2024
5
May

Topics
不動産トピックス

トピックス1
大学施設の跡利用に関する動向…… 2

トピックス2
セルフストレージ業界の現状…… 6

マンスリーウォッチャー
セットアップオフィスの整備が活発に…… 8

大学施設の跡利用に関する動向

大学施設の跡利用が広く進められており、東京圏※1および東京圏以外で事例がみられます。大学入学者数は減少する見込みであり、キャンパスの移転や一部施設の不要化、大学の廃止等は続き、今後も多くの大学施設で跡利用が検討されるとみられます。

大学および大学施設を取り巻く環境

大学への入学者数は頭打ちの一方、大学数は増加

文部科学省「学校基本調査」※2によると、国内における大学（短期大学を除く）への入学者数は2000年頃から増加が頭打ちになっています［図表1-1］。近年の入学者数は63万人前後で推移しており、2023年は前年比で0.4%減少し、63万2,902人になりました。進学率は上昇しているものの、18歳人口が減少していることが要因です［図表1-2］。

一方、大学数※3は2000年以降も私立大学や公立大学の増加基調が続いており、2023年は前年比で0.4％増加し、810校になりました［図表1-1、図表1-3］。

入学者数に対し大学数が増加することにより、私立大学等では学生の獲得とともに運営資金の確保が難しくなる大学が増えているとみられます。国立大学でも運営費交付金が減少したため、財政難から人件費を抑えるために教員の新規募集を一時凍結した例が報じられています。

厳しい運営状況の中、大学施設の跡利用が進む

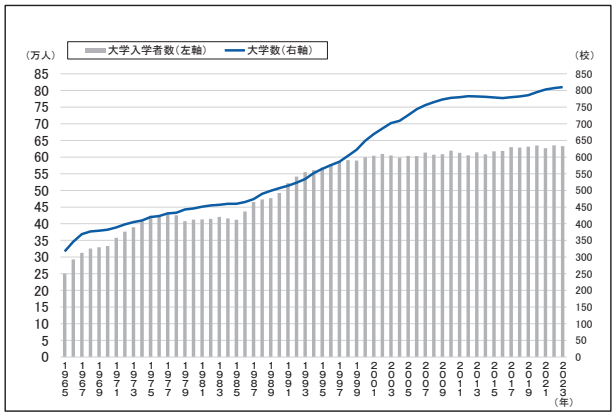
厳しい運営状況の中、キャンパスの移転により大学の魅力を向上させる動きや、運営資金の確保等を目的に不要となった大学施設の一部を利活用する動きがみられます。文部科学省では国立大学法人法を一部改正し、2017年4月以降、国立大学法人が土地等を第三者に貸し付けた対価を教育研究水準の一層の向上に充てることができるよう措置を講じており（国立大学法人法第34条の2関連）、貸し付けが具体化しています。

18歳人口の減少が顕著な地方等では廃止に追い込まれる大学がみられます。また、女性の大学への進学率の上昇［図表1-2］等から、短期大学数は減少傾向であり［図表1-4］、4年制等に移行する以外にも廃止される短期大学がみられます。

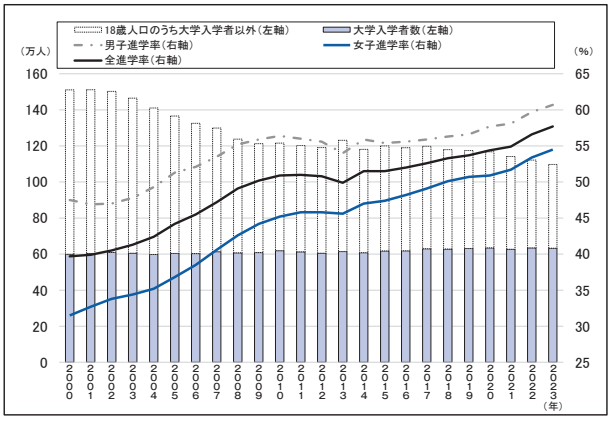
①キャンパスの移転や②一部施設の不要化、③大学の廃止等に伴い大学施設の跡利用が進められており、東京圏および東京圏以外の事例を以下で紹介します。

※1：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
※2：学校基本調査のデータは各年の5月1日時点。入学者数は各年の4月（新年度）に入学し5月1日時点に在籍している数
※3：学部を設置しない大学院大学等が一部含まれる。

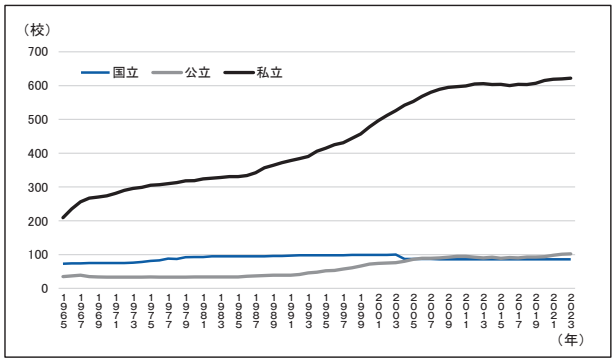
［図表 1-1］ 大学（短期大学を除く）への入学者数と大学数の推移（全国）



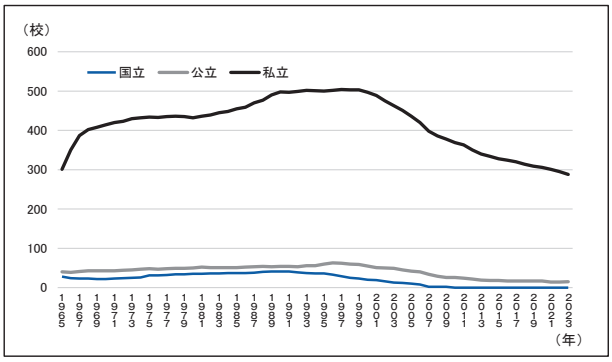
［図表 1-2］ 18 歳人口や大学進学率（短期大学を除く）等の推移（全国）



［図表 1-3］ 大学数（短期大学を除く）の推移（全国）



［図表 1-4］ 短期大学数の推移（全国）



図表 1-1～1-4 のデータ出所：文部科学省「学校基本調査」

東京圏における大学施設の跡利用

都心部等へのキャンパス移転や国立大学による土地の貸し付け等が進む

東京圏において、①キャンパスの移転をする事例は多くみられ、都区部内での移転［図表1-5の事例1、2、4、5］や、都区部外から都心部への移転［同9、10、11］、その他［同7、12、13］に伴い跡利用が進められています。②不要化した一部施設については、都区部内で国立大学による貸し付け事例が複数みられます［同3、5、6、7、8］。

東京工業大学の田町キャンパスでは高校と大学の連携を深めること等を目的に附属高等学校が目黒区へ移転しており、その跡地の貸し付けによる利活用が進められています［同5］。また、移転後に売却される国立大学キャンパスの事例もみられます［同7］。

③大学の廃止については、神奈川県内で短期大学が廃止（高校以下は存続）されており、跡利用が進められています［同14］。

跡利用としては複合ビルやオフィス、分譲マンション、学校施設等がみられる

跡利用の内容については、千代田区や港区で複合ビルの開発が進んでおり［同1、3、5］、芝浦工業大学では芝浦キャンパスを1棟全て賃貸するオフィスへ転換しています［同4］。

跡利用に分譲マンションが開発される事例も都心から郊外まで散見され［同2、3、6、7、8、12、14］、国立大学の貸付地では定期借地権付きでの分譲が見込まれます※4。

跡利用が学校施設になる事例もみられ［同5、7、9、10、11、12、13］、文化学園大学の小平キャンパス跡では、既存建物を改修し英国マルバーン・カレッジの日本校が開校しています。東洋学園大学の流山キャンパス跡には、人口増加に対応し市立中学校が移転しています※5。

※4：図表1-5の事例8は定期借地権付きで既に販売されている。
※5：移転した中学校跡に小学校を設置し、児童数の増加に対応

［図表1-5］ 大学の跡利用の事例（東京圏）

事例	大学		従前施設	施設立地	跡利用の理由と方法	跡利用の内容（注1）	跡利用施設の規模（注1）
1	私立	東京電機大学	東京神田キャンパス	東京都千代田区	足立区へ移転し、売却	住友商事が神田錦町エリアの分散していた校舎で複数の再開発を実施（2020年竣工の複合ビル等）	敷地面積：9,761㎡、延床面積：85,352㎡（地上21階・地下1階建）の複合ビル等
2	私立	上智大学	市谷キャンパス	東京都千代田区	同区内で移転し、売却	三井不動産レジデンシャルが2019年にキャンパスを取得し、分譲マンションを開発（2022年竣工）	敷地面積：4,589㎡、総戸数：168戸（地上14階・地下1階建）
3	国立	東京医科歯科大学	1）駿河台キャンパス周辺 2）越中島地区の職員寮	1）東京都千代田区 2）東京都江東区	キャンパス外保有地の貸付による利活用	1）三菱地所がオフィス・店舗ビルを開発（2022年竣工） 2）野村不動産を事業協力者として選定したことを2023年に公表。分譲マンションや商業施設等を開発予定	1）敷地面積：546㎡、延床面積：2,978㎡（地上11階建） 2）敷地面積：17,967㎡
4	私立	芝浦工業大学	芝浦キャンパス	東京都港区	江東区へ移転し、保有ビルを利用転換	1棟全て賃貸するオフィスへ転換。CBREから転換へのサポートを受け、同社との仲介契約を2022年に締結	敷地面積：2,624㎡、延床面積：12,492㎡（地上8階・地下1階建）
5	国立	東京工業大学	田町キャンパス（附属高等学校）	東京都港区	目黒区へ移転した附属高等学校跡地の貸付による利活用	NTT都市開発等が複合ビル2棟を開発し、2030年供用開始予定。用途は事務所やホテル、商業施設、保育所、産学官連携施設等（注2）	敷地面積：23,200㎡、延床面積：247,700㎡（地上36階・地下2階建）と2,500㎡（地上7階建）
6	国立	東京海洋大学	品川キャンパス	東京都港区	キャンパス一部の貸付による利活用	東急不動産を優秀提案者として選定したことを2023年に公表。分譲マンションを開発予定（2026年竣工予定）	敷地面積：4,000㎡、総戸数：220戸（地上14階建）
7	国立	東京大学	1）白金台キャンパス 2）目白台キャンパス 3）西千葉キャンパス	1）東京都港区 2）東京都文京区 3）千葉県千葉市稲毛区	1）2）キャンパス一部の貸付による利活用 3）柏市へ移転し、売却	1）三井不動産レジデンシャル等が①外国人向け滞在型ホテル・レジデンスや②医療連携サービス付き分譲マンション等（注2）を開発（2021年に土地貸付認可を取得） 2）三菱地所レジデンス等が医療ヘルスケア施設や学童保育施設等（注2）の複合建物を開発（2025年竣工予定） 3）千葉大学が2022年に跡地の一部を取得しており、産学・地域連携拠点（注2）として整備する方針	1）敷地面積：7,800㎡、延床面積：①8,000㎡（地上8階建）、②8,100㎡（地上6階・地下1階建） 2）敷地面積：5,290㎡、延床面積：9,608㎡（地上5階建） 3）敷地面積：30,000㎡
8	国立	お茶の水女子大学	国際学生宿舎	東京都板橋区	キャンパス外にあった国際学生宿舎がキャンパス内へ移転し、貸付	阪急阪神不動産が定期借地権付き分譲マンションを開発（2025年竣工予定）	敷地面積：8,047㎡、総戸数：285戸（地上10階建）
9	私立	文化学園大学	小平キャンパス	東京都小平市	都心（渋谷区）へ移転	英国マルバーン・カレッジが2023年にキャンパス跡（既存建物を改修）で日本校を開校（初・中・高等部）	本館（地上4階・地下1階建）、体育館（地上2階建）
10	私立	東洋学園大学	流山キャンパス	千葉県流山市	都心（文京区）へ移転し、流山市へ売却	市立中学校が2024年にキャンパス跡（既存建物を改修）へ移転。一部施設は地域へ開放することも検討	敷地面積：50,000㎡、延床面積：30,000㎡
11	私立	東京理科大学	久喜キャンパス	埼玉県久喜市	都心（新宿区）へ移転し、久喜市へ無償譲渡	久喜市が看護専門学校を運営する公益社団法人へ土地・建物を無償譲渡し、さいたま市にある専門学校を誘致（2025年移転予定）	敷地面積：31,000㎡、延床面積：11,000㎡（建物6棟）
12	私立	日本医科大学	武蔵小杉キャンパス	神奈川県川崎市中原区	東京都武蔵野市への移転や大学病院の老朽化等に伴い大学主体で再開発を実施	病院・教育施設、共同住宅（三菱地所レジデンスによるタワーマンション開発）、飲食・物販施設等の建設および道路、公園等の公共施設の整備（2026年竣工予定）	敷地面積：41,730㎡、延床面積：60,800㎡（地上9階建）、174,800㎡（地上50階・地下1階建）
13	私立	関東学院大学	湘南・小田原キャンパス	神奈川県小田原市	県内中心部（横浜市）へ移転し、譲渡（注3）	学校法人が工学部単科の4年制大学（日本先端工科大学（仮称））の開学を2026年に予定	校舎敷地面積：101,626㎡、運動場用地：8,400㎡
14	私立	聖セシリア女子短期大学	短期大学施設	神奈川県大和市	短期大学が廃止（高校以下は存続）となり、売却（注4）	住友不動産が分譲マンションを開発（2025年竣工予定）	敷地面積：6,640㎡、総戸数：192戸（地上15階建）

（注1）内容の変更等が行われている可能性がある。面積等の「約」の記載は省略している。
（注2）大学の施設も設置される見込み
（注3）土地の有償／無償が不明（建物は売却とみられる）
（注4）定期借地権付き分譲ではないため土地は売却されるとみられるが従前土地の大学による所有・賃借の状況が不明

出所：大学の公表資料や報道等

東京圏以外における大学施設の跡利用

県内中心部等へのキャンパス移転や国立・私立大学による土地の貸し付け等が進む

東京圏以外においても、①キャンパスの移転をする事例が多くみられ、同市内での移転[図表1-6の事例1、2、7、10]や、県内中心部へ移転[同3、4、5、8、9]、その他[同12]に伴い跡利用が進められています。②不要化した一部施設の国立大学による貸し付けについては、信州大学宿舎用地の事例がみられます[同6]。

私立大学の北海道科学大学では、東京工業大学と同様に高校と大学の一体教育等を目的に附属高等学校が同市内に移転しており、その跡地の貸し付けが行なわれています[同1]。

③大学の廃止については、福岡県みやま市にあった4年制大学が廃止され、跡利用が進められています[同11]。

東京圏と比べ広い敷地での大規模な跡利用が多くみられる

東京圏以外では跡利用される施設の敷地規模が東京圏と比べ広く、10万㎡前後や同規模を超えるものが多くみられ[同2、3、5、7、8、10、11、12]、商業施設や医療・福祉施設、研究施設、住宅等の大規模な新規開発や既存施設を活用した整備等が進められています。九州大学は都市再生機構と共同で、箱崎キャンパス跡地の約28万5,000㎡をスマートシティ化する事業※6に取り組んでいます[同10]。

その他では、北海道科学大学の附属高等学校跡でニトリが開発の優先交渉権者に決定されており、商業施設が建設される見通しです[同1]。常葉大学の富士キャンパス跡では県内事業者により校舎がホテルに改装され、複合型スポーツ施設が開業しています[同4]。

東京圏と同様に、分譲マンションが大規模な開発地の一部で供給されています[同2、3]。信州大学の職員宿舎跡では定期借地権付き分譲マンションが開発され、完売しています[同6]。

跡利用が学校施設になる事例については、大阪大学の箕面キャンパス跡の開発用途にインターナショナルスクールが提案されています[同7]。広島大学では法学部キャンパスの跡利用として海外の大学（米国アリゾナ州立大学）の日本校を誘致しています[同9]。

※6：スマートシティとは最先端テクノロジーの活用によって人々の生活品質向上と持続的な経済的発展を可能にする先進的な都市のこと。なお、周辺を含むと跡利用の区域は約50万㎡とされる。

[図表 1-6] 大学の跡利用の事例（東京圏以外）

事例	大学		従前施設	施設立地	跡利用の理由と方法	跡利用の内容（注1）	跡利用施設の規模（注1）
1	私立	北海道科学大学	附属高等学校	北海道札幌市豊平区	同市手稲区へ移転した附属高等学校跡地の貸付による利活用	ニトリが跡地開発の優先交渉権者に決定されたことが2023年に報じられている(商業施設が建設される見通し)。	敷地面積：13,223㎡
2	国立	東北大学	雨宮キャンパス	宮城県仙台市青葉区	同市同区内で移転し、売却	イオングループを中心とし、商業施設や医療・福祉施設、分譲マンションなどの大規模複合開発事業を実施。商業施設は2025年に完成予定	全体敷地面積：92,746㎡、商業施設の延床面積：74,786㎡
3	私立	東北学院大学	多賀城キャンパス	宮城県多賀城市	県内中心部（仙台市）へ移転し、売却	ミサワホームがキャンパス跡を取得したことが2023年に報じられた。戸建て住宅や分譲マンション、商業施設や保育・医療施設などを一体で開発	敷地面積：114,000㎡
4	私立	常葉大学	富士キャンパス	静岡県富士市	県内中心部（静岡市）へ移転し、建物を売却（土地は富士市へ無償返還）	県内事業者が複合型スポーツ施設を2020年に開業。建物を取得しホテル等に改装（土地は富士市から賃借）	敷地面積：33,000㎡（注2）
5	私立	愛知大学	三好キャンパス	愛知県みよし市	県内中心部（名古屋市）へ移転	トヨタホームが中心となり未来志向のまちづくりを目指す戸建分譲地を開発（2020年に造成完了）	敷地面積：198,926㎡（288区画）
6	国立	信州大学	職員宿舎	長野県松本市	建物の老朽化に伴い廃止した宿舎用地の貸付による利活用	ミサワホーム甲信が定期借地権付き分譲マンションを開発（2023年に竣工しており、販売済み）	敷地面積：5,460㎡、総戸数：77戸（地上4階建）
7	国立	大阪大学	箕面キャンパス	大阪府箕面市	同市内新駅周辺へ移転し、箕面市へ譲渡（注3）	箕面市が2022年にESRを優先交渉事業者に決定（データセンターやインターナショナルスクール、農業公園の開発を提案）。一般定期借地権設定契約の締結を進める。	敷地面積：140,400㎡
8	私立	奈良学園大学	三郷キャンパス	奈良県三郷町	県内中心部（奈良市）へ移転し、三郷町へ無償譲渡	三郷町と医療法人、社会福祉法人が連携して、跡施設を活用し、2023年から医療・介護関連施設や高齢者住宅、障害者支援施設、教育・福祉に関する研究所等を開設	敷地面積：135,886㎡
9	国立	広島大学	東広島キャンパス	広島県東広島市	法学部が県内中心部（広島市）へ移転し、利用転換	米国アリゾナ州立大学日本校を誘致（広島大学と共同で運営、2021年に国際交流・地域連携拠点施設が開館、2022年から学生受け入れ）	国際交流・地域連携拠点施設の延床面積：4,000㎡
10	国立	九州大学	箱崎キャンパス	福岡県福岡市東区	同市西区へ移転し、売却・貸付	都市再生機構と土地の一部を共有化し、跡地利用（スマートシティ化）を共同で取り組んでおり、2025年度に土地利用事業者を決定する予定	敷地面積：285,000㎡（土地利用事業者募集対象面積）
11	私立	保健医療経営大学	本部キャンパス	福岡県みやま市	4年制大学を廃止し、みやま市が所有（大学へ貸付）していたキャンパスを福岡県へ無償譲渡	福岡県が跡施設を活用し、人や動物の健康と環境保全に一体で取り組むワンヘルスセンター（研究施設）を整備（2027年度中の開所予定）	敷地面積：100,000㎡
12	国立	琉球大学	上原キャンパス	沖縄県西原町	医学部と付属病院が米軍キャンプ住宅地区跡地（宜野湾市）へ移転し、売却もしくは貸付	大学が2023年度中に跡地利用計画を策定（跡施設を活用し、医療・福祉ゾーンと人材育成・研究開発ゾーン、多機能ゾーンの3ゾーンとする案等は2022年に公表）	敷地面積：176,000㎡

(注1)内容の変更等が行われている可能性がある。面積等の「約」の記載は省略している。
(注2)富士キャンパスを使用していた前身である常葉学園富士短期大学の学園用地として公表されていた面積（大学の敷地面積の詳細は不明）
(注3)有償／無償が不明

出所：大学の公表資料や報道等

大学施設の跡利用に関する今後について

18歳人口の減少により大学への入学者数の減少が見込まれる

中央教育審議会大学分科会（2023年7月開催）で文部科学省から提示された将来推計によると、2040年の大学入学者数（短期大学を除く）は51万110人[※7]と2020年の63万5,003人から12万4,893人減少する見込みです［図表1-7］。進学率は上昇する見込みの一方、18歳人口の減少がその要因です［図表1-8］。

大学入学者数の減少に伴いキャンパスの移転等は続く

東京圏で複数みられた私立大学が都区部外から都心部へ移転する事例は、図表1-5で示したもの以外にも、大学の利便性等を大きく向上させ、受験生や入学者を増加させること等を目的に、近年、様々な事例がみられます。大学入学者数の減少により、これら大学の魅力向上への取り組みは続くとみられます[※8]。

同一県内の中心部へ大学を移転させる事例も同様で、図表1-5や1-6で示したもの以外にも動きがみられます。神奈川大学では、みなとみらいキャンパス（横浜市）や横浜キャンパス（同）への移転に伴い湘南ひらつかキャンパス（平塚市）を2023年に閉鎖しています。今年に入り土地や建物の購入を希望する事業者の公募を開始しており、跡利用が進む可能性があります。

国公立大学では、統合・再編に向けた動きがみられます。2022年度に大阪市立大学と大阪府立大学が統合し大阪公立大学が開設されています。規模のメリットにより大学間競争で優位に立つことや、運営費交付金が減少する中での大学経営の一層の効率化等を企図したものとみられ、都心に近い大阪城東側の森之宮地区に基幹教育などを担うメインキャンパスが開設されます。一方、羽曳野キャンパスは森之宮キャンパス等へ2025年に移転するため、その跡利用が検討されるとみられます。大阪公立大学以外でも、全国で同様の動きがみられ、東京医科歯科大学と東京工業大学は、今年の10月に単一の新大学（東京科学大学）に統合することを発表しています。これら国公立大学の統合に伴い、キャンパスの再編（移転等）が進む可能性があります。

さらに、大学入学者数の減少によって、一部の学校施設が不要となることや、募集停止から廃止になる大学が増加する可能性があり、今後も多くの大学施設で跡利用が検討されるとみられます。

分譲マンションや学校施設への跡利用が進む可能性

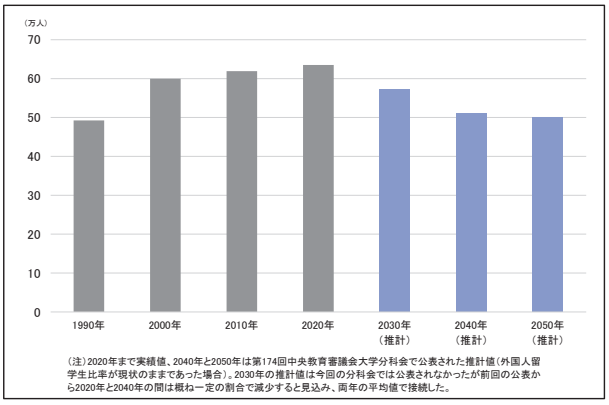
跡利用の用途として散見された分譲マンションについて、東京圏や大阪圏[※9]では販売価格の上昇に対し、需要は比較的堅調に推移しており、今後も高い需要が見込まれる地域では、大学施設からの転換が進むとみられます。なお、国立大学の貸付地で開発されている定期借地権付き分譲マンションについても、敷地が所有権の分譲マンションと比べ販売価格が安価なことから、今後も価格の上昇が続く場合、購入価格を抑えるために選択されるケースが増える可能性があります。

学校施設についても、教育的ニーズの高度化や多様化等に対応した新しい大学や専門学校、小中高校等の設置は続くと考えられます。政府が海外の名門大学の誘致を計画していることも報じられており、海外校による進出（跡利用）の可能性もあります。既存施設の改修により活用できるケースが多いことも、建築費の高騰が続く場合等では、跡利用としての積極的な検討理由になるとみられます。

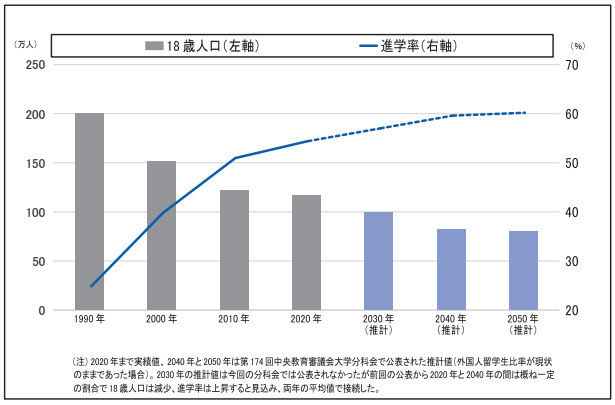
（以上、都市未来総合研究所　丸山　直樹）

※7：外国人留学生比率が現状のままであった場合。推計値の公表は2040年以降
※8：2018年に施行された東京23区内の大学定員増を原則10年間禁じる地方大学振興法の影響はあるとみられるが、本法は経過措置や例外規定があるとともに時限措置となっている。
※9：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県

［図表1-7］大学（短期大学を除く）への入学者数の将来推計（全国）



［図表1-8］18歳人口や大学進学率（短期大学を除く）の将来推計（全国）



図表1-7、1-8のデータ出所：文部科学省「学校基本調査」、第174回中央教育審議会大学分科会「大学入学者数等の将来推計について」

セルフストレージ業界の現状

セルフストレージ[※1]市場は需要増加に伴い新規供給が進み、利用料金も上昇していることから、セルフストレージの市場規模は堅調に拡大しています。本稿ではセルフストレージ業界の現状と売買取引の動向を整理・考察します。

セルフストレージ市場は年率6.9%で成長、東京都で供給が進む

セルフストレージ市場は年率6.9%で成長

セルフストレージは、家具家電や服飾雑貨、趣味・コレクション、スポーツ・レジャー用品、オフィス用品などの保管場所として利用されており、利用者は個人が約8割を占めています。

セルフストレージ会社大手のキュラーズ[※2]によると、2022年のセルフストレージ市場は、2020年比で年率6.0%増加の750億円でした。直近10年間でみると、年率6.9%程度で成長しており、今後も同程度の成長が続くと仮定すると、2030年には1,280億円程度まで拡大する見通しです。

東京都でセルフストレージの供給が進む

図表2-1はレンタル収納スペース推進協議会のRS推奨店舗[※3]を所在地別に集計したものです。これによると、46.5%が東京圏に立地しており[図表2-1]、2020年7月時点の42.3%と比較すると、4.3% pt増加しました。図表2-2は、都道府県別に2020年7月時点と2024年4月時点の物件数を比較したものですが、東京都は2020年7月の553件から2024年4月は748件に195物件(+35.3%)増加しています。2024年4月時点の物件数が50物件以上の都道府県のうち2020年7月からの増加率が15%以上となっているのは東京都、埼玉県、神奈川県のみで、セルフストレージの供給は東京圏とりわけ東京都で進んでいる様子が窺えます。

東京都におけるセルフストレージの潜在的な需要は大きい

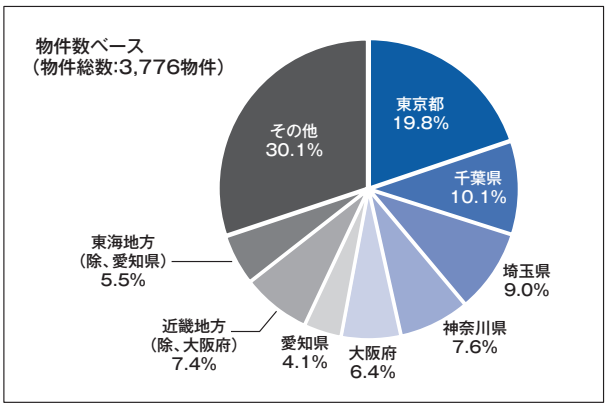
東京都でセルフストレージの供給が進む背景として、①転入人口が多く、人口増加が今後も続くと予想されていること[※4]、②住居費が高く十分な収納スペースの確保が難しいこと、③他の地域に比べてテレワークが普及しており、自宅にワークスペースを必要とする世帯が多いこと、など需要が見込めることが挙げられます。

コロナ下にテレワークが一気に普及し出社頻度が減少したことで、交通利便性を多少犠牲にしても広い居住空間を求めて住宅の郊外化が進むかに思われましたが、コロナ後のオフィス回帰により、共働き世帯を中心に交通利便性が高い都心マンションの人気が根強いようです。一方、マンション価格が高い都区部を中心に、予算内におさめるために居住面積や部屋数を減らして購入や賃借を検討する消費者が増えている可能性があります。テレワーク定着によるワークスペース確保の必要性を勘案すると、自宅の外に収納スペースを借りる潜在的な需要は今後も大きいと思われます。

利用者のすそ野を広げることが課題

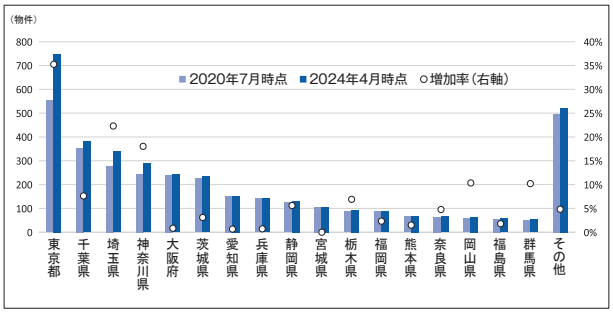
現状のセルフストレージの世帯普及率は1%程度と、生活にセルフストレージが根付いているとは言い難い状況です。セルフストレージ先進国の米国と比べて自宅の外に物品を収納することに対して抵抗感があるなど、文化的要因も背景として考えられますが、認知度を高め利用者のすそ野を広げていくことが市場規模拡大に向けての課題であると思われます。

[図表2-1] セルフストレージ(RS推奨店舗)の所在地
(2024年4月12日時点)



(注)近畿地方:大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県、和歌山県
東海地方:愛知県、岐阜県、静岡県、三重県

[図表2-2] 所在地別の物件数
(2020年7月時点と2024年4月時点)



図表2-1、2-2のデータ出所:(一社)レンタル収納スペース推進協議会「RS推奨店舗の検索」
(閲覧時点2020年7月20日、2024年4月12日)

※1：日本では、トランクルーム、貸倉庫、レンタルボックス、レンタル収納スペースなど様々な名称で呼ばれている。本稿では非倉庫事業者が賃貸借契約に基づいてスペースを提供し、保管責任は利用者自身が負うものをセルフストレージと定義する。
※2：（株）キュラーズ「トランクルーム市場調査2023：2023年トランクルーム市場、2.8倍増（2008年比）の750億円へ拡大（2023年7月27日）」。また、2021年の数値は公表がなかったため、2020年公表値と比較した。
※3：RS推奨店舗とは、物品を収納するためのスペースが安心・安全なサービスを提供できる施設であることをレンタル収納スペース推進協議会が推奨している店舗のこと。
※4：国立社会保障・人口問題研究所は2023年12月に公表した「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」で、46道府県で人口が減少局面に入るなか、東京都は2040年まで人口が増加すると予想している。

2023年度は外資系企業による複数物件一括取引が目立つ

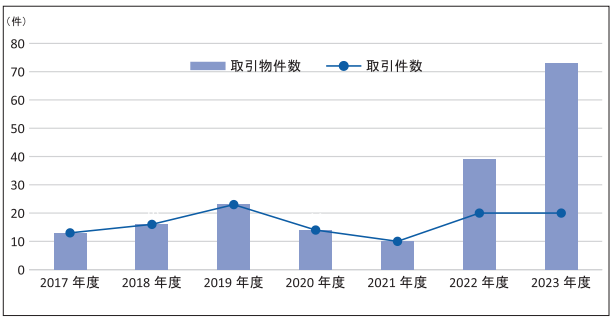
2023年度に公表されたセルフストレージ（セルフストレージ開発用地を含む）の取引件数は20件で前年度から変わりませんでしたが、取引物件数は73物件で前年度の39物件から87.2%増加しました［図表2-3］。上場しているセルフストレージ会社が少ないため、公表される売買取引は限られていますが、公表された売買事例をみると、セルフストレージを開発後、投資家や事業会社に売却し、管理運営を受託もしくは物件を賃借する業態のストレージ王やパルマが、セルフストレージの開発用地を取得する事例が大半を占めています。取引される物件の所在地は今後も需要が見込める東京23区が中心です。

2023年度の複数物件一括取引は2件で、外資系企業もしくは資本による取得でした。1件目は、パルマがオーストラリアに本拠地を置くPepperグループの日本法人に20物件売却した事例です。もう1件は、いちごグループがセルフストレージ会社大手のストレージプラス（現ストアハブ・ストレージプラス）の全株式を海外機関投資家が出資する国内のSPCに売却した事例です。

現在、日本の不動産投資市場ではオルタナティブな存在に過ぎないセルフストレージですが、欧米では、収支のボラティリティが低い安定資産としてコアアセットの地位を占めており、欧米などでセルフストレージの成功体験を得た外資系企業が日本のセルフストレージ需要の増加を見越して物件を積極的に取得する動きや、日本のセルフストレージ会社を買収することで日本市場に新規参入する動きがみられます。

（以上、都市未来総合研究所　正村　美里）

［図表2-3］セルフストレージの取引物件数と取引件数



（注）セルフストレージの開発を目的とした土地取得を含む

［図表2-4］2023年度の売買取引事例

公表年月	売主企業名	買主企業名	物件所在地	従前用途（建物名）	土地面積（㎡）	建物面積（㎡）	備考
2023年7月	ストレージ王	個人	岡山県津山市	津山院庄トランクルーム	-	194.0	販売用不動産の売却
2023年7月	ストレージ王	個人	岡山県倉敷市	倉敷亀島トランクルーム	-	205.4	販売用不動産の売却
2023年9月	ストレージ王	非公表(事業法人)	東京都目黒区	下目黒トランクルーム	261.0	545.9	販売用不動産の売却
2023年9月	ストレージ王	非公表(事業法人)	東京都品川区	西大井トランクルーム	309.7	880.1	販売用不動産の売却
2023年9月	ストレージ王	非公表(事業法人)	東京都豊島区	東長崎トランクルーム	225.2	725.3	販売用不動産の売却
2024年1月	ストレージ王	非公表(事業法人)	沖縄県那覇市	那覇泉崎トランクルーム	315.7	629.1	販売用不動産の売却
2023年4月	非公表	ストレージ王	東京都品川区	土地	309.7	-	セルフストレージの開発
2023年4月	非公表	ストレージ王	東京都豊島区	土地	225.2	-	セルフストレージの開発
2023年7月	非公表	ストレージ王	神奈川県横浜市	土地	154.9	-	セルフストレージの開発
2023年10月	非公表	ストレージ王	栃木県宇都宮市	土地	998.0	-	セルフストレージの開発
2023年11月	非公表	ストレージ王	東京都江東区	土地	122.1	-	セルフストレージの開発
2023年11月	非公表	ストレージ王	東京都江東区	土地	130.1	-	セルフストレージの開発
2023年12月	非公表	ストレージ王	東京都渋谷区	土地	188.1	-	セルフストレージの開発
2023年3月	非公表	ストレージ王	東京都世田谷区	土地	136.8	-	セルフストレージの開発
2024年3月	非公表	ストレージ王	東京都杉並区	土地	330.6	-	セルフストレージの開発
2024年3月	非公表	ストレージ王	東京都新宿区	土地	133.4	-	セルフストレージの開発
2023年4月	バンコーポレーション	パルマ	東京都世田谷区	土地	156.7	-	セルフストレージの開発
2023年8月	いちごグループ	非開示(海外機関投資家らが出資する国内のSPC)	東京都千代田区ほか	ストレージプラスの全株式(35店舗)	-	-	ストレージプラスの全株式を売却
2023年9月	パルマ	Pepper Advantage Holdings	-	セルフストレージ20物件	-	-	販売用不動産の売却
2023年10月	ルートエス・ジェイ合同会社(シンガポール投資家が出資するSPC)	特定目的会社SRJ1	東京都新宿区	江戸川橋トランクルーム	302.7	745.1	ストレージ王が開発したセルフストレージ。ストレージ王から取得後4カ月で売却

図表2-3、2-4のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

セットアップオフィスの整備が活発に

セットアップオフィスとは、ビル側（貸主）が貸室内部の間取り工事を行い、内装付きとして貸し出される形態のオフィスのことで、一般的な賃貸オフィスとは異なり、テナント側（借主）にとってはレイアウトや内装等に係る工事費用と入居に要する準備期間を削減でき、ビル側にとっては内装込みの分高い賃料で賃貸可能と言われています。

主に築年数が相当程度経過した中小ビルを取得し、セットアップオフィスに改修する動きが多くみられています[図表3-1]。こうした動きはこれまでビル再生を主業とする不動産会社が中心でしたが、足元ではその他の不動産会社に広がっています。中小ビルのストックは平成バブル期に建設された築35年前後の物件が相当割合を占めており、設備や機能等の劣化から競争力が低下しつつある物件が増加する中、それら物件の再生・活用を図る観点から物件取得を進めている面があると考えられます。物件取得だけでなく、中小ビル一棟を賃借した上で改修し、テナントに転貸する事例もみられます。

また、大手デベロッパー等でも、開発・運営する物件を中心にセットアップオフィスを整備する動きが広がっています[図表3-2]。大規模ビルの一部フロアを転換した事例や、中規模高スペックビルに整備する事例もあります。

セットアップオフィスの整備が活発になっている主な要因として、オフィスの在り方の多様化と空室の増加、内装工事費の上昇が考えられます。オフィスの在り方の多様化についてはシェアオフィスの利用増加が典型例であり、シェアオフィスと同様にセットアップオフィスも主にベンチャーやスタートアップ企業をターゲットにしている場合が多い点で類似していますが、セットアップオフィスは専用区画にオフィスを構えたいテナントに選好されていると考えられます。ビル側にとっては、シェアオフィスは利用契約であり販促や売上管理に一定のノウハウを要するのに対して、セットアップオフィスは賃貸借契約であり収益が安定的であるほか、内装を整備すれば導入可能であることから運営の難度はシェアオフィスほど高くないと考えられます。また、中小ビル、大規模ビルいずれも、コロナ禍による市況悪化で増加した空室活用のために整備を図っている面があると考えられます。さらに、建設業の人手不足や資材価格の高騰等から内装工事費が上昇傾向にあって、オフィス移転等を検討する企業にとって初期費用負担が大きくなっている状況下、セットアップオフィスであればそうした費用の抑制が可能である点が入居ニーズにつながっており、ビル側はそうしたテナントのニーズを捕捉するために整備を進めている面もあると考えられます。　（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

[図表 3-1] セットアップオフィス関連の売買取引事例（2023 年以降の主な事例）

物件情報			売買情報		取組概要
所在地	延床面積	竣工年	売主業種	買主業種	
新宿区新小川町	4,687.65㎡	1991年	不明	不動産（ビル再生等）	買主は改修した上で売却する方針。空室となっている1フロアをセットアップオフィスとして改修し、分割して賃貸することも想定
中央区日本橋浜町	1,144.87㎡	2022年	建設	不動産（インフラ施設運営等）	買主は予め受付や会議室等の内装造作・一部什器が備え付けられている状態で賃貸するハーフセットアップ賃貸方式の導入等のバリューアップを図る計画
千代田区外神田	288.87㎡	1988年	一般事業法人（OA機器販売）	不動産（ビル再生等）	買主はベンチャー企業、スタートアップ企業向けのセットアップオフィスに改修。今後は収益物件として一棟で売却する方針
中央区日本橋蛎殻町	252.45㎡	1989年	個人		
新宿区新宿	2,398.63㎡	1988年	一般事業法人（美容関連）	不動産（総合デベロッパー）	買主は改修し、内装・家具付きのオフィスと内装付きオフィスを整備
港区芝	234.90㎡	1997年	不動産（コンサルティング等）	不動産（分譲マンション開発等）	買主は1階を店舗、2階以上をセットアップオフィスに改修し、スタートアップ企業やベンチャー企業などへ賃貸した上で一棟で売却する計画
千代田区九段南	634.38㎡	1984年	不動産		買主は家具付きのセットアップオフィスへ改修し、ベンチャー企業やスタートアップ企業に賃貸した上で一棟で売却する計画
中央区築地	670.90㎡	1989年	一般事業法人（アパレル）		

[図表 3-2] 大手デベロッパー等によるセットアップオフィス整備に関する主な事例

企業名	取組概要
三菱地所（株）	丸の内・大手町エリアにある複数の大規模ビル内で運営するフレキシブルオフィス「xLINK」の一部では、会議室やフォンブース、キッチンスペースなどの基本設備はビル側で用意するが、入居者は希望に応じてオフィスレイアウトの調整や什器の持込みが可能なハーフセットアップオフィスを用意
	コンパクトオフィスビル「CIRCLES」において入居者のワークスタイルに合わせた複数のセットアッププランを用意
住友不動産（株）	スタートアップ企業や起業家を支援する新ブランド「GROWTH」を立ち上げ、2023年5月に住友不動産虎ノ門タワー内にセットアップオフィスをオープン。オフィス家具を標準で整備するほか、入居時・退去時のコストを最低限に抑えたプラン設計で敷金などの初期費用を抑え、退去時の原状回復は原則クリーニングのみとする。東京都心で複数展開するほか、2024年4月には関西に進出
東京建物（株）	東京スクエアガーデンの一部フロアにおいて、退去テナントが残したオフィスの内装や什器備品の一部を再利用した「サステナブルセットアップオフィス」を2022年9月に整備
中央日本土地建物（株）	虎ノ門セントラルビルの一部フロアを改装し、セットアップオフィスおよび今後のオフィスの在り方をハード・ソフト面から研究するためのR&D拠点を2023年10月に開設。セットアップオフィスは、テナント専用区画としてニーズが高い約30坪の2区画を設け、可変性が高い家具・什器と、様々な利用シーンを想定したワークスペースや、フロアの約半分のスペースを占める共用ラウンジを設置
野村不動産（株）	中規模高スペックビル「PMO」において内装・什器の一部をあらかじめ設置したセットアップオフィスを整備（一部物件）
住友商事（株）	中規模高スペックビル「PREX」において賃貸フロアに受付と会議室を予め設置しておくハーフセットアップ賃貸方式を導入（2021年2月以降竣工物件）

図表 3-1、3-2 の出所：事業者のリリース資料や報道記事等の公開資料を基に都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス　2024.5
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）

※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。