

第2章

成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用

我が国は、急激な人口減少を迎える中、経済成長を実現させるためには労働者減少を上回る生産性を向上させることが必要である。そのような状況の下、不動産投資市場のさらなる活用により成長分野に対する投資家からの資金をさらに呼び込み、土地政策において成長分野の土地需要に的確に対応し土地・不動産が円滑に供給されることが求められる。

国土交通省では、平成27年12月より計8回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催し、平成28年8月に同部会で「土地政策の新たな方向性2016」が取りまとめられ、土地政策の今後の大きな方向性が示された。

同取りまとめの中では、かつてのような面的な開発圧力が低下している一方、グローバル化の進展による国際化における都市間競争、訪日外国人旅行者数の急増、電子商取引（以下「Eコマース」という。）市場の拡大、超高齢社会の進展などに伴い、観光・宿泊業、物流業、ヘルスケア産業等の新たな成長分野において、一部の地域では土地・不動産に対する需要が拡大しつつある旨も記されており、今後どのように成長分野に不動産を供給していくかが重要となる。

こうした動きを踏まえて、本章では、第1節において不動産投資から見る成長産業の動きを捉え、第2節以降では、社会資本のストック効果の最大化を図るための土地・不動産の最適活用を促進する観点から、成長分野をめぐる状況や物流施設等の整備による土地利用の変化、インバウンド等の観光需要による土地利用の変化、国際化における都市間競争と都市部での土地利用の状況について記載する。

第1節 不動産投資からみる成長産業における不動産の動向

1 不動産投資の動向

（長期金利の動向）

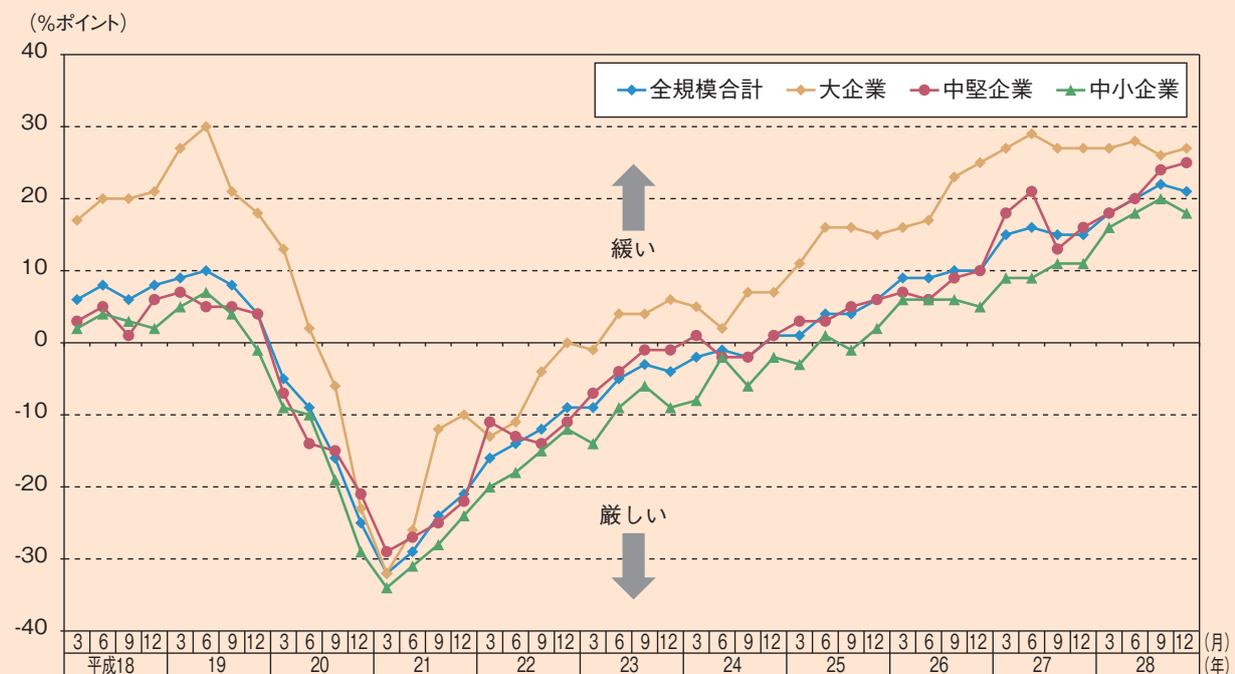
平成28年に導入された、日本銀行の「マイナス金利付き量的・質的金融緩和」（同年1月29日決定）と「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」（同年9月21日決定）の影響により、10年固定利付型国債の金利が一時0%を下回る等、金利が極めて低水準で推移しており、また、不動産業に対する金融機関の貸出態度も緩和されている（図表2-1-1, 2）。

図表 2-1-1 10年固定利付型国債の金利推移



資料：財務省「国債金利情報」を基に国土交通省作成

図表 2-1-2 金融機関の不動産業向け貸出態度

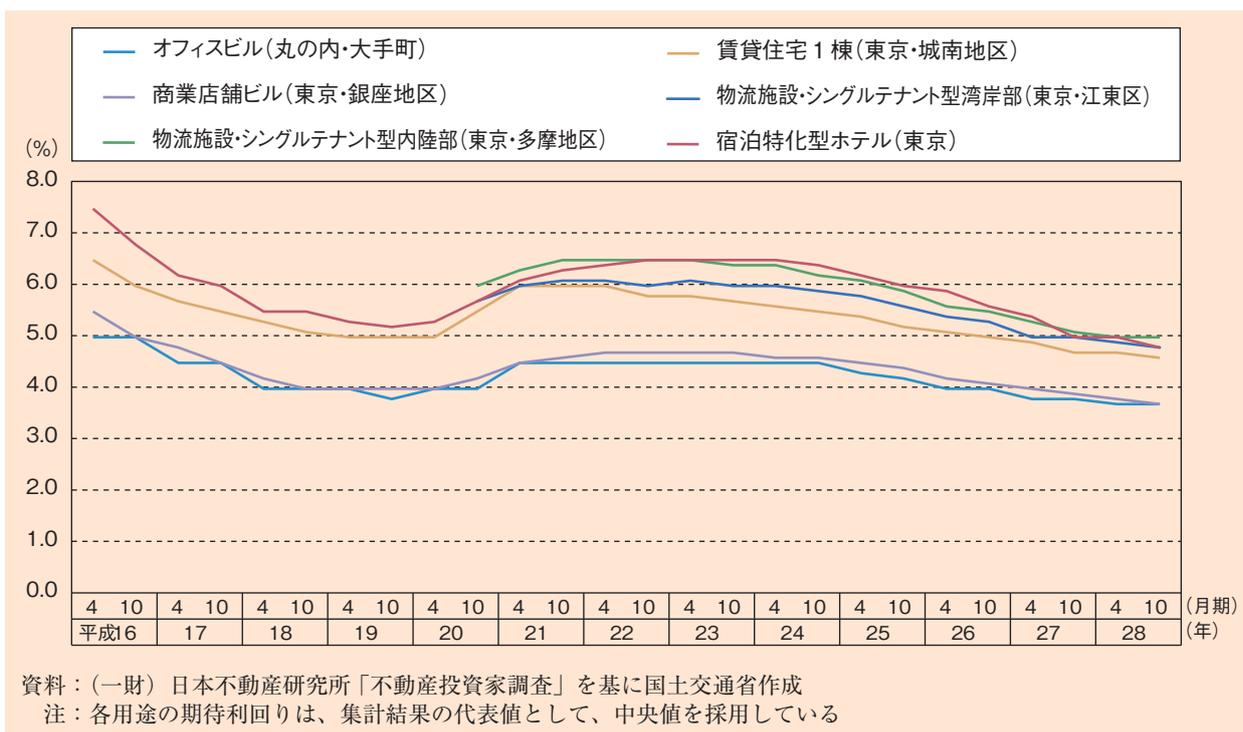


資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」を基に国土交通省作成

(不動産に対する期待利回りの動向)

金利の低下等の影響により、不動産に対する期待利回りは、各用途とも低下傾向となっている。平成28年10月の「不動産投資家調査」(機関投資家等へのアンケート調査)における各用途の代表的な地区をみると、各用途ともリーマンショック前の最下限値を下回る水準まで低下している。特に、成長産業に係る物流施設、ホテル等の不動産については、最も高い時点と比較して物流施設(湾岸部)は1.3%低下の4.8%、ホテルは1.7%低下の4.8%と直近で大幅な低下傾向がみられる(図表2-1-3)。

図表2-1-3 用途別期待利回りの推移



(Jリート組入れ不動産の評価額の推移)

我が国の不動産総額に占めるリートの総額は約0.8%程度であるが、Jリートにおける組入れ不動産の評価額は、平成22年の約7.5兆円から右肩上がりで推移しており、平成28年末においては、約16.6兆円となっている。特に、物流施設及びホテルについて増加幅が大きく、平成22年以降、物流施設は約2兆円、ホテルは約1兆円まで評価額が増加している(図表2-1-4, 5)。

図表2-1-4 我が国の不動産資産とリート資産



注1：内閣府「国民経済計算（平成26年度確報）」※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額

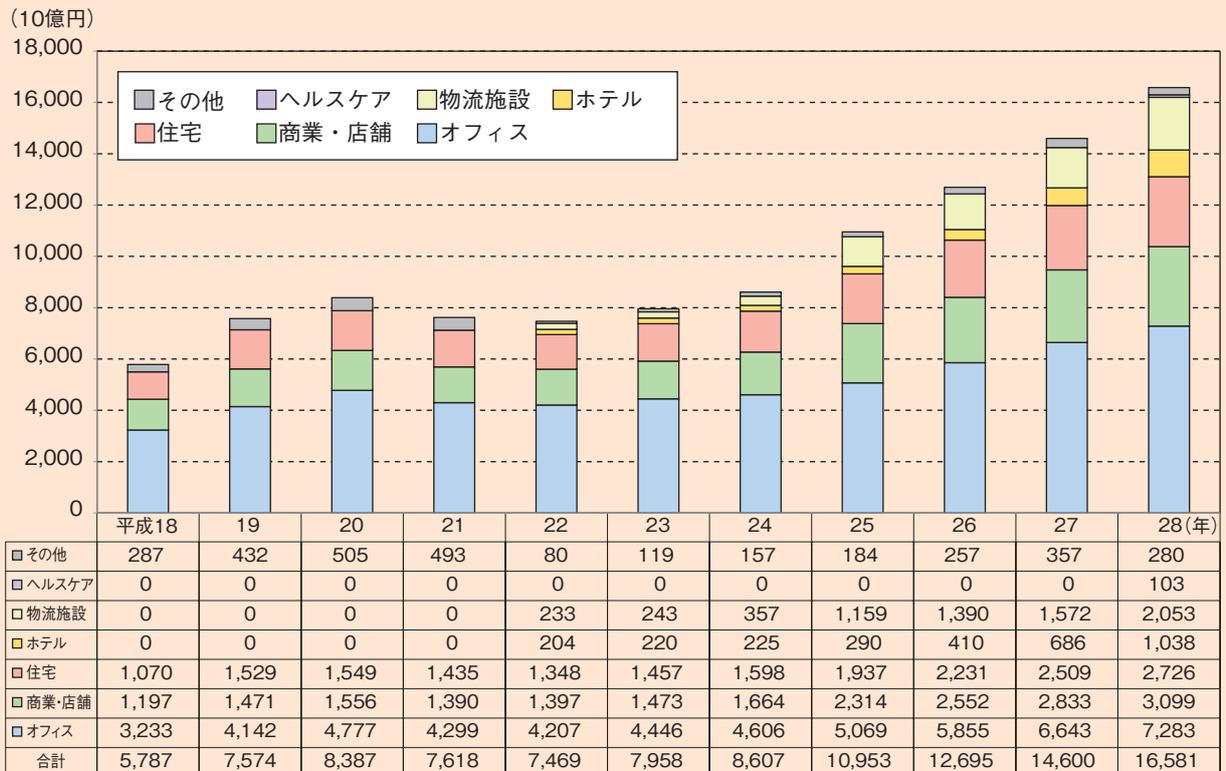
注2：事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。国土交通省「土地基本調査」に基づく時価ベースの金額（平成25年1月1日時点）

注3：PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2012 update”（円換算）

注4：国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

注5：（一社）投資信託協会「統計データ（平成29年2月末）」（上場リート及び私募リートの合計）

図表2-1-5 Jリートの組入れ不動産の評価額推移



資料：（一社）投資信託協会

注：「その他」は「オフィス」、「商業・店舗」、「住宅」、「ホテル」、「物流施設」以外の用途

平成22年1月以前の「ホテル」、「物流」は「その他」に含まれる

平成28年9月以前の「ヘルスケア」、「病院」は「その他」に含まれる

2 各用途別不動産のストック数推移

(物流施設)

物流施設の一部が含まれる倉庫業法上の営業倉庫のうち、建屋型の倉庫である1類、2類、3類倉庫の合計面積については、平成23年度に大きく落ち込んだものの、その後は以前の水準まで回復している。

一方、物流施設を含む倉庫の着工面積は平成23年以降増加傾向にあり、1棟当たり床面積は増加傾向にある（図表2-1-6, 7）。

図表2-1-6 1～3類倉庫面積 推移



図表2-1-7 倉庫 着工面積推移

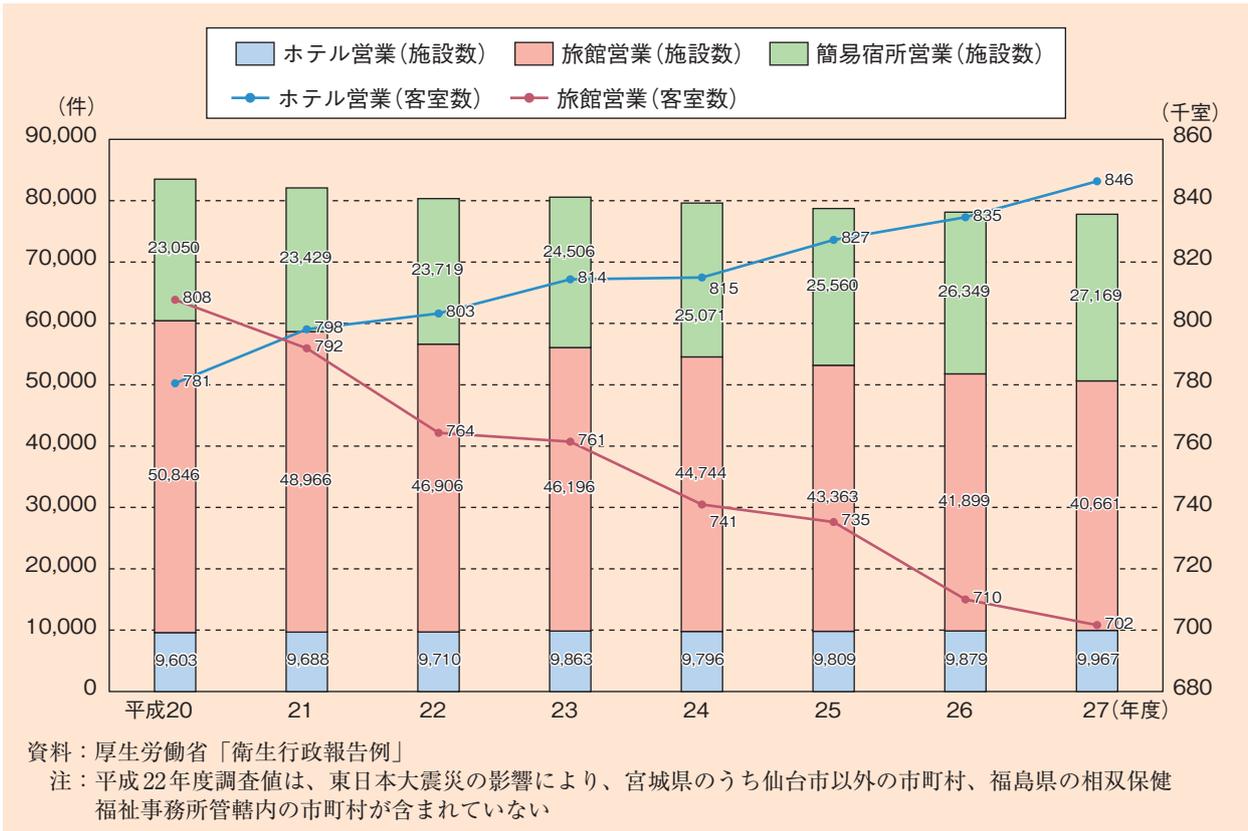


(宿泊施設)

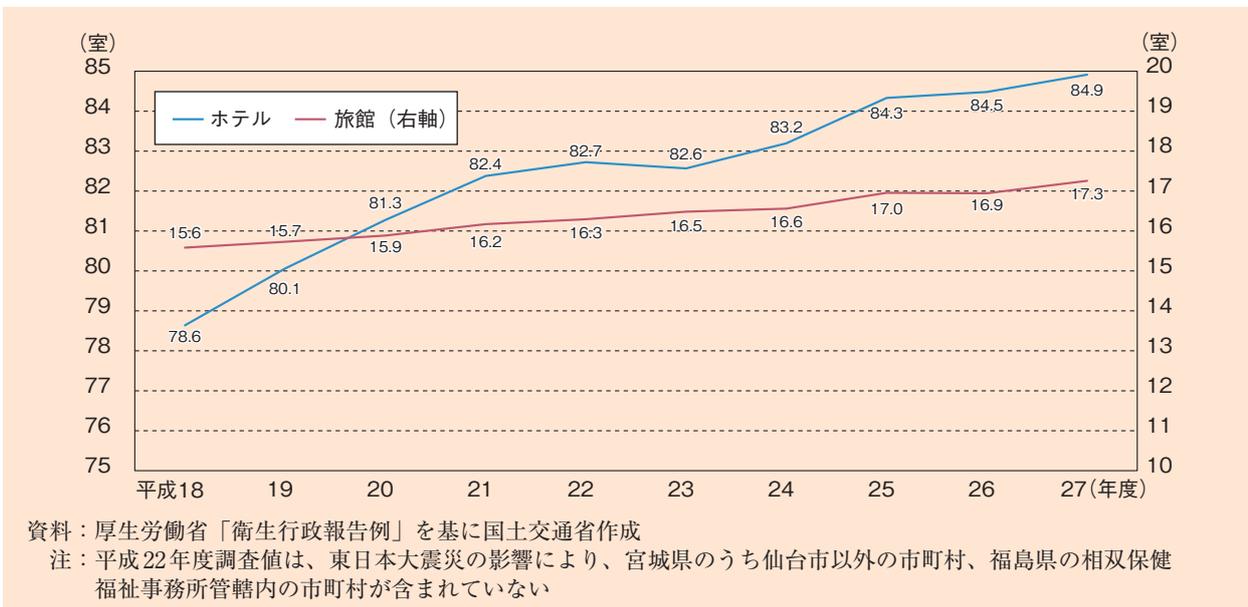
宿泊施設については、旅館の営業施設数及び営業客室数は減少傾向を示しているが、ホテルの営業施設数は微増傾向ながら、営業客室数は増加傾向で推移している。なお、旅館とホテルの1施設当たり客室数については、ともに増加傾向である。簡易宿所営業の施設数についても、増加傾向にある。

また、宿泊業用建築物の着工面積は平成24年以降増加傾向にあり、1棟当たりの床面積も増加傾向にある（図表2-1-8～10）。

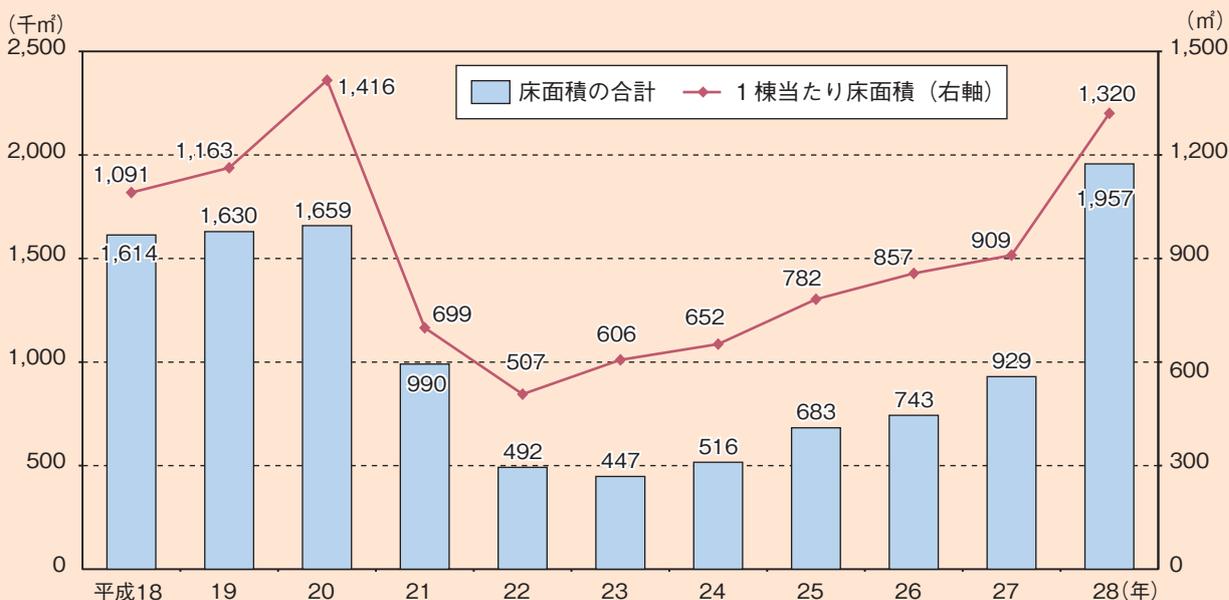
図表2-1-8 宿泊施設の施設数及び客室数の推移（各年度末時点）



図表2-1-9 宿泊施設の施設当たり客室数の推移（各年度末時点）



図表2-1-10 宿泊業用建築物 着工面積推移

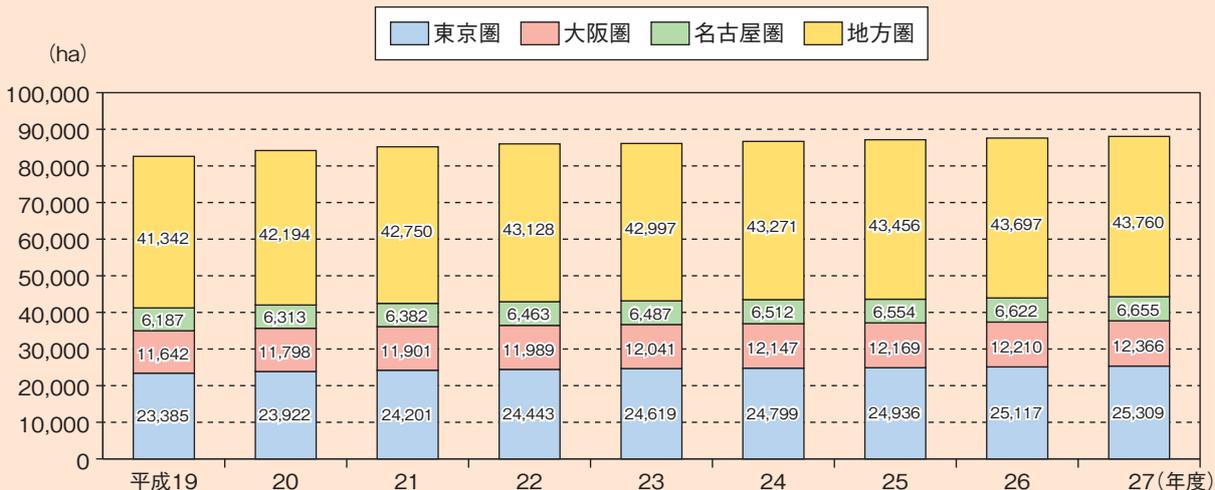


資料：国土交通省「建築着工統計調査」

(オフィスビル)

オフィスビルについては、床面積のストックは全国的に増加傾向にある。また、着工面積はリーマンショックで一旦落ち込んだ後、平成23年以降増加傾向にあったが、平成26年、平成28年で落ち込んでいる（図表2-1-11, 12）。

図表2-1-11 オフィスビルのストック推移



資料：総務省「固定資産の価格等の概要調書」を基に国土交通省作成

注：非木造の事務所・店舗・百貨店・銀行と、木造の事務所・銀行の延床面積

東京圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県

大阪圏：大阪府、京都府、兵庫県

名古屋圏：愛知県、三重県

地方圏：上記以外の道県

図表2-1-12 オフィスビル 着工面積推移



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

(ヘルスケア施設)

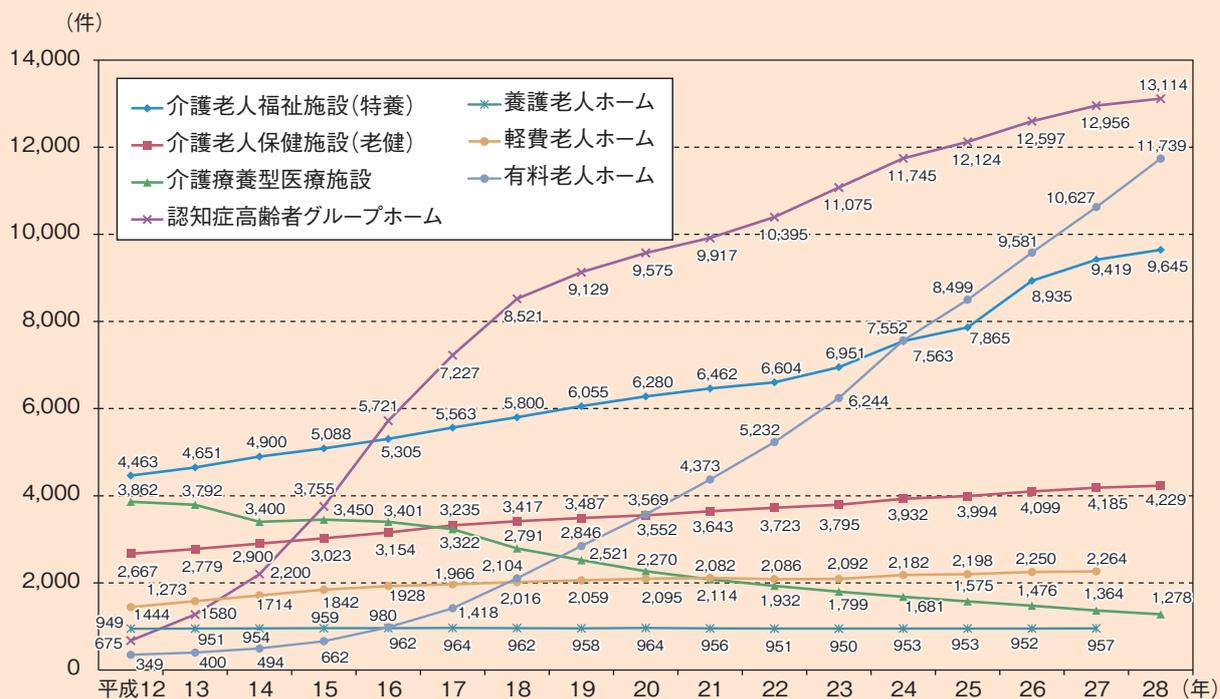
ヘルスケア施設については、サービス付き高齢者向け住宅の登録数（棟・戸）をみると、制度開始（平成23年10月）以降右肩上がりに上昇を続けている。また、その他の高齢者向け施設数をみても、認知症高齢者グループホーム、有料老人ホーム、介護老人福祉施設（特養）は大きく増加している（図表2-1-13, 14）。

図表2-1-13 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



資料：国土交通省

図表2-1-14 高齢者向け施設数（サービス付き高齢者向け住宅以外）の推移



注1：介護保険3施設及び認知症高齢者グループホームは、「介護サービス施設・事業所調査（10月1日時点）（平成12、13年）」及び「介護給付費実態調査（10月審査分）（平成14年以降）」による
 注2：介護老人福祉施設は、介護福祉施設サービスと地域密着型介護福祉施設サービスの請求事業所を合算したもの
 注3：認知症高齢者グループホームは、平成12～16年は痴呆対応型共同生活介護、平成17年以降は認知症対応型共同生活介護により表示
 注4：養護老人ホーム・軽費老人ホームは、「社会福祉施設等調査（10月1日時点）」による。ただし、平成21～23年は調査対象施設の数、平成24～27年は基本票に基づく数
 注5：有料老人ホームは、厚生労働省老健局の調査結果（7月1日時点）による

第2節 Eコマース市場拡大に伴う物流施設の動向と土地利用の変化

本節では、インターネットの普及の拡大等による最終消費者に対するEコマース市場の発展とそれに伴う物流施設の動向を捉えた上で、物流施設の開発事例について取り上げる。

1 Eコマース市場拡大に伴う物流施設の動向

(1) インターネットを利用した支出額

インターネット及び情報通信端末の普及等に伴い、1世帯当たりのインターネットを利用した支出額は、平成28年において落ち込みがみられたものの増加傾向にある（図表2-2-1）。

図表2-2-1 世帯当たり1か月間のインターネット支出額の推移（総世帯）



資料：総務省「家計消費状況調査」を基に国土交通省作成

注：平成27年以降、調査項目等を変更したため、平成26年以前のデータと時系列で比較する際は注意が必要

(2) Eコマース市場の動向

近年インターネットの普及等を背景にEコマース市場が急拡大しており、平成27年の消費者向けEコマース市場規模は13.8兆円と前年比7.6%の増加（平成22年との比較では、76.9%の増加、6兆円の増加）となっている。

また、EC化率（全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、Eコマース市場規模）についても上昇傾向にある（図表2-2-2）。

図表2-2-2 Eコマース市場規模の推移



資料：経済産業省「平成27年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」
注：EC化率は物販分野を対象

(3) Eコマース市場拡大に対応した企業の取組

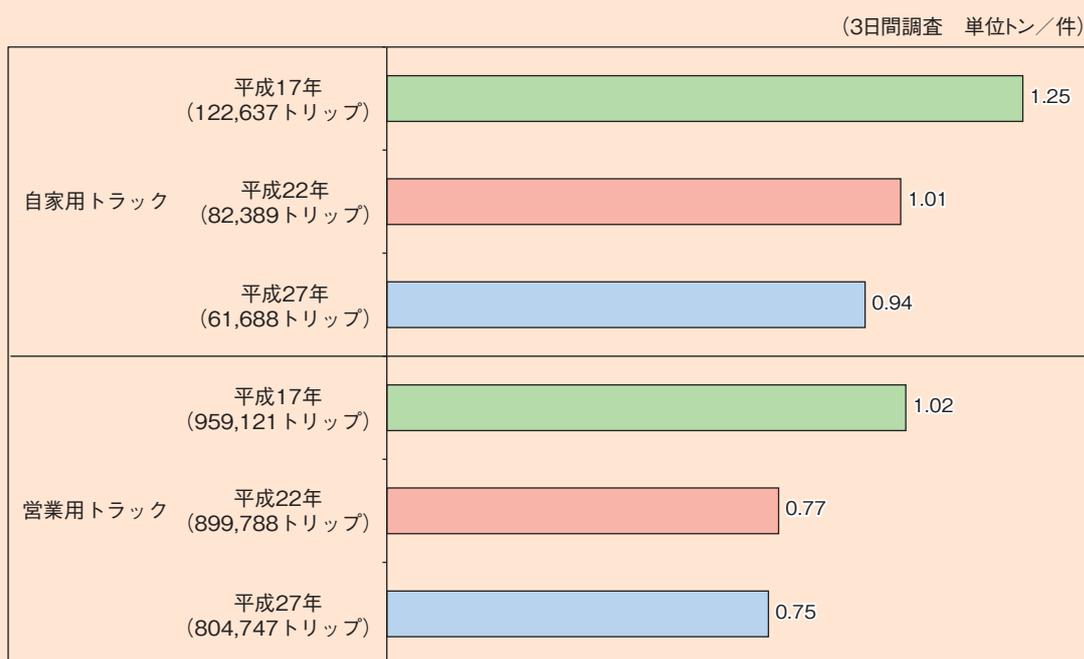
Eコマース市場の拡大に伴い、Eコマースを実施している企業は、当日配送等の発注から商品到着までの期間の短縮化及び消費者による配送料の負担軽減等のサービスを提供する傾向にある。また、トラックを利用した宅配便の取扱個数は増加傾向にあり、トラックの1件当たりの貨物量が減少していることから、Eコマース市場拡大に伴う個人への配達増加の影響等により、配送サービスの小口化がみられる（図表2-2-3, 4）。

図表2-2-3 トラックを利用した宅配便取扱個数の推移



資料：国土交通省

図表2-2-4 トラックの流動ロット



資料：国土交通省「第10回全国貨物純流動調査（物流センサス）の調査結果（速報）」

(4) 日本・中国・米国の3国間における越境Eコマース市場

日本・中国・米国の3国間における越境Eコマース市場をみると、中国・米国の日本からの購入額が日本の各国からの購入額に比し圧倒的に高くなっている。また、国別の購入額合計では中国が突出して高くなっている（図表2-2-5）。

図表2-2-5 日本、米国、中国における越境Eコマース市場規模

(億円)

国（消費国）	日本からの購入額	米国からの購入額	中国からの購入額	合計
日本 (対前年比)	/	2,019	210	2,229
		6.9%	6.8%	6.9%
米国 (対前年比)	5,381	/	3,656	9,037
	10.5%		12.0%	11.1%
中国 (対前年比)	7,956	8,442	/	16,398
	31.2%	34.2%		32.7%
合計 (対前年比)	13,337	10,461	3,866	27,664
	22.0%	27.9%	11.6%	22.6%

資料：経済産業省

(5) 物流施設の動向

(物流施設の大規模化、機能高度化の背景)

消費者ニーズに対応した企業の配送サービス拡充の影響により、物流施設の機能として従来の倉庫としての保管機能のみならず、施設内における加工機能及び食品の冷凍・冷蔵保存機能等利用企業のニーズに沿ったスペースを確保することが物流施設の市場競争力を高めるために必要となってきた。また、大手企業の買収活動による小売業界等の再編・集約化に伴い、個々の企業が保有していた老朽化した物流施設を1箇所の高機能かつ大規模な施設へ集約するニーズが発生しており、新規の物流施設は大規模化、高機能化の傾向にある。

(物流施設の利用方式の多様化)

物流施設の利用方式として、大きくBTS型（Build To Suit）とマルチテナント型に分かれる。

BTS型とは、施設建築前に入居テナントが決まっており、テナントの要望に合わせ専用施設を建築するものをいう。

マルチテナント型は、一つの施設に対して複数のテナントが入居するものであり、建築当初から複数のテナントが同居できるよう各種設備を備えるものをいう。

(物流施設の新規開発動向)

近年、首都圏では、臨海部のみならず内陸部高速道路IC付近で開発が盛んに行われている（図表2-2-6）。

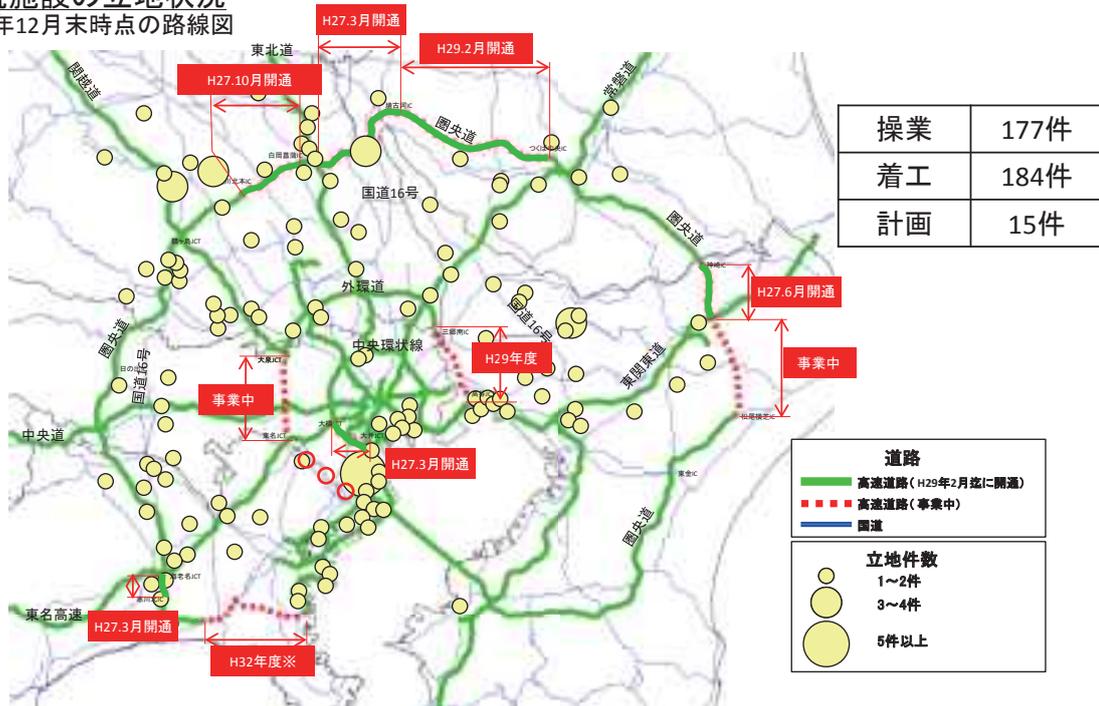
関西圏では、臨海部で開発が盛んに行われ供給過剰が懸念される一方、従来開発が少なかった内陸部でも今後開発が計画されている。

中部圏では、東海環状自動車道東回りの開通により内陸部における物流施設の開発が増加した。また、今後予定されている同道西回りの開通を見据えた拠点整備が見込まれる。

物流施設関係者へのヒアリングによれば、この開発動向は、圏央道等の高速道路一部開通で内陸部の交通利便性が向上したことや臨海部に比し低い価格で土地を取得することができることから、臨海部における老朽化した高賃料の物流施設に入居するテナントを低い賃料で誘致できること等に起因しているとみられる。

図表 2-2-6 首都圏における物流施設の新規開発動向

■物流施設の立地状況
平成27年12月末時点の路線図



※土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合

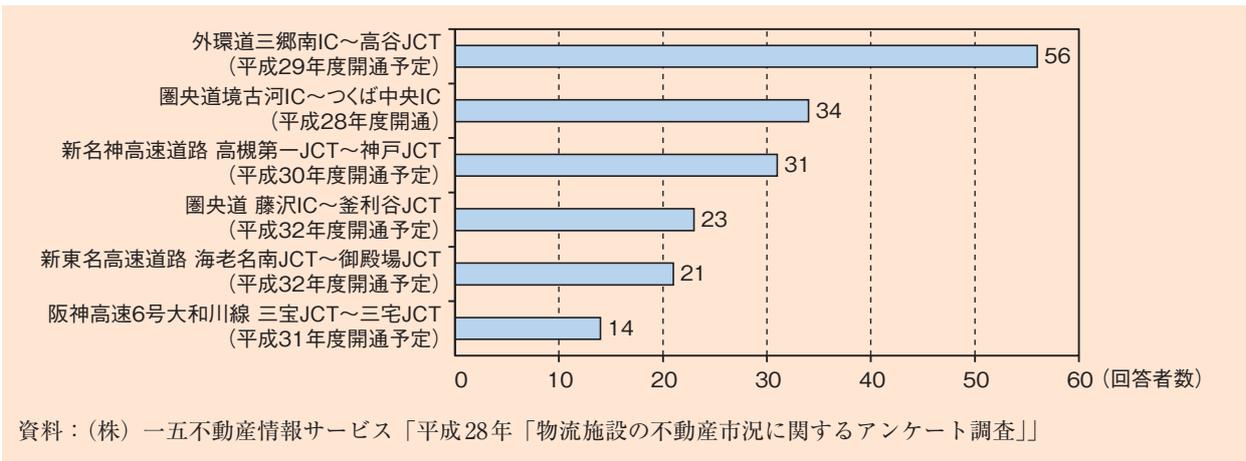
資料：「日本立地総覧2015年版、2016年版」を基に国土交通省作成

(6) 物流施設の開発意向

(道路整備計画への関心)

物流施設開発に影響のある道路整備計画についての不動産関係者に対するアンケート結果によれば、外環道の三郷南 I C ~ 高谷 J C T 間への関心が最も高い。次いで、圏央道における境古河 I C ~ つくば中央 I C 間が高く、既に物流施設の新規開発計画も進んでいる。関西圏においては、新名神高速道路の高槻第一 J C T ~ 神戸 J C T 間への関心が最も高い (図表 2-2-7)。

図表 2-2-7 物流施設開発に影響のある道路整備計画アンケート

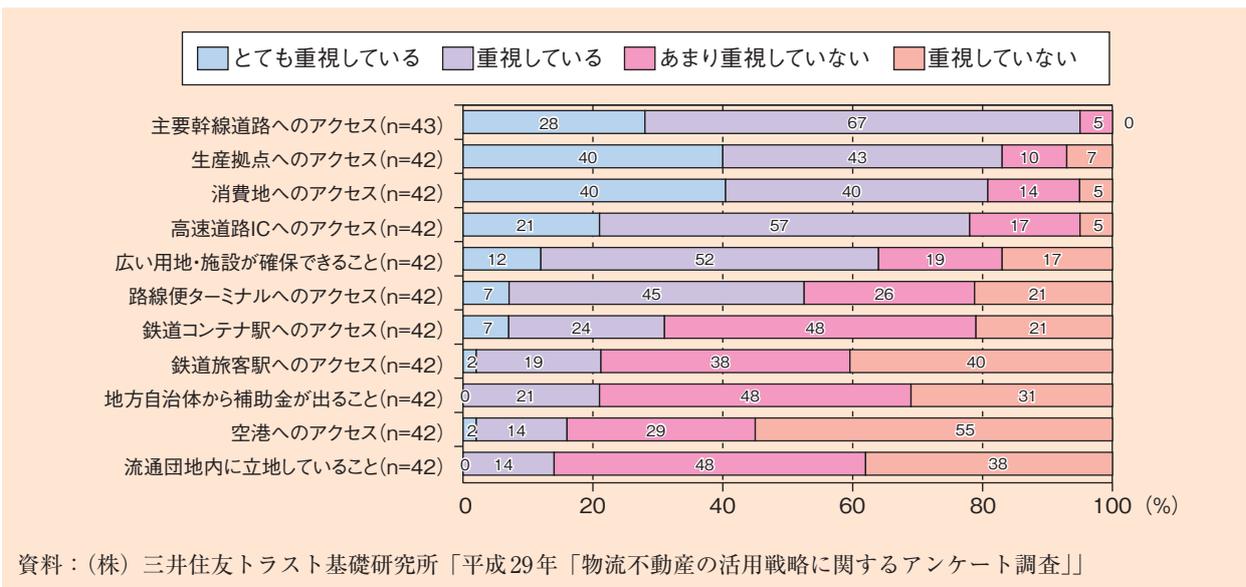


(立地で重視する要因)

荷主企業に対するアンケートによれば、物流施設の立地を検討する際の要因としては、生産拠点へのアクセス、消費地へのアクセス、主要幹線道路へのアクセスを「とても重視している」事業者の割合が高い。このほか、「重視している」を含めると、高速道路ICへのアクセス、広い用地・施設が確保できることと回答した事業者の割合が高い(図表2-2-8)。

物流施設関係者へのヒアリングによれば、近年は物流施設内の従業員の確保が重要な問題となっており、これを念頭に郊外住宅地の近くや通勤利便性の高い駅に近いこと等も重要な要因となっているとのことである。

図表 2-2-8 物流施設の立地戦略に関するアンケート



2 物流施設開発に係る地価動向

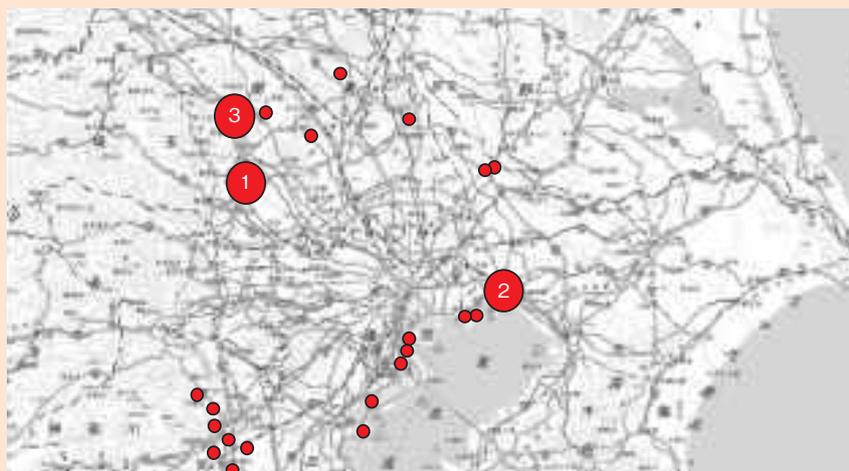
前述のとおり、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県）、大阪圏（京都府、大阪府、兵庫県、奈良県）、名古屋圏（愛知県、三重県）において物流施設の開発がみられることから、ここでは各圏域における地価動向について取り上げる。

平成29年地価公示の結果をみると、東京圏の工業地全体の対前年平均変動率は、1.8%と前年に比べて上昇幅が拡大している。最も上昇しているのは、圏央道入間インターチェンジの近くの「入間9-1」で対前年変動率10.3%（内陸部）の上昇となっている。次いで、千葉県船橋市の「船橋9-5」で同8.5%（臨海部）、埼玉県東松山市の「東松山9-1」で同8.5%（内陸部）と続き、内陸部と臨海部の両方で上昇傾向がみられる（図表2-2-9）。

大阪圏の工業地全体の対前年平均変動率は、0.6%と前年に比べて上昇幅が拡大している。特に、神戸市中央区の「神戸中央9-1」は対前年変動率7.1%と大きく上昇している。

名古屋圏の工業地全体の対前年平均変動率は、0.1%と前年と同率の上昇となった。特に、愛知県小牧市の「小牧9-5」は1.8%と東京圏、大阪圏に比べて上昇率は低いものの、上昇がみられる。

図表2-2-9 東京圏の工業地における地価公示地点（対前年変動率5%以上）



資料：国土交通省「平成29年地価公示」
東京圏内の工業地で対前年変動率5%以上のものを明示
①～③は上昇率が高い地点から3地点を明示
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

3 物流施設の開発事例

前述のとおり、都市臨海部や都市近郊の内陸部において大型物流施設の新規開発がみられるが、ここでは内陸部の土地区画整理事業保留地で行われた開発事例、内陸部の資材置場等の低利用地で行われた開発事例、臨海部で物流施設を津波発生時の避難施設とする協定書を行政と締結した事例を紹介する。

(1) DPL三郷

図表2-2-10 DPL三郷 外観写真



資料：大和ハウス工業（株）

(概要)

DPL三郷は、平成25年8月に開設されたマルチ型大型物流施設であり、埼玉県三郷市の草加都市計画事業三郷インター南部土地区画整理事業における保留地の一部を大和ハウス株式会社が取得して開発を行った。常磐自動車道の三郷インターチェンジから約0.5kmに位置し、首都高速6号線、外環及び常磐自動車道に接続する三郷ジャンクションに近い。

マルチテナント型物流施設として、各階へのランプウェイ、各階にトラックバースを設け、テナントの需要に応じて冷蔵・冷凍設備の後付け対応工事を可能とする仕様としている。

当該施設では、商品の仕分け等人手を要する作業が発生することから、約3,500名の新規就労が生み出された。

図表2-2-11 DPL三郷 概要

所在	埼玉県三郷市インター南一丁目
構造・階建て	プレキャストコンクリート造、一部鉄骨造 5階建て
延床面積	57,952㎡

(特徴)

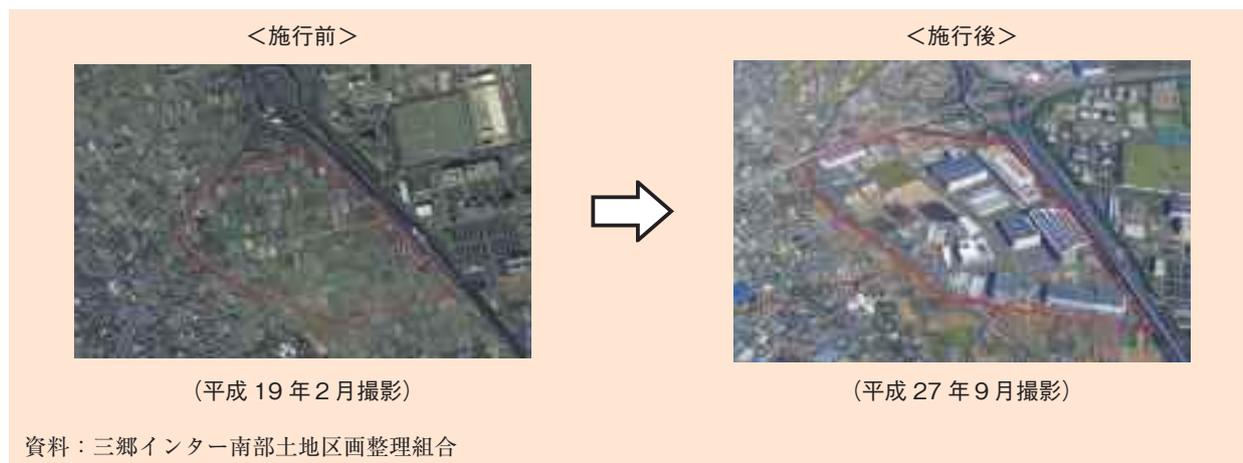
D P L三郷が開発される経緯となった前述の土地区画整理事業は、平成20年度から平成27年度に区画整理組合により施行されたものである。従前は、市街地調整区域であり、残土置場、農地等を主体とした土地利用であったが、つくばエクスプレス「三郷中央」駅から北西約1.5kmの距離にあり、3つの高速道路が合流する三郷ジャンクション南側に接する立地特性を最大限に活かし、高度な流通機能を有する物流施設の集積地として生まれ変わった。

当該事業は、事業費の大部分を保留地売却による収入で賄うことにより実質5年で事業を完了した。事業着手前に保留地の一部の売買についての仮契約を締結し、保留地購入代金の前払いを受けて事業費に充てることができたため、金融機関からの借入れを受けずに事業を進めることができたことが順調な事業の推進に寄与した。また、区画割りを大きくすることで、D P L三郷に加えその他の大規模物流施設を誘致することができた。

図表2-2-12 三郷インター南部土地区画整理事業 概要

事業名称	草加都市計画事業三郷インター南部土地区画整理事業
施工者	三郷インター南部土地区画整理組合
施工面積	44.4ha
権利者数	126名(換地処分時)
事業費	114.5億円
減歩率	35.42%
組合設立認可日	平成21年3月24日
施工期間	平成20年度～平成27年度
用途地域	工業地域

図表2-2-13 三郷インター南部土地区画整理事業施行前後航空写真



(2) 佐川グローバルロジスティクス須恵営業所

図表2-2-14 佐川グローバルロジスティクス須恵営業所 外観写真



資料：佐川グローバルロジスティクス（株）

(概要)

佐川グローバルロジスティクス株式会社の須恵営業所（以下、「須恵営業所」という）は、福岡県糟屋郡須恵町に所在する平成28年10月に開設された内陸部に立地する先進大型物流施設である。JR九州香椎線「新原」駅の徒歩圏に所在し、福岡空港まで車で20分の距離である。当該敷地は、建設会社の資材置場等の低利用地を開発し、物流施設へと生まれ変わらせた。設備としては、静脈認証システムの採用により、高度なセキュリティを確保しており、また、全館LED照明の採用により消費電力量を削減、CO₂排出量は年間115トン削減している。

(特徴)

須恵営業所は、SGホールディングスグループ横断の先進的ロジスティクスプロジェクトチーム「GOAL[®]」における九州エリアの戦略拠点である。当該施設と近接する同社の施設の連携により全国の宅配ネットワークの提供と、国内外一貫物流を可能とした。

図表2-2-15 佐川グローバルロジスティクス須恵営業所 概要

所在	福岡県糟屋郡須恵町
構造・階建て	鉄骨造 3階建て
延床面積	32,216.34㎡

(3) G L P横浜

図表2-2-16 G L P横浜 外観写真



資料：グローバル・ロジスティクス・プロパティーズ（株）

(概要)

平成17年に開設されたG L P横浜は、神奈川県横浜市鶴見区生麦に所在の大型物流施設である。首都高速神奈川1号横羽線生麦ジャンクションの至近で、京浜急行電鉄「生麦」駅より約1 kmに位置する。免震構造を採用しており、ランプウェイにより各階に直接アクセスできる。

(特徴)

横浜市とグローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社（以下「G L P」という。）は、横浜市内初の地域、企業、行政の協働による津波避難の取り組みとなる「津波発生時における施設等の提供に関する協定書」を平成26年10月1日に締結した。

以前から、近隣の住民から津波警報等発表時にG L P横浜へ避難できないかとの要望を受けていたが、G L P横浜の入口が住宅地の反対側（海側）にしかないことから、地域住民が避難する際に、海側に大きく迂回することが課題となっていた。鶴見区とG L Pで協議を重ねた結果、津波警報等発表時の地域住民の避難が安全・効率的に行えることを目的に、住宅地側からG L P横浜敷地内に入る門扉及び敷地内の避難通路の施工をG L P側が、G L P横浜敷地内に入れるスロープの施工を横浜市が行った。同年11月2日には、住民の参加を得て実際にランプウェイを上る避難訓練を実施し、平成28年11月までに計3回の避難訓練を実施している。

図表2-2-17 G L P横浜 概要

所在	神奈川県横浜市鶴見区生麦
構造・階建て	鉄骨造 3階建て
延床面積	119,351㎡

第3節 インバウンドの増加等に伴う土地利用の変化

近年、観光を巡る情勢は大きく変化している中、平成28年3月、政府は今後の観光政策の中長期の新たな目標を盛り込んだ「明日の日本を支える観光ビジョン」（平成28年3月30日 明日の日本を支える観光ビジョン構想会議決定）を策定した。本観光ビジョンでは、わが国が世界に誇る「自然」、「文化」、「食」、「気候」という観光振興に必要な4つの条件を最大限に活用し、「観光先進国」の実現に政府一丸となって取り組むこととしている。そういった状況の下、訪日外国人旅行者数が増加しており、それに応じて今後も宿泊施設市場の成長が見込まれる。本節においては、インバウンドの状況を概観し、インバウンドを背景とした地価動向を捉えた上で、観光産業を支える宿泊施設について取り上げる。

1 インバウンドの状況等について

(1) 訪日外国人旅行者について

(訪日外国人旅行者数及び宿泊者数)

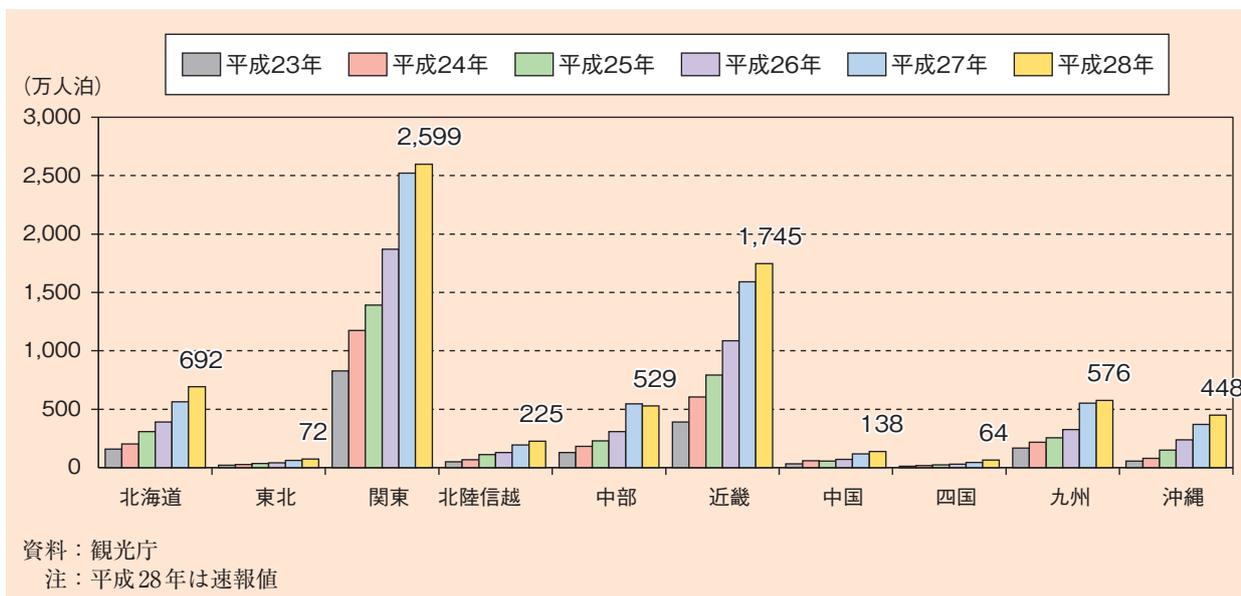
平成28年の訪日外国人旅行者数は、約2,404万人と前年に比べて約21.8%の増加となった。平成24年と比較すると約3倍の増加となっており、近年大幅に増加していることがわかる（図表2-3-1）。

図表2-3-1 訪日外国人旅行者数の推移



平成28年の地域ブロック別外国人延べ宿泊者数については、ゴールデンルート圏内に位置する関東・近畿の順で多く、続いて北海道・九州が続いている（図表2-3-2）。

図表2-3-2 地域ブロック別外国人延べ宿泊者数



(訪日外国人消費額)

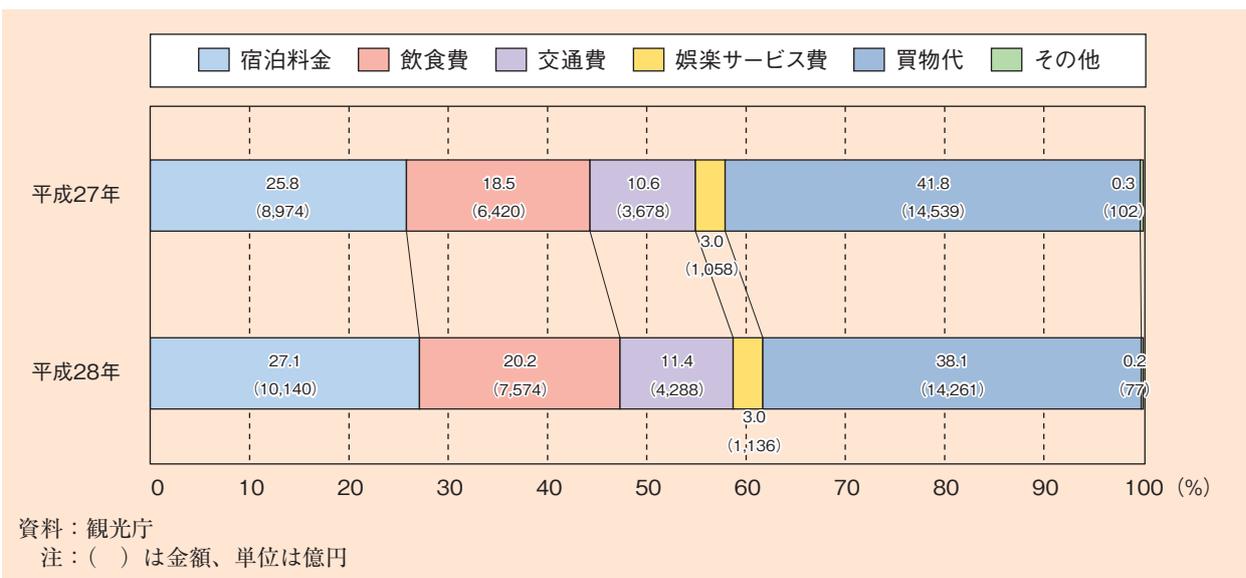
平成28年の訪日外国人消費額については、3兆7,476億円となり過去最高額となったものの、中国人観光客によるいわゆる「爆買い」が落ち着き消費も頭打ちとなったことから、対前年増加率は8%と前年までに比べて低い増加率となった。

また、平成27年と平成28年の訪日外国人消費額の内訳を比較すると、依然として買物代が一番大きい割合を示すが、その割合は低下しており、宿泊費及び飲食代の割合が上昇している（図表2-3-3, 4）。

図表2-3-3 訪日外国人消費額の推移



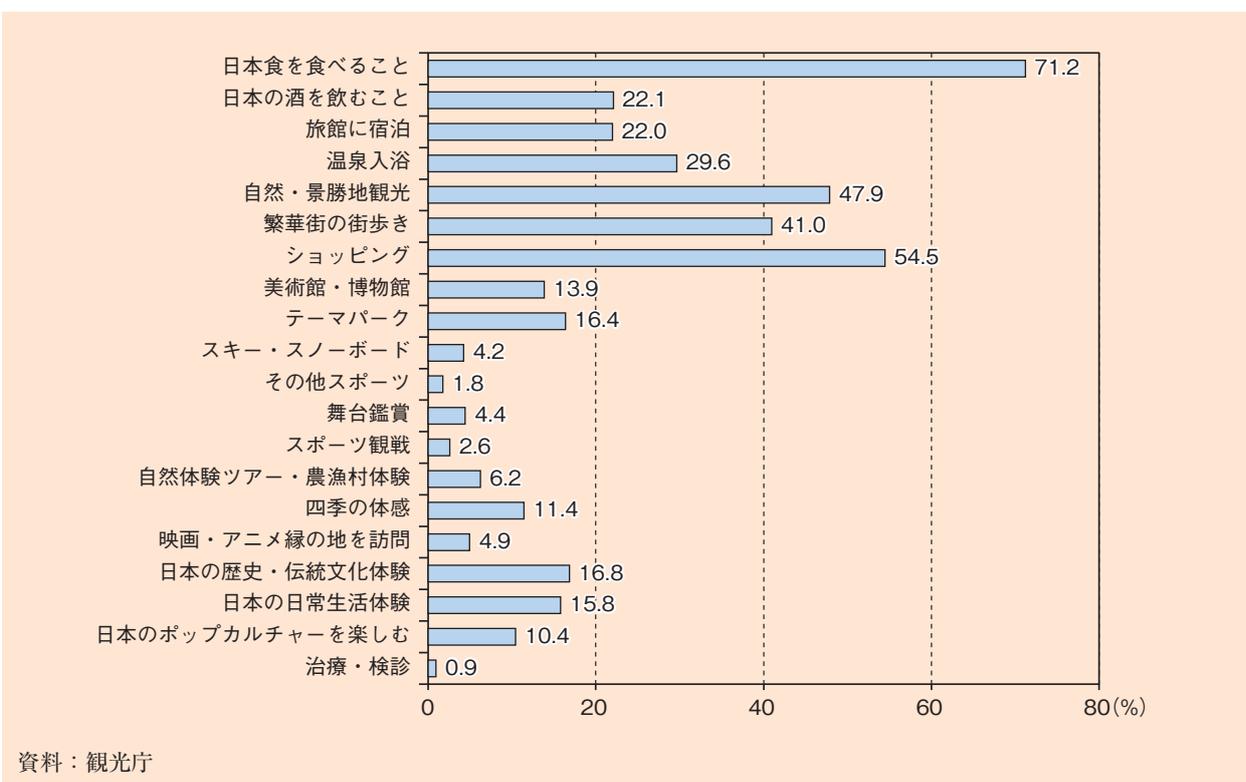
図表2-3-4 訪日外国人旅行消費額の費目別構成比



(訪日外国人の訪日動機)

平成28年の訪日外国人の訪日動機は、「日本食を食べること」が71.2%と最も高く、「ショッピング」が54.5%となっており、このほか「自然・景勝地観光」「繁華街の街歩き」「温泉入浴」といわゆるコト消費につながるものが続いている（図表2-3-5）。

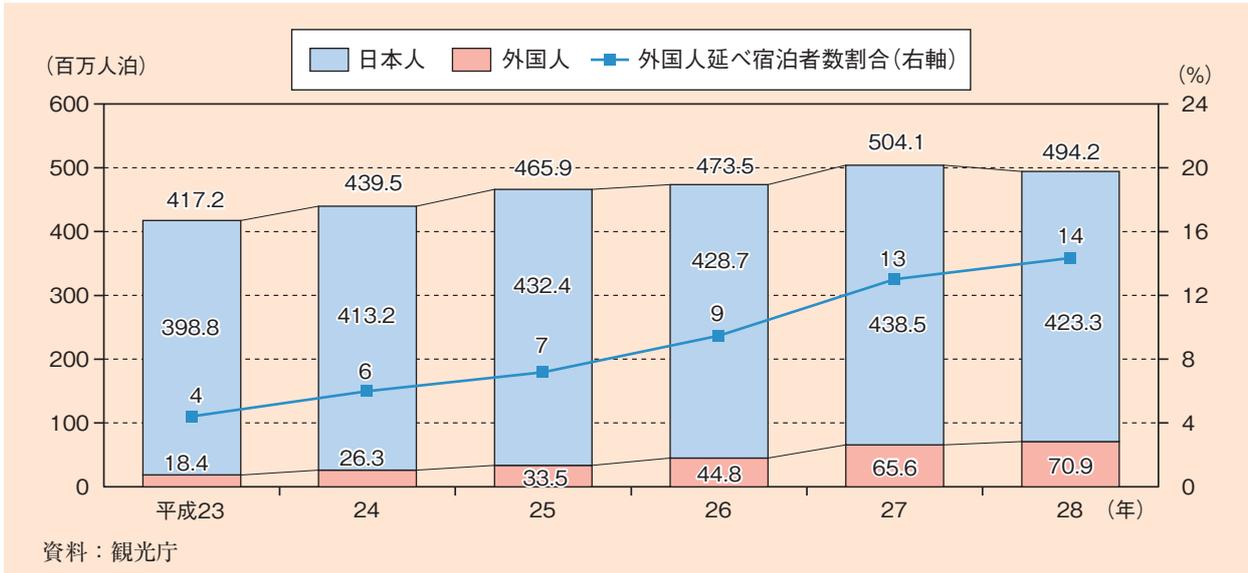
図表2-3-5 訪日外国人旅行者の訪日動機



(2) 国内旅行の状況

国内における年間述べ宿泊者数は、平成27年に5億人を超え過去最高を記録したものの、日本人宿泊者数が減少したことにより平成28年は減少した。一方、外国人宿泊者数の比率は増加傾向にある（図表2-3-6）。

図表2-3-6 国内における年別・延べ宿泊者数推移



(3) 新幹線、空港、港湾等の整備について

観光産業に関連する交通インフラとしては、新幹線、空港、港湾が挙げられる。

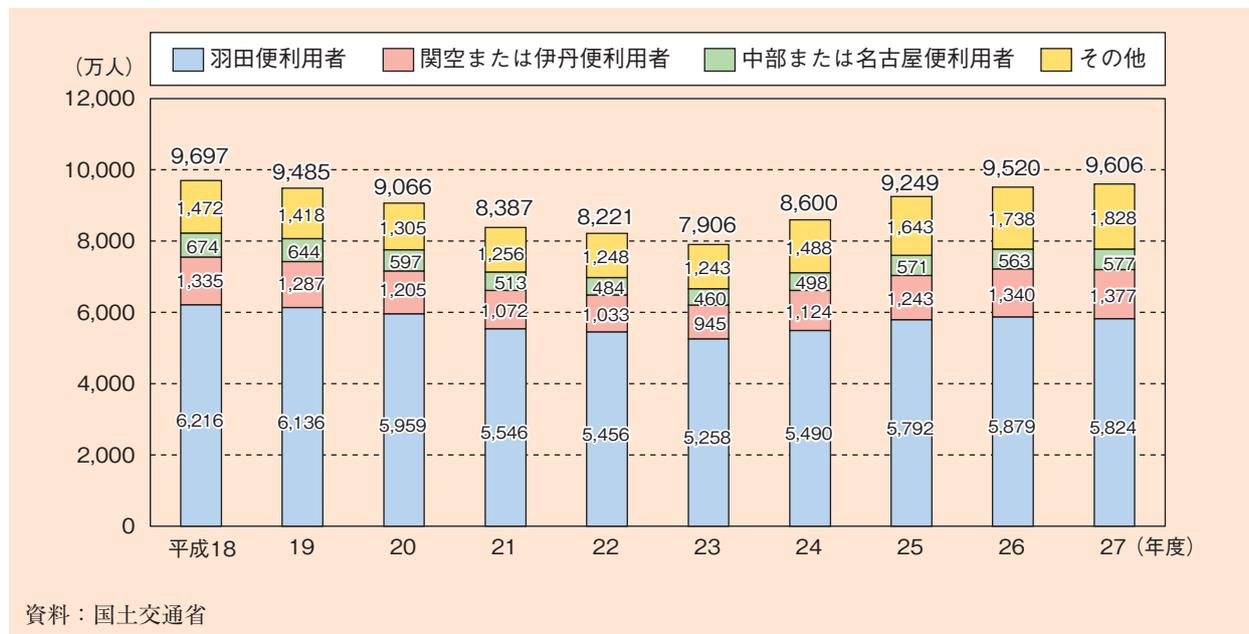
新幹線については、平成22年12月に東北新幹線（八戸・新青森間）、平成23年3月に九州新幹線鹿児島ルート（博多・新八代間）、平成27年3月に北陸新幹線（長野・金沢間）、平成28年3月に北海道新幹線（新青森・新函館北斗間）が開業した。新幹線旅客数量については、平成22年度以降増加傾向にある（図表2-3-7）。

図表2-3-7 新幹線旅客数量の推移

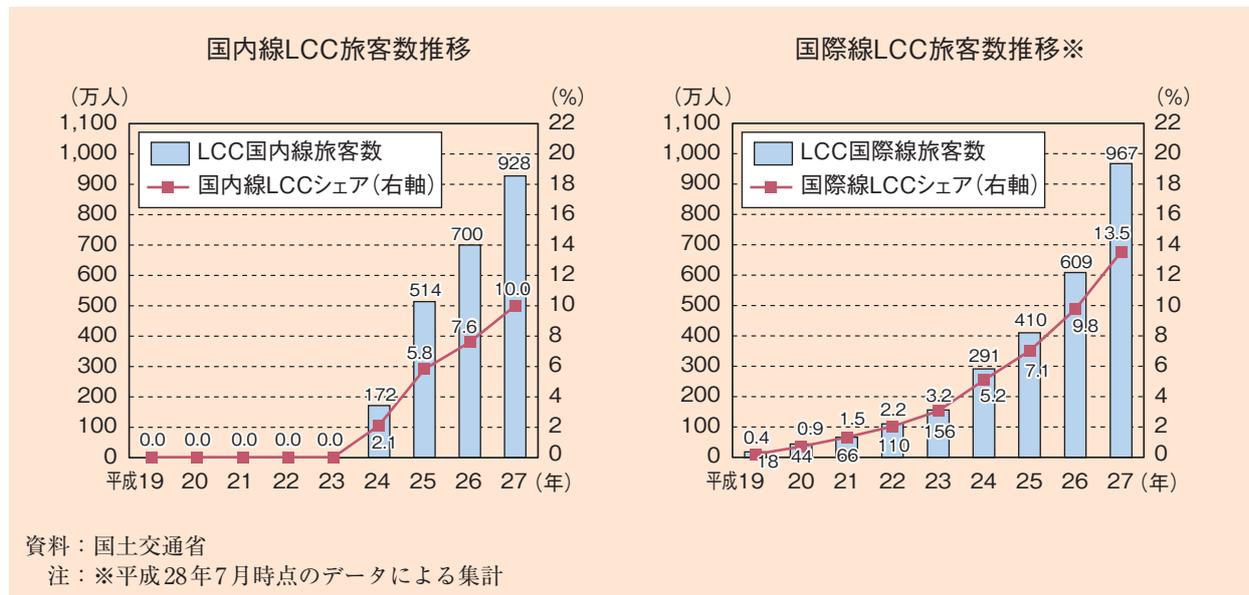


空港については、羽田空港においてニューヨーク便の昼間発着便が運航される等国際化が進められている。国内航空旅客人員については、平成24年3月以降のLCC参画も影響し、平成24年以降増加傾向にある。また、LCCの旅客数量をみると、近年増加している（図表2-3-8, 9）。

図表2-3-8 航空旅客数量の推移

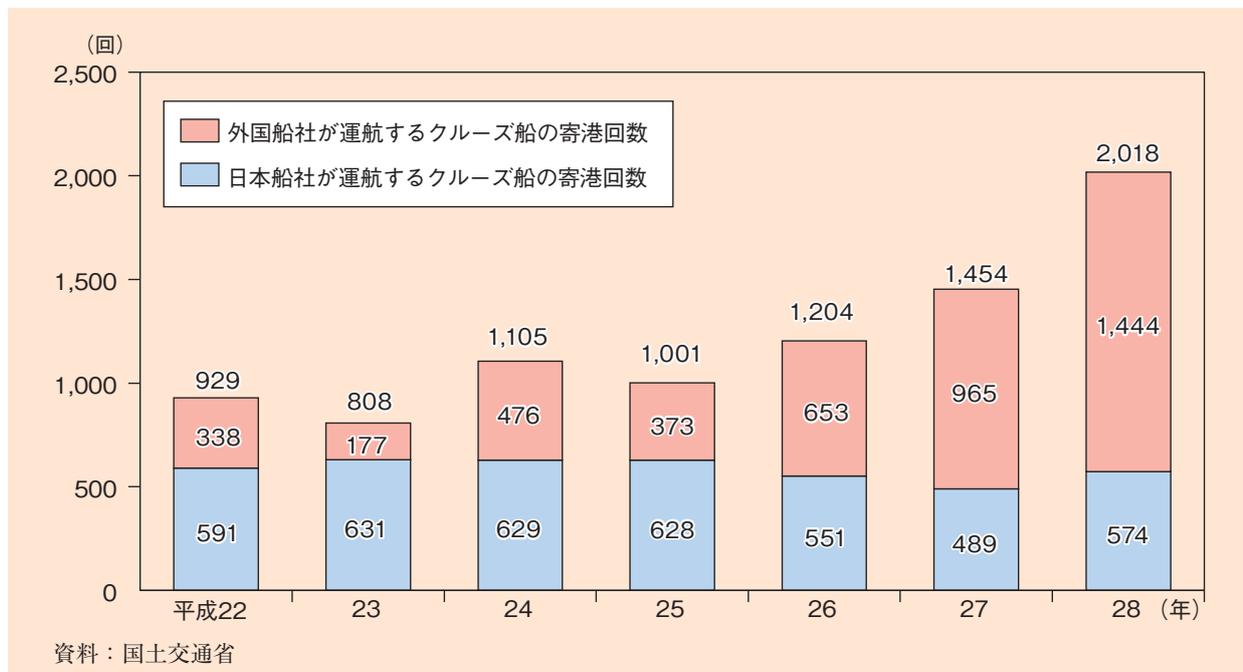


図表2-3-9 LCC旅客数量の推移



港湾については、那覇港で大型旅客船ターミナルの整備が行われ、高知港では新港供用開始により14万トン級の超大型クルーズ船が寄港するなど、国土交通省においては外航クルーズ船の寄港促進に向けた取組やクルーズ船の大型化に対応した港湾整備等が行われている。平成28年のクルーズ船の寄港回数は、博多港、長崎港、那覇港への中国からの寄港回数増加等により大幅に増加し、過去最高の2,018回となった（図表2-3-10）。

図表2-3-10 クルーズ船の寄港回数



コラム

住宅宿泊事業法案

ここ数年、民泊サービス（住宅を活用して宿泊サービスを提供するもの）が世界各国で展開されており、我が国でも急速に普及している。

急増する訪日外国人観光客のニーズや大都市部での宿泊需給の逼迫状況に対応するため、民泊サービスの活用を図ることが重要である一方、健全な民泊サービスの普及に当たっては、公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止に留意したルールづくり、無許可で宿泊営業を行う違法民泊への対応が急務となっている。

これらを踏まえ、政府は平成29年3月、新たに住宅宿泊事業（住宅に人を180日を超えない範囲で宿泊させる事業）、住宅宿泊管理業（家主不在型の住宅宿泊事業に係る住宅の管理を受託する事業）及び住宅宿泊仲介業（宿泊者と住宅宿泊事業者との宿泊サービス提供についての媒介等を行う事業）を定義し、それらの事業の実施に係るルールと監督の仕組み等を定める「住宅宿泊事業法案」を閣議決定した。具体的には、①住宅宿泊事業者に係る制度の創設（住宅宿泊事業を営もうとする者の都道府県知事への届出、住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置等）、②住宅宿泊管理業に係る制度の創設（住宅宿泊管理業を営もうとする者の国土交通大臣の登録、住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置等）、③住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設（住宅宿泊仲介業を営もうとする者の観光庁長官の登録、住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置等）を規定している。



資料：国土交通省

2 宿泊施設の動向と地価動向

前述のとおり、訪日外国人旅行者数は年々増加傾向にあり、その消費額も増加していることから、インバウンドを見越した新規出店や宿泊施設の需要が増大し、東京の銀座地区、大阪市の道頓堀地区、京都市、金沢市、倶知安町などで大きく地価が上昇している地点がみられる。

平成29年地価公示の結果をみると、商業地で最大の上昇率を示したのは大阪市の道頓堀地区に位置する「大阪中央5-19」で対前年変動率41.3%の上昇であった。次いで、「大阪中央5-2」で同35.1%と続き、インバウンドを背景とした新規出店需要やホテル開発の影響で道頓堀地区周辺において特に地価の上昇がみられる（図表2-3-11）。

図表2-3-11 大阪市の商業地における地価公示地点（対前年変動率20%以上）



資料：国土交通省「平成29年地価公示」
大阪市内の商業地で対前年変動率20%以上のものを明示
①、②は上昇率が高い地点から2地点を明示
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

リゾート地である北海道の倶知安町では、インバウンドを背景とした新規出店意欲が高く、商業地の「倶知安5-1」が対前年変動率9.3%の上昇となった。住宅地では、「倶知安-2」で同6.1%、「倶知安-1」で同3.8%と、倶知安町エリア全体で地価の上昇がみられる（図表2-3-12）。

図表2-3-12 倶知安町における地価公示地点



資料：国土交通省「平成29年地価公示」
倶知安町の標準地を明示
①～③は上昇率が高い地点から3地点を明示
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

3 宿泊施設の状況と土地利用の変化

本節では、外国人旅行者が増加し、インバウンドを背景とした新規出店や宿泊施設需要等により地価の上昇がみられる金沢市、京都市について、観光の動向と開発事例紹介、地価動向について紹介する。

(1) 金沢市における宿泊施設の動向

北陸新幹線の開業の影響で、その前後のタイミングにホテルの開発が相次いでおり、金沢駅至近の再開発に加えて、国道157号沿いの旧銀行支店の敷地にホテルを建設する例も多数みられる。ここでは、金沢市における宿泊施設の動向調査結果を取上げ、宿泊施設の開発事例、開発動向及び地価動向について見ることにする。

①金沢市の観光需要の動向

金沢市の年間宿泊者数は、全体では約290万人と前年に比べると約15万人増加（5.7%増加）となり、過去最高を記録した。

外国人の宿泊客数をみると、全体では約26万人と前年に比べると約6万人増加（27.7%増加）となっており、平成19年以降において最も多い。

②金沢市の開発動向

JR北陸本線「金沢」駅周辺において、後述の「国際ブランドホテル事業」の公募型プロポーザルにおける大規模ホテルの開発（図上の③）に加え複数の建替えを含む開発が予定されている。また、国道157号沿いでも複数の新規開発が予定されており、宿泊施設の新規開発が相次いで行われている（図表2-3-13）。

図表2-3-13 JR金沢駅及び国道157号周辺の宿泊施設開発動向

	開業予定	階数 客室数	備考
①	平成30年3月	地上11階 213室	計画中
②	平成29年10月	地上6階 84室	建設中
③	平成32年6月	地上14階 地下1階 250室程度	計画中
④	平成30年3月	地上13階 121室	建設中
⑤	平成32年頃	未定	計画中
⑥	平成29年4月	地上7階 120室	リノベーション中
⑦	平成30年9月	地上13階 200室程度	計画中
⑧	平成30年12月	地上13階 不明	計画中
⑨	平成29年冬	地上13階地下1階 200室	建設中
⑩	平成29年11月	地上6階地下1階 47室	建設中
⑪	平成31年初頭	地上13階地下1階 170室程度	計画中
⑫	不明	地上6階 不明	計画中



資料：国土交通省作成

注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

③金沢駅前市有地「インターナショナルブランドホテル事業」の公募型プロポーザル

図表2-3-14 インターナショナルブランドホテル事業 パース図



資料：金沢市

(経緯)

金沢駅周辺では、北陸新幹線開業前から、駅東側の開発が進められてきたが、開業を前後して、駅の西側でも、ホテルや商業施設、高層マンションなど民間資本による開発が加速している。また、金沢駅西広場に隣接し暫定駐車場として活用されている市有地についても、「駅西広場周辺地域高度利用プラン」において、「賑わい・交流ゾーン」に位置づけられていることもあり、高度な土地利用が求められている。

一方、新幹線開業後、首都圏等からの来訪者の急増に加え、外国人旅行者も増加していることから、今後も増大するインバウンド需要への対応が金沢市の課題となっている。

こうした経緯を踏まえ、当該市有地については、都市のステータスを高め、新たなランドマークとなる賑わい交流拠点として、国内外に幅広いネットワークを有し、外国人富裕層の来訪が期待できるインターナショナルブランドホテルを誘致することとし、「インターナショナルブランドホテル事業」の公募型プロポーザルを実施した。

(特徴)

当該市有地は、JR「金沢」駅金沢港口から徒歩2分の好立地な土地であり、上記公募型プロポーザルの結果、オリックス株式会社を代表とする企業グループを優先交渉権者を選んだ。同グループが提携するホテルブランドは「ハイアットセントリック」で、同ブランドは平成30年に銀座でホテル開業を行うのに続いて、日本では2箇所目の開業となる。

選ばれた同グループの提案内容は、ホテルに加えて、収益施設としてサービスアパートメントを整備するというものである。

市は、ハイアットセントリックのブランド力と、日本国内における希少性のほか、「The CORNER」や「金沢みらいの丘」といった金沢の特徴を生かした交流施設の設置や体験プログラムを評価した。また、金沢の地形的特徴である丘陵をモチーフとした空間や、金沢の

新たなランドマークとなり得るツインタワーといった建築面の提案、オリックスのホテル開発実績なども評価した。

④地価動向

平成29年の地価公示をみると、以上のとおり、観光客数の増加に伴う宿泊施設需要の増大等の影響で、金沢市内の商業地の対前年平均変動率は4.5%の上昇と地価は上昇傾向にある。前述の「国際ブランドホテル事業」至近の地価公示地点「金沢5-13」では、対前年変動率20.0%の上昇となる等、大幅な上昇がみられる（図表2-3-15）。

図表2-3-15 金沢市内商業地の地価公示地点（対前年上昇地点）



資料：国土交通省「平成29年地価公示」
金沢市内の商業地で対前年上昇地点を明示
①～③は上昇率が高い地点から3地点を明示
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

(2) 京都市における宿泊施設の動向

近年、京都市内において、特に外資系ホテルが運営するラグジュアリーホテルの開発が見られ、観光地としての地位がさらに上昇し、駅前においては大幅な地価上昇がみられる。ここでは、宿泊施設誘致に関する京都市の取組み及び近年開発が行われた若しくは今後開発予定となっている外資系ラグジュアリーホテルについて取り上げ、京都駅周辺における地価動向について見ることにする。

①京都市の観光需要の動向

京都市の平成27年における日本人も含めた宿泊客数全体は1,362万人（延べ宿泊者数2,091万人泊）と、対前年比で1.6%の増加（21万人増加）にとどまった。日本人宿泊者は対前年比で112万人減少となったため、微増の伸びとなった。

一方、外国人宿泊者数は316万人（延べ宿泊者数725万人泊）と過去最高を記録した。対前年比で73%の増加（133万人増加）、2年間では180%の増加（203万人増加）となった。

平成27年の観光客数全体は、5,684万人と過去最高を記録し、対前年比で2.2%の増加となっており、宿泊者数の増加率を上回っていることから、日本人観光客の京都市内の宿泊が困難となっていると考えられる。

②京都市の取組

こうした状況を踏まえて、京都市では、「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を平成28年に打ち出し、宿泊施設の拡充・誘致についての取組の一つとして、都市格が向上するような上質な宿泊施設（例：ラグジュアリーな施設）、産業の振興に資するような宿泊施設（例：MICE誘致等に資する施設）及び山間・山ろくなどの地域の魅力を活かした宿泊施設（例：オーベルジュ）のうち、市が定める要件を満たした質の高い宿泊施設について、拡充・誘致するために積極的な支援を進めることとしている。

具体的には、開業を希望する宿泊施設について、旅館・ホテル等拡充・誘致総合窓口で相談を受け付ける。また、地域の魅力の活用や周辺住民の理解、地域への貢献などを重要視し、宿泊施設のタイプに応じて「上質宿泊施設候補」として選定し、住居専用地域及び工業地域においては建築基準法の特例許可、市街化調整区域においては地区計画の策定や既存建物等の活用といった手法を用いて誘致を促進する。

③京都市における外資系ホテルの進出動向

ここでは、京都市における外資系ホテルの進出動向を取り上げる。

京都市においては、近年外資系ホテルの進出が盛んであるが、交通便利性に優れた鉄道駅周辺よりも、嵐山、東山等の観光地に立地するケースが多くみられる（図表2-3-16）。

図表2-3-16 京都市内の外資系ホテル開発動向

	開業年	客室数	備考
①	平成14年	501	「都ホテル」から名称変更
②	平成18年	189	リニューアル
③	平成26年	134	
④	平成27年	39	
⑤	平成28年	123	
⑥	平成31年	70程度	予定



資料：国土交通省作成

注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

(フォーシーズンズホテル京都)

図表2-3-17 フォーシーズンズホテル京都 外観写真



資料：フォーシーズンズホテル京都

(概要)

平成28年10月に、京都市東山区の旧東山武田病院の敷地でフォーシーズンズ ホテルズ アンド リゾーツが運営するフォーシーズンズホテル京都が開業した。京阪電気鉄道「七条」駅徒歩10分の東大路通り沿いに所在し、近隣は、妙法院、三十三間堂や智積院、京都国立博物館などが並ぶ観光地となっている。また、敷地内には、平重盛邸跡とされる庭園「積翠園」がある。

最大360人収容の大宴会場や3つの小宴会場を設け、国際会議や展示会などにも対応できるほか、庭園に新設した茶室での茶道体験等のサービスも行っている。

(翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル京都)

図表2-3-18	翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル京都 外観写真
----------	---------------------------



資料：翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル京都

(概要)

平成27年3月に、京都市右京区の旧ホテルの敷地にマリオット・インターナショナルの最高級ブランドであるラグジュアリーコレクションを冠した翠嵐ラグジュアリーコレクションホテル京都が開業した。JR山陰本線嵯峨野線「嵯峨嵐山」駅徒歩約15分、阪急嵐山線「嵐山」駅徒歩約15分、京福電鉄嵐山本線「嵐山」駅徒歩約6分に位置し、天龍寺や渡月橋などがある観光地である嵐山に隣接している。

ホテルの庭園を望む宴会場や、レストラン及び茶屋が設けられている。また、サービスとして専任のコンシェルジュが在中し、レストランの予約や交通手段の手配などに加え、多様な体験プログラムの情報提供やサポートも行うことが特徴的である。

④地価動向

平成29年の地価公示をみると、京都市においてはインバウンドの増大に伴う新規出店や宿泊施設の需要拡大の影響を受け、中京区、下京区及び東山区の商業地の全地点の地価が上昇した。特に、観光地が多い東山区では対前年平均変動率12.1%の増加と観光客をターゲットとした新規出店の需要が地価を押し上げている（図表2-3-19）。

図表2-3-19 京都市内商業地の地価公示地点（対前年変動率10%以上の地点）



資料：国土交通省「平成29年地価公示」
京都市内の商業地で対前年変動率10%以上の地点を明示
①～③は上昇率が高い地点から3地点を明示
注：地図は国土地理院の「地理院地図」資料

第4節 国際化における都市間競争と都心部での土地利用の状況

平成28年における東京の事業用不動産取引について、不動産取引額全体は約160億ドル、海外資本による物件取得額は約21億ドルと、減少傾向にあるものの依然として大規模な国際マーケットである。また、一般財団法人森記念財団都市戦略研究所の「世界の都市総合力ランキング2016」において、東京は初めて3位へ浮上した。特に、市場の規模・魅力、経済・人的集積、ビジネス環境・容易性からなる経済分野において、東京は第1位であり、その評価内容からオフィスビルの集積、居住環境等が評価されていると考えられる。

以上から、本節では、都市間における不動産価格水準の比較及び海外投資家から見た我が国の不動産市場に対する評価に触れ、都市部におけるオフィスビル、マンション、商業施設に加えて、成長産業であるヘルスケアの土地利用の状況について紹介する。

1 海外からの投資動向

(1) 都市間における不動産価格賃料比較指数

(オフィス価格指数)

都市間のオフィス価格指数（1棟の賃貸可能面積当たりの床価格単価に係る相対比較指数）をみると、東京（丸の内・大手町地区所在）は、香港に次いで2番目に高く、ロンドン、ニューヨークよりも高い水準である。東京は他の海外主要都市と比較してもオフィス価格の上昇率も大きく、平成28年の金利低下や賃料の上昇・空室率低下のマーケットが好況であること等が要因となっている（図表2-4-1）。

図表2-4-1 都市間オフィス価格水準の比較



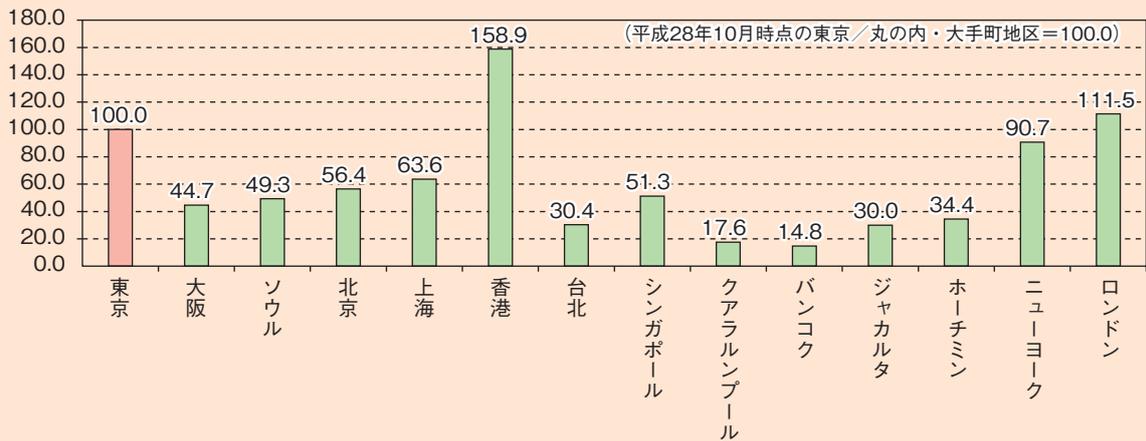
資料：(一財)日本不動産研究所

注：都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした床価格単価の各都市比較指数
各都市現地通貨で評価の上、平成28年10月時点の為替レートで円換算のうえ指数化

(オフィス賃料指数)

都市間のオフィス賃料指数（基準階の賃貸可能面積当たりの賃料単価に係る相対比較指数）をみると、東京（丸の内・大手町地区所在）は、香港、ロンドンに次ぐ3番手となっている。価格水準と比較すると、東京はロンドンより低くなっており、ニューヨークより高いものの価格水準の差に比べて賃料水準の差の方が小さい（図表2-4-2）。

図表2-4-2 都市間オフィス賃料水準の比較



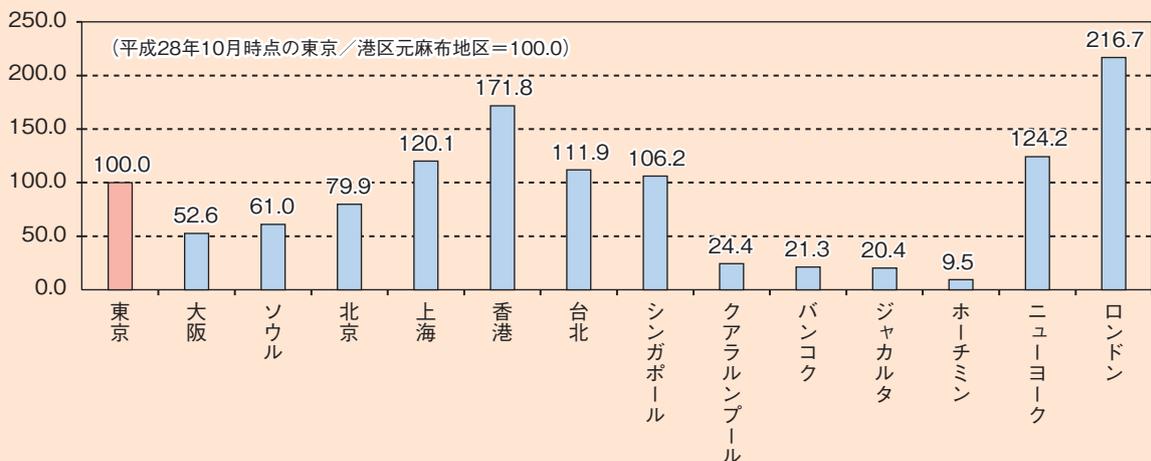
資料：（一財）日本不動産研究所

注：都心地区（CBD）に所在する最上位オフィスを前提とした賃料単価の各都市比較指数
各都市現地通貨で評価の上、平成28年10月時点の為替レートで円換算のうえ指数化

(マンション価格指数)

一方で、都市間の高級住宅の価格比較指数（分譲単価）をみると、ロンドン、香港が高水準となっており、東京（元麻布地区）は7番目とオフィス価格水準と比較して低い水準となっている（図表2-4-3）。

図表2-4-3 都市間マンション価格水準の比較



資料：（一財）日本不動産研究所

注：各都市の高級住宅（ハイエンドクラス）のマンションを前提とした分譲単価の各都市比較指数
各都市現地通貨で評価の上、平成28年10月時点の為替レートで円換算のうえ指数化

(2) 海外投資家からみた我が国不動産市場に対する評価

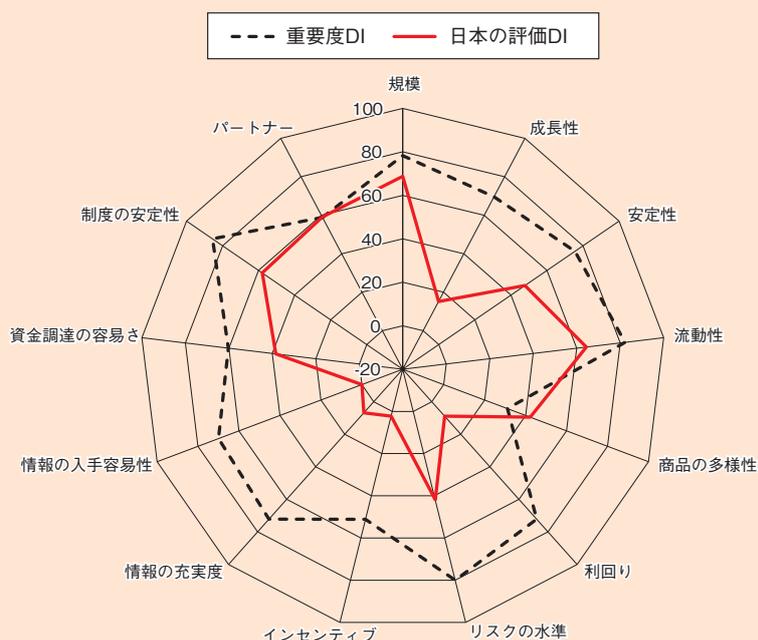
東京都心部におけるオフィス及びマンションの価格指数が上昇している中、我が国の不動産市場に対する海外投資家の評価について、平成28年度に実施した海外投資家に対するアンケート調査（以下「海外投資家アンケート調査」という。）からみてみる。

今回の海外投資家アンケート調査では、過去に実施した調査に引き続き、投資地域の選択に際して重視することと、それらについての日本の不動産市場に対する評価を聞いており、以下ではDIによりその結果をみてみる。

まず、海外投資家が投資地域の選択に際して重視することをみると、「不動産投資関連制度の安定性」（85.6ポイント）が最も高く、次いで「不動産市場の流動性」（82.2ポイント）、「不動産投資リスクの水準」（80.0ポイント）、「不動産市場の規模」（78.3ポイント）、「不動産市場の安定性」（75.6ポイント）が重視されており、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産投資関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性」と続き、不動産の制度や市場に関する安定性や情報関連について重視されている結果となった。

日本の不動産市場に対する評価を見てみると、評価が高かったのは、「不動産市場の規模」（68.8ポイント）となっており、次いで「不動産市場の流動性」（64.4ポイント）、「信頼できるパートナーの存在」（59.1ポイント）、「不動産投資関連の制度の安定性」（58.0ポイント）と続いている。重視度と比較してみると、重視度が高いにもかかわらず日本の評価が低い項目は「不動産関連情報の充実度」、「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」であり、海外投資家に対する情報提供について評価が低い結果となった。その他、「不動産市場における平均的な利回り」、「不動産市場の成長性」についても重視度が高いにもかかわらず評価が低くなっている。これは、日本の不動産マーケットが成熟していること等によるものと考えられる（図表2-4-4）。

図表2-4-4 海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価（重視度との比較）



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」より作成

注1：各項目は、アンケート調査上での項目は下記のとおり

規模…「不動産市場の規模」

成長性…「不動産市場の成長性」

安定性…「不動産市場の安定性」

流動性…「不動産市場の流動性」

商品の多様性…「不動産市場における商品（不動産）の多様性」

利回り…「不動産市場における平均的な利回り」

リスクの水準…「不動産投資リスクの水準」

インセンティブ…「税優遇等の不動産投資におけるインセンティブの充実度」

情報の充実度…「不動産投資関連情報の充実度」

情報の入手容易性…「不動産投資関連情報の入手容易性（透明性）」

資金調達の容易さ…「不動産投資における資金調達の容易さ」

制度の安定性…「不動産投資関連制度の安定性」

パートナー…「信頼できるパートナーの存在」

注2：評価DI、重視度DIは以下の通り算出している

評価DI = 「優れている」と回答した割合 (%) + 0.5 × 「やや優れている」と回答した割合 (%) - 0.5 × 「やや劣っている」と回答した割合 (%) - 「劣っている」と回答した割合 (%)

重視度DI = 「重視する」と回答した割合 (%) + 0.5 × 「やや重視する」と回答した割合 (%) - 0.5 × 「あまり重視しない」と回答した割合 (%) - 「重視しない」と回答した割合 (%)

2 都心部における土地利用の状況

以上のように、海外からの投資やインバウンド消費、Jリートの拡大等を背景に、東京都心部を中心に投資が活発に行われ、不動産価格の上昇や海外投資家からの評価の高まりがみられる。そうした中、東京都心部においては、オフィスビル等の大規模開発が相次いで行われていることから、ここでは、オフィスビル、商業施設、マンション及びヘルスケア施設について、近年の開発事例を取り上げる。

(1) オフィスビル

第1章で記載のとおり、東京都心部のオフィス市況は、空室率の低下及び賃料の上昇がみられ好況である。そうした中、東京都心部においては、大規模再開発が多数みられるが、ここでは、旧グランドプリンスホテル赤坂跡地をオフィスを中心とした複合施設に建て替えた東京ガーデンテラス紀尾井町について取り上げる。

○東京ガーデンテラス紀尾井町（グランドプリンスホテル赤坂跡地）

（経緯）

開発地を含む紀尾井町地区では、平成10年3月に「千代田区都市計画マスタープラン」が策定され、平成14年に紀尾井町まちづくり協議会が発足し、国際複合市街地の形成を目指した、沿道整備と複合機能の集積、地区内の回遊性を高める歩行者ネットワークの形成を内容とする「紀尾井町まちづくりガイドライン」が平成15年6月に取りまとめられた。このガイドラインの実現化に向けて、同マスタープランのもと、平成23年8月に約4.4ヘクタールの区域を対象とする再開発等促進区を定める紀尾井町南地区地区計画（東京都決定）が都市計画決定された。

旧グランドプリンスホテル赤坂が平成23年3月に閉館し、これらの地区計画等の内容に即して平成24年に「（仮称）紀尾井町計画」が事業決定され、平成25年に着工、平成28年に全館開業した。

（特徴）

平成28年7月に、東京都千代田区のグランドプリンスホテル赤坂跡地に株式会社西武プロパティーズによる「東京ガーデンテラス紀尾井町」が開業した。東京メトロ「永田町」駅に直結、赤坂見附駅から徒歩1分に位置し、地上36階、地下2階建てのオフィス、ホテル「ザ・プリンスギャラリー 東京紀尾井町」、商業施設「紀尾井テラス」、紀尾井カンファレンスを備える「紀尾井タワー」と、地上21階、地下2階建ての135戸の賃貸マンション「紀尾井レジデンス」、旧李王家東京邸（旧グランドプリンスホテル赤坂旧館）を移設した「赤坂プリンス クラシックハウス」によって構成されている複合施設である。

東日本大震災の影響による企業のBCPへの関心の高まりを受け、自家用非常用発電機の計画変更を行い、3日間の電力供給を可能とし、敷地内井戸水を活用することで非常時にも飲用水として利用できるほか、トイレの使用も可能とした。また、災害時には帰宅困難者を2,000人受け入れる協定を千代田区と締結している。

現在オフィス部分には、Yahoo!JAPANを運営するヤフー株式会社、タイのCPグループの日本法人である日本正大公明企業合同会社及びメットライフ生命保険株式会社が入居している。

図表2-4-5 東京ガーデンテラス紀尾井町 外観写真



資料：（株）西武プロパティーズ

(2) 商業施設

前述のとおり、銀座地区ではインバウンドを背景とした地価の上昇が見られ、また、東京都心部の商業施設開発の傾向として、オフィス等の低層部に商業施設を配置するケースが多くみられる。一方、事業者が商業施設を開発するに当たり、事業採算性等の観点から土地利用方式についても様々な方式がみられる。以上から、ここでは、銀座地区における商業施設の開発事例と複合施設の商業施設開発事例を取り上げ、多様化する事業者の土地利用方式を紹介する。

①銀座地区における商業施設の開発事例（東急プラザ銀座）

図表2-4-6 東急プラザ銀座 外観写真



資料：東急不動産（株）

(経緯)

東急プラザ銀座は、銀座・数寄屋橋交差点に位置する、銀座TSビル（旧銀座東芝ビル）の跡地に、東急不動産株式会社が開発した商業施設であり、都市型商業施設「東急プラザ」シリーズの銀座エリアで初めての施設となる。

(特徴)

銀座エリアの玄関口となる立地から、和洋の技術が融合した江戸切子をモチーフとしたガラス外装を取入れた外装としている。

近年増加している訪日外国人観光客への対応として、都内最大となる市中空港型免税店「ロッセ免税店銀座」がテナントとして出店し、訪日外国人や出国日本人に向けた、関税、消費税、酒税、タバコ税を免税した商品が取り揃えられている。

銀座TSビルの取壊し前には、東日本大震災後に1・2階の空き店舗区画を「東日本復興応援プラザ」として無償で貸し出し、東北地方の物産販売や被災地の写真等の展示、映像の放映等チャリティイベントの開催に活用した。東急プラザ銀座では、地域への貢献として、1階に銀座のインフォメーションセンターの設置や、地下3階に地元消防団の詰め所・ポンプ車駐車スペースを確保するほか、隣接する数寄屋橋公園の整備も開発と併せて実施した。

②複合施設の商業施設開発事例（日本橋東地区開発計画）

図表2-4-7 コレド室町 外観写真



資料：三井不動産（株）

（経緯）

三井不動産株式会社は、東京都中央区日本橋エリアにおいて官民地元が一体となって推進する「日本橋再生計画」の一環として、日本橋室町東地区開発計画により、コレド室町1を含む室町東三井ビルディング、コレド室町2を含む室町古河三井ビルディング、コレド室町3を含む室町ちばぎん三井ビルディングの開発を行った。

「日本橋室町東地区開発計画」は、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区として都市計画決定を受けた事業であり、日本橋中央通り東側において、複数街区の一体的開発を行うものである。日本橋室町東地区再生のリーディングプロジェクトとして業務・商業機能の更新を進めて、通りの賑わい形成を行うと共に公共性を有する広場空間・貫通通路・地下公共空間・地域防災設備・地域情報発信拠点などを創出する計画であり、平成26年に全体竣工が行われた。

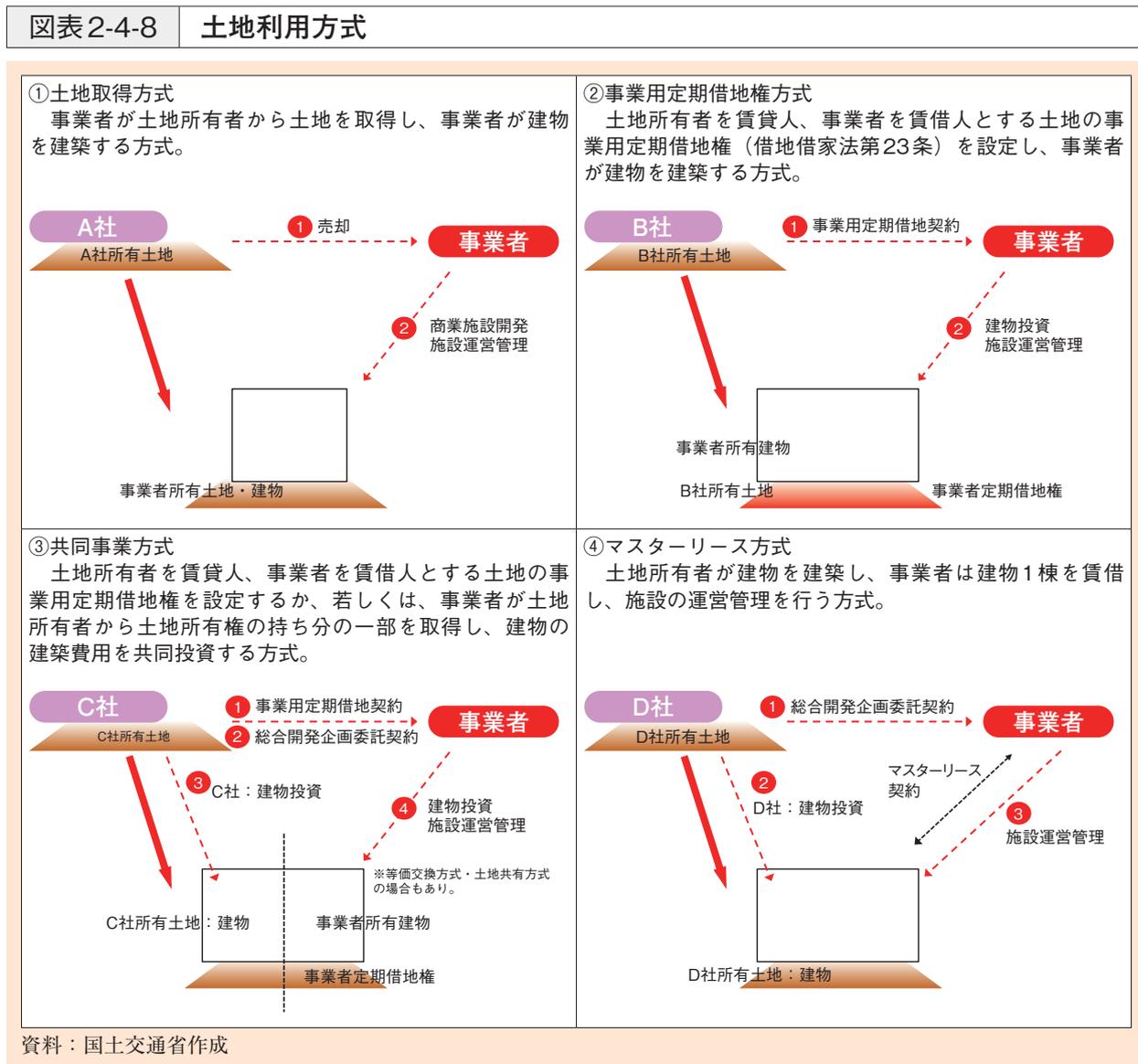
（特徴）

従前、当該エリアは、老舗の名店が多いという特徴と、店舗の閉店時間が早く土日に営業していないこと等の影響で客層が限定されるという課題があった。この特徴を活かしつつ課題を解決するため、「日本を賑わす日本橋」を商業コンセプトに、老舗の名店が伝統の良さを活かしながら新展開を図るといった「日本橋の歴史・文化を活かし、新展開を図る店舗」と土日、深夜まで営業する飲食店舗や日本橋エリア初となるシネマコンプレックス等の「日本橋地域をさらに賑わす機能の充実」の取組を行った。

また、地下公共空間である「江戸桜通り地下歩道」を中央区と共同で整備し、この地下歩道を中心とした約3,000㎡の地下広場空間を整備した。この地下広場空間は、東京メトロ「三越前」駅、JR「新日本橋」駅や三越日本橋本店、コレド室町等と直結し、災害時には帰宅困難者の一時滞在施設として使用可能で、災害情報の発信、防災備蓄品の提供などを行う。

③事業者の土地利用方式

以上のような大規模商業施設の開発がみられる中で、事業者は土地所有者から土地を取得し自ら建物を建築するという方式だけでなく、事業採算性等を考慮しながら定期借地制度の活用や土地所有者との共同事業、マスターリースなど、工夫しながら事業展開を行っている(図表2-4-8)。



(3) マンション

第1章で記載のとおり、首都圏における新築マンションの価格は、平成25年から上昇傾向にあったが直近においては下落傾向にあるものの依然として高い水準を維持している。特に、東京都心部においては、日本の富裕層に加えて海外富裕層の需要にも支えられ、平均価格が6千万円台後半と高水準を維持している。都心部の開発傾向は、商業施設等との複合施設としての開発がみられるほか、駅直結型等の交通利便性が高く、ゲストハウスの整備などの共用施設が充実したマンション開発がみられる。ここでは、都心部で駅直結型の区庁舎一体開発となった「としまエコミューゼタウン」について取り上げる。

○としまエコミューゼタウン（BrilliaTower池袋）

（経緯）

当該敷地は、豊島区立日出小学校跡地と南池袋児童館跡地などを含む南池袋二丁目45番街区及び46番街区の「南池袋二丁目A地区」に位置する。

平成16年12月に当地区を含む南池袋二丁目地区に、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく「街並み再生地区」が指定され、「街並み再生方針」に基づく合意形成が行われてきた。また、平成18年3月に「南池袋二丁目地区市街地再開発準備組合」が設立され、同年5月に豊島区が準備組合に参加した。平成21年7月に、地区計画・市街地再開発事業等の都市計画決定が行われた。地区計画は、再開発等促進区を定める南池袋二丁目A地区地区計画であり、上記「街並み再生方針」に基づき豊島区が定めたものである。市街地再開発事業は、第一種市街地再開発事業であり、地区計画で定める都市計画制限を受けて、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業について定められた。

（特徴）

としまエコミューゼタウンは、東京都豊島区南池袋に位置する平成27年2月に完成した複合施設であり、豊島区役所と高層マンションが同居する我が国初の区本庁舎一体型超高層マンションである。

当該建物は、地下2階から東京メトロ「東池袋」駅に直結し、1階及び2階には商業施設が入居している。豊島区役所は3階から10階に入居し、11階にはフィットネスルームやゲストルーム等の住宅用共用施設が集約されている。12階から49階は住戸エリアとなっているが、31階にはビューラウンジやゲストルームが設けられ、屋上にはスカイテラスが設けられている。

豊島区旧庁舎は、東京建物株式会社を代表事業者とする優先交渉権者に対して76年6か月の定期借地契約を締結して貸付けを行い、8つの劇場を含む複合施設に建替えを行うといった、連鎖的な開発が行われている。

図表2-4-9 としまエコミューゼタウン（BrilliaTower池袋） 外観写真



資料：東京建物（株）

(4) ヘルスケア施設

ヘルスケア施設タイプは、高齢者施設・住宅、医療施設及びその他に区分されるが、近年ヘルスケア特化型のリートもでき、有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅は全国的に増加傾向にある。ここでは、団地の建替えにより整備されたサービス付き高齢者向け住宅であるココファン柏豊四季台について取り上げる。

○ココファン柏豊四季台

(経緯)

独立行政法人都市再生機構（以下、「UR都市機構」という。）は、団地を中心とした地域における医療福祉拠点の形成に取り組んでおり、豊四季台団地周辺地域においては、柏市・東京大学高齢社会総合研究機構・UR都市機構の三者連携の下で、住み慣れた地域で最期まで住み続けることが出来る環境（Aging in Place）の実現を目指したプロジェクトが進められている。

豊四季台団地は、千葉県柏市の中心部から約1 kmの位置にある大規模団地であり、昭和39年に管理開始されてから、約40年が経過し、平成16年3月に建替事業が開始された。

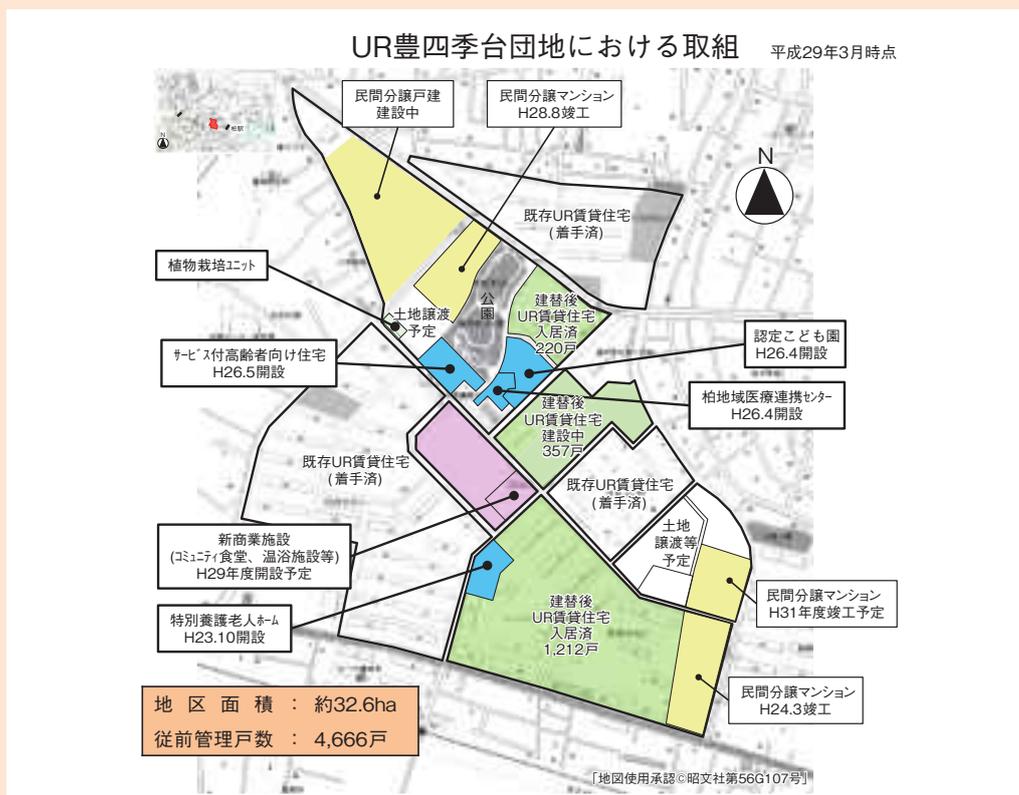
UR都市機構は、建替事業に伴う整備敷地の活用方策等について、柏市と協議しながら事業を進めており、東京大学においては、平成21年4月に高齢社会総合研究機構（以下「東大IOG」という。）が設立され、柏市内のキャンパスに拠点が置かれたことから、柏市内において、柏市・東大IOG・UR都市機構の三者が連携しやすい環境が整ったことを契機に、平成21年6月には、柏市豊四季台地域高齢社会総合研究会（三者による共同研究会）が発足し、定期的な研究会などが開催された。

その後、平成22年5月には、三者協定が締結され、豊四季台団地周辺地域における、より先進性の高い取組が行われるに至った。

(特徴)

上記の経緯を踏まえ、要介護状態になっても在宅生活を継続できるようにするための「住まい」と、様々な「通い・泊まり・訪問」のサービスを併設した拠点型サービス付き高齢者向け住宅としてココファン柏豊四季台が建築された。地域への医療・介護サービス提供拠点を兼ね備え、24時間対応の地域包括ケアシステムを構築している。

図表2-4-10 ココファン柏豊四季台 概要



サービス付き高齢者向け住宅と医療・福祉サービス拠点の整備



名称	ココファン柏豊四季台 (サービス付き高齢者向け住宅)
戸数	105戸 (自立型33戸・介護型72戸)
開設	平成26年5月
併設施設	グループホーム、小規模多機能居宅介護施設、 24H定期巡回訪問介護・看護、在宅療養支援診療所、 診療所、薬局、地域包括センター、地域交流スペース、 子育て支援施設
事業者	学研ココファン

資料：(独) 都市再生機構、(株) 学研ココファン