

## 第17回

良質なストック形成にむけて  
～時代とともに変化する不動産利用～

中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長  
(ARES マスター M0600051)



山方 俊彦

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
マネジャー  
(ARES マスター M1506272)



鎌田 佳子

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
マネジャー

## はじめに

人口減少・経済成長率の低下など、成長型から成熟型社会に移行した日本では、建物もスクラップ・アンド・ビルドからストック型へと移行し、中長期的に不動産を保有し、利用・運用する流れになってきている。個々の建物が良質なストックとして残っていくためには、日々の適切な維持管理が欠かせない<sup>注1</sup>。さらに、不動産の価値を最大化するためには、建物が時代の変化に応じた最適用途で使われていることが大切である。

写真などで過去と現在の都市や街の姿を比較してみると、時間的な変

化をイメージとして視覚的に捉えることはできるだろう。しかし、その変化の程度を定量的に把握することは難しく、それを可視化した調査は少ない。そこで株式会社ザイマックス不動産総合研究所（以下、「ザイマックス総研」）は、特定のエリア（大阪市中心部）を取り上げ、一定期間に不動産の使われ方がどのように変化したか調査を行った。本稿では、その調査結果を紹介しながら、不動産利用の変化の要因や背景、方向性、今後の課題等を概観する。

建物はいったん建つと物理的には少なくとも50～60年のもつため、現在の不動産市場の状況や利用用途

だけにフォーカスするのではなく、中長期的な視点で不動産利用を考えていくことは、ストック型社会において極めて大切なことであると考えます。本稿が、不動産保有者のみならず、利用者、運営者、開発者、行政機関等多くの関係者にとって、今後の不動産のあり方を考える重要な視点となることを期待する。

1. 建物ストックにおける  
中身の変化とその要因

不動産は、土地とそこに建つ建物などで成り立ち、われわれの生活と活動を支える重要な社会基盤となって

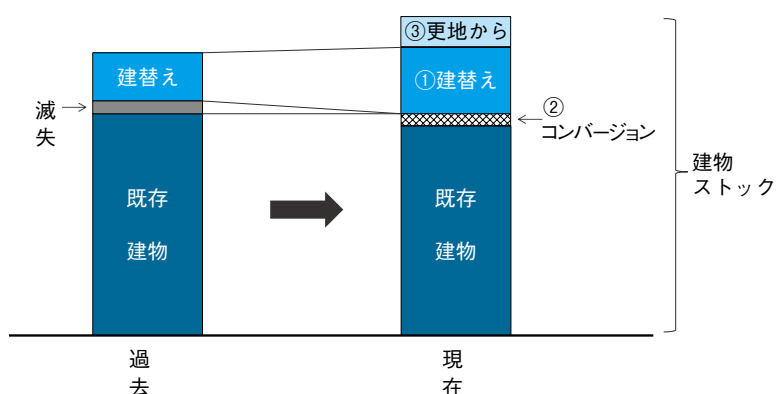
注1

本誌 2015/4、vol.24「中長期投資の時代に求められる不動産投資スタイル～リスクマネジメントから「修繕」を考える～」、2015/6、vol.25「これからの不動産市場における環境マネジメントの重要性～環境認証の経済性分析を通じて～」などで取り上げてきた。

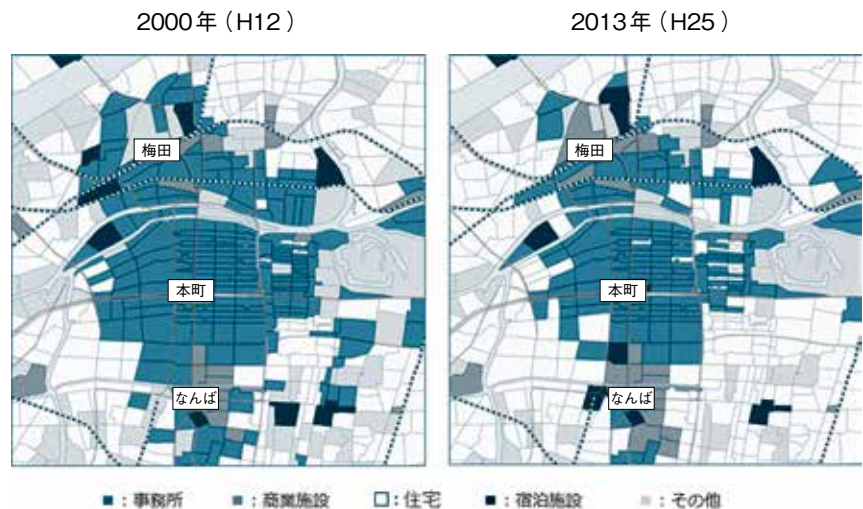
いる。不動産の使われ方は、時間の経過の中で決して固定的なものではなく、経済情勢、産業構造、ライフスタイルの変化や政策など、自然的、社会的、経済的及び行政的な様々な要因に影響を受けている。

【図表1】は、建物ストックがどのように変化するか、その中身をイメージとして表したものである。過去の特定時点と現在の建物ストックを比較してみると、多くは建替えをすることなく、既存の建物のまま存在している。しかしその一方で、一部の建物ではなにかしらの変化が起き、その変化の主なパターンは、①築古化が進んだ既存建物の建替え、②既存建物の別用途への変換（コンバージョン）がある。また、③今まで更地だったところに建物が新築される、ことも変化の一つである。

図表1 建物ストックの中身の変化（イメージ）



図表2 大阪市中心部の最多用途の変化（町丁目別）



## 2. 大阪中心部にみる 不動産用途の変化の実態

ザイマックス総研では、先般、「時代とともに変化する不動産利用」（以下、「本調査」）を発表した<sup>注2</sup>。このレポートは、大阪市中心部について、大阪市より提供をうけた「土地利用現況調査」を用い2000年から2013年（現在の最新年）までを、2013年以降は別データと現地調査で、不動産

利用の変化の実態について調査したものである。

過去10～20年を振り返ると、大きな社会経済状況の変動を受けて、個々の不動産の使われ方が徐々に変化しているのがわかる。さらに、地域や都市レベルでみても変化の特徴や方向性を観察することができる。

【図表2】は、2000年（H12）から2013年（H25）にかけて、大阪市内における各町丁目別に建物の用途の変化をみたものである。町丁目ごとに延床面積を集計し、最も割合が多い用途別（事務所、商業施設、宿泊施設、住宅、その他<sup>注3</sup>）に色分けしている。これをみると、2000年当時（左図）は事務所が中心部に集まり、住宅は周縁部に広がっているが、2013年（右図）になると事務所中心であった町丁目が、商業施設、住宅へ変化

### 注2

ザイマックス総研「時代とともに変化する不動産利用」（2017年4月17日）。[https://soken.xymax.co.jp/2017/04/17/1704-transition\\_of\\_property\\_use\\_in\\_cbd-osaka/](https://soken.xymax.co.jp/2017/04/17/1704-transition_of_property_use_in_cbd-osaka/)

### 注3

その他：事務所、商業施設、宿泊施設、住宅以外のすべての用途、学校・病院・供給施設・工業・通信運輸・官公署などをさす。

しているのが目立つ。そこで、本調査では、調査対象を更に大阪市中心部の「梅田」「淀屋橋・本町」「心斎橋・なんば」の3つのエリア【図表3】に絞り、全体の「建物ストックの変化」を把握し、「建替えられた建物」の規模や用途の変化をみていった。

### (1) 建物ストックの変化

まずは3エリアを合わせた建物ストックの量的変化をみていく。対象エリアの建物数は、2000年の11,816棟から2013年の10,968棟へ848棟（7%）減少している。一方、総延床面積は2000年の1,915万㎡から2013年には2,209万㎡へと294万㎡（15%）増加した。建替え時の余剰容積率の消化や総合設計による容積率の割り増し、御堂筋の高さ規制の緩和、更地だった北ヤードの新規開発などが延床面積の増加につながったものと考えられる。

延床面積の用途別割合をみると、2000年は事務所が1,213万㎡でもっとも多く63%を占めている。しかし、2013年にかけて、商業施設、住宅、宿泊施設が大きく増え、事務所が

1,223万㎡とほとんど変わらないものの、全体に占める割合は55%まで減少している【図表4】。

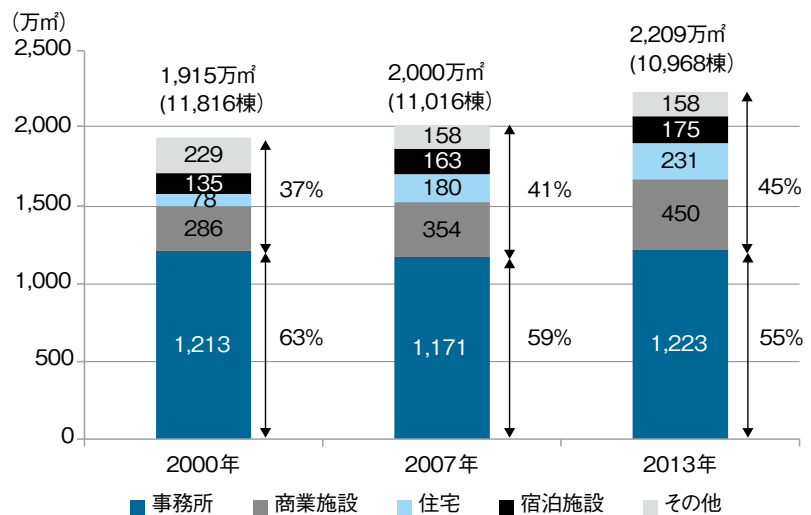
2000年から2013年までの用途別の延床面積の増減をみると、事務所は10万㎡と増加はわずかである一方で、商業施設は164万㎡、住宅は152万㎡と大きく増加している【図表5】。2000年の建物の総延床面積を100とすると、2013年の事務所は101であり、商業施設が157、住宅が294、宿泊施設が130と、特に住宅が急増していることがわかる【図表6】。

図表3 大阪中心部の調査エリア

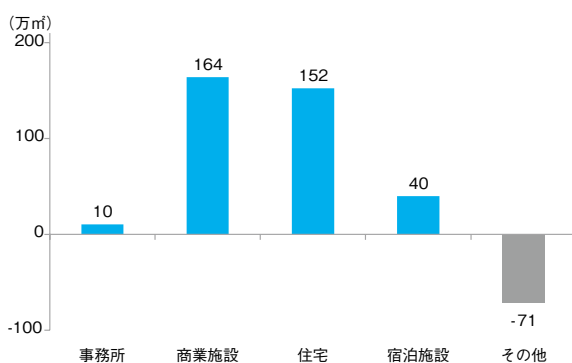


(地図出所) Google マップ

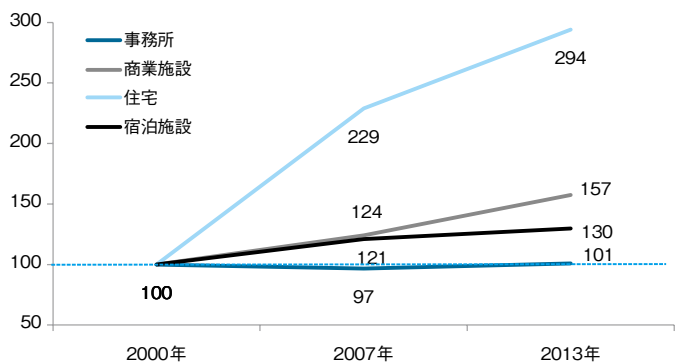
図表4 延床面積（用途別）と建物数の推移



図表5 2000-2013年の増減面積



図表6 面積の変化 (2000年=100)



※小数点第一位を四捨五入しているため、増減面積が【図表4】の差と異なる場合がある。

## (2) 建物の建替えによる変化

建物ストックの変化の源泉である「建替え」「更地での新築」「既存建物の用途変換（コンバージョン）」のうち、この中で変化量として最も大きい「建替え」についてみていく<sup>注4</sup>。

【図表7】は、2000年から2013年にかけて建替わった建物を用途別に地図にプロットしたもので、丸の大きさは建物の規模（延床面積）を示している。これを見ると、「多くの建物は規模が大きくなって建替えられている」「建替えられた建物の使われ方は多様化している」という特徴がわかる。

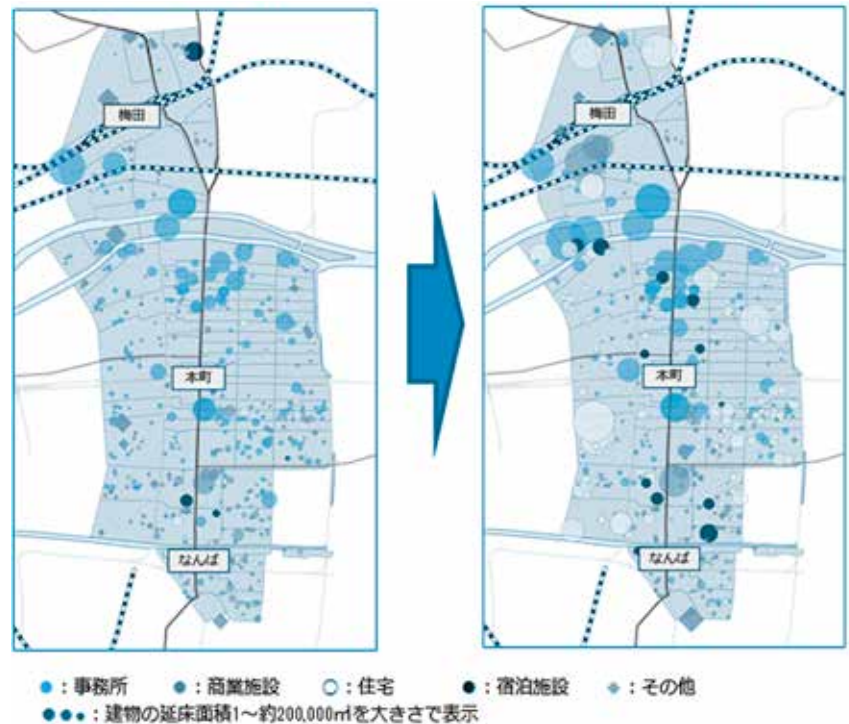
用途別にみると、事務所は「梅田エリア\*」や御堂筋沿いで大型化して建替えられたものが多く、それ以外のエリアでは、他の用途への建替えが目立つ。商業施設は大阪（梅田）駅前において、大型商業施設への建替えがあったが、「心斎橋・なんばエリア\*」では小規模な建替えが多い。住宅はもとより少なかったが、事務所などからの建替えにより、大阪市中心部の広いエリアにわたり建築されており、大規模なものも見受けられる。宿泊施設は「淀屋橋・本町エリア」「心斎橋・なんばエリア\*」で増加している。

\*各エリアは【図表3】を参照のこと

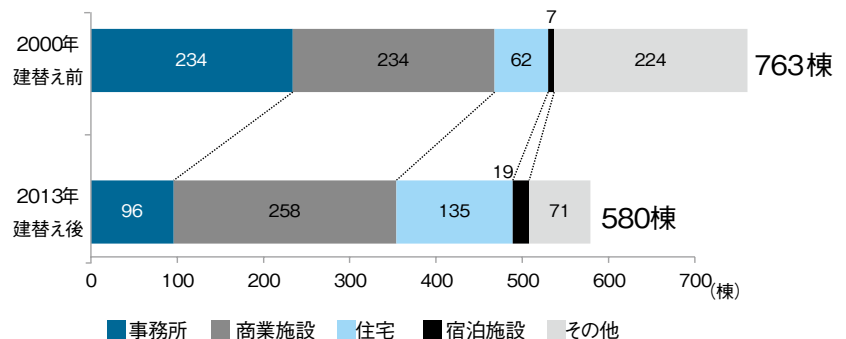
【図表8】と【図表9】は、建替えられた建物の建物数と延床面積の変化を用途別にみたものである。

2000年から2013年にかけて763棟が建替えられ、その結果、建物数は580棟に24%減少し、逆に延床面積は155万㎡から343万㎡と2.2倍に増

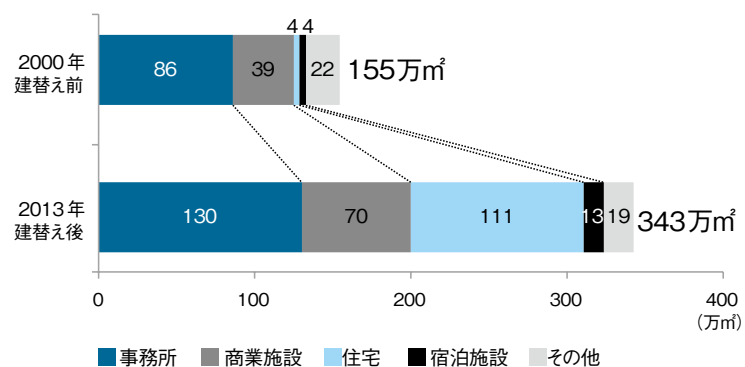
図表7 建替えられた建物（用途と規模の変化）  
2000年（H12年）



図表8 建物数の変化（建替え前・後）



図表9 延床面積の変化（建替え前・後）



注4

総研レポート（注2）では「更地での新築」についても掲載しており、各エリアの特徴などについても考察している。

加した。複数の建物がまとまって一つに建替えられて建物数が減少する一方、建物の大型化が進んで全体の延床面積の増加につながっている。

用途別には、事務所は234棟から96棟と138棟（59%）減少し、住宅や宿泊施設など他の用途に建替わったものが多い。しかし、延床面積は86万㎡から130万㎡と44万㎡（51%）増加していることから、事務所ビルは大型化して建替わっていることがわかる。商業施設は24棟（10%）増加し、多くは従前と同規模で建替えられている。しかし、一部が大型商業施設に建替わり、延床面積は79%増加している。住宅は建物数が2.2倍、延床面積は約28倍と大幅に増えた。これは既存建物がタワーマンションに建替わった要因が大きい。宿泊施設は全体の中では少ないものの、建物数、延床面積とも3倍近く増加している。

### （3）不動産の使われ方の変化の特徴と要因

このように大阪市中心部において、不動産の使われ方が時代とともに変化し、用途の多様化が認められた。これらの変化の特徴とその主な要因について【図表10】に整理した。

事務所は、オフィス立地の中心といえる「淀屋橋・本町エリア」では御堂筋沿いで大型オフィスビルに建替えられ、北ヤードをはじめとする「梅田エリア」では複数の大型オフィスビルが竣工し、移転してくる企業が増えて企業集積が進んだ。オフィス立地としての存在感が「梅田エリア」で増してきた。

図表 10 建物用途の変化の特徴と主な要因

| 建物用途 | 変化の特徴                                                                                              | 変化の主な要因                                                                                                                           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事務所  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスストック（延床面積）の安定と大型化</li> <li>・ オフィスビル立地の北上化</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 御堂筋での規制緩和</li> <li>・ 北ヤード中心とした開発</li> <li>・ 中心部周辺からの企業移転</li> <li>・ 北部のインフラ整備</li> </ul> |
| 商業施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 梅田エリアでの大型化</li> <li>・ 心斎橋・なんばエリアでの小規模店舗の建替え活性化</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北ヤードを中心とした開発</li> <li>・ 商業事業者の旗艦店舗出店による大阪進出</li> <li>・ 訪日外国人の増加</li> </ul>               |
| 住宅   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺地域から中心部への増加（共同住宅）</li> <li>・ 大規模化（タワーマンション）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ライフスタイルの変化</li> <li>・ 家族構成の変化</li> <li>・ 都心居住の利便性</li> <li>・ 地価の安定</li> </ul>            |
| 宿泊施設 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体での増加</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ LCC運行増加等による訪日外国人の増加</li> </ul>                                                           |

商業施設は、百貨店・家電専門店などの大型商業施設の進出や増床が「梅田エリア」で相次ぎ、集客力が増して人の流れが大きく変わった。「心斎橋・なんばエリア」では急増するインバウンド需要を見込んだ小型店舗が数多く出店し、商店街が活性化している。関西空港の24時間稼働やLCCの就航の増加など、海外アクセスの利便性向上などを背景に、東南アジアを中心とした訪日外国人の伸びは全国平均以上で、宿泊・観光業や商業などのインバウンド需要が急増している状況である。

住宅はエリア全体で増加した。タワーマンションの建設などによって職住近接による利便性を求めた実需の購入者が増え、子育て終了世代やDINKSだけでなく、一般世帯も含めた都心回帰の流れが続いている。

宿泊施設は住宅と同様、エリア全体で増加している。急増する訪日外国人を取り込むホテル需要は高く、他の用途の建物から宿泊施設にコン

バージョンするケースもみられた。

## 3. 社会環境の変化に対応した建物ストックの形成にむけて

不動産の使われ方の変化は、進行する速度や特徴などに差はあるものの、大阪市に限ったことではなく、全国各地で起きている。低成長下の日本は、スクラップ・アンド・ビルドの時代からストック型社会へ移行してきており、将来の安全で豊かな社会の実現のためには、良質なストック形成が欠かせない。一方で、今まで以上にこれからは不動産を取り巻く社会的・経済的環境の変化のスピードが速くなると予測され、不動産も時代に対応した用途としてフレキシブルに適應できるかが重要になる【図表11】。

しかし、建替えやコンバージョンを計画しても、経済合理性の観点や様々な制約から容易に進まないという実態がある。今後、建物の更新がスムーズに行われるようになるためには、【図

図表 11 不動産を取り巻く主な社会環境

| 人口・労働力                                                                                                                      | グローバル化                                                                                            | 産業・技術                                                                                                                | 災害・環境                                                                                                            | まちづくり                                                                                       | 日本経済<br>世界経済<br>政策<br>税制<br>・<br>・ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少</li> <li>・少子・高齢化</li> <li>・労働力の減少</li> <li>・働き方改革</li> <li>・高度人材の確保</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・訪日外国人の増加</li> <li>・外資企業の進出</li> <li>・外国人労働者の増加</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・AI IoTの進化</li> <li>・ビッグデータの活用</li> <li>・自動運転化</li> <li>・e-コマースの進展</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地球温暖化</li> <li>・災害対策の高まり</li> <li>・エネルギー問題</li> <li>・ウェルネスの進展</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地方創生</li> <li>・空家問題</li> <li>・交通/インフラの整備</li> </ul> |                                    |

表12】のように、法律などの制度の規制緩和や融資基準の見直し等が必要かもしれない。

建物ストックの更新が滞り、利用者が必要とする建物とのギャップが広がれば、エリアの活性化も進まず、良質な街の形成も望めない。様々な社会環境の変化を的確にとらえ、それに適応し、既存の建物を有効に活用することが今後大切となる。良質なストックが形成されていくためには、建物所有者だけに依存する事なく、地域を含めて、様々な観点で捉え、議論し、社会的な仕組みや制度の見直し、支援などの必要に応じた対策も求められよう。

## おわりに

不動産は、用途の多様性と有用性により時代毎に一定の用途に供され、われわれの生活と活動の基盤となっ

### なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。不動産証券化マスター養成講座「102不動産投資の実務」及び「201不動産投資分析」の科目責任者。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産塾塾頭。

図表 12 最適な不動産利用の促進



ている。不動産は限られた資源であり、これをどのように使っていくかは、極めて重要なテーマである。

高度成長期・バブル期に急増した建物はどんどん築古化が進んでいる。中長期にわたり建物を良好に保有するには、適切な維持管理と同時に、適切な用途で利活用を継続できることが大切になる。

今後、社会環境の変化が加速していく中、不動産が最適に利用され良質なストック形成が行われることは、

### やまかた としひこ

1991年日本生命保険入社。不動産部にて投資用不動産の運営実務に携わり、1997年にニッセイ基礎研究所出向。オフィスマーケットの調査研究に従事。2003年ザイマックス入社。マーケティング部で不動産のデューデリジェンス等に従事し、2013年から現職(出向)、不動産マーケットの調査分析・研究を担当。不動産証券化マスター養成講座テキスト「102不動産投資の実務」"第Ⅱ部 不動産市場の指標と見方"を執筆担当。学習院大学経済学部卒業。

不動産市場の活性化を通じて日本経済に寄与するだけでなく、国民の豊かな生活に繋がるものである。

本稿が、個別の不動産所有者、利用者、投資家のみならず政策決定者など多くの人にとって、今後の不動産の利用を考える一助になれば幸いである。ザイマックス総研では、今後とも不動産を取り巻くテーマについて調査分析を行い、また有用な基礎データの提供を行っていく予定である。

### かまた よしこ

マンションディベロッパーにて開発業務に従事後、WEBアンケート会社を経て、2008年にザイマックス不動産総合研究所(旧 ザイマックスビルディングサイエンス)に入社。修繕計画に関わる業務に携わりながら、建物の維持管理・運用系の分析・研究調査を担当。既往研究として、「東京賃貸オフィスビル市場における修繕費の将来予測」「ビルオーナーの実態調査」「時代とともに変化する不動産利用」などがある。神戸大学卒業。