

売買取引されたオフィスビルの立地は都心5区から外へ拡がる傾向

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（暦年ベース、以下同じ。）の東京圏^{*1}におけるオフィス売買取引件数は136件、取引額は1兆3,980億円となり、前年（154件、9,834億円）に比べ件数は12%減少したが、大型取引がけん引し取引額は42%増加した。

立地別では、都心5区^{*2}が6,545億円となり、前年（5,848億円）に比べ12%増加したものの、全体の取引額に占める割合は47%となり、本調査開始以来初めて5割を下回った。オフィスビルの利回りが低下（価格は上昇）傾向の中、売買取引されるオフィスビルの立地は都心5区→周辺18区^{*3}→その他東京圏^{*4}へと拡がりを見せた。2017年のその他東京圏の取引額は、横浜みなとみらいエリアで大型取引が複数成約したことなどから、本調査開始以来最高の4,677億円となり、全体の取引額に占める割合は前年の12%から大幅に上昇し、33%となった〔図表1〕。

外資系法人の取得額が約3,500億円に増加

買主セクター別では、外資系法人^{*5}が金融緩和と超低金利、円安傾向などを背景に取得額が3,449億円（取引額全体に占める割合25%）に増加した。一方、軟調な投資口価格と低利回りの環境下で物件取得が難しくなっているJ-REITは、取得額が3,865億円（同、28%）に低下したものの、外資系法人をわずかに上回り、買主の最大セクターの座は保った〔図表2左〕。

売主セクター別では、建設・不動産とその他の事業法人等が大きな割合を占めたほか、J-REITがスポンサー企業と大規模物件の資産入替を行ったことが寄与し、売却額が増加した〔図表2右〕。

次ページでは、J-REITが取得した東京23区のオフィスビルの駅からの所要時間の変化を分析した。

*1 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

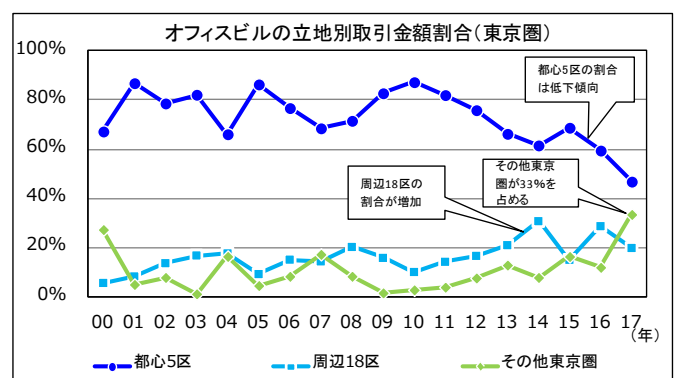
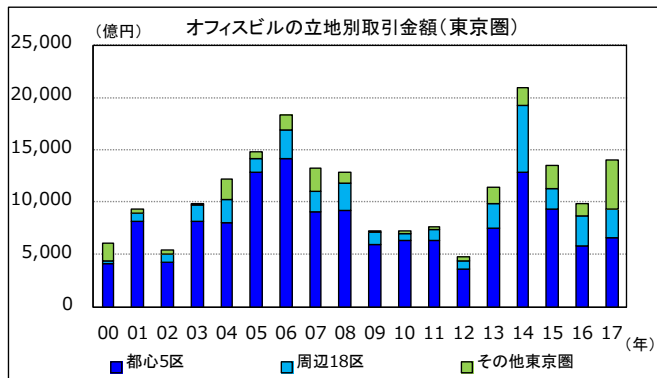
*2 都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

*3 周辺18区：都心5区を除く東京23区

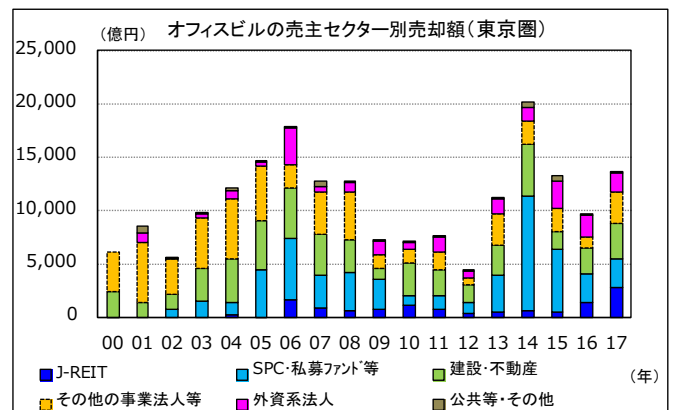
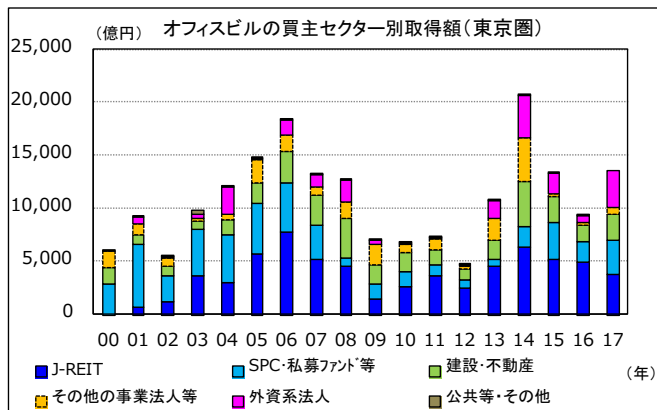
*4 その他東京圏：東京23区を除く東京圏

*5 海外の企業、ファンド、REIT等をいい、日本の証券取引所に上場している（いた）企業等を除く

〔図表1〕 オフィスビルの立地別売買金額・金額割合（東京圏）



〔図表2〕 オフィスビルの買主セクター別・売主セクター別売買取引額（東京圏）



図表1、2のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

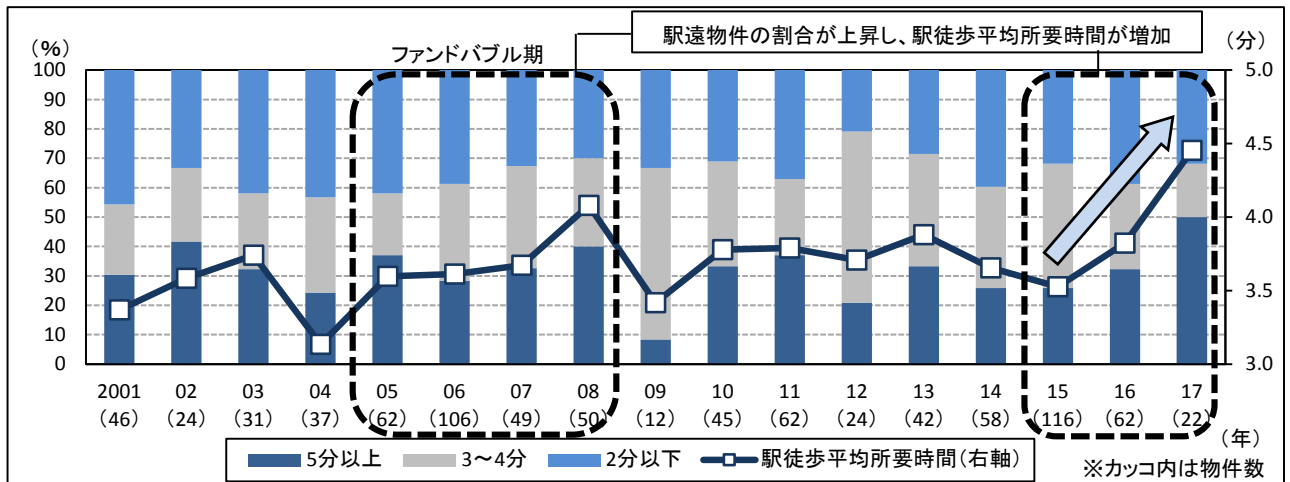
J-REIT が東京 23 区で取得したオフィスビルにおいて駅徒歩平均所要時間が増加

J-REIT が東京 23 区で取得したオフィスビルについて、駅徒歩 5 分以上の物件（以下、5 分以上物件という。）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る [図表 3 棒および折れ線]。類似の傾向は 2005 ～ 2008 年のファンドバブル期にもみられたが、2017 年はファンド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る。

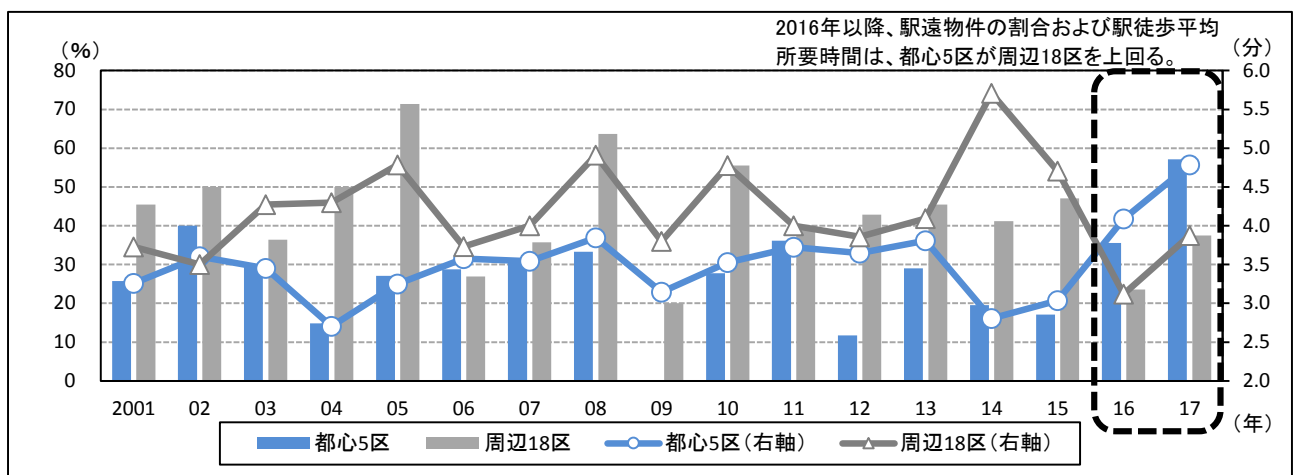
都心 5 区および周辺 18 区それぞれの 5 分以上物件の割合と駅徒歩平均所要時間をみると、2015 年以前はおおむね周辺 18 区が都心 5 区を上回っていたのに対して、2016 年以降は都心 5 区が周辺 18 区を上回っている [図表 4]。J-REIT が 2017 年に都心 5 区で取得した 5 分以上物件は、港区海岸三丁目（芝浦ふ頭駅徒歩 8 分）・港区港南一丁目（品川駅徒歩 7 分）・港区西新橋三丁目（虎ノ門駅徒歩 8 分）などのように、湾岸エリアや内陸部でも駅から比較的遠いエリアに所在するものが見受けられる。こうした立地の物件取得が複数あったことなどが 5 分以上物件の割合上昇の要因と考えられる。

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り、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る。

[図表 3] 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 4] 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、4 のデータ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」（2017 年は 8 月までに取得された物件が対象）



公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(3)第6808号

(発行：2018年3月)

みずほ信託銀行グループ 〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

FAX03-3271-8940

平成ビルディング株式会社 ☎ 03-3271-9715

〈土日・祭日休〉

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。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社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2017 HEISEI BUILDING CO.,LTD.