

J-REIT における都道府県・市区町村別の不動産投資傾向

2018年5月1日

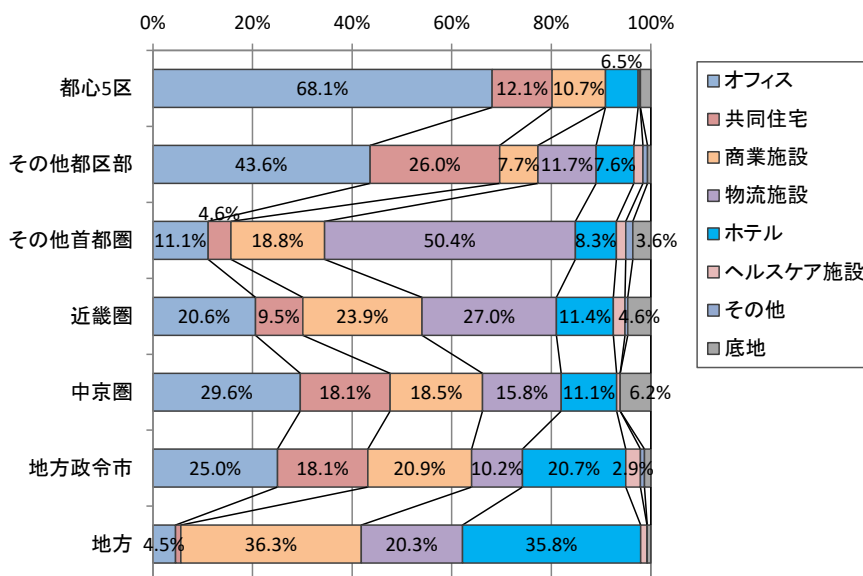
(はじめに)

J-REIT における不動産投資の地域的傾向に関しては、東京都区部及び広域エリア別の時系列での傾向について既に取り上げたところである¹。本稿においては、J-REIT の不動産投資の傾向について、より細かく都道府県・市区町村単位で取り上げるとともに、時系列の変化だけではなく用途の傾向にも重点を当てて探っていくこととする。

(広域エリア別の用途の傾向)

まず、J-REIT における不動産用途に係る傾向について東京都区部及び広域エリア別にみてることとする。図1は、平成25年から29年までの5年間にJ-REITが取得した不動産の用途別の内訳を広域エリアごとに示したものである。オフィスの割合は東京都区部で高く、商業施設の割合は近畿圏や地方での割合が高い。物流施設はその他首都圏や近畿圏での割合が高く、ホテルは地方政令市・地方での割合が高い。エリアによって用途の分布にはかなりの違いがみられる。なお、グラフは省略したが、件数ベースや総賃貸可能面積ベースでも、傾向に大きな違いはない。

図1 エリア別にみた J-REIT における取得不動産の用途の内訳(取得価額ベース)



注) 平成25年から29年までにJ-REITにおいて取得した不動産(不動産信託受益権を含む。)の用途の内訳を取得価額ベースで示したもの(既に売却済みの物件を含む。)
 エリアの定義は以下のとおり。

¹ 2017年11月30日付けリサーチ・メモ「J-REITにみる不動産投資対象エリアの変化について」参照。

- ・都心 5 区: 東京都の千代田、港、中央、新宿、渋谷の各区
- ・その他都区部: 都心 5 区以外の東京都区部
- ・その他首都圏: 栃木、群馬、茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川の各都県(東京都区部を除く。)
- ・中京圏: 愛知、岐阜、三重の各県
- ・近畿圏: 大阪、京都、兵庫、滋賀、奈良、和歌山の各府県
- ・地方政令市: 首都圏、中京圏、近畿圏以外に存する政令指定市
- ・地方: 国内の上記各エリア以外

上場前から保有していた物件については、上場時に取得したものとして処理している。

H25～29 より前に取得済みの物件であっても、この時期に追加取得した分の価額を含む。

資料: 各投資法人のプレスリリース資料、有価証券届出書より集計(表 1・2、図 2 以下においても同じ。)

(都道府県別の増減傾向)

次に、都道府県別の取得件数と増減傾向についてみていく。表 1 は、平成 25 年から 29 年までの 5 年間で平成 16 年から 20 年までの 5 年間のそれぞれについて、各都道府県における取得物件数を一覧にしたものである²。いずれの期間も、J-REIT が順調に物件数を増やした時期に当たり³、平成 25～29 年には 1893 件(うち 2 件は海外)、平成 16～20 年には 1844 件の不動産を取得している。J-REIT による不動産取得があった都道府県数は、平成 25～29 年が 44 都道府県であるのに対して、平成 16～20 年は 37 都道府県であった。また、5 件以上の不動産取得のあった都道府県の数はいずれの時期にも倍増しており、明らかに地方部へと投資対象エリアが拡散している。なお、いずれの時期にも

J-REIT による不動産取得がなかった県は、和歌山県、徳島県、高知県であり、このうち徳島県と高知県は平成 29 年末現在で J-REIT による不動産取得実績がない。

平成 16～20 年と平成 25～29 年とを比較すると、取得件数が減少した都道府県は、東京都、北海道、愛媛県のみであり、東京都以外に投資対象エリアが広がっていることが如実に表れている。北海道は、札幌市における取得件数の減少の影響が表れたようである(次章参照)。増加幅でいうと、大阪府、兵庫県、埼玉県が 30 件以上の増加とかなり目立っている。増加割合では、

表 1. J-REIT における都道府県別不動産取得件数とその増減傾向

	H16～20	H25～29	増減	順位		H16～20	H25～29	増減	順位
北海道	61	55	-6	10	滋賀県	2	4	2	31
青森県	2	4	2	31	京都府	20	27	7	11
岩手県	1	6	5	24	大阪府	129	181	52	2
宮城県	39	56	17	9	兵庫県	26	64	38	8
秋田県	2	3	1	33	奈良県	2	5	3	27
山形県	0	2	2	36	和歌山県	0	0	0	45
福島県	2	6	4	24	鳥取県	0	1	1	41
茨城県	2	12	10	15	島根県	0	1	1	41
栃木県	3	15	12	13	岡山県	5	9	4	20
群馬県	3	10	7	19	広島県	8	19	11	12
埼玉県	46	78	32	6	山口県	2	2	0	36
千葉県	87	100	13	4	徳島県	0	0	0	45
東京都	1089	799	-290	1	香川県	1	6	5	24
神奈川県	123	146	23	3	愛媛県	2	1	-1	41
新潟県	7	9	2	20	高知県	0	0	0	45
富山県	2	2	0	36	福岡県	74	78	4	6
石川県	1	7	6	22	佐賀県	2	12	10	15
福井県	0	2	2	36	長崎県	0	3	3	33
山梨県	0	5	5	27	熊本県	3	5	2	27
長野県	2	7	5	22	大分県	2	5	3	27
岐阜県	1	2	1	36	宮崎県	0	1	1	41
静岡県	2	15	13	13	鹿児島県	2	3	1	33
愛知県	82	99	17	5	沖縄県	4	12	8	15
三重県	3	12	9	15					

注) 追加取得分は件数に含まない。
売却済みの物件も含む。
順位は H25～29 の取得件数による。

² なお、本稿で掲げた物件数は、投資法人のポートフォリオ上の物件数とは必ずしも一致しない。

³ ちなみに、これら 2 つの期間の間がリーマンショック等金融危機から東日本大震災の時期に当たり、J-REIT による物件取得も極端に細った。

平成 25～29 年で 10 件以上増加した都道府県でみると、静岡県、栃木県、茨城県、佐賀県あたりが 5 倍以上の増加と目立つが、静岡県以外はいずれも物流施設の立地によるところが大きい。静岡県はオフィスとホテルの立地によるところが大きい。

(市区町村別の増減傾向)

さらに、市区町村別の取得件数と増減傾向についてみていく。表 2 は、平成 25 年から 29 年までの 5 年間と平成 16 年から 20 年までの 5 年間のそれぞれについて、取得物件数が 10 件以上の市区町村について物件数の多い順に並べたものである。J-REIT による不動産取得があった市区町村数は、平成 25～29 年が 282 市区町村(海外(インドネシア)の 2 件を除く。)であるのに対して、平成 16～20 年は 150 市区町村であり、やはり投資対象エリアが拡散している傾向がみてとれる。

平成 16～20 年と平成 25～29 年とを比較すると、投資対象エリアの拡散傾向を背景にして、特に取得件数ベースで上位の市区において減少した市区が多い。その中で、大阪市と神戸市の増加幅が大きくなっている。いずれも首都圏以外への立地志向と物流施設の立地余地が大きいことによるものと考えられる。なお、神戸市については、ヘルスケア施設の立地による影響も大きい。増加割合では、神戸市、相模原市、柏市、那覇市が 2 倍超となっている。相模原市や柏市は物流施設の立地によるところが大きく、那覇市はホテルの立地によるところが大きい。なお、相模原市については、リニア中央新幹線計画に伴う需要拡大への期待の影響も大きいと思われる。ちなみに、那覇市は、この表の中で三大都市圏・地方政令市以外の唯一の市である⁴。東京都区部以外でやや減少が目立つのが、札幌市と市川市である。いずれも共同住宅の取得件数減少の影響によるものである。

東京都区部に関しては、都心 5 区は、減少幅は大きいものの依然として多くの取得物件が立地している。その他の東京都区部においては、区によって増減傾向が分かれている。世田谷区、目黒区、文京区が減少幅、減少割合ともかなり大きかったが、これは共同住宅以外の用途への志向が強まりや都心部とその近隣の不動産価格上昇により、高級賃貸物件の取得が鈍ったことによるものと考えられる。品川区や台東区が増加したのは、主にオフィスの取得によるものである。他方、墨田区、板橋区、杉並区が増加は、都心 5 区等高級住宅地

表 2. J-REIT における市区町村別不動産取得件数とその増減傾向

H25～29			増減		H16～20	
1	大阪市	138	35	1	港区	184
2	港区	105	-79	2	中央区	119
3	名古屋市	81	6	3	渋谷区	108
4	中央区	77	-42	4	大阪市	103
5	渋谷区	76	-32	5	新宿区	89
6	横浜市	67	6	6	名古屋市	75
7	千代田区	65	-9	7	千代田区	74
8	新宿区	64	-25	8	福岡市	64
9	福岡市	59	-5	9	横浜市	61
10	品川区	58	2	10	世田谷区	60
11	仙台市	48	9	11	札幌市	57
12	札幌市	44	-13	12	品川区	56
13	台東区	39	5	13	目黒区	51
14	神戸市	38	22	14	江東区	41
15	江東区	37	-4	15	大田区	40
16	豊島区	30	-10	15	文京区	40
16	川崎市	30	-5	15	豊島区	40
18	墨田区	28	11	18	仙台市	39
19	世田谷区	27	-33	19	川崎市	35
19	大田区	27	-13	20	台東区	34
21	京都市	24	6	21	市川市	25
22	板橋区	19	8	22	船橋市	19
22	目黒区	19	-32	23	さいたま市	18
24	杉並区	17	3	23	京都市	18
24	文京区	17	-23	25	墨田区	17
26	さいたま市	15	-3	26	神戸市	16
26	浦安市	15	2	27	杉並区	14
26	相模原市	15	10	28	浦安市	13
26	広島市	15	7	29	江戸川区	12
30	船橋市	14	-5	29	練馬区	12
31	千葉市	12	4	31	中野区	11
31	市川市	12	-13	31	板橋区	11
31	柏市	12	7	31	北区	11
34	中野区	10	-1			
34	那覇市	10	8			

注) 追加取得分は件数に含まない。

売却済みの物件も含む。

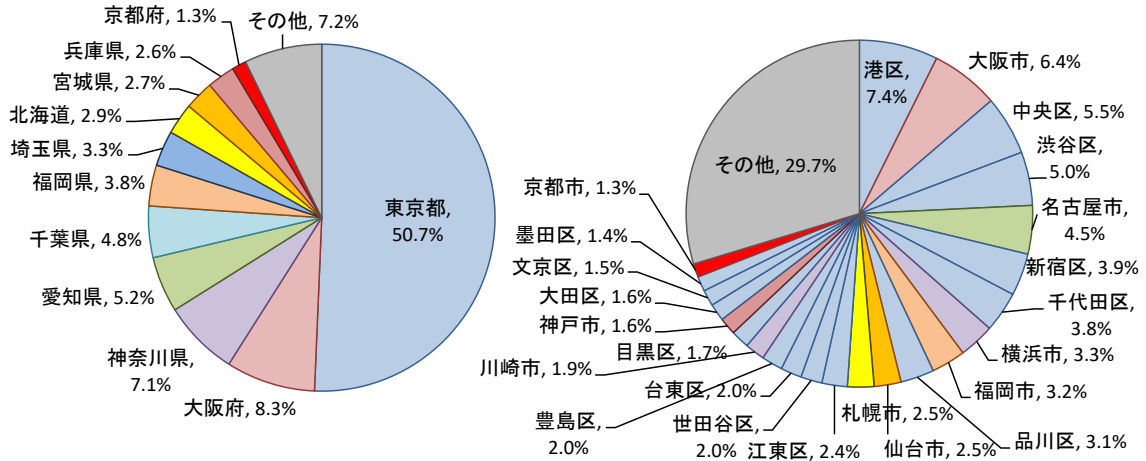
市区町村名欄のうち、薄青は 2 倍超の増加があった市区町村、薄赤は 50%以下の減少があった市区町村を示している。

⁴ 那覇市以外では、鳥栖市の 9 件、金沢市の 5 件が続いている。

エリア以外に向けた住宅物件の広がりによるところが大きいようである。

なお、参考までに、平成 29 年末現在の J-REIT の保有不動産について、都道府県及び市区町村別の件数割合を次に示す(図 2)。

図 2. J-REIT の保有不動産の都道府県・市区町村別の件数割合(平成 29 年末)

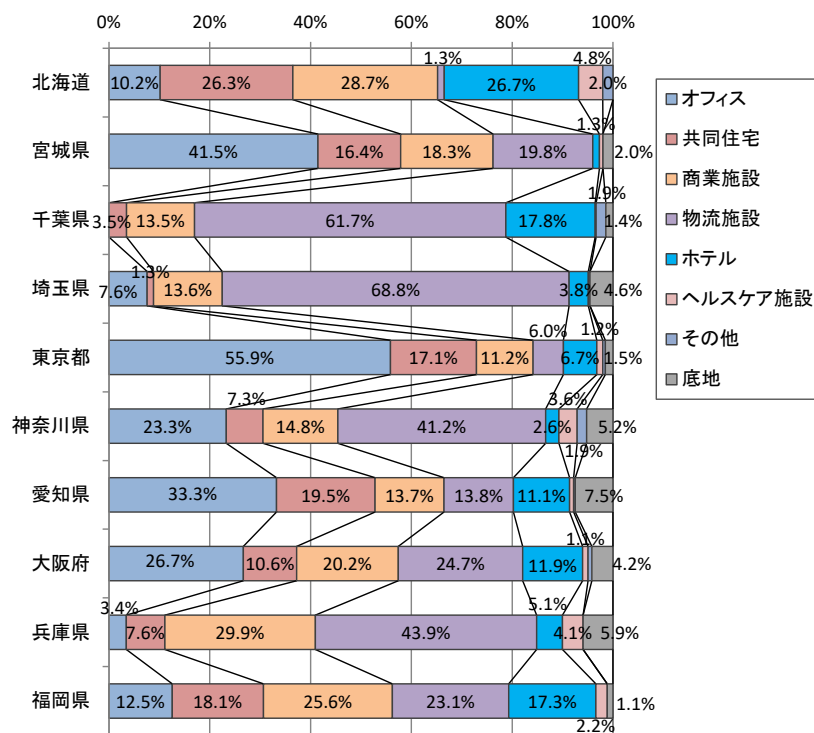


注) シェア 1%以上の都道府県・市区町村を特記している。
海外物件は含まない。

(主な都道府県における不動産用途の傾向)

次に、J-REIT による不動産取得の多い都道府県における取得不動産の用途の傾向について取り上げる。図 3 は、平成 25~29 年の取得件数が 50 件以上の都道府県について、用途別の取得価額の割合を示したものである。

図 3. 主な都道府県における J-REIT による不動産取得価額の割合(平成 25~29 年)



注) 平成 25 年から 29 年までに J-REIT において取得した不動産(不動産信託受益権を含む。)の用途の内訳を取得価額ベースで示したもの(既に売却済みの物件を含む。)

上場前から保有していた物件については、上場時に取得したものとして処理している。

H25～29 より前に取得済みの物件であっても、この時期に追加取得した分の価額を含む。

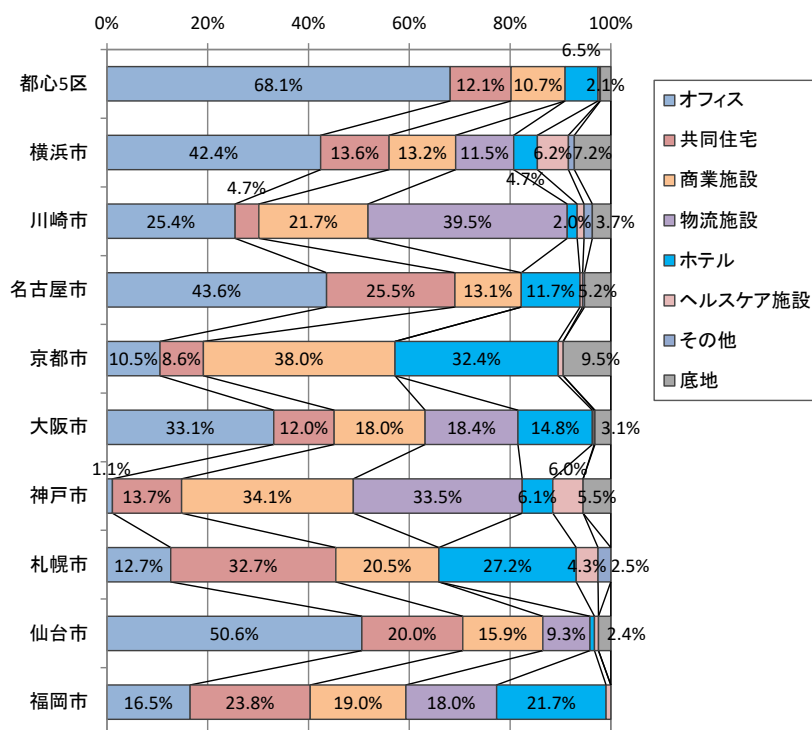
都道府県によって、用途の傾向はかなり異なっている。宮城県と東京都ではオフィスの割合が高く、千葉県と埼玉県では物流施設の割合が 6 割を超える。神奈川県と兵庫県も物流施設の割合が高いが、神奈川県はオフィス、兵庫県は商業施設の割合も高い。北海道、愛知県、大阪府、福岡県は、全体の 3 分の 1 超を占める用途はなく、用途が比較的分散している。北海道はホテル、愛知県はオフィスの割合がやや高くなっている。ヘルスケア施設が高い割合を示す都道府県はないが、北海道と兵庫県で他都府県と比べると高めになっている。

(主要都市における不動産用途の傾向)

次に、主要都市における J-REIT における取得不動産の用途の傾向について取り上げてみてゆく。図 4 は、平成 25～29 年の取得件数が 20 件以上の市について、用途別の取得価額の割合を示したものである。比較の意味で、都心 5 区の割合も併せて載せている。

市によって用途の傾向はかなり異なっている。都心 5 区、横浜市、名古屋市、仙台市はオフィスの割合が突出している。川崎市は物流施設の割合が大きく、京都市は商業施設とホテルの割合が、神戸市は商業施設と物流施設の割合が大きい。大阪市、札幌市、福岡市は、用途の分散傾向が強く、特に福岡市は、オフィス、共同住宅、商業施設、物流施設、ホテルの各用途がバランスよく分散している。

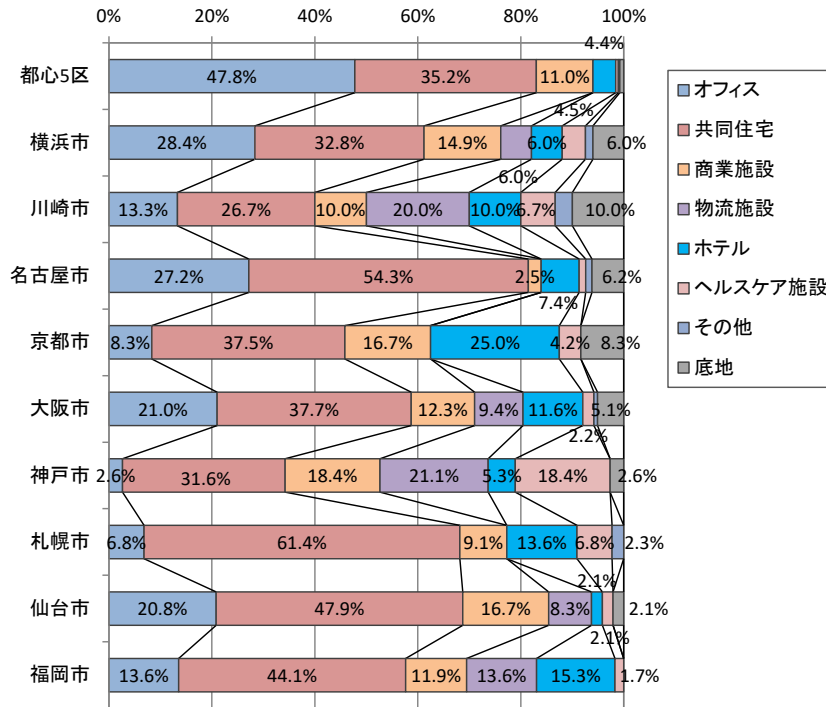
図 4. 主要都市における J-REIT による不動産取得価額の割合(平成 25～29 年)



注) 図 3 に同じ。

図 5 は、同じく平成 25～29 年の取得件数が 20 件以上の市について、用途別の取得件数の割合を示したものである。都心 5 区以外の各都市は、いずれも共同住宅の件数が最も多くなっている。やや特徴的なのは、神戸市においてヘルスケア施設の割合が他の都市に比べかなり大きくなっている点である。

図 5. 主要都市における J-REIT による不動産取得件数の割合(平成 25～29 年)



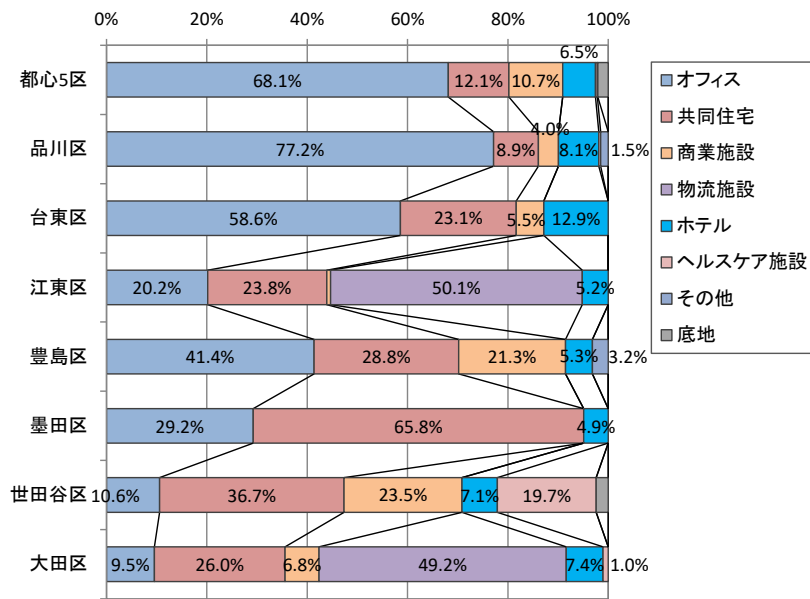
注) 平成 25 年から 29 年までに J-REIT において取得した不動産(不動産信託受益権を含む。)の用途の内訳を取得件数ベースで示したもの(既に売却済みの物件を含む。)
 上場前から保有していた物件については、上場時に取得したものとして処理している。
 追加取得は件数に含まない。

(特別区における不動産用途の傾向)

最後に、東京都特別区における J-REIT における取得不動産の用途の傾向について取り上げる。都心 5 区については、いずれも都心 5 区全体の傾向とほぼ同様の傾向(あえていえば、新宿区で共同住宅の割合がやや高く、渋谷区で商業施設の割合がやや高い。)、以下では都心 5 区以外についてみてゆく。図 6 は、平成 25～29 年の取得件数が 20 件以上の特別区について、用途別の取得価額の割合を示したものである。比較の意味で、都心 5 区の割合も併せて載せている。

品川区と台東区は、都心 5 区の傾向とほぼ同じである。江東区と大田区は物流施設の割合が高く、墨田区は共同住宅の割合が高い。世田谷区は、共同住宅、商業施設、ヘルスケア施設の割合が高い。豊島区は、都心 5 区同様にオフィスの割合が最も高いものの共同住宅や商業施設の割合も高い。全体として J-REIT による投資が盛んな特別区ほどオフィスの割合が高くなる傾向にある。ちなみに、取得物件数が最も多かった港区では、取得価額ベースでのオフィスの割合は、8 割を超えている。

図 6. 特別区における J-REIT による不動産取得価額の割合(平成 25～29 年)



注) 図 3 に同じ

(むすび)

以上、都道府県・市区町村単位での J-REIT における投資傾向について概観してみた。J-REIT においては、東京都離れが確実に進む一方で、三大都市圏・政令指定市以外への投資は、伸びてきてはいるもののいまだ盛んとまではいえない。今後は、インフラ施設、リゾートホテル、農林業関係等人口・産業の集積を必ずしも前提としない用途を広げるなどして、地方部への J-REIT のさらなる投資にも期待したい。

(齋藤 哲郎)