

2018

1

January

Topics

不動産トピックス

トピックス1

地方の主な政令指定都市で一棟賃貸マンションの
売買取引が堅調に推移…………… 2

トピックス2

地方創生の旗印の下、農村地域への産業施設の
立地規制が緩和…………… 6

マンスリーウォッチャー

J-REITが東京23区で取得したオフィスビルにおいて
駅徒歩平均所要時間が増加…………… 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。

地方の主な政令指定都市で一棟賃貸マンションの売買取引が堅調に推移

一棟賃貸マンションの直近の売買取引は、東京23区で取得時の利回り低下などを背景に取引が停滞傾向であるのと対照的に、比較的高い利回り等を背景に、地方の主な政令指定都市で取引が堅調に推移しています。

一棟賃貸マンションは賃貸収益の安定性と物件規模が小規模な点で特徴的

一棟賃貸マンションに対する主な投資主体であるJ-REITの物件から概観すると、一棟賃貸マンションは投資用資産として、賃貸収益の変動や物件価格・規模の観点で以下のような特徴がみられます。

①賃貸収益の安定性が高い投資用資産

一棟賃貸マンションの賃貸収益の変動は、他用途の投資用資産に比べて小さい傾向にあります。過去7年間のNOIの期間変動の多寡を用途別に比較すると、固定賃料型の契約形態が多いSM/GMS（スーパーマーケットや総合スーパー）を除き、一棟賃貸マンションの変動が最も小さくなっています[図表1-1]

②物件あたりの規模が小さい投資用資産

一物件あたりの価格は他用途と比較して小額

であり、単体の物件規模は小さい傾向にあります。J-REITが過去10年間に取得した一棟賃貸マンションの平均価格（取得価格ベース）は約16億円で、他用途の半分から数分の一程度の水準です。住宅でポートフォリオを組む場合には、小額の物件を組み合わせ一定数以上の物件数を確保することで分散効果が期待でき、また多数物件からなるポートフォリオを組成することも比較的容易です。物件の取得や売却に際しては、複数物件を一括して売買する取引（以下、「一括取引」）が少なからずみられ、過去に取引された物件のおよそ1/3^{*1}が一括取引によるものです（都市未来総合研究所の不動産売買実態調査による）。

地方の主な政令指定都市での売買取引が堅調

**半期 400 億円前後の取引。
全体の 4 割に上昇**

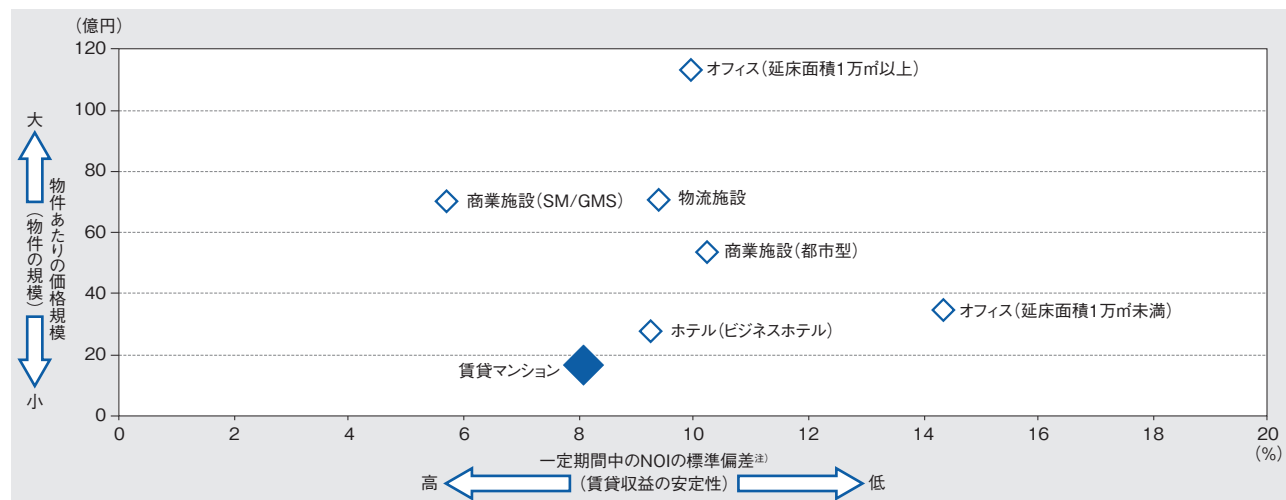
都市未来総合研究所の不動産売買実態調査によると、2017年度上期に公表された一棟賃貸マンションの売買取引額は合計で約990億円でした。このうち地方の主な政令指定都市^{*2}での取引額が約380億円と全体の約4割を占めました[図表1-2]。東京23区での取引額が主に減少傾向で推移するなか、2013年度以降、地方の

主な政令指定都市での取引は半期400～500億円程度で堅調に推移しており、取引額の比率は増加傾向で存在感を増しています。

相対的に高い取得時利回りを期待可能

地方の主な政令指定都市の取引が堅調な背景として、東京23区との投資利回りの差（以下、「利差」）が依然として大きい点が考えられます。J-REITが東京23区と地方の主な政令指定都市

[図表1-1] 賃貸マンションの賃貸収益変動の多寡と価格規模（他用途との比較、J-REIT保有物件）



注) 個々の物件ごとに2010年下期から2017年上期までのNOIについて2010年下期を1として指数化したのち、当該期間中の各期NOIの標準偏差を計算。これらを対象に用途別に物件の平均値を算出したもの。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

で取得した一棟賃貸マンションの投資利回り(取得時の鑑定評価額×鑑定評価上の直接還元利回り/物件取得額)は、世界金融危機後の回復期以降、ともに低下傾向にあります[図表1-3]。一方で投資利回りの利差は、概ねの平均水準でみて一定程度の開きがあり、地方の主な政令指定都市の物件で比較的高い利回りを確保できる状況が続いています。個々の取引をみても、高い利回りを確保できる地方物件を戦略的に取得する動きがみられます。

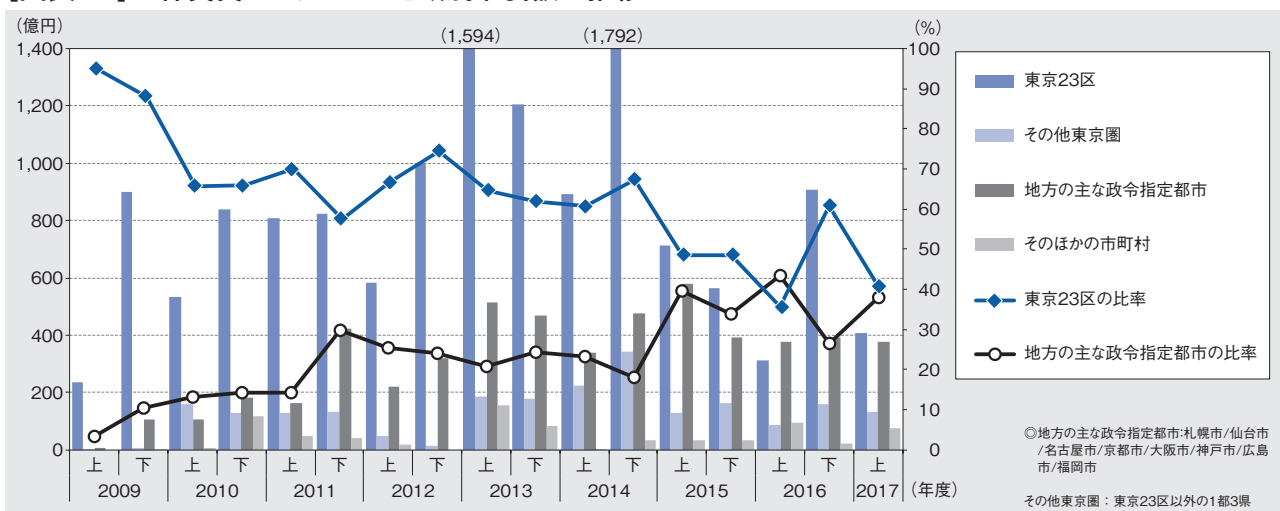
賃貸収益は安定する方向に。世帯数が増加、とくに市の中心部で高い伸び

地方の主な政令指定都市の一棟賃貸マンションの賃貸収益は、2013年前後までにかけて平均稼働率が回復したのち、2015年に入り賃料収入単価が低下基調から横ばいに転じており、下げ止まりの傾向がみられます[図表1-4右]。

地方の主な政令指定都市では、直近3年間の2014年から2017年にかけて、世帯数が増加し

ました。周辺区^{※3}では年平均0.5～1.5%、中心区^{※3}では年平均1.0～3.0%の伸びがみられました[図1-5]。市の中心部への人口の回帰の動きなどを背景に、中心区では世帯数の増加率が高く、福岡市や大阪市の中心区は、東京23区の中心区を上回る水準で推移しました。また、地方の主な政令指定都市は、中心部を中心に土地の高度利用が進み、住宅については戸建住宅等が少なく中高層の集合住宅が整備されやすい特徴がみられ、中高層の集合住宅の代表的な形態である賃貸マンションの供給が多く、ストックに占める比率が高くなっています。2013年の国の統計によれば総住宅数に対比する賃貸マンションの占める比率が高く、東京23区に匹敵する水準にありました。札幌市、名古屋市、広島市、神戸市の中心区では20～30%と東京23区の中心区とほぼ同水準で、大阪市や福岡市では40～50%とさらに高い集積性が認められます[図表1-5]。周辺区においても、各市とも東京23

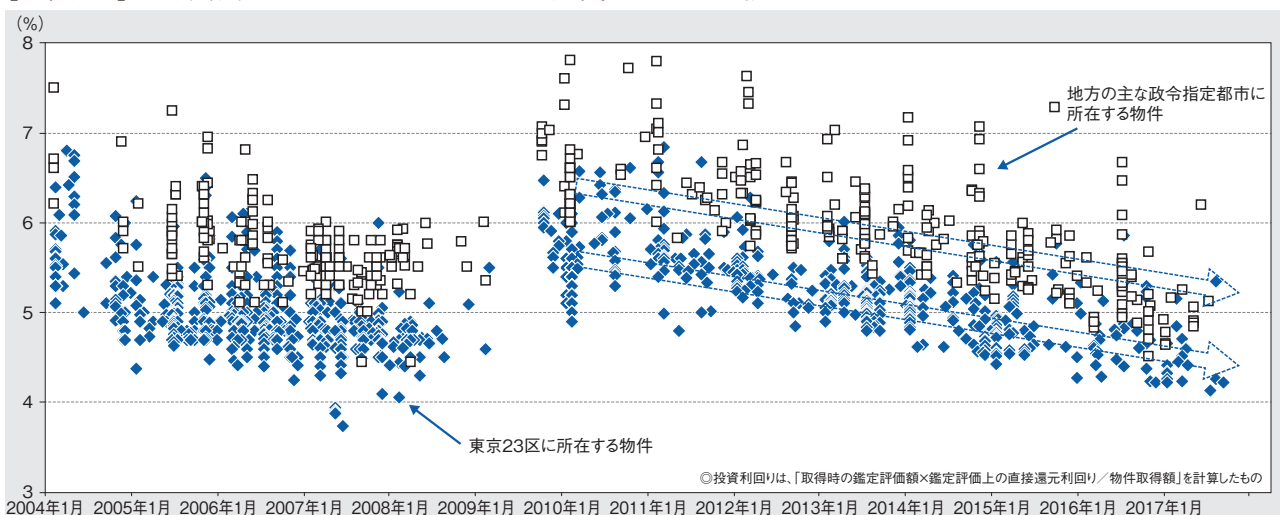
[図表1-2] 一棟賃貸マンションの地域別取引額の推移



注) 取引額が公表された取引を対象。所在地不明の取引を除く。

データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

[図表1-3] 一棟賃貸マンションの地域別にみた投資利回りの推移



注) 各期にデータが開示された物件の平均値。1ベースポイントは0.01%

データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

区周辺区とはほぼ同水準でした。

東京 23 区では売買取引が低調に推移

東京23区では2015年度以降、売買取引が停滞する傾向がみられます〔図表1-2〕。賃料収入

単価の反転上昇〔図表1-4左〕がみられる一方で、取得時の利回りの水準が低くなっていることなどが要因として考えられます。後述する単発での大型一括取引を除けば、取引はやや低調な状態にあると考えられます。

取引主体別には外資系投資セクター間の大型の一括取引や不動産業等の取得に目立った動き

主体別の取引では、外資系法人の間での大型一括取引と、不動産業等^{※4}による活発な取得が特徴としてあげられます。

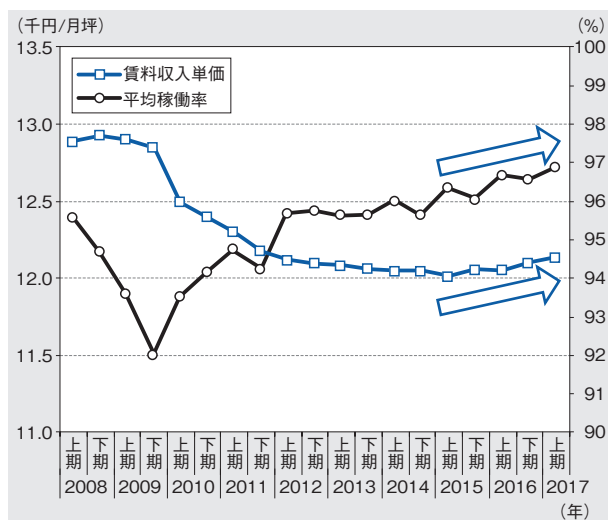
外資系法人による一括取引では、2014年度から2015年度に取得した物件を2017年度上期に売

却する動きがみられました〔図表1-6〕。いずれも米国と中国の法人間の取引で、39物件、221物件がそれぞれ一括して取引されたと報道されました。

不動産業等による取得は、世界金融危機後の市況の回復期以降、増加基調にあり、当該期間

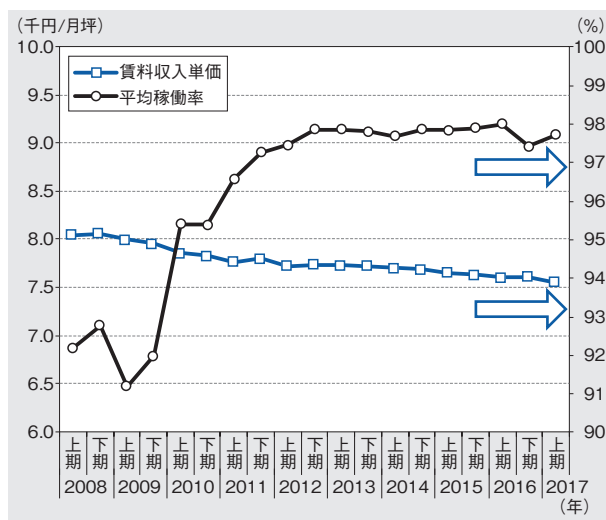
〔図表 1-4〕 一棟賃貸マンションの平均稼働率と賃料収入単価の推移

【東京 23 区】



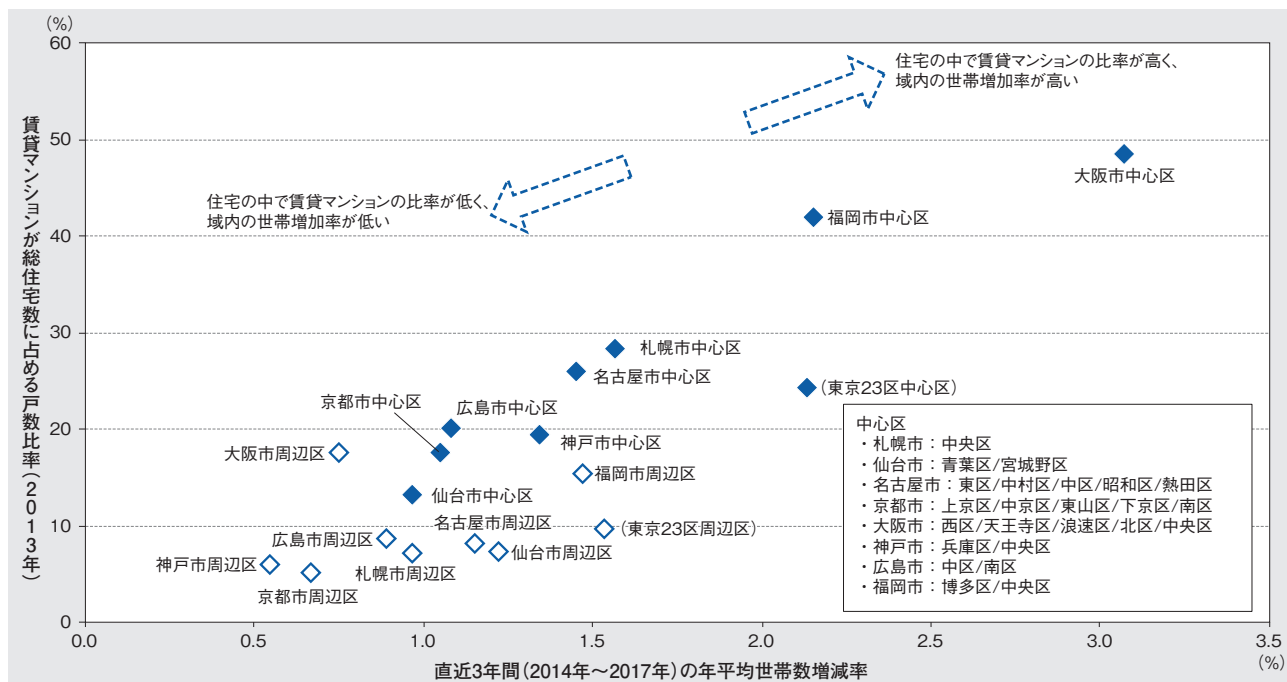
注) 2008年上期以降、全期でデータが開示された物件の平均値

【地方の主な政令指定都市】



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

〔図表 1-5〕 都市別の“賃貸マンション比率”と“世帯数の年間増加率”の分布



注) 賃貸マンションは、民営借家/共同住宅/6階建て以上と定義。2015年国勢調査の昼夜間人口比率が市全体平均値を4%ポイント以上、上回る区を中心区とした（東京23区中心区は千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区と定義）。世帯数増加率は2014年から2017年（いずれも1月1日現在）までの年平均増加率

データ出所：総務省「住宅・土地統計調査」、「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」、「国勢調査」

の取得目的は従前のファンドへの組込みと異なり、自らの賃貸マンション事業の拡大や買取再販を目的とした取得が中心となっています〔図表1-7〕。買取再販を目的とした取得では、2017年度上期に大型の一括取引もみられました〔図表1-6〕。

外資系法人間の大型一括取引の対象物件や、賃貸マンション事業の拡大や買取再販を目的とした不動産業等による取得対象物件の立地

をみると、東京のほか、地方の主な政令指定都市や、これらを含む大阪府や愛知県、福岡県、北海道といった道府県の物件が主な対象となっています。東京23区の物件に加えて、地方の主な政令指定都市等に所在する、一定水準以上の利回りが期待でき安定的な賃貸収益の見込める物件が取引対象となっています。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※1：複数物件をまとめて取引する一括取引の場合には、個々の物件を1物件としてカウントした値

※2：地方の主な政令指定都市：札幌市・仙台市・名古屋市・京都市・大阪市・神戸市・広島市・福岡市。その他東京圏は東京23区以外の1都3県(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県)

※3：2015年国勢調査の昼夜間人口比率が市全体平均値を4%ポイント以上上回る区を中心区と定義した(ただし東京23区は千代田区/中央区/港区/新宿区/渋谷区と定義)。周辺区は同一市内にある中心区以外の区

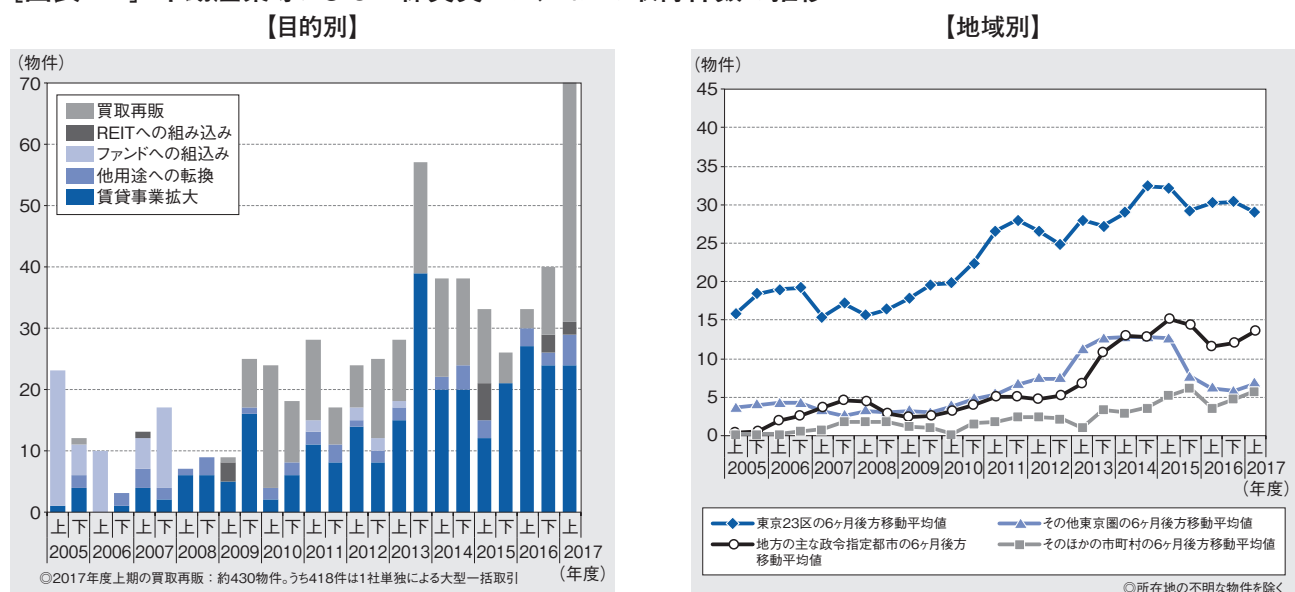
※4：不動産業が主な業種で、一部に建設業を含む。

〔図表 1-6〕 一棟賃貸マンションの一括取引の事例 (主な大型取引)

取引の時期 (リリースまたは 報道時)	買主	売主	取引の概要
2017年7月	ジャパンレジデンス特定目的会社 (米CBREグローバルインベスターズのSPC)	PAGインベストメント・マネジメント (香港の投資会社PAGのグループ企業)	・39棟を300億円台半ばで取得し、3/4が東京および大阪の物件(価格ベース)で構成されると報道された。 ・売主のPAGインベストメント・マネジメントは、2015年7月に米Kennedy Wilsonとカナダ保険大手Fairfax Financial Holdingsから50棟を取得済みで、本取引の売却対象はその大半にあると報道された。
2017年7月	安邦保険集団(中国)	ブラックストーン・グループ(米国)	・ブラックストーン・グループが安邦保険集団に221棟を売却し、取引額は合計約2,600億円とみられると報道された。 ・売主のブラックストーン・グループに所属するBlackstone Real Estate Partners Asiaは、2014年11月(報道時)に日本GE(米GEキャピタルの日本法人)から、東京および名古屋、大阪、福岡などに所在する204棟を取得したと報道された。2015年11月(報道時)には英国のファンドから57物件を取得しており、本取引の対象物件は両者の大部分にあると報道された。
2017年7月	合同会社六本木マネジメント (アルデプロ子会社)	非公表 (東京都所在の法人)	・北海道および東京都、愛知県、大阪府、福岡県等を中心に38都道府県に所在する418物件が対象であることがリリースされた。
2017年7月	非公表 (大阪府所在の法人)	アルデプロ	・103物件とリリースされた。
2017年7月	非公表		・105物件とリリースされた。

出所：自社のリリース資料、日経不動産マーケット情報の報道資料

〔図表 1-7〕 不動産業等による一棟賃貸マンションの取得件数の推移



注) 取引額が公表された取引および非公表の取引を対象。目的別は取得目的が不明な取引を除く。地域別は所在地不明の取引を除く。

データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

地方創生の旗印の下、農村地域への産業施設の立地規制が緩和

地方創生の新展開として2017年6月9日に「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」が閣議決定され、地域に「しごと」を呼び込むために、「地域経済牽引事業^{*1}」への支援や遊休農地の活用等の施策が展開されることとなりました。7月には地域未来投資促進法^{*2}と農村産業法^{*3}が施行、農地や市街化調整区域（以下、農地等）の活用について農地法施行令と農振法^{*4}施行令、開発許可制度運用指針が改正され、工業等だけでなくサービス業等の非製造業を含む幅広い業種で、法の適用を受けて農地の転用許可等が受けられることとなりました。

既に、高速道路IC周辺や既存の工業団地周辺など土地利用のポテンシャルが高い地区で、国・自治体の上位・既存計画と整合する施設用途について、農地転用等の土地利用調整に向けた動きがみられます。

法改正と規制緩和の概要、計画の進捗状況

地域未来投資促進法に基づく 施設立地について

地域未来投資促進法は、地域に経済的波及効果が期待される、中核企業や成長企業の地域経済牽引事業に対して国が様々な支援を行うものです。市町村・都道府県が作成した「基本計画」に国が同意し、事業者が作成する「地域経済牽引事業計画」を都道府県知事が承認して事業者や地方自治体への支援が行われます。2017年9月末時点で、国が同意済みの基本計画は70件に上ります。

事業者に対する支援措置には、原則は許可されない第一種農地の転用許可や農振法上の農用地区域からの除外〔図表2-1〕、市街化調整区域の開発許可等に係る措置や、工場立地法に基づく環境施設面積率や緑地面積率の緩和などの規制緩和と、税額控除や特別償却などがあります。

基本計画で定めた「重点促進区域^{*5}」に農地等を含み、地域経済牽引事業の実施にあたり転用等の土地利用調整が必要となる場合は、自治体の関係部局や農業委員会と調整の上で「土地利用調整区域^{*6}」を設定して土地利用の調整が行われ、調整が整った施設について上記の許可等が付与されます〔図表2-2〕。

優良農地を確保する観点から、農用地区域外での開発を優先することや、土地改良事業^{*7}等の面的整備を行ってから8年以内の土地を含めないことなどが国の基本方針で定められています。また、上位・既存の計画等と整合性を保つ観点から、例えば市街化調整区域における商業施設や住宅等の導入は規制されています。

農村産業法に基づく施設立地について

農村産業法は、農村地域に就業の場を確保するため、農村地域での立地ニーズが高い産業や地域資源を活用した産業などサービス業等を含む多様な業種の立地支援を図るものです。地域未来投資促進法等の施策と連携して施設整備を行うことができ、土地利用に係る規制緩和が講じられるほか、本法実施計画の産業用地として農用地等を譲渡した個人は譲渡所得税が軽減されます。導入する業種について、国の基本方針等では農産物直売所や農家レストラン、農泊（農山漁村滞在型宿泊施設）、木質バイオマス発電などを挙げています。

土地利用関係の諸計画との関係

立地規制の観点では、当然ではありますが、緩和

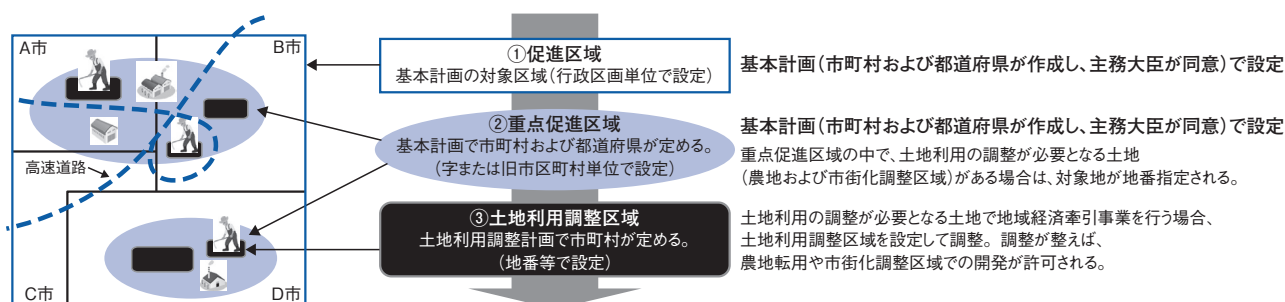
〔図表 2-1〕 農地の区分と農地転用の許可

区分	営農条件、市街地化の状況	許可の方針
農用地区域内農地	市町村が定める農業振興地域整備計画において農用地区域とされた区域内の農地	原則不許可（市町村が定める農用地利用計画において指定された用途（農業用施設）等のために転用する場合、例外許可）
甲種農地	市街化調整区域内の土地改良事業等の対象となった農地（8年以内）等、特に良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（土地収用法の認定を受け、告示を行った事業等のために転用する場合、例外許可）
第1種農地	10ヘクタール以上の規模の一団の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている農地	原則不許可（土地収用法対象事業等のために転用する場合、例外許可）
第2種農地	鉄道の駅が500m以内にある等、市街地化が見込まれる農地又は生産性の低い小集団の農地	農地以外の土地や第3種農地に立地困難な場合等に許可
第3種農地	鉄道の駅が300m以内にある等、市街地の区域又は市街地化の傾向が著しい区域にある農地	原則許可

出所：農林水産省「農地転用許可制度」

(http://www.maff.go.jp/j/nousin/noukei/totiriyo/t_tenyoo)

〔図表 2-2〕 地域未来投資促進法に基づく土地利用調整に関する区域設定の概念図



出所：経済産業省「土地利用調整関係について」および「同意基本計画（平成29年9月29日時点）」等を基に都市未来総合研究所が作成

された以外の規制は引き続き適用されるため、土地利用調整について国土計画をはじめ都市計画や農業振興地域整備計画、立地適正化計画など上位・既存の法律・計画等と整合する施設用途等であることが求められます。

前述した2法以外にも産業施設の立地を促進する趣旨の法律・計画等があります。立地支援の観点では、一つの事業を、例えば地域未来投資促進法と広活法^{※8}のそれぞれの計画の事業として位置付けることで、複数の支援措置の適用を受けることが可能です。

計画の進捗状況

地域未来投資促進法で国が同意済みの計画70件のうち、土地利用調整に係る記載がある計画は7件です〔図表2-3〕。いずれも高速道路ICや既存工業団地の近くなどで、自治体等の既存計画で工場等の用途として位置づけられていた区域を対象とするもので、同意基本計画に採りあげられたことで、今後、法の支援措置等を活用して整備が進むとみられます。

7件の計画において、農地等に導入を計画する

〔図表2-3〕 地域未来投資促進法の基本計画(国の同意を得たもの)で、重点促進区域に農地または市街化調整区域内の土地を含み、土地利用調整に係る記載がある計画の概要

No. 計画を作成した自治体等の名称	土地利用の調整に係る事項の有無	No. 計画を作成した自治体等の名称	土地利用の調整に係る事項の有無	No. 計画を作成した自治体等の名称	土地利用の調整に係る事項の有無	No. 計画を作成した自治体等の名称	土地利用の調整に係る事項の有無	No. 計画を作成した自治体等の名称	土地利用の調整に係る事項の有無
北海道		15 福島県南地域	—	30 長野県南信州地域	下記 D	43 滋賀県湖南市	—	四国	
1 北海道札幌市	—	16 福島県南地域	下記 A	31 長野県塩尻市	下記 E	44 京都府宮津市・京丹後市・伊根町・与謝町	—	58 徳島県	—
2 北海道函館市・北斗市・七飯町	—	17 福島県会津地域	—	32 静岡県	下記 F	45 京都府亀岡市	—	59 香川県	—
3 北海道旭川市・東神楽町・東川町	—	18 福島県相双地域	—	33 静岡県静岡市	—	46 大阪府大阪市	—	60 愛媛県	—
4 北海道室蘭市	—	19 福島県いわき地域	—	34 静岡県浜松市	—	47 大阪府八尾市	—	九州	
5 北海道帯広市	—	関東		中部		48 兵庫県朝来市	—	61 福岡県	—
6 北海道岩見沢市	—	20 茨城県かすみがうら市	—	35 愛知県	—	49 兵庫県たつの市・上郡町・佐用町	—	62 佐賀県	—
7 北海道千歳市	—	21 栃木県	—	36 三重県	—	50 奈良県	—	63 長崎県	—
8 北海道音更町	—	22 栃木県鹿沼市	—	37 岐阜県山県市	—	51 和歌山県	—	64 熊本県	—
9 北海道芽室町	—	23 千葉県柏市	—	38 岐阜県美濃市	—	中国		65 大分県	—
東北		24 新潟県新潟市	—	北陸		52 鳥取県	—	66 鹿児島県	—
10 青森県弘前市	—	25 新潟県三条市	—	39 富山県	—	53 島根県(成長ものづくり、第4次産業革命、ヘルスケア分野)	—	沖縄	
11 岩手県	—	26 新潟県燕市	下記 B	40 石川県	—	54 島根県(観光分野)	—	67 沖縄県那覇市	—
12 秋田県	—	27 新潟県魚沼市	—	近畿		55 島根県海士町	—	68 沖縄県南城市	—
13 山形県	—	28 山梨県	—	41 福井県嶺北地域	下記 G	56 広島県	—	69 沖縄県恩納村	—
14 福島県東北地域	—	29 長野県上伊那地域	下記 C	42 福井県嶺南地域	—	57 山口県	—	70 沖縄県久米島町	—

(注)ー は土地利用調整計画の作成等に関する記載なし、または重点促進区域に農用地区域等や市街化調整地域の該当なし、現時点では該当なし

計画を作成した自治体等の名称	重点促進区域に導入を想定する施設の用途	重点促進区域および土地利用調整区域の設定、土地調整計画の策定等に関する概要
A 福島県南地域	工場など	県南地域内の9市町村に重点促進区域を設定。このうち農用地区域を含む重点促進区域2区域について以下のとおり。 ①村の総合振興区域で企業誘致を進める区域(既存工業団地が立地等)に重点促進区域を設定。村に遊休地等の活用可能な用地はなく、農用地区域を含むことによって工場用地の面積として成立。農用地区域は荒廃農地で、農用地区域からの除外が予定されている。 ②該当する重点促進区域は、東北自動車道矢刈ICから自動車で5分の距離にあり、機械関連産業等が多数立地し町の都市マスタープランで工業拠点として位置づけ済みの区域。区域内に遊休地があり、これらを優先的に活用。区域内の農用地区域は荒廃農地で、農用地区域からの除外が予定されている。
B 新潟県燕市	不詳(基本計画の記述から、工場などと推定される。)	重点促進区域を3か所指定(いずれも既存工業団地を含む区域)、それぞれに原則として農地転用が許可されない第一種農地が存在。重点促進区域内に遊休地なし。 ①3か所のうち2か所は農村産業法の計画対象地区(農村地域産業導入地区)のため、土地利用調整計画は策定しない。 ②残る1か所について土地利用調整計画を策定する。当該区域に農用地区域はない。
C 長野県上伊那地域	工場など	既存工業団地の隣接と周辺の2か所で重点促進区域を設定。いずれも区域内に農地を含む。 ①大規模工業団地の周辺で伊那ICから約3kmの距離。農業振興地域整備計画で商工業の計画的な導入を図るとして変更が予定されている。 ②工業団地に隣接し伊那ICから約3kmの距離。農業振興地域整備計画で商工業の計画的な導入を図るとして変更が予定されている。
D 長野県南信州地域	リニア関連製造施設	重点促進区域に農用地区域を含む2区域は、リニア中央新幹線のガイドウェイ製造施設として利用予定。農業振興地域整備計画の改訂を予定
E 長野県塩尻市	「信州F・POWERプロジェクト」に関わる施設	重点促進区域内に農地が所在、市街化調整区域でもある。当該区域は塩尻ICに近接し、長野県創生総合戦略で集中型木材加工施設や木質バイオマス発電所等を含む「信州F・POWERプロジェクト」の拠点区域と位置付け
F 静岡県	農家レストラン、直売所等	重点促進区域を1か所指定。区域内に農用地区域および市街化調整区域が所在。遠州豊田スマートICの近傍。農家レストランや直売所等の次世代型農業関連の地域経済牽引事業を含む農業用施設として土地利用を推進
G 福井県嶺北地域	工場、物流施設など	高速道路IC周辺や既存工業団地周辺などで重点促進区域を18区域設定。このうち13区域に土地利用調整が必要な区域を含む。 ①IC周辺に位置する重点促進区域では、当該自治体の企業立地戦略やまち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略などで「産業を誘導する地区」などの位置づけがあり、地域経済牽引事業として製造業や物流業等の誘致・振興を図る。 ②工業団地など既存の産業集積地を含む重点促進区域では、農業振興地域整備計画等との調和を図りつつ、集積を活用した地域経済牽引事業などに向けた土地利用調整を行う。

施設用途のほとんどは工場で、ほかに物流施設や農林業関連の施設が予定されています。経済産業省地域未来投資促進室によれば「(本法の運用で)対象用途を工場等に限定することではなく^{※9}」、都道府県および市町村が基本計画で定めれば多様な施設の立地にむけた土地利用調整が可能となるため、今後、農村地域で産業施設の立地が進む可能性があります。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

- ※1：地域未来投資促進法でいう「地域の特性を生かして高い付加価値を創出し、地域の事業者に対する経済的波及効果を及ぼすことにより地域経済を牽引する事業」
- ※2：正式名称は、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律(2017年7月31日施行)。企業立地促進法(企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律)を改正・改称したもの
- ※3：正式名称は、農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(2017年7月24日施行)。農工法(農村地域工業等導入促進法)を改正・改称したもの
- ※4：正式名称は、農業振興地域の整備に関する法律
- ※5：地域未来投資促進法の基本計画の対象となる促進区域の区域内において、特に重点的に地域経済牽引事業の促進を図るべき区域
- ※6：地域牽引事業に係る土地利用の調整を行うべき区域として設定する区域
- ※7：土地改良法に基づく農用地の区画整理や農業水利施設の整備など
- ※8：広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律
- ※9：2017年11月24日電話取材による。

出所：都道府県および市町村が作成した基本計画から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作成

Monthly Watcher

J-REIT が東京 23 区で取得したオフィスビルにおいて駅徒歩平均所要時間が増加

J-REITが東京23区で取得したオフィスビル^{*1}の物件数は2015年をピークに減少傾向が続いています[図表3-1下部カッコ内]。J-REITが東京23区で取得したオフィスビルについて、駅徒歩5分以上の物件(以下、5分以上物件)の割合と駅徒歩平均所要時間を取得年別にみると、2016年以降、5分以上物件の割合が上昇し、伴って取得物件の駅徒歩平均所要時間が増加しています[図表3-1棒および折れ線]。類似の傾向は2005～2008年のファンダバブル期にもみられましたが、2017年はファンダバブル期の最高値を上回り、5分以上物件の割合および取得物件の駅徒歩平均所要時間ともに過去最高となっています。

都心5区^{*2}および周辺18区^{*3}それぞれの5分以上物件の割合と駅徒歩平均所要時間をみると、2015年以前はおおむね周辺18区が都心5区を上回っていたのに対して、2016年以降は都心5区が周辺18区を上回っています[図表3-2]。J-REITが2017年に都心5区で取得した5分以上物件は、港区海岸三丁目(芝浦ふ頭駅徒歩8分)・港区港南一丁目(品川駅徒歩7分)・港区西新橋三丁目(虎ノ門駅徒歩8分)などのように、湾岸エリアや内陸部でも駅から比較的遠いエリアに所在するものが見受けられます。こうした立地の物件取得が複数あったことなどが5分以上物件の割合上昇の要因と考えられます。

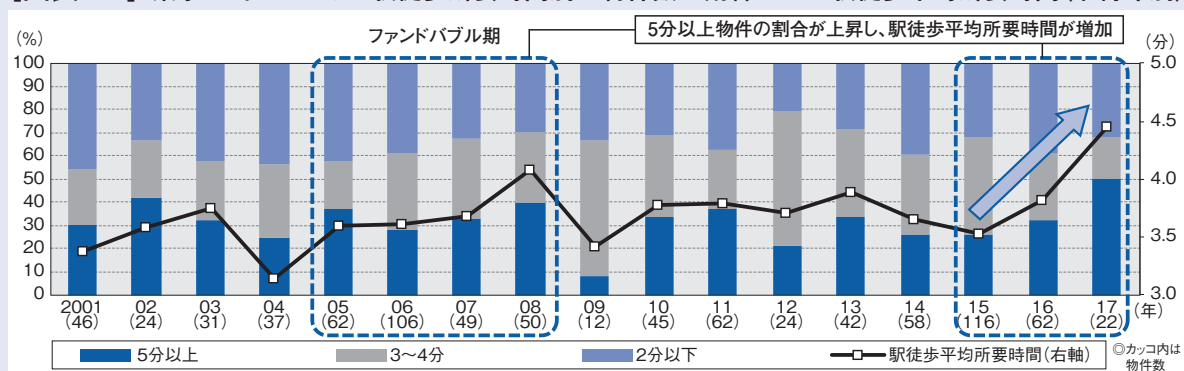
J-REITが公表した物件取得理由をみると、上述の港区西新橋三丁目の事例では、取得時の駅徒歩所要時間は8分であるものの地下鉄日比谷線新駅の開業後は徒歩4分程度になる見込みとしていた、港区海岸三丁目の事例では、品川・田町駅間の山手線新駅の開業予定を物件所在エリアの今後の発展見込みの理由の一つに挙げるなど、新駅開業に伴う将来の交通利便性の向上などに期待して物件を取得したとみられる事例が散見されます。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

※1：本稿では、2017年は8月までに取得された物件が対象

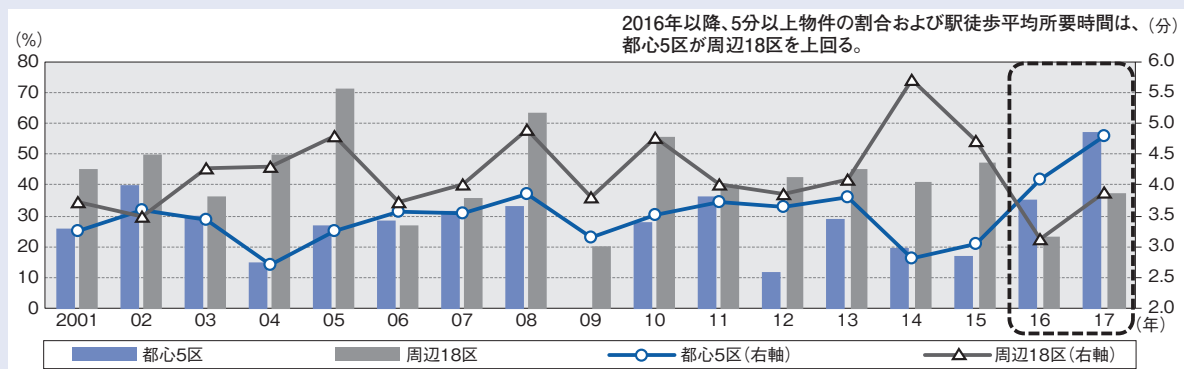
※2：都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区および渋谷区を指す。

※3：周辺18区は、都心5区以外の東京特別区を指す。

【図表 3-1】 東京 23 区における駅徒歩所要時間別の物件数の割合および駅徒歩平均所要時間(取得年別)



【図表 3-2】 都心 5 区・周辺 18 区における 5 分以上物件の割合(棒)および駅徒歩平均所要時間(折れ線)(取得年別)



図表 3-1、3-2 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

不動産トピックス 2018. 1

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。