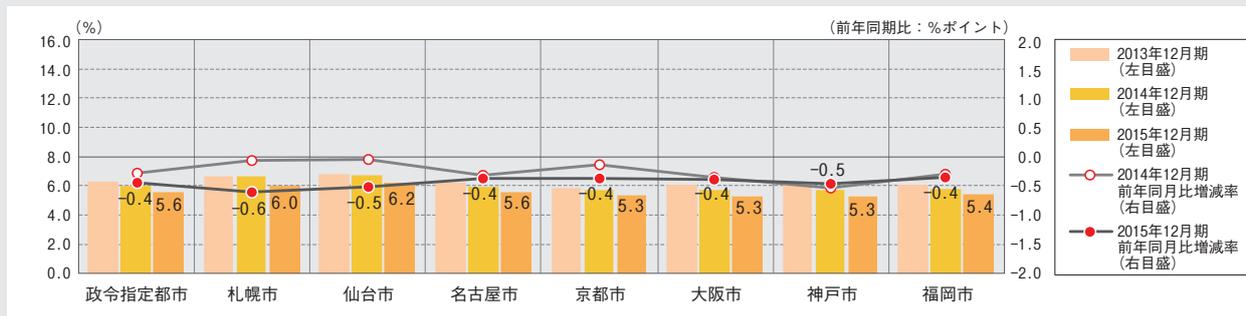
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2015年12月期末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したものの。

注記：図1から図6はいずれも2016年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

高齢者対応の商品やサービス拡充に伴い店舗形態が多様化

コンビニエンスストアの建築にかかる用途地域制限の許可制度の活用により、これまで出店ができなかった住宅地にコンビニエンスストアができることで、高齢者の多い地域等で買い物に不便な状況が生じている地域では買い物利便性の向上が期待できます。

コンビニエンスストア各社は、過去は若い世代に照準を合わせたサービス展開を行っていましたが、現在は顧客層拡大のため多様なサービス・商品展開を始めています。中でも、高齢者を重要な顧客層と位置づけ、高齢者が必要とするデリバリーサービスや商品(生鮮食料品、惣菜、医薬品等)の品揃えの提供、さらには介護に係る相談窓口サービス等を行っています。このようなサービス・商品の多様化に対応するため、店舗の大型化や他業種(介護事業者、食品スーパー、薬局等)との協業による複合化が図られています。コンビニエンスストアの建築に必要な敷地の大きさは一様ではなく、立地条件や店舗形態等によって多様化が進むものと考えられます。

[図表] 高齢者をターゲットとするコンビニエンスストアのサービスや商品の一例

サービス	<p>【デリバリーサービス】</p> <p>コンビニエンスストアを拠点に、食事の宅配サービスや、宅配便の配達、商品やサービスの御用聞きを行う。移動販売車の運営拠点となる店舗もある。</p> <p>【介護に係る相談窓口等】</p> <ul style="list-style-type: none">・ケアマネジャー等を配置し、介護に係る相談の受付。・地域住民の交流のため、イートインスペースの設置。
商品	<p>【健康惣菜の開発】</p> <ul style="list-style-type: none">・栄養バランス、塩分抑制等の健康に配慮した惣菜の開発(病院や大学との連携も)。 <p>【高齢者向け商品取り扱いの強化】</p> <ul style="list-style-type: none">・地元野菜等の生鮮食料品・医薬品、処方箋の受付・介護用品、療養食

出所：コンビニエンスストア各社のIR資料等の公開資料を基に作成

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2016.8

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/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱いを助言、推奨もしくは保証するものではありません。

本資料は信頼できると思われる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。