

2017

11

November

Topics

不動産トピックス

トピックス1

大規模再開発が進む池袋駅周辺エリアの
不動産マーケット…………… 2

トピックス2

地方銀行の大都市圏における拠点展開と
不動産に関する動き…………… 6

マンスリーウォッチャー

物流総合効率化法を活用した物流拠点や物流網の
集約化の動き…………… 8

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。

大規模再開発が進む池袋駅周辺エリアの不動産マーケット

池袋駅はJRと私鉄、地下鉄を合わせて8路線が乗り入れるターミナル駅で、一日平均の乗降人員(約264万人)は新宿駅、渋谷駅に次ぐ国内第3位に位置しています。

池袋駅周辺は建築物の老朽化が進み、更新時期を迎えている建物が多いのが現状です。豊島区新庁舎の建設を契機に、基盤整備や旧庁舎跡地の開発のほか多数の大規模再開発プロジェクトが計画されています。

本稿は、大規模再開発プロジェクトが進む池袋駅周辺の住宅とオフィスビルの賃貸マーケットの特徴を整理しました。

大規模再開発プロジェクトが進む池袋駅周辺エリア

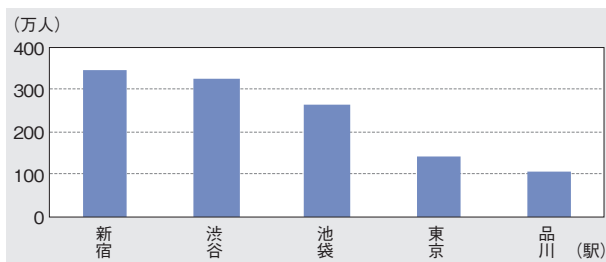
建物の老朽化が進む池袋駅周辺

池袋駅は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線の8路線が乗り入れており、2016年度の一日平均の乗降人員は約264万人で、新宿駅と渋谷駅に次ぐ大ターミナル駅です〔図表1-1〕。池袋駅の周辺には、オフィスビルや大規模百貨店などの商業施設が集積しており、副都心として発展してきました。

豊島区の建築物は老朽化が進んでいます。1979年以前に建築された建物の割合は、住宅・アパートでは豊島区が29%で23区では6番目に高く(〔図表1-2上〕)、住宅・アパート以外(事務所・店舗等、工場・倉庫、その他の合計)の建物では豊島区が41%で23区中最も高い(〔図表1-2下〕)ことから、豊島区には老朽化した建物が多いことがわかります。また、池袋駅周辺のオフィスビルでは、1979年以前に建築された面積割合が45%にのぼり、東京都の拠点等地区で最も高くなっています〔図表1-3〕。

豊島区において、老朽建物の更新は木造密集市街地の再開発が中心でしたが、豊島区新庁舎の建設を契機に、基盤整備や旧庁舎跡地の開発のほか多数の大規模再開発プロジェクトが計画されています。

〔図表 1-1〕 山手線の駅の一日平均乗降人員(2016年度・上位5位)



(注) 東京メトロの乗降人員は、相互直通運転による通過人員も含む。(半蔵門線渋谷駅、副都心線渋谷駅)

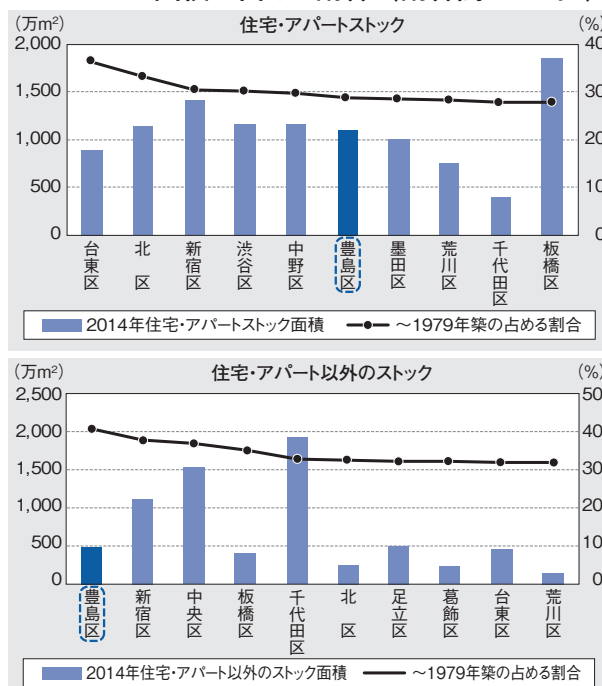
データ出所: 各社が公表している乗降人員(または乗降客数)。なお、JR 東日本、JR 東海は乗車人員のみ公表のため、乗車人員の2倍として算出した。

池袋駅周辺の都市開発の動き

2015年5月、豊島区役所の新庁舎がオープンしました。また、同年7月には池袋駅周辺(約143ha)が都市再生緊急整備地域および特定都市再生緊急整備地域の指定を受け、池袋駅周辺地域の再生が加速しています。

池袋駅周辺では、道路整備や4つの公園の整備などの基盤整備が進められています。豊島区庁舎の跡地では、大規模複合商業施設「Hareza 池袋」の整備が都市再生を牽引する事業として進められているほか、東池袋五丁目地区や東池袋四丁目2番街区地区など木造密集市街地不燃化プロジェクトとして再開発計画が進んでいます。また、南池袋二丁目C地区や造幣局地区をはじめとする東池袋駅周辺での拠点形成まちづくりなど、都市再開発の動きが具体的に進んでいます〔図表1-4〕。

〔図表 1-2〕 建物のストックのうち 1979 年以前築の面積の占める割合 (割合高い 10 区)



データ出所: 東京都「東京の土地 2015」

〔図表 1-3〕 東京の拠点等各地区のオフィス床面積

地区	地区面積 (km ²)	オフィス床面積 (万㎡)	1km ² 当たり オフィス床面積 (万㎡/km ²)	建築年が 1979 年以前の面積 (万㎡)	建築年が 1979 年以前の割合	平均築後年数 (年)
都心地区	5.65	1,599	283	576	36%	27.1
都心周辺地区	22.88	2,338	102	531	23%	25.7
新宿地区	4.45	552	124	168	30%	26.1
渋谷地区	2.75	257	94	74	29%	26.2
池袋地区	2.47	175	71	80	45%	31.4
大崎地区	2.66	228	86	26	11%	20.2
上野・浅草地区	3.42	177	52	44	25%	27.9
錦糸町・亀戸地区	3.16	70	22	11	16%	24.3
臨海地区	4.63	128	28	1	1%	15.0
品川地区	3.16	282	89	10	4%	18.2
秋葉原地区	0.36	63	176	11	18%	18.8
合計 (平均)	55.59	5,870	106	1,531	26%	25.5

(注 1) 東京都が下記資料で示している地区あるいは区域

- ・「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」(東京都都市整備局、平成 20 年 12 月)で示す、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区と複合市街地ゾーンの内部及び周辺の区域
- ・「臨海副都心まちづくり推進計画」(東京都、平成 9 年 3 月)で示す、臨海副都心の内部及び周辺の区域

(注 2) 地区面積は各地区の対象丁目面積の合計

(注 3) 池袋地区：豊島区 西池袋一～三・五丁目、池袋一・二丁目、東池袋一～四丁目、南池袋一～三丁目

(注 4) オフィス床面積は建築年が 2014 年までの合計

データ出所：東京都「東京の土地 2015」、地区面積は東京都「平成 22 年東京都の昼間人口」

〔図表 1-4〕 池袋駅周辺の大規模開発プロジェクト

計画(物件)名	町丁目	事業主体	階数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	主要用途	竣工(予定)
池袋駅西口地区市街地 再開発事業	西池袋1	2009年：池袋駅西口地区まちづくり協議会結成 2015年：池袋駅西口地区市街地再開発準備組合設立 2018年度：都市計画決定(予定) 区域面積：約5.9ha(組合街区約4.6ha、東武鉄道街区約1.3ha)、開発構想：高層棟3棟、 バスターミナルなど 事業協力者：三菱地所(株)、三菱地所レジデンス(株)					
Hareza(ハレザ)池袋オフィス棟 (豊島区庁舎跡地:A敷地)	東池袋1	東京建物(株)、(株)サンケイビル	33/B2	3,620	約68,600	事務所、店舗、 映画館	2020年5月
Hareza(ハレザ)池袋新ホール棟 (豊島区公会堂跡地:B敷地)			8/B1	2,984	約10,600	公会堂、集会場、 店舗	2019年4月
造幣局地区再開発 (造幣局跡地)	東池袋4	2014年10月「造幣局地区街づくり計画」策定 2015年4月「造幣局地区におけるまちづくりに係る基本協定書」を豊島区、造幣局、都市再生機構の3 者で締結 区域面積：約3.2ha(約1.7haは防災公園を整備(2020年春開園予定)、約1.5haは市街地整備区域 (居住機能、生活支援機能、文化交流機能))					
東池袋五丁目地区 第一種市街地再開発事業	東池袋5	東池袋五丁目地区市街地 再開発組合(野村不動産(株) が組合員として参画)	20/B1	約1,580	約14,700	住宅、集会施設	2019年3月
東池袋四丁目2番街区地区 第一種市街地再開発事業	東池袋4	東池袋四丁目2番街区地区 市街地再開発組合	36/B2	約2,660	約30,649	住宅、店舗、事務所、 子育て支援施設	2022年4月
南池袋二丁目A地区 (としまエコミューゼタウン)	南池袋2	南池袋二丁目A地区市街地 再開発組合	49/B3	約8,324	約94,681	庁舎、店舗、事務所、 共同住宅	2015年3月 (竣工済)
池袋旧本社ビル建替え計画	南池袋1	西武鉄道(株)	20/B2	約5,530	約49,661	事務所、店舗、 駐車場	2019年3月
(仮称)東池袋4丁目計画	東池袋4	三菱UFJ信託銀行(株)	14	2,039	約16,500	事務所	2019年12月
(仮称)東池袋一丁目 シネマコンプレックスプロジェクト	東池袋1	東急不動産(株)	14/B2	1,837	16,628	店舗、映画館	2019年度
南池袋二丁目C地区 市街地再開発事業	南池袋2	2016年3月：南池袋二丁目C地区市街地再開発準備組合設立 事業推進パートナー：住友不動産(株)・野村不動産(株)・都市再生機構、事業協力者：清水建設(株)					

出所：各事業者のリリースや新聞紙等の公表資料から都市未来総合研究所が作成

利便性の高さと割安な賃料が池袋駅周辺の住宅の安定した人気を支える

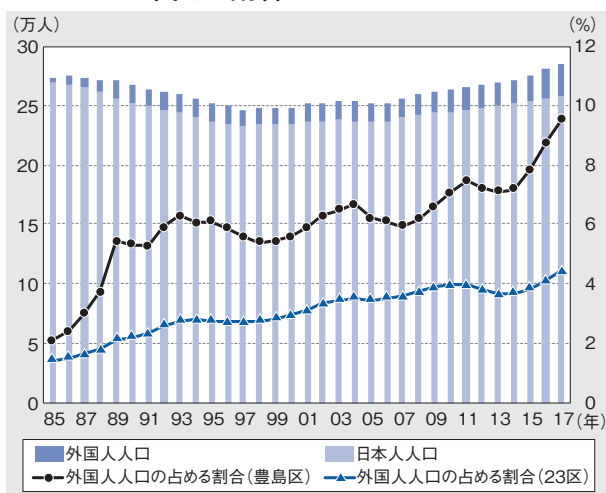
豊島区の人口は、1985年以降は1997年を底に増加傾向で推移しています〔図表1-5〕。池袋駅周辺の夜間人口密度は、東京の拠点等地区の中で、錦糸町・亀戸地区と上野・浅草地区に次いで高く、山手線のターミナル駅のある新宿地区や渋谷地区に比べて、住宅が多く人口が多いのが特徴です〔図表1-6〕。豊島区は単身者世帯の割合が約61%（東京都平均は約49%）を占めています。池袋駅周辺エリアの年齢別人口は、20歳～39歳の割合が全体の約40%を占め、池袋駅周辺は比較的若い年齢層が多く住んでいることがわかります。また、外国人人口が1980年代後半、2015年以降に急増しており（〔図表1-5〕）、外国人が占める割合は、2017年は9.5%で新宿区（12.2%）に次いでいます。1980年代後半は中国からの留学生・就学生の増加、2015年以降

は外国人留学生等への在留資格の付与等が大きな要因と考えられます。

2017年住みたい街(駅)ランキング（株式会社リクルート住まいカンパニー）で、池袋は7位（2016年7位、2015年9位）となり、住宅地として安定した人気が続いています。住みたい理由としては、交通利便性が高いこと、生活の便がよく買い物する場所も多いこと、デパートなど商業施設や飲食店も多く生活が徒歩圏内ですむことなどがあげられています。都市未来総合研究所のReiTREDAのデータによると、J-REITが保有する賃貸マンションの賃料収入単価は、他の区（港区、新宿区、渋谷区）に比べて水準は低いながら安定して推移しています〔図表1-7〕。利便性の高さと割安な賃料が池袋駅周辺の住宅の強みであり、安定した人気を支えていると考えられます。

今後、再開発の推進によって超高層マンションが数多く供給されるとともに、公園や道路も整備される予定です。また、2017年4月時点での待機児童がゼロになるなど、若いファミリー世帯にも住みやすい環境整備が進んでおり、安定した住宅需要を見込むことができると考えられます。

〔図表 1-5〕 豊島区の人口の推移と外国人人口の占める割合



（注）各年1月1日、2012年までは、「日本人人口」は「住民登録人口」を、「外国人人口」は「外国人登録者数」を集計した。

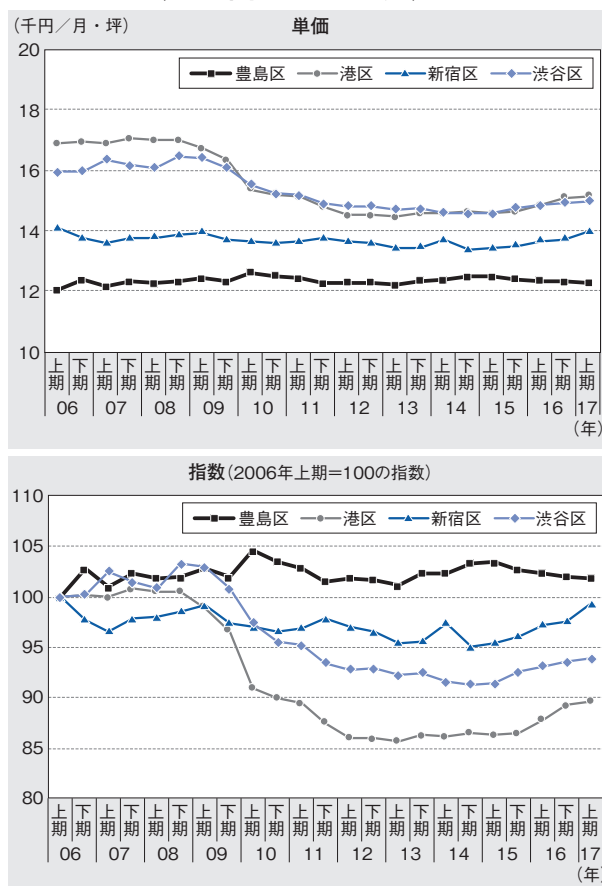
データ出所：豊島区資料

〔図表 1-6〕 東京の拠点等各地区の夜間人口密度

	夜間人口 (人)	面積 (km ²)	夜間人口密度 (人/km ²)
都心地区	8,630	5.65	1,527
都心周辺地区	251,931	22.88	11,011
新宿地区	41,775	4.45	9,388
渋谷地区	21,218	2.75	7,716
池袋地区	41,841	2.47	16,940
大崎地区	41,402	2.66	15,565
上野・浅草地区	59,018	3.42	17,257
錦糸町・亀戸地区	64,642	3.16	20,456
臨海地区	10,527	4.63	2,274
品川地区	35,777	3.16	11,322
秋葉原地区	2,070	0.36	5,750
合計	578,831	56	10,413

データ出所：東京都「平成22年東京都の昼間人口」

〔図表 1-7〕 賃貸マンション賃料収入単価
（上：単価、下：指数）



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

住宅や商業施設、文化機能が共存する池袋駅周辺オフィスエリア

1978年、現在も池袋地区のランドマークの一つである「サンシャイン60」(延床面積約19.1万㎡)が開業しました。その後の大規模ビルの供給は新宿地区や渋谷地区に比べると少なく、特に1999年から2014年までに増加したオフィス床面積は約10万㎡で、増加率は0.4%/年にとどまります(渋谷地区は66万㎡の増加で、増加率は2.2%/年)[図表1-8]。

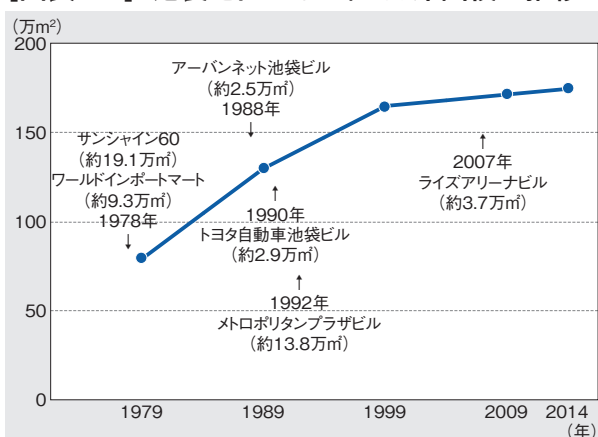
オフィスエリアの空室率は、2005年以降は東池袋・南池袋エリアが西新宿エリアや渋谷・道玄坂エリアなど他のエリアに比べて最も低い水準で推移しています。一方、商業・文化施設を中心とするゾーンとして発展し、オフィスエリアとしての開発が遅れている池袋・西池袋エリアの空室率は、比較的高い水準で推移しています[図表1-9]。また、平均募集賃料は、東池袋・南池袋、池袋・西池袋ともに他のエリアに比べて低水準ながら安定した推移を続けています[図表1-10]。

池袋駅周辺の業務集積を業種別にみると、卸・小売業や情報・通信業、金融・保険業などが高い割合を占めています。主なオフィスニーズは各企業の支店や営業所等ですが、上場企業の本社も少なからず立地しており、小売業ではユニー・ファミリーマートホールディングス(株)や(株)良品計画、情報・通信業では(株)光通信、その他金融業では(株)クレディセゾンなどがあげられます[図表1-11]。また、西武鉄道の旧本社ビル跡地で建設中のビル(2019年3月竣工予定)には、西武ホールディングスが所沢から本社を移転する予定です。

大規模再開発の進捗に伴いオフィスビルの新規供給が進む池袋駅周辺では、居住機能や様々な商業施設、文化機能が共存するオフィスエリアという特徴を活かしながら、新たなオフィス需要を創造していくことが見込まれます。

(以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘)

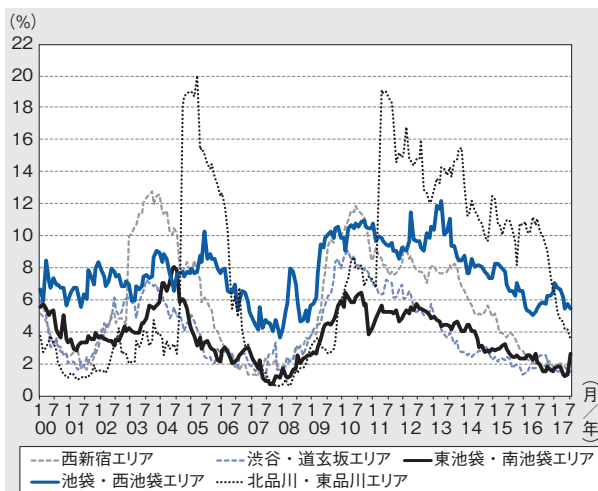
【図表 1-8】 池袋地区のオフィス延床面積の推移



(注) 個別の事例は、池袋駅周辺に立地し延床面積 20,000㎡以上の主なビルを掲載

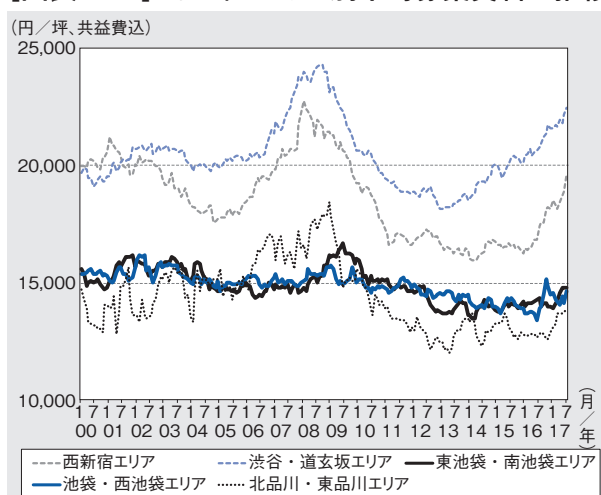
データ出所：東京都「東京の土地 2015」、各種公表資料

【図表 1-9】 オフィスエリア別平均空室率の推移



データ出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」

【図表 1-10】 オフィスエリア別平均募集賃料の推移



データ出所：三幸エステート「オフィスマーケット調査月報」

【図表 1-11】 池袋駅周辺に本社を構える
主な上場企業

上場企業名	業種分類	所在
(株)SRAホールディングス	情報・通信業	南池袋2 池袋第一ビルディング
ミライアル(株)	化学	東池袋1 ニッセイ池袋ビル
(株)ヒト・コミュニケーションズ	情報・通信業	東池袋1 ヒトコムjobビル
ユニー・ファミリーマートホールディングス(株)	小売業	東池袋3 サンシャイン60
(株)クレディセゾン	その他金融業	東池袋3 サンシャイン60
菱電商事(株)	卸売業	東池袋3 K&C東池袋ビル
(株)イー・アンド・デイ	精密機器	東池袋3 ダイハツ・ニッセイ池袋
(株)良品計画	小売業	東池袋4 日交池袋ビル
(株)早稲田アカデミー	サービス業	池袋2 いちご西池袋ビル
(株)光通信	情報・通信業	西池袋1 光ウエストゲートビル

(注) 池袋駅周辺に本社がある東証一部上場の企業

出所：各社公表資料等

地方銀行の大都市圏における拠点展開と不動産に関する動き

近年、地方銀行の大都市圏[※]への進出や、経営統合等に伴う拠点の集約統合および新設、さらに本支店の新設・建替えなどの取組みが相次いでおり、これらに伴い不動産に関連する動きが散見されます。

以下、地方銀行の大都市圏における拠点展開と不動産に関する動きについて、事例等に基づきその概況を紹介します。

地方銀行による東京や大阪、名古屋など大都市圏への拠点展開の動き

大都市圏への進出拠点は賃借のケースが主だが 自行所有や関連会社所有のケースも少なくない

近年、地方銀行が、本拠地以外の大都市圏に進出し、拠点展開する動きが見受けられます。大都市圏への進出の目的としては、地方銀行が顧客とする企業と個人の集積が厚く、より多くのビジネス機会が見込まれる大都市圏において、例えば各種ビジネスマッチングやファイナンス、事業承継、M&A等の取組みを強化し、顧客基盤拡大を図ることなどが挙げられます。

その際に前線基地とする拠点は賃借するケースが主ですが、自行所有または自行の関連会社所有のビルであるケースも少なくありません。それらの所有ビルの多くは当該地方銀行の支店等が数フロアを占め、残りの床を外部テナントへの賃貸で埋める形になっています。

また最近の特徴としては、例えば「人と人、地

方と東京をリンクさせ、ビジネスマッチングや事業化等を支援する情報発信・交流の場を提供する」趣旨のフロアを、上記の拠点ビルに新設する取組み事例が相次いでいます。さらにこれらの拠点ビルに地元の地方自治体の情報発信拠点を併設することにより、官民連携で地方と東京の交流促進等を図る取組みもみられます。これらの事例を[図表2-1]にまとめました。

地方銀行同士の経営統合等に伴う拠点の 集約統合および新設の動き

一方、地方銀行同士の経営統合等に伴い、店舗や事務センターなど各種拠点の集約統合によるコスト削減等の成果を、上記の大都市圏への域外進出や店舗展開等に充当する取組み事例([図表2-1]のH銀行等)があり、拠点の集約統合や新設による不動産に関連する動きが散見されます。

※大都市圏：大都市圏は「中心市」と「周辺市町村」で構成される圏域をさし、主な大都市圏としては、東京圏(中心市は、東京都特別区、千葉・さいたま・川崎・横浜の各市)、大阪圏(同、京都・大阪・堺・神戸の各市)、名古屋圏(同、名古屋市)のほか、北九州圏(同、北九州・福岡の各市)などが挙げられる。なお総務省統計局は「住宅・土地統計調査」において、全国で合計10の大都市圏を設定している。

【図表 2-1】 地方銀行による大都市圏における拠点展開事例

拠点展開：区分	大都市圏での拠点展開に関する概況
進出した大都市圏での拠点展開	◆A銀行は、積極的に出店してきた近畿2府3県で、兵庫や滋賀など空白地がある地域への出店を進め将来的に200店舗体制を目指す。成長マーケットへの広域出店、業容拡大を推進中。その一環として東京支店を東京営業部に格上げして、投資案件、海外案件や、M&A、ストラクチャード・ファイナンス、東京と地元企業とのビジネスマッチングなどに対する取組みを強化する。M&A推進室では企業の事業承継や後継者不足の悩みを機敏にとらえ貸出金の増加につなげる。 ◆B銀行は名古屋駅前のビルにサービス拠点を新設。大都市ターミナルでの人や情報の活発な交流を契機にしてより多くのビジネス機会を創出して取込む狙い。(B銀行名古屋事務所、顧客同士の商談スペース、セミナー室、ラウンジ等で構成) ◆C銀行は東京都内の成長エリアと考える地域を中心に、資産家向けコンサル営業の店舗・拠点を多数新設する。3年間でこれらを含めて約30店舗・拠点を新設する。 ◆D銀行は、域外進出先の地域の特性と、D銀行独自のコンセプトに基づく多様な形態の店舗を展開。東京・日本橋の自行ビル(東京支店入居)には、航空会社との提携によるFinancial Centerを開設。旅や金融に関する新しい情報発信や交流の場を提供。他にロードサイド店舗、商業施設インスタ支店などを展開している。 ◆E銀行は、東京銀座に関連会社が賃貸ビルを所有。2015年に建替え。2-3階にE銀行東京支店・東京事務所が入居、上層階は外部テナントが入居。当関連会社は東京都、宮城県、福島県で賃貸不動産を所有・管理している。
進出した大都市圏の拠点に地元自治体・企業の情報発信拠点を併設	◆F銀行は、「リレーションシップバンキングの機能強化計画」に則り、地域経済の活性化に寄与するため、東京支店が入居する東京日本橋の自行ビル低層階を地元の県に賃貸し、県内企業の首都圏での情報発信基地として活用する。 ◆G銀行は、新聞社、大手IT企業、複数の地方銀行などと連携して、東京日本橋の自行所有ビルに、ビジネス交流や共創を支援するコワーキングスペースを開設。人と人、地方と東京をリンクさせ、事業化支援やビジネスマッチングなどに取組む。当ビルにはG銀行東京支店と外部テナントが入居。
地方銀行同士の経営統合等に伴う拠点の集約統合や新設	◆H銀行グループは、経営統合に伴い両行の既存店舗およびバックオフィス部門の統合、両行の既存店舗の共同利用などのコスト削減策を実施し、その成果を東京都内での新規出店等に充当することで、資産家向けや中小企業向け融資の拡大を実現。 ◆I銀行グループは、合併前に戦略的店舗再配置、合併後に新規拠点配置の各施策を実施。合併する両銀行は東京都内に複数の自行所有店舗があるため、合併に伴う支店統合等により、重複を解消していく方針。

注：計画は変更される可能性がある。事例の分類の都合上、同一の銀行または銀行グループを2つの別区分の事例として記載しているものがある。

出所：各地方銀行の適時開示等の公表資料および新聞報道等に基づき都市未来総合研究所作成

大都市圏、その他の圏域ともに地方銀行の本支店の新設・建替えが進行中

近年、地方銀行の本支店の新設・建替えが大都市圏、その他の圏域ともに相次いでおり、その背景・要因または各事例に共通する特徴的な動きとして5つの事柄が挙げられます〔図表2-2〕。

地方銀行が本支店の新設・建替えを契機にして、地域のまちづくり計画や中心市街地活性化の中心または一部となって事業を継続し、一層の価値創造を目指す取組み姿勢がうかがえます。

本支店の新設・建替えの取組みと不動産に関連する事例の一部を〔図表2-3〕にまとめました。

用地取得して本店を新設するケースや、本店建替えの際の一時移転先として既存の店舗ビルを取得するケースのほか、支店の建替えにあたり地方銀行が支店の土地を開発業者に賃貸し、当業者が賃貸ビルに建替えたうえで銀行がテナント入居することで銀行側の財務負担の軽減を図る不動産有効活用の取組みなどもみられます。

(以上、都市未来総合研究 池田 英孝)

〔図表 2-2〕 地方銀行の本支店ビル建替えの背景・要因または各事例に共通する特徴的な動き

本支店ビル建替えの背景・要因または各事例に共通する特徴的な動き
①本支店の施設を更新する節目となる時機の到来 (例：創業〇周年、1960～70年代頃に多く建設された本支店の施設・設備の老朽化に伴う更新の必要性など)
②総合金融サービスを提供する地方銀行グループ。グループ会社を新本店ビルに集結させてサービスの高度化を図る。
③BCP（事業継続計画）、防災機能強化（免震構造、地域における災害時の対策拠点、帰宅困難者受入れ施設等）
④中心市街地活性化を図る自治体のまちづくり計画の中心または一部となる新たな本支店計画
⑤ESG：E（Environment 環境）、S（Social 社会）、G（Governance ガバナンス・企業統治）などの視点を重視する取組みが企業の成長の原動力となり、社会の持続的発展に寄与するとの考え方を反映した新本店計画

〔図表 2-3〕 地方銀行の本店ビル等新設・建替えの取組みと不動産に関連する事例（概要）

本支店の新設・建替えと不動産に関する概況	背景・要因、特徴				
	① 節目となる 更新時機到来	② グループの 総合力結集	③ 機能強化 BCP・防災	④ 計画と連動 まちづくり	⑤ ESG環境や 社会性重視
【用地取得して新本店建設】 ◇特徴：バリアフリー、環境設備、免震構造、BCP 帰宅困難者受入れ装備 ・合併に伴い新本店をテコにした合理化策として新本店等への本部諸機能の集約や、本部人員スリム化等を実施	●	●	●	●	●
【土地の賃貸による有効利用】 ◇支店建物が老朽化。当該銀行は建替えにあたり、周辺に大学が多い地域特性を活かして開発業者へ土地を賃貸し、業者が学生向け共同賃貸住宅を主体とした複合ビルに建替え。当該銀行支店が低層階にテナント入居。	●				●
【地元大都市圏の旗艦2店舗を建替え】 ◇特徴：当該銀行グループの関係会社を集約し、総合力を発揮できる拠点にする。 ・新たな（コンサルティング）サービス等の提供で街のにぎわい、地方創生に貢献する。 ・旗艦店舗のうち1店舗の上層階には独身寮を併設し、若手行員の人材育成を目指す。	●	●		●	●
【本店建替え】 現本店は築47年が経過し老朽化が進行。 ◇特徴：地域の市が「市の中心駅周辺地域戦略ビジョン」に基づいて進める駅周辺地域のまちづくりに貢献する。 ・大規模災害時における業務継続体制（BCP）を強化。免震構造、自家発電設備。 ・ワークスタイル改革に向けた執務環境整備。 ◇本店を刷新して地元根を張る経営方針を印象付け、顧客の不安解消につなげる考え。	●	●	●	●	●
【本店建替え】 ◇特徴：地域の県と市が策定する「都心活性化プラン」による中心部活性化に資する新本店とする。 建替え期間中の一時移転先として既存の店舗ビルを取得している。 ・BCP・防災機能強化（免震構造、帰宅困難者受入れスペース計画）・地域共創の場・環境重視 ・新本店に証券子会社を含むグループ会社を集約し、多様な資産運用サービスを提供する体制を築く。	●	●	●	●	●
【本店を移転・新築】 ◇特徴：地域の市の中心市街地にある築古の自行ビルを建て替え、本店営業部を2019年に移転する。 ・BCP・防災機能強化。本店と開放的な公共スペースを組み合わせ、周辺に人の流れを作り、地方創生と地域活性化に資する。	●	●	●	●	●
【創立120周年事業として本店を建替え】 ◇特徴：新本店を市民の交流拠点にして中心市街地の活性化に寄与したい考え。 ・JR駅西口エリアの再開発と呼応する形で、一体的に新本店を計画する。 ・BCP・防災機能強化（当該銀行は少子高齢化などに伴い店舗の統廃合など再編を進めている。）	●	●	●	●	●
【創立90周年で本店を建替え】 ◇特徴：本部機能が3棟に分散しており、いずれも築古で老朽化が進行。 ・建替えで耐震、防災機能を強化し、新本店1棟への集約で効率的な業務運営態勢を構築	●	●	●	●	●

注：計画は変更される可能性がある。図表2-2で列举した本支店ビル建替えの背景・要因の各項目に該当すると考えられる事例に●印を付けた。

図表 2-2、2-3 の出所：各地方銀行の経営計画、決算説明、適時開示等の公表資料および新聞報道等に基づき都市未来総合研究所作成

物流総合効率化法が2016年10月1日に改正施行されておよそ1年が経過しました。同法の事業認定を受けることによって、特定流通業務施設^{※2}についての税制特例^{※3}（法人税・固定資産税・都市計画税）や市街化調整区域での特定流通業務施設の開発許可に対する配慮^{※4}、運行経費の一部補助等の助成措置などを受けることができます。

また、同改正により、認定を受けるための新たな要件のひとつとして①「2以上の者が連携すること」が追加され、②「特定流通業務施設の整備を含む」という要件が必須ではなくなるなどの変更が行われました。これらの法改正に伴って、物流施設（特定流通業務施設）の新設や増築等を行う「輸送網集約事業」に加えて、「輸配送の共同化」と「モーダルシフト」という物流効率化策も同法の助成等の対象となり、他企業との連携による物流網の集約・効率化を背景とする新たな物流拠点の開発などが広がりをみせています。

法改正後、物流施設の整備事業者と荷主企業、物流事業者などが一体となって物流拠点や物流網の集約化や効率化を進める事例が複数認定されています〔図表3-1〕。さらに、特定流通業務施設の整備を伴わない事例（モーダルシフトや輸配送共同化）でも、鉄道や船舶を物流ルートに組み込むことや物流網を共同化することなどで、結果として共同配送センターの開発や既存の物流拠点および物流網の集約化に展開していく可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 大重 直人）

※1：流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法）は、流通業務（輸送、保管、荷さばき及び流通加工）を一体的に実施するとともに、「輸送網の集約」、「モーダルシフト」、「輸配送の共同化」等の輸送の合理化により、流通業務の効率化を図る事業に対する計画の認定や支援措置等を定めた法律

※2：一定の認定要件（立地、規模、構造、設備）を満たすトラックターミナル、卸売市場、倉庫または上屋

※3：特定流通業務施設のうち、営業倉庫に限る

※4：国土交通省「総合効率化計画」認定申請の手引きによると、「総合効率化計画の申請前に、地元自治体との開発許可に関する事前調整が大切」とされており、事業認定により、必ず開発許可が得られるわけではない事に留意

〔図表 3-1〕 改正物流総合効率化法の認定を受けた事業で物流施設が新設された事例

認定時期	実施事業者	認定を受けた分野	新設施設の概要
2017年 6月	①倉庫事業者 ②運輸会社	輸送網集約事業	<流通業務施設新設に伴う輸送網集約事業> 新設施設については不詳
2017年 6月	①総合物流事業者 ②運送事業者	輸送網集約事業	<物流センター新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：名神高速道路小牧ICから約2.5km(*) 床面積：30,406㎡(倉庫面積27,152㎡)(*) ・中部地区の物流機能の強化(*)
2017年 5月	①運送事業者 ②運送事業者 ③運送事業者	輸送網集約事業	<物流センター新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：新東名高速道路新静岡ICから約2km(*) 床面積：約16,900㎡(*)
2017年 5月	①貨物自動車運送業者 ②物流関連事業者 ③金属加工業者	輸送網集約事業	<倉庫新設に伴う輸送網集約事業> 新設施設については不詳
2017年 5月	①倉庫・運輸事業者 ②倉庫事業者 ③貨物運送業者 ④倉庫事業者	輸送網集約事業	<流通センター新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：霞ヶ浦北ふ頭コンテナターミナル隣地(*) 床面積：倉庫約39,700㎡、事務所棟約2,640㎡(*) ・港湾に立地する物流施設を再編・高度化したもの(*)
2017年 3月	①倉庫・運輸事業者 ②倉庫構内作業事業者 ③貨物運送業者	輸送網集約事業	<営業所新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：圏央道幸手ICから約0.5km 床面積：42,492.94㎡ ・トラック予約受付システムを導入
2017年 3月	①荷主(業種不詳) ②倉庫事業者	輸送網集約事業	<流通業務施設新設に伴う輸送網集約事業> 新設施設については不詳
2017年 2月	①食品流通事業者 ②物流センター運営管理および貨物運輸事業者 ③商社 ④建設業者	輸送網集約事業	<常温センター新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：東関東自動車道/四街道ICから4.5km 床面積：10,333.33㎡ ・荷主の工場近所に特定流通業務施設を整備し、配送距離を削減 ・敷地内にトラック営業所を併設 ・市街化調整区域での開設(*)
2016年12月	①倉庫事業者 ②貨物運送事業者 ③食品会社(荷主)	輸送網集約事業	<物流センター新築に伴う輸送網集約事業> アクセス：阪神高速5号湾岸線六甲アイランド北ICから約1.0km 床面積：7,323㎡ ・トラック予約受付システムを導入
2016年12月	①貨物運輸会社 ②貨物運輸会社	輸送網集約事業	<パーツセンターの新設に伴う輸送網集約事業> アクセス：名神高速道路小牧ICから約2.8km 床面積：約31,509㎡ ・保管施設拠点の集約化と輻輳した輸送網を集約 ・トラック予約受付システムを導入

(注)2017年10月時点で得られた公開情報による。内容はその後変更されている可能性がある。

出所：国土交通省「物流総合効率化法の認定状況」、「物流総合効率化法認定事例集」に基づき都市未来総合研究所作成
ただし、(*)は各事業者等の公表資料に記載された事項を都市未来総合研究所が抜粋または要約もしくは解釈して記述

不動産トピックス 2017. 11

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

金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

佐藤 泰弘、池田 英孝 TEL.03-3273-1432 (代表)

※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・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとさ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。