

2016

9

September

Topics

不動産トピックス

トピックス1

賃貸マンションの投資環境動向 2

トピックス2

コンビニエンスストアの商品供給力強化に伴う
拠点整備の事例 6

マンスリーウォッチャー

ホテル不足に対する政府や民間の対応策 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。

賃貸マンションの投資環境動向

賃貸マンションの投資環境においては、賃貸収益が安定的に推移する一方、東京に対する地方の利回りのギャップが縮小しつつあること、低水準でとどまっている投資利回りの今後の動きに不透明な状況がみられることなど、市況の変化がうかがえます。また取得時点の築年数が古くなる傾向にあることが投資環境の変化要因として作用する状況も考えられます。

本稿では賃貸マンションの投資用資産としての特徴を整理し、現在の投資環境について概観します。

賃貸マンションの投資用資産としての特徴

賃貸マンションは、投資用の収益不動産としていくつかの特徴を持っています。主な特徴として以下の点があげられます。

①「賃貸収益の安定性が高い」

投資におけるインカムに着目すると、賃貸住宅の賃料変動は他用途に比べて極めて緩やかです。用途別の賃料指数の比較では、バブル期のピークに至る過程で、住宅(民営賃貸)の賃料上昇はオフィスと店舗、ホテルに比べて小さく、また、以降の下落局面では、2015年に至るまで1割弱の低下にとどまり、オフィスやホテルが3割程度大きく下落したのに比べて安定的に推移しています[図表1-1]。こうした賃料変動の動きは安定的な賃貸収益につながり、投資用住宅(民営賃貸)の典型的な形態である賃貸マンションにおいて、インカムリターンの安定性という投資上の大きな特徴をうみだしています。

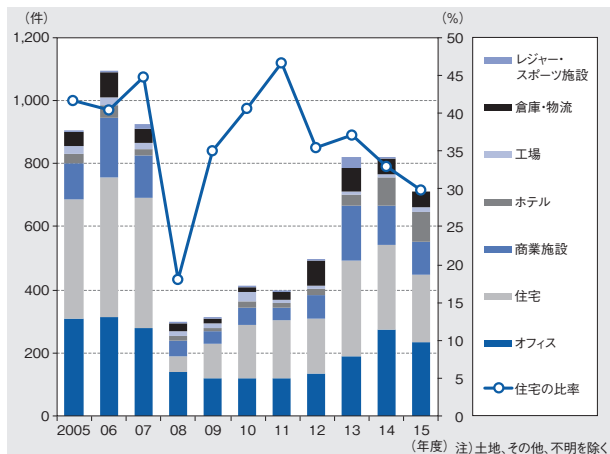
②「物件の流通量が豊富かつ物件の規模が小さいことから、分散度の高いポートフォリオ組成が可能」

国内の不動産取引件数のうち、住宅(賃貸マンション)は全件数の3～5割を占めており、最大の投資対象用途です[図表1-2]。一方で、一物件あたりの価格は他用途と比較し突出して小さいという特徴を持っています。国内の主要な投資セクターであるJ-REITの保有物件では、住宅の

平均価格(取得価格ベース)はおよそ15億円で、オフィスビルと店舗、物流施設の1/4程度、ホテルの半分以下の額です[図表1-3]。

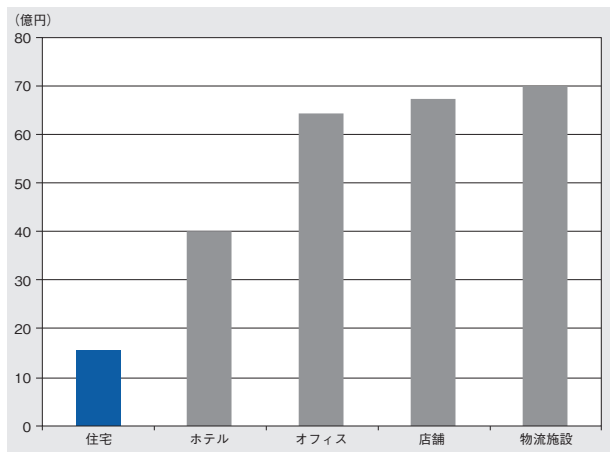
住宅でポートフォリオを組む場合には、比較的少額の物件を組み合わせることになり、物件数は一定数以上となることから分散投資が可能です。また流通量が多いことから、多数物件からなるポートフォリオを組成することも比較的容易で、個々の物件の影響を抑えながら大規模な投資を行うことも可能です。

【図表 1-2】用途別の売買件数



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

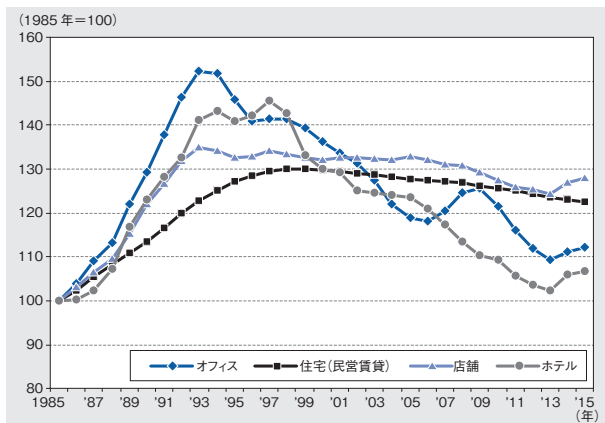
【図表 1-3】用途別の一物件あたり平均価格 (J-REIT 保有物件)



注) 過去に保有していた譲渡済物件を含む。取得額ベース。2015年末時点

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表 1-1】用途別の賃料指数推移^{※1}



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

賃貸収益は安定的に推移

東京23区、主要な政令都市（東京圏以外）※2ともに稼働率が高位で安定しています。賃料収入単価は2012年以降、東京23区で横ばい、東京圏以外の政令指定都市では落ち込みが緩やかになり、両者を掛け合わせたレントラブル面積あたりの賃料収入単価※3は安定的に推移しています〔図1-4〕。このため賃貸収益は安定的です。

鑑定評価における直接還元利回りは過去最低に近い水準 投資利回りの今後の動きに関して不透明性が高い。

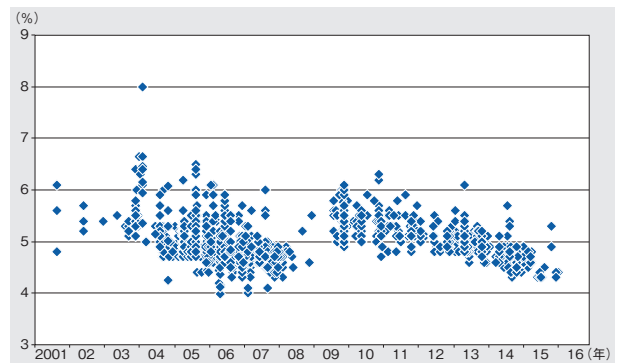
活発な取得が続いてきたなかで、東京23区や地方においても、J-REITが物件取得前に行った鑑定評価における直接還元利回り（以下、「還元利回り」という）は低下を続け、物件の取得が活発に行われた世界金融危機前の2006～2007年とほぼ同程度の水準に低下しており、投資利回りも低水準で推移していると類推されます〔図表1-5〕。賃貸収益は安定的ながら反転上昇しておらず、このまま投資利回りが低位で推移するか、揺り戻しがあるか不透明な状態といえます。短中期のキャピタルゲインを狙った投資形態においては、取得時と出口の物件価格の乖離が読みづらく、リスク（売却価格のぶれが大きくなる可

能性）が増大していると考えられます。

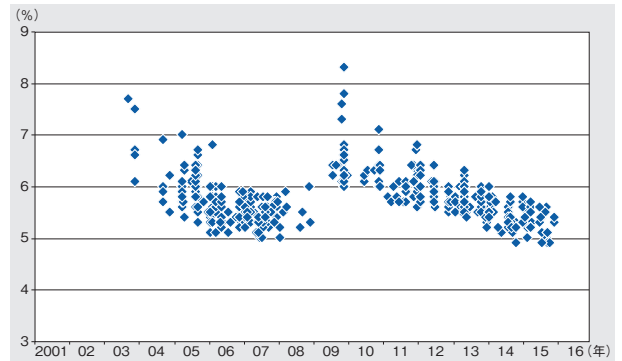
NOI/鑑定評価額利回りは東京と地方で一定のギャップあり。ただし縮小の傾向

物件のキャップレートの時点推移を類似的に把握することができるNOI/鑑定評価額利回りでは、東京23区と、周辺および地方都市とのギャップが0.8～1.3%ポイントほどあります。賃貸マンションで地域を組合わせてポートフォリオを組む場合には、東京23区における低い利回りを地方物件で

【図表 1-5】 J-REIT が物件取得前に行った
鑑定評価における直接還元利回り
【東京 23 区】

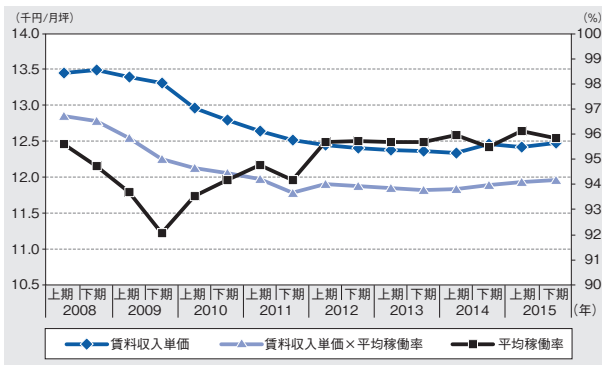


【主要な政令指定都市（東京圏以外）】

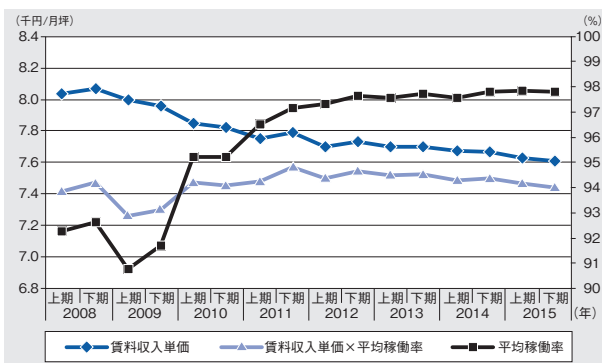


【図表 1-4】 賃貸マンションの賃料収入単価、平均稼働率、レントラブル面積あたりの賃料収入単価（J-REIT 保有物件）

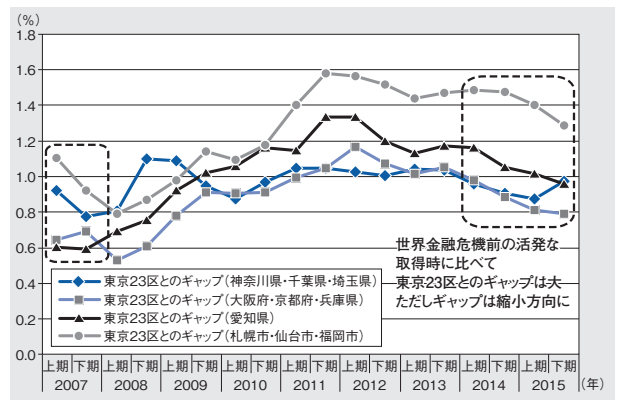
【東京 23 区】



【主要な政令指定都市（東京圏以外）】



【図表 1-6】 賃貸マンションの NOI/鑑定評価額
利回り(東京 23 区と他地域のギャップ)



注) 図表 1-6 は各期にデータが開示された物件の平均値

データ出所：〔図表 1-4～1-6〕

都市未来総合研究所「ReiTREDA」

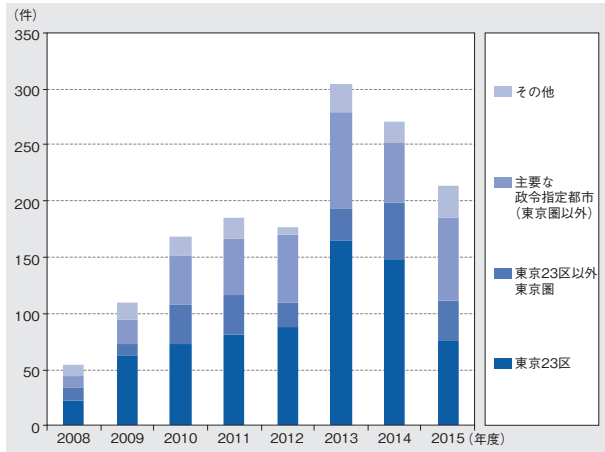
相応にカバーできる状況です [図表1-6]。ただしギャップは縮小しており、効果は小さくなる方向に変化しています。

東京23区での物件取得の減少と地方での取引件数の高止まりが利回りギャップ縮小の要因

2014年度に続き、2015年度は東京23区での賃貸マンションの取得件数が減少した一方、主要な政令指定都市など地方での物件取得は増加しています [図表1-7左]。この背景は、主要な

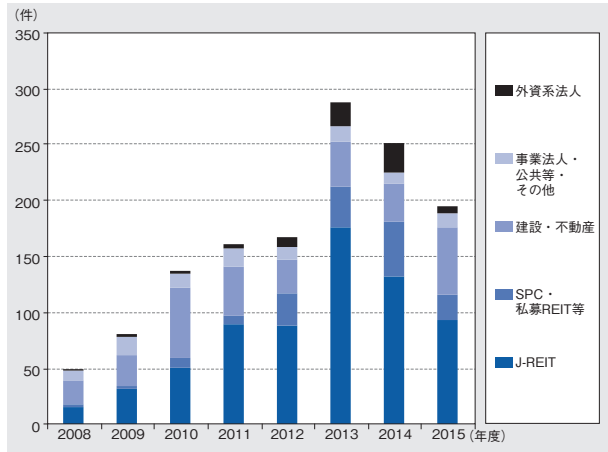
投資セクターであるJ-REITが東京23区での取得を減らし大阪や名古屋、他政令市等で活発な取得を行っていることが一因です。2015年には地方都市を主な投資対象地域とする投資法人の新規上場もみられました(サムティ・レジデンシャル投資法人)。地方での活発な物件取得が地方都市での利回り低下につながり、東京23区との利回りギャップが昨年来、縮小したと考えられます。

【図表 1-7】 賃貸マンションの取得物件数推移【地域別】



注) 不明を除く

【買主別】※4



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

賃貸マンションの投資にかかる対象物件の動向

取得物件は築浅中心から築古方向へ移行

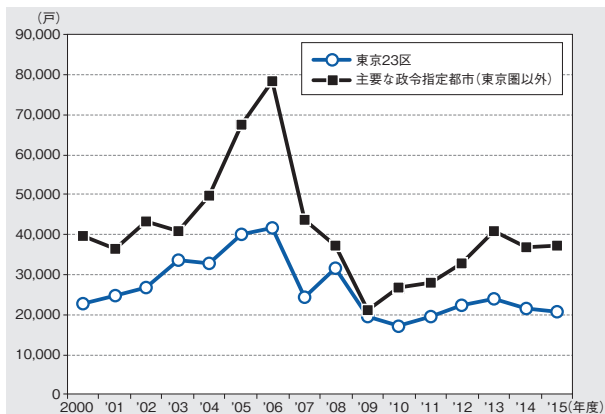
世界金融危機からの回復において、賃貸マンションの取得時点の築年数が上昇する傾向にあります。2005～2006年度に大量供給された物件のストックが膨大で投資対象物件の潜在的な量が相応に多いこと [図表1-8]、新築着工戸数が低位で推移していること、工事費高騰や素地価格上昇などから新築の利回りが投資家の目線

と合わないケースが増加したこと等を背景に、取得の中心は築5年未満の築浅物件から築5～10年未満の物件に移っています [図表1-9]。さらに2014年度と2015年度は築10～15年未満や築15年以上の物件の取得も多い状況です。

築20年を超える物件では、他の物件に比べて賃貸収益が低水準

2015年下期にデータが開示されたJ-REIT保有物件について、レンタル面積あたりの賃料収

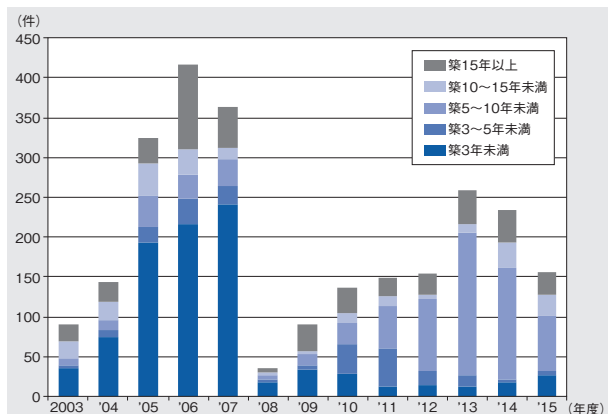
【図表 1-8】 賃貸マンションの新設着工戸数



注) RC 造またはSRC 造・貸家・共同住宅と定義

データ出所：国土交通省「住宅着工統計」

【図表 1-9】 賃貸マンションの取得物件数推移(築年別)



注) 取得公表年と建物竣工年の差。不明を除く。

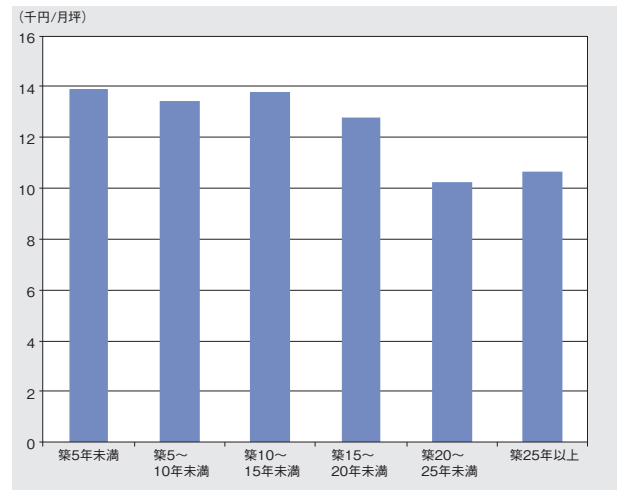
データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

入単価を築年帯別に整理すると^{※5}、築20年までの物件では水準がそれほど変わらず、築20年を超える物件において水準が低い状況がみられます〔図表1-10〕。

このような状態が個別物件の賃貸収益の築年による変化を示唆していると考えた場合には、以下のような点で留意が必要になると考えられます。

新築物件の供給が少ないため、ストックの厚い築10年前後〔図表1-8〕の2006年度前後のピーク部分)の物件が市場流通の中心となる可能性は今後も十分にあり、その場合、築浅物件が取得の中心であった時期に比べ、賃貸収益が早期に低下するケースも多くなると予想されます。取得後に数年で売却する投資形態に比べて、長期保有型の投資形態では投資収益の低下を長期間被る可能性があり、留意が必要です。

【図表 1-10】 レンタブル面積あたりの賃料収入単価の築年別平均値(東京 23 区内 J-REIT 保有物件の 2015 年下期値)



データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

現状の投資環境に見合った賃貸マンションの投資形態

【長期保有】

- 賃貸マンションのインカムが他用途に比べて安定していることを投資の柱に据え、インカムゲインを主軸に置いた長期運用を行うことが考えられます。
- 物件価格が高止まりしている現状では投資利回りは低くなりがちですが、マイナス金利下において低金利や調達環境の良さを活用し、レバレッジを高め利回りを確保する手だても効果的でしょう。
- ストックの厚い築10年前後の物件に対し、将来時点でリノベーションなどバリューアップ実施を前提とした取得・運用が考えられます。その場合、追加投資利回りの高いバリューアップノウハウの投入（バリューアップ分野に長けたアセットマネジメント会社やPM会社との連携等）が重視されます。

【短中期保有】

- 物件価格の変動に不透明感が増すなか、買取再販型など投資期間が短く手離れのよい投資形態をとることが考えられます。物件価格の変動リスクを投資効果から排除する点で有効です。

【その他】

- 築浅物件の取得が難しいなか、開発物件の取得が考えられます。たとえば土地を取得し、新たに賃貸マンションを建築します。リーシング上のリスクや管理の負担を軽減したい場合には、固定賃料型のサブリースの適用なども想定されます。
- 東京と地方の利回りギャップが縮小するなか、利回り確保の観点からは、地方物件への投資を早めることが考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 清水 卓)

※1：消費者物価指数の家賃、企業物価指数の賃料ともに、継続賃料を対象としたデータ(新規募集賃料ではない)。ただし企業物価指数(事務所、店舗、倉庫、ホテル)は物件を固定したうえでのデータ、消費者物価指数(住宅(民営賃貸))は毎年無作為抽出によって対象世帯を決定する。企業物価指数は、月次のデータの平均値を年間値として使用した。

※2：主要な政令指定都市(東京圏以外)：札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・京都市・神戸市・広島市・福岡市。なお東京圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県。

※3：レンタブル面積あたりの賃料収入単価
 稼働面積に空室面積を合わせた賃貸可能面積全体をベースとした賃料収入単価。「稼働率×稼働面積あたりの賃料収入単価」((稼働面積/賃貸可能面積)×(賃料収入単価/稼働面積))で表される。稼働面積あたりの賃料収入単価には、空室面積の高の影響が反映されていないため、当該物件全体での賃貸収益の増減は把握できない。レンタブル面積あたりの賃料収入単価は稼働状況を加味しており、1物件あたりの賃貸収益の推移や変化動向を捉えるのに適した指標。

※4：買主の業種区分は以下の通り。

	J-REIT	J-REIT	
	SPC・私募REIT等	SPC、私募REIT等で外資系法人に分類されるものを除く	
国内法人等	建設・不動産	建設、不動産	
	事業法人・公共等・その他	製造業	素材型、組立加工型、その他
		運輸・通信	陸運、海運、空輸、倉庫・運輸、通信
		商業	小売業、卸売業
		金融・保険	銀行、保険、証券・商品先物、その他金融
		サービス	電気・ガス、サービス
		その他の事業法人	水産・農林、鉱業、医薬品
公共等・その他	公共、公共等、その他法人、個人		
外資系法人	海外の企業、ファンド、REIT等		

※5：2015年下期に賃料収入単価および平均稼働率が開示された物件を築年帯に振り分け、レンタブル面積当たりの賃料収入単価を算出後、さらに築年帯ごとの平均値を算出した。対象は東京23区に立地するワンルームおよびコンパクトタイプ。

コンビニエンスストアの商品供給力強化に伴う拠点整備の事例

コンビニエンスストア各社は、売上を伸ばすため、店舗数を増やすことに加えて、商品やサービスを拡充することによって顧客の取り込みを図っています。本稿では、商品やサービスの供給力強化に伴う工場・物流拠点の整備事例を紹介します。

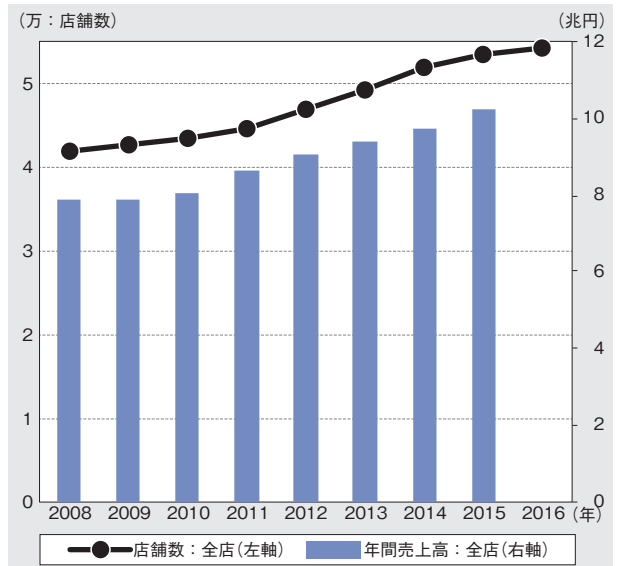
コンビニ業界は売上が好調。主要な成長戦略である出店において競争が激化

コンビニエンスストア(以下、「コンビニ」と略す。)業界は年々売り上げが増加しています[図表2-1]。1店舗当たりの年間売上(平均)は一進一退していますが、主に店舗数を増やすことで売り上げが伸びていると考えられ、コンビニ各社が成長する上で店舗数の確保は重要な成長戦略と言えます。コンビニ業界の大手である店舗数上位3社では、2017年2月期も店舗数増加の見込みです^{*1}。

各社は、基本的にはフランチャイズチェーン方式での出店により店舗数を伸ばしています。また、配送コストや配送時間の効率化、広告宣伝費の抑制等を目的として、一定の地域に集中して出店する戦略(ドミナント方式)を基本としているため、地域によってコンビニチェーンの偏りがある場合があり、合併や業務提携を行うことで、店舗基盤の弱い地域において物流等のインフラ強化とともに店舗数を確保するケースもあります。

*1 : 2016年2月期決算資料では、2017年2月期の計画は、セブン-イレブン・ジャパン 19,772店舗(前年度比+1,200店舗)、ローソン 13,095店舗(同+700店舗)、ファミリーマート 12,397店舗(同+741店舗)。

[図表 2-1] コンビニの店舗数と年間売上高の推移



注) : 店舗数は2008～2015年は各年12月末時点、2016年は6月末時点。年間売上高のデータ期間は2008～2015年。

データ出所 : 一般社団法人日本フランチャイズチェーン協会

商品・サービス供給力強化のため、工場・物流拠点を整備

新規出店や他社との経営統合によって、拠点整備の動き

コンビニは、新たに進出する地域での物流や惣菜等製造の強化・効率化を目的に、拠点の新設を行う場合があります。セブン-イレブン・ジャパンは青森県への初出店(2015年6月)に際し^{*2}、岩手県に工場を新設し、弁当やパン等を製造する会社に賃貸して供給を強化しました。当工場は青森県内新店舗への供給のみではなく、北東北3県(青森県、岩手県、秋田県)への出店強化を見込んで新設されたものです。

また、他のコンビニチェーンとの経営統合等を進めている事業者の中には、物流施設や製造工場の集約を表明している事業者がみられる一方で、過去には、合併に伴って店舗数が増加したことによって配送センターや製造工場が複数新設された事例もあります。現在、相次いで経営統合等が行われているため、今後、拠点の統廃合や新設の可能性が考えられます。

惣菜・弁当等への需要が伸び、製造工場新設等の動き

コンビニ各社では、店舗数の増加とともに、主要取扱商品である中食^{*3}の開発・販売を強化しています。競合他社との差別化を図るため取扱商品の多様化や品質向上に取り組み、高齢者や働く女性等取り込む顧客層の拡大も図り、売上が増加しています。

需要の高まりを受け、コンビニ各社が工場設備へ投資する動きがある一方、コンビニ向けに製造や食料品販売を行っている食品メーカーや食品卸を行う企業等においても、販売拡大や物流の効率化を目的として拠点の新設等を行う動きが発生しています[図表2-2]。

例えば、コンビニ向け惣菜事業に強みを持つ大手食品メーカーは、神奈川県に少量で多品種の生産が可能な体制を備え、かつ既存工場の3倍以上の生産能力を有する工場の新設を予定しています。その他、カットフルーツ・野菜、惣菜

に使用する具材等を扱う事業者でも生産拡大のため工場新設の動きがみられるなど、大規模な

投資額となる事例が散見されます。

[図表 2-2] コンビニ向け製造工場・物流拠点新設の一例

企業名	新設施設所在地	内容	スケジュール(予定)
A社 (食品メーカー)	神奈川県	惣菜、デザート等多様な商品を製造できる体制を整備した工場 既存工場の3倍以上の生産能力 既存工場は、新工場稼働後に閉鎖予定 延床面積：約20,000㎡ 投資額：約160億円(同社のコンビニ向け工場としては最大規模の投資)	2017年2月竣工
B社 (食品卸)	神奈川県	同社で最大級の物流センター。主にコンビニやスーパー向け。 常温の商品を中心に、低温の商品向け設備も整備 既存の2拠点の機能を移行し効率化を図る。 同社は今後も物流拠点の統廃合を進めていく。 敷地面積：約28,000㎡、延床面積：約32,000㎡、投資額：約100億円	2016年冬竣工、 2017年初め稼働
C社 (食品メーカー)	茨城県	冷凍パン生地、菓子類の生産拠点として、最新型生産ラインを導入した工場 主要取引先であるコンビニ向け商品 敷地面積：約27,700㎡、延床面積：約14,500㎡、投資額：約70億円	2016年10月竣工、 2017年1月稼働
D社 (食品メーカー)	大阪府	関西地域での販売拡大に向けた工場 弁当、おにぎり等、コンビニ向け商品の生産 延床面積：約12,000㎡、投資額：約60億円	2016年11月着工、 2017年11月稼働
E社 (野菜卸企業等の関連会社)	千葉県	カットフルーツ工場 単身世帯の需要が伸びており、コンビニやスーパーからの引き合いが強まっている。首都圏店舗への売り込みを想定 延床面積：約1,260㎡、投資額：約6.5億円	2016年10月竣工

データ出所：各社IR資料、新聞報道等の公表資料に基づき都市未来総合研究所作成

eコマース関連サービスの拡充に伴い、物流網の強化・効率化が発生する可能性

コンビニ各社は、店舗を物流網の一部に組み込むことなどによって、eコマース^{※4}に関連する新しいサービスを次々に展開しています。

グループ企業のスーパーや、ネット通販事業者、小売業者等のインターネットサイトを通じて購入した商品を、購入者が希望するコンビニ店舗で受取りができることや、決済、返品にも対応する等のサービスが展開されています。更に、コンビニを拠点に消費者宅に宅配を行うサービスや、配達時にタブレット端末によって商品の案内やその他御用聞きを行うサービス等が開始されています^{※5}。

eコマース関連サービスは開始されて日が浅いものも多く、今後、より一層サービスが拡張されると考えられます。当該サービスは既存物流網を利用することに加え、事業者によっては物流拠点の整備を行っているケースもみられます。例えば、ローソンは、三温度帯(常温・冷蔵・冷凍)を統合した物流センター(神奈川県所在)を2016年3月から稼働させて物流網の効率化を図り、店舗

の生産性の改善やeコマース関連サービスの拡充に取り組んでいます^{※6}。今後、サービス利用者の増加や取扱商品数の増加、新たなサービスの展開などサービスの拡充を図るために、物流網の強化や効率化の動きが発生する可能性が考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 関根 幸代)

※2：セブン-イレブン・ジャパンは、2015年、高知県(3月)、青森県(6月)、鳥取県(10月)へ初出店し、47都道府県で残すところは沖縄県のみ。ファミリーマート、ローソンは47都道府県出店済。

※3：中食は、持ち帰ってすぐ食べることができる惣菜や弁当等のことを指す。

※4：eコマースとは、electronic commerce のことで、電子商取引のことを指す。

※5：当該サービスでは、消費者の利便性を向上させるとともに、提携先の小売業者におけるネット通販の利便性向上、人手不足が深刻化している物流業への一つの解決策として寄与することの他、コンビニ側からすると、荷物受取場所として店舗が利用されることで、商品のついで買いやこれまでコンビニの利用頻度が低かった顧客の来店等が期待できる。

※6：その他、セブン-イレブン・ジャパンを傘下に持つセブン&アイ・ホールディングスでは、2013年6月に埼玉県にネット通販専用倉庫を開設した。また、生鮮食品を含むネットスーパー専用の事業拠点が、2015年3月に東京都に新設されており(既存のネットスーパーで配達エリア外であった都心部に対応するため)、新たなeコマース事業の拠点として位置づけられている。

Monthly Watcher ホテル不足に対する政府や民間の対応策

日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」によると、2016年1～5月までの訪日外客数は前年同期比約1.3倍でした。中国経済の減速や海外要因による円高など、訪日外客数減少に繋がるリスク要因はありますが、現時点では引き続き好調を維持しています。しかし、訪日外国人の受け皿となるホテルの客室数不足や宿泊費高騰が言われて久しく、2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて東京圏・関西圏を中心にホテルの客室数はさらに不足すると考えられています。また、ホテルの客室数不足に対応してホテルの建設ラッシュが続く一方で、用地確保は困難になってきています。このような背景から、現在政府・民間で実施または計画されているホテル不足対応策を紹介します。(以上、都市未来総合研究所 正村 美里)

【図表 3】 ホテル不足対応策

ホテル不足対応策	概要
民間事業者が空きオフィスなどのホテル以外のアセットをホテルにコンバージョンすることで客室数の増加を図る。	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・築古物件や低稼働のオフィスビルなどを、ホテルに用途変更すること。 ・一般的に、初期投資額が少ない、工期が短期であるなどのメリットがあり、宿泊業以外の事業者が新規参入する事例が増加している。特に、オフィス事業者が、自社で所有する空きオフィスの対策として、立地・スペックを吟味した上でホテルにコンバージョンする事例が目立つ。
国土交通省が地方公共団体に宿泊施設の容積率緩和制度創出を促すことで宿泊施設の客室数増加を図る。	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2016/6、国土交通省は地方公共団体宛に宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度創設について通知を発出した。 ・通知は、新築のみならず増改築やコンバージョンも含めた多様な宿泊施設の供給に対応することを意図している。また、最大で現行の容積率の1.5倍以下且つ300%を上限に上乗せする案が容積率緩和の考え方として例示された。 <p>【想定される不動産市場への影響】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテルの大型化(客室数増加)により収益性が上昇するため、ホテル適地の増加や異業種からの新規参入を促す可能性がある。 ・収益性が上昇する一方で、用地の仕入価格も上昇する場合、容積率緩和の適用を受けた新築ホテルの利回りが良くなるかは不透明
政府が空き家などを宿泊施設として活用する民泊を法整備をすることで宿泊施設の客室数増加を図る。	<p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル不足対策および空き家有効活用を目的に、住宅を活用した宿泊サービスの提供を図る制度 ・2016/6、厚生労働省と観光庁が共催する「民泊サービス」のあり方に関する検討会が最終報告書を公表した。今後順次法整備が進む予定 ・民泊は、旅館・ホテルが営業できない住居専用地域での営業が可能となる反面、旅館・ホテルとの線引きを明確にするため、年間提供日数の上限(半年未満(180日以下))が検討される見込み <p>【ポイント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間提供日数の上限設定を巡って、旅館・ホテル業界と民泊事業を検討する不動産業界等で意見の隔たりがあり、日数等の詳細は法案作成時に先送りされた。年間提供日数の上限設定の程度によっては、民泊の物件収支が合わなくなる可能性がある。そのため、不動産業者などが空き家の活用を前提として民泊事業に参入するインセンティブが働きにくく、ホテル不足解消への寄与度は限定的になる可能性がある。
厚生労働省が日本政策金融公庫にレジャーホテルを一般ホテルに業態変更するための改装費用の融資を促すことで、客室稼働率上昇(実質的な客室数の増加)を図る。	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本中小ホテル旅館協同組合によると、全国に1万超あるレジャーホテルの平日の平均稼働率は約4割にとどまる。レジャーホテルは18歳未満の利用禁止や広告・宣伝が制限されるなど業法上の制約が多く、インバウンドの宿泊需要の恩恵を受けにくいことも要因のひとつと考えられる。 ・インバウンドの取り込みなどによる収益性向上を企図して一般ホテルへの業態転向を目指す事業者もいるが、改装費の調達がボトルネックとなっていた。

データ出所：国土交通省「宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度の創設に係る通知を发出(平成28年6月13日)」、「民泊サービス」のあり方に関する検討会「「民泊サービス」の制度設計のあり方について(平成28年6月20日)」、日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数の動向」、各社公表データなど各種公表資料に基づき作成

不動産トピックス 2016. 9

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。

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。