

2015

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

工場立地と工場跡地の利活用の動向…………… 2

トピックス2

オフィスビル賃料の変動に関する誤解を解く…………… 6

マンスリーウォッチャー

都心5区の事務所床面積は
ストック増加局面から転換…………… 8

工場立地と工場跡地の利活用の動向

円安傾向が続く輸出に有利な状況が続く中、2014年の工場立地件数は前年比で増加し、海外に生産拠点を設けた製造業の一部で国内生産体制を強化させる動きがみられます。一方、立地の良い工場跡地等が、新たなまちづくりの舞台として活用されるケースにも新しい動きがみられます。

6年ぶりに千件を超えた工場立地（電気業除く）

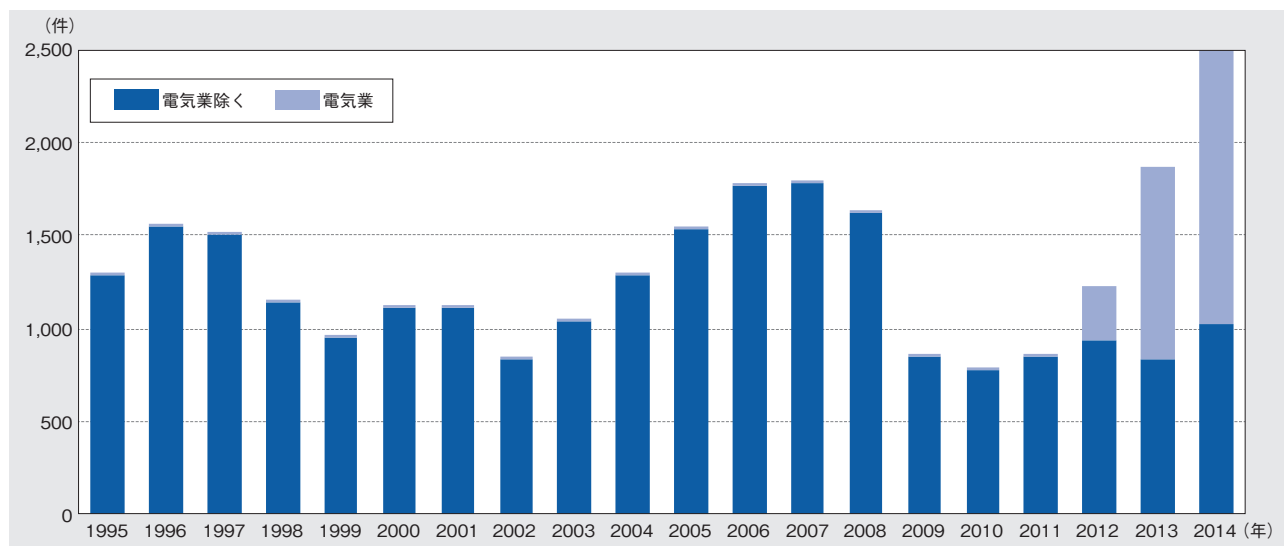
経済産業省「工場立地動向調査」によると、2014年の工場の立地件数は、電気業によるメガソーラー発電所などを除いて、1,021件（対前年比190件増、23%増）と6年ぶりに千件を超え、工場立地面積は1,253ha（対前年比176ha増、16%増）となりました（速報値）。しかしながら、リーマンショック以前の水準には及ばず、用地の取得（借地含む）を伴う工場立地件数でみると、工場の国内回帰の動きはそれほど顕在化していません。

また、2014年の立地動向の特徴として、新規

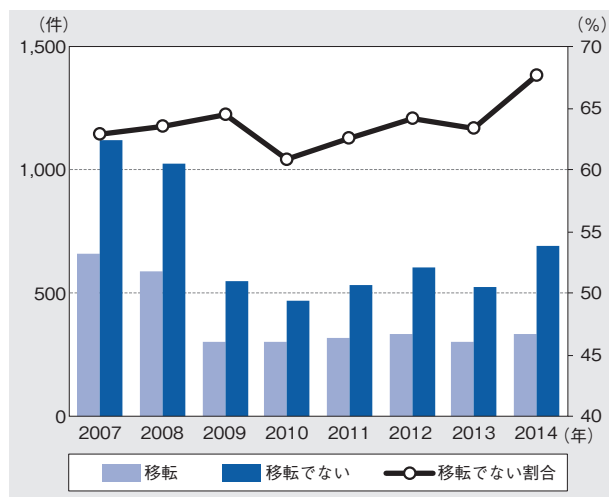
立地（自社の既存工場の全部又は一部を廃止する計画を伴わないもの。図表1-2の「移転でない立地」）の割合が比較的高く、生産能力の増強や新規投資による工場立地が比較的活発であったとみることができます。

業種別には多くの業種で2013年に比べ立地件数が増加しました（16業種が増加し、5業種が減少）。特に件数上位の食料品、金属製品、輸送用機械は2009年以降で最も多い立地件数となりました。

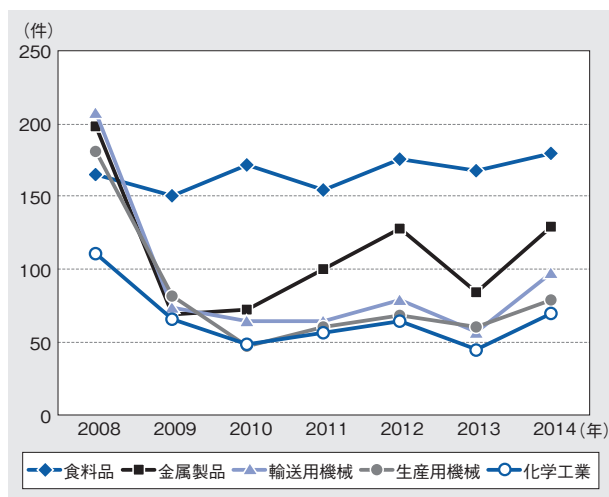
【図表 1-1】 工場立地件数の推移



【図表 1-2】 移転立地と移転でない立地件数及び割合の推移（電気業を除く）



【図表 1-3】 主要業種の工場立地件数の推移



図表 1-1 ～ 1-3 のデータ出所：経済産業省「工場立地動向調査」（2014 年の値は速報値）

製造拠点の国内回帰の動き

2013年以降の円安定着や海外の生産コストの上昇、品質や納期など国内生産の優位性などを背景に、製造拠点の国内回帰の動きが一部にあります。2015年版の経済産業省「ものづくり白書」によると、この2年間に海外の生産拠点から国内に製造拠点を移した企業は、調査回答企業の約13%、約100社でした(全回答企業738社)。

電気機械では国内向けの家庭用電気製品の生産を中国等から国内に切り替える動きがみられます。自動車では販売が好調な地域向けの輸出台数や、現地生産工場を持たない市場向けなどの輸出台数が増加傾向にあり、自動車部品メーカーも国内生産への切り替えや日本生産の部品の輸出を検討しています。産業機械メーカーや電子部品メーカー等でも国内の設備投資を増加させるなど同様の動きが広がっています。これらは主に国内の遊休施設の稼働や既存設備の稼働率を上げること(自動化の拡大や老朽化した

設備を最新鋭の設備に更新することなど)で対応していることが多く、新規雇用を多く発生させ、不動産取引を伴うような新設の工場立地につながっているケースは現段階では一部とみられます。

大手製造業が掲げるグローバル最適地生産、地産地消などの戦略により、今後も企業の海外展開の基調は続くものと考えられますが、事業環境の変化に対応する国内生産拠点として、①海外へ移管する生産技術や海外工場のバックアップを担うマザー工場、②新しい技術や製品など新たな価値創造を生み出すイノベーション拠点、③多品種少量生産や短期生産などに柔軟に対応できるフレキシブル工場、④低価格化・高機能化が進む産業ロボットの導入で高度に自動化された高効率工場、などが、国内に残るあるいは新たに立地する可能性が高いと考えられます。

〔図表 1-4〕 生産機能の国内回帰の事例

企業	国内生産回帰の動き
パナソニック	海外で生産するオープンレンジやIH調理器を神戸工場に、縦型洗濯機を静岡県袋井市の工場に生産移管するなど、家電の約40機種を国内生産に順次切り替える方針。
シャープ	テレビや冷蔵庫の生産の一部を栃木県矢板市や大阪府八尾市の工場に戻すことを検討。その他、組立が簡単で巨額の設備投資が必要のない製品についても国内への生産移管を検討。
ダイキン工業	中国メーカーに生産委託していた家庭用エアコンの一部の生産を、滋賀製作所(草津市)に移管。
キャノン	全社として、2013年実績43%の国内製造比率を、2年で50%超、3年で60%に戻す方針。従来アジアの工場で生産していた①高付加価値複写機の一部を茨城県取手工場へ、②ハイエンドのカラープリンタの一部を滋賀県長浜工場へ移管。
沖データ	中国深センで生産している日本国内向けA3モノクロプリンターの全数を、福島事業所(福島市)に順次移行。高付加価値品を中心に、順次国産機種を増やす予定。
TDK	中国で生産している自動化可能な車載部品などの一部(3割)について、国内生産に移管することを検討中。自動化が難しいものについては、東南アジアに移管を検討。具体的な品目や規模感も検討中。スマートフォンや自動車向け電子部品の生産の国内切り替えを検討。
JVCケンウッド	高級ホームオーディオの生産を行うマレーシア工場を閉鎖し、同社の山形工場に移管する。既存の生産ラインを活用し新たな投資を抑える。高級ホームオーディオの事業規模は数億円程度。
パイオニア	2015年度下期から市販向けカーナビの主力機種の日本市場向け生産のほぼ全量をタイ工場から、青森県十和田市や埼玉県川越市の生産拠点に移すことを検討。
クラリオン	新規受注した北米市場向けカーエレクトロニクス製品を福島県郡山市の生産子会社で2015年夏から国内生産する。当初は中国で生産する予定であった。また、日本市場向け製品の一部を中国生産などから国内生産に切り替える。2015年度は国内市場向け製品の現地生産を前期比で15～20%増やす計画。
トヨタ自動車	北米で販売する世界戦略車について2017年発売の新モデルから一部を愛知県で生産し、6年ぶりに輸出する。消費地で生産するという基本戦略に変更はないが、日本を機動的に生産補完拠点として活用する。
日産自動車	北米向けSUV(スポーツタイプ多目的車)を現在北米で生産しているが、2016年春から年間10万台を日産自動車九州で補完生産する。
本田技研工業	原動機付自転車の一部の生産について、2015年度末までに東南アジアから熊本工場に移管予定。メキシコで生産する北米向けの小型車の生産を国内に戻し、輸出比率を前期の3%から1割弱にまで上げる方針。

データ出所：経済産業省「ものづくり白書」や報道等より作成(計画は変更になる可能性があります)

工場跡地等の売買取引の事例

上場企業の開示情報や報道発表等を元に企業等の不動産売買情報を収集した都市未来総合研究所の「不動産売買実態調査」によると、2010年4月から今年4月末までの工場跡地等（工場や工場跡地、工場予定地など）の売買取引件数は256件（譲渡金額不明事例を含む）でした。

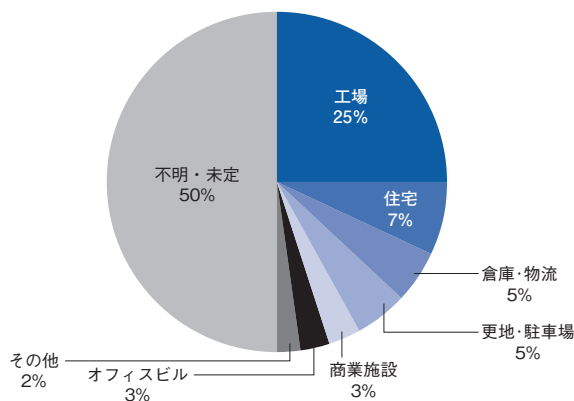
工場跡地等取得後の用途（予定含む）は「不明・未定」がほぼ半数です^{※1}。用途が明らかなものでは、「工場」が約25%となり、次に「住宅」、「倉庫・物流施設」と続いています。「その他」は道路や学校などの公共用地への転用が大半です〔図表1-5〕。

工場跡地等の取引件数を物件の所在地で集計すると、三大都市圏の工業集積度の高い都府県が入りました。取得後に再び工場として活用する、あるいは用途転換して活用する可能性が高いということも背景にあると考えられます〔図表1-6〕。

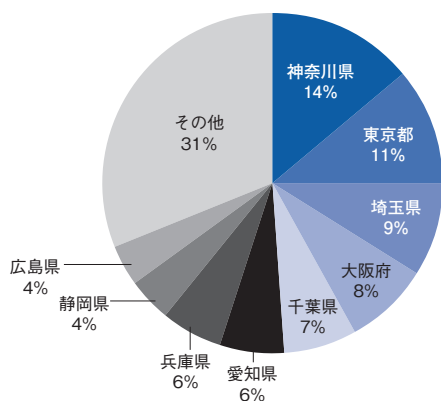
工場跡地の売主業種をみると、電気機械器

※1：不明・未定分の買主業種の内訳は、約3割が不詳で建設・不動産と製造業がそれぞれ約2割、商業が約1割を占める。

〔図表 1-5〕 取引された工場跡地等の利活用の用途（件数ベース）



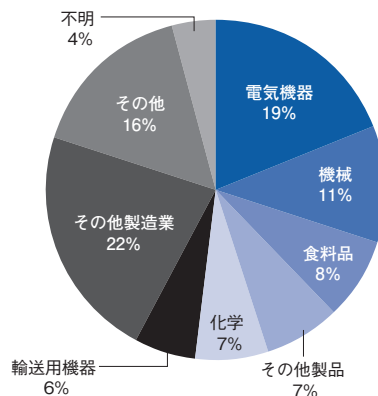
〔図表 1-6〕 取引された工場跡地等の所在地（件数ベース）



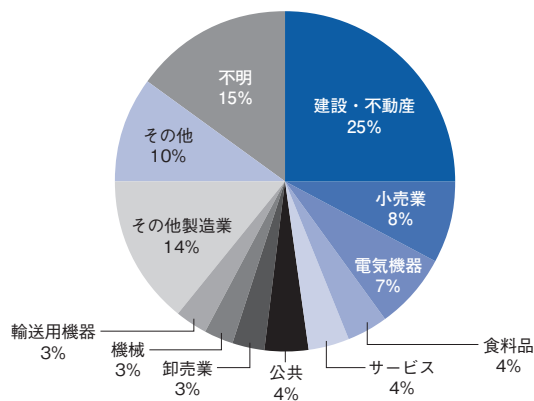
具製造業、機械器具製造業、食料品製造業と続きます〔図表1-7〕。生産拠点の統廃合が盛んに行われた業種が上位にあり、円高の著しい時期の国外移転や人口減少等による需要減への対応、コスト削減・効率化などが売却の目的とみられます。「その他」で多いのは建設業（建設資材等の製造工場が多く、製造業的な面が強い）や、新たな企業の誘致などのために一時取得した公共等となっています。

一方、買主業種で最も多いのは建設・不動産です（主として不動産業。ここでの建設業はデベロッパー的な面が強いが近年は減少）〔図表1-8〕。住宅や大規模商業施設、またはその複合など新しいまちづくりの素地として工場跡地を取得するケースが都市部で多くみられます。次に多い小売業による取得は、自社店舗・ショッピングセンターの開発や物流施設の整備が取得の主な目的です。以下、売主業種でも上位に挙げられた電気機器や食料品等の製造業が買主としても挙がっています。

〔図表 1-7〕 工場跡地等の売主業種の構成



〔図表 1-8〕 工場跡地等の買主業種の構成



図表 1-5 ～ 1-8 までのデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

工場跡地利活用の新たな動き

比較的規模の大きい工場跡地の利活用方法として、デベロッパー等によって新たなまちづくりが行われている例が都市部を中心に見られます。沿線人口が多い主要路線の駅に近いなど好立地の工場跡地等は、再開発により居住機能や商業機能が立地し、地区のイメージを一変させるような開発が行われています。

大手電機メーカーのパナソニックが横浜市港北区に保有していた工場跡地において、同社が行政や不動産会社と共同して次世代スマートシティ^{※2}の整備を進めています。跡地の大部分は不動産会社に売却しましたが、スマートシティに整備するインフラや設備機器等に自社の製品・サービスを導入することで、土地を売却した後も価値を創造し続けようとする新たな取組といえます。また、このスマート化を進める工場跡地の一部を米国IT企業のアップル社が取得して技術開発拠点を整備する計画があります。次世代スマートシティという跡地再開発のコンセプトや取組が

アップル社が掲げる環境配慮の経営方針にマッチしたことが、ここに拠点の立地を決めた理由の一つと考えられます。工場跡地等において自らの技術やノウハウでスマート化を図る同様の取組は、東芝や東邦ガスなど、他の電機メーカーやエネルギー企業等によっても計画されています。

大規模な工場跡地の再開発は複合用途になることが多く、エネルギー使用パターンが分散することでエネルギー効率が高まり、スマートシティの導入には有利との見方もあります。参入企業は跡地のイメージの向上とともに、環境意識の高い企業や市民を誘引し、スマート化した様々なサービスや設備の提供で付加価値の向上を狙っています。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

※2：スマートシティとは、ICT・環境技術などの先端技術を用いて社会インフラを効率化・高度化した都市や地域を指し、環境問題等に配慮した持続可能な社会の実現や、人々の生活の質の向上を目指している。

【図表 1-9】 近年の大規模工場跡地等の再開発事例

用途	名称	所在地	以前の用途	オープン時期 (予定)	備考
複合施設	イオンモール京都桂川 他	京都市・京都府向日市	キリンビール 京都工場	2014年10月 (商業施設)	約24haに大規模商業施設の他、企業本社、研修センター、学校、分譲住宅などが立地。
大学	立命館大学 「大阪いばらきキャンパス」	大阪府茨木市	サッポロビール 大阪工場	2015年4月	経営学部などを他のキャンパスから移し、約6千人の学生が通う。大学・大学院の学舎や体育・学生施設などを整備する。敷地面積は約10万㎡。
商業施設	(仮)イオンモール堺鉄砲町	大阪府堺市	ダイセル 堺工場	2016年3月	敷地面積102,000㎡、延床面積135,000㎡。 下水再生水の熱エネルギーを活用するなど省エネ技術を導入。
商業施設	(仮)イオンタウン小田原	神奈川県小田原市	日本たばこ産業 小田原工場	2016年春	
複合施設	(仮)ららぽーと平塚 他	神奈川県平塚市	日産車体 湘南工場第1地区	2016年秋 (商業施設)	総敷地面積は約18.2ha。商業地区A・B、住宅地区A・B、医療・福祉地区、工業地区の全6地区から構成。
複合施設	未定	埼玉県朝霞市	積水化学工業 東京工場	未定	イトーヨーカドー系のショッピングモールと分譲住宅、サービス付き高齢者向けマンションを整備。
複合施設	ZUTTOCITY	兵庫県尼崎市	森永製菓 塚口工場	最初のマンションは 2016年3月竣工	総開発面積約8.4ha。駅前ビル、1200戸超の住宅、商業施設、8千㎡のみんなの森を整備。「尼崎版スマートコミュニティ」第1号に認定。
複合施設	みなとアクルス	愛知県名古屋市	東邦ガス 港明工場 東邦理化学工場	第I期2016年春～ 第II期2021年～	ガスコージェネレーションを中心に、電気・熱・情報のネットワークを備えた「スマートタウン」を構築。第I期開発は約20haに商業施設、集合住宅、スポーツ施設等を整備。第II期開発は約10haに複合業務施設や集合住宅等を整備。
複合施設	未定	愛知県名古屋市	ノリタケ 本社工場	商業施設は2016年秋頃、 住宅施設は2018年春頃	三菱商事、イオンモール、三菱地所レジデンスと共同開発。 商業開発地区 約55,800㎡ 住宅開発地区 約18,500㎡
複合施設	Fujisawa サスティナブル・スマートタウン	神奈川県藤沢市	パナソニック 藤沢工場	2014年4月に第一期の 戸建街区が完成。2018 年度に最終期完成予定	約19haに、約1,000戸の住宅と商業施設、公益施設などを配置。各住戸や公共用地にソーラーパネルを設置し、街全体で3MWの発電を計画。
複合施設	Tsunashima サスティナブル・スマートタウン	神奈川県横浜市	パナソニック 綱島事業所	2018年	約3.8haに住宅、商業施設、研究開発施設を配置。まち全体でのエネルギーの効率的利用に加え、水素社会の実現に向けた取り組みを展開。
複合施設	茨木市スマートコミュニティ プロジェクト	大阪府茨木市	東芝 大阪工場	2018年度に一部まち開き	約18.5haに戸建住宅・集合住宅や商業施設、健康福祉・生活サポート施設、業務・サービス施設、エネルギーセンターなどを整備。

データ出所：開示資料や報道等より作成（計画は変更になる可能性があります）

オフィスビル賃料の変動に関する誤解を解く

一般に、賃貸オフィスビルの平均募集賃料は同じ地域の平均稼働率(=1-空室率)に遅れて変動することが知られています。しかし、平均募集賃料の変動がオフィスビルの実際の賃貸収益に影響するまでの経路や時間差については、広くは知られていないようです。このため、平均稼働率や平均募集賃料が上昇に転じたので近いうちにビルの賃貸収益が増加するといった先行的な見方が報じられることがあり、これらの認識が背景となって不動産の株価やJ-REITの投資口価格が反応したことがありました。

本稿はあらためて、オフィスビルの実際の賃貸収益は平均募集賃料等の上昇からどの程度遅れて上昇するのか、その波及構造は、今後、市況が停滞に向かう際に予想される変動パターンは、等について概括します。

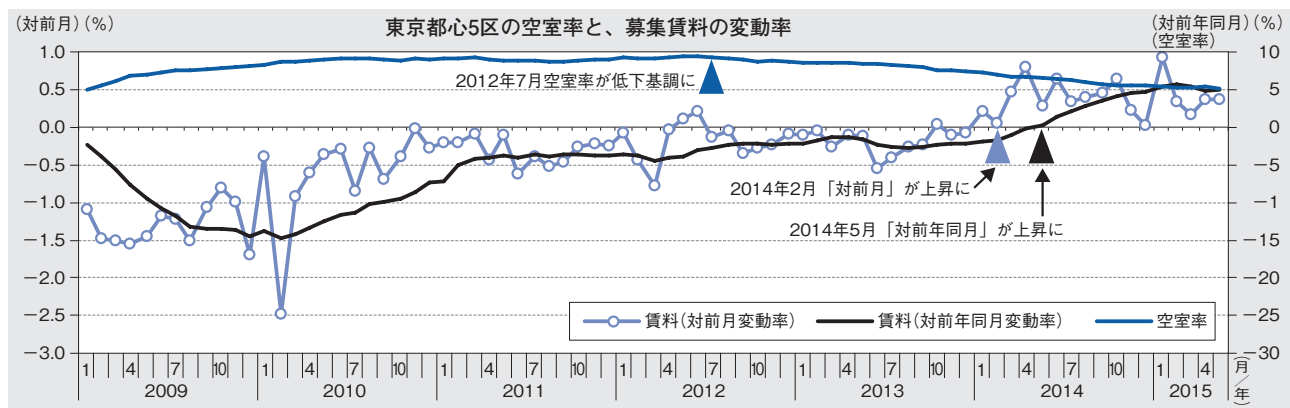
マーケットの期待に反して、賃貸収益の改善が遅延

東京都心5区^{※1}に所在する賃貸オフィスビルの平均空室率は、2012年7月頃から低下に転じました[図表2-1]。これを受けて2012年8月頃から「空室率が低下基調に転じ、今後、賃貸収益が増加に向かう」という趣旨の報道がみられるようになり、ほどなく不動産の平均株価や東証REIT指数は上昇に転じています[図表2-2]。2012年前半に東京23区で生じた大型ビルの供給集中が峠を越したこともあり、不動産株価と東証REIT指数はその後大幅に上昇しました。

しかしながら、投資家の期待に反して、不動産などの収益増加は顕著ではありませんでした。収益改善が遅れる中、2013年4月に生じた金利上昇懸念などが引き金となって、利益確定売りに押される形で不動産株価と東証REIT指数が急落、2013年9月の東京オリンピック・パラリンピック(2020年)の開催決定で持ち直したものの、2014年5月の平均募集賃料の底打ちが報じられた後も不動産株は軟調に推移しました。

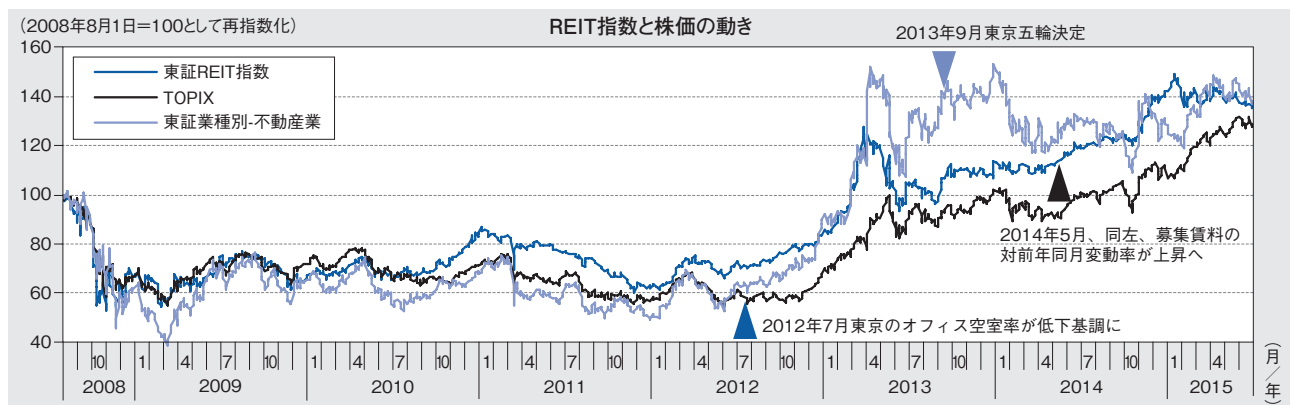
※1：都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

【図表 2-1】 東京都心5区の賃貸オフィスビルの平均空室率と、平均募集賃料の変動率



データ出所：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

【図表 2-2】 東証 REIT 指数と TOPIX および東証業種別株価指数（不動産業）



データ出所：株式会社東京証券取引所

実は早すぎた、賃貸収益の好転期待

投資家の期待に反して、不動産賃貸業の収益改善が遅れたのは実は当然のことと考えられます。まず、平均空室率が低下に転じてから平均募集賃料が上昇するまでには貸手の態度転換に要する時間差が生じます。さらに、募集賃料が上昇に転じたからといって、それはテナントから退去予告が出されて空室カウントとなった床について、従前の募集賃料から増額して募集を始めた

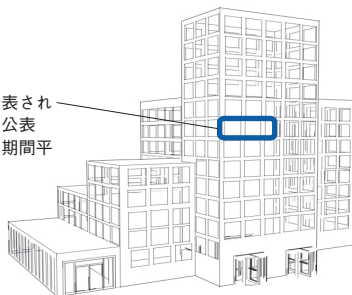
というにすぎません。稼働床全体の平均賃料収入単価（実収賃料^{※2}）が上昇するためには、新規テナントの導入と併せて、フリーレントが減少し、継続して入居するテナントの賃料改定時に増額改定となる等の要素も重要になります。今回の例では、平均空室率の低下から平均実収賃料の上昇まで、およそ2年半を要しています。

※2：フリーレント等による減収分を差し引いた実際の賃料収入額を契約面積で割った値。本稿において、実収賃料と記す。

【図表 2-3】 募集賃料と実収賃料の比較

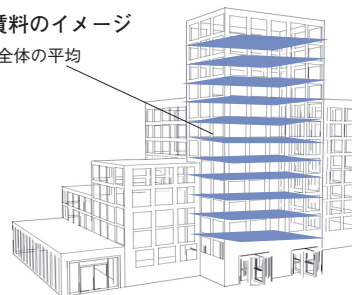
募集賃料のイメージ

- ・空室が生じた一部の床が対象
- ・新規募集床に対する希望賃料の値
- ・同一ビルで募集賃料の変動データが公表されることはなく、一定属性の平均値として公表
- ・募集期間中、データが露出されるため、期間平均の特性も。



実収賃料のイメージ

稼働床全体の平均



出所：都市未来総合研究所

やっとこれから、オフィスの賃貸収益が増加基調に

J-REITが運用する賃貸オフィスビルの実収賃料は、同一物件の継続比較で、大型物件^{※3}が2014年度下期に底打ち傾向に転じました。東京23区のほか大阪市や全国平均で底打ち傾向が生じており、遅れて他の規模区分も底打ちするものと思われます【図表2-4】。

前述のとおり実収賃料の上昇は、継続テナントが緩衝帯となって、巨船が舵を切っているように動き出しは遅いのですが、いったん上がり始めると上昇基調が続く傾向があります。したがって、今後は不動産会社やJ-REIT等の賃貸収益が増加に向かう公算が大きいと考えられます。逆のケースとして、空室率が上昇に転じ、募集ないし成約賃料が下落し始めたときも、継続テナントが緩衝帯となって、2年ごとの賃料改定やテナントの入退去（定期借家契約の再契約を含む）に伴って徐々に実収賃料が低下します。この結果、

賃貸収益の減少時も、一般に動き出しは緩慢です。

賃貸収益が急速に減少する可能性があるのは、リーマンショックのようなイベントが引き金となって空室率の急上昇と平均募集賃料（ないし平均成約賃料）の低下が同時に進む場合で、テナント募集中の床面積が増加し、下落した賃料水準での入居が顕在化することから、実収賃料は目に見えて低下します。

現在、オフィス市況は好調ですが、先行きには不透明感があり、景気の後押しが弱ければ活況は長く続かない可能性^{※4}があります。賃貸収益の増加が長期に亘るかどうかは、景気動向によるところが大きいと思われます。

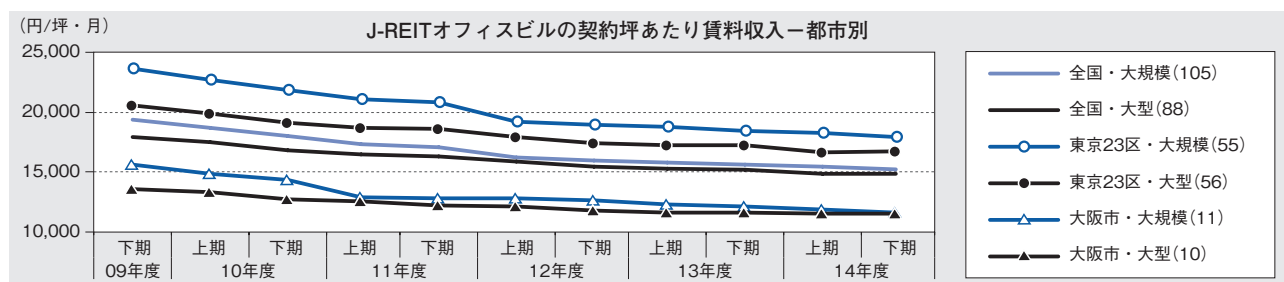
（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

※3：大 型：基準階面積が100坪以上200坪未満

大規模：同、200坪以上

※4：不動産トピックス2015年4月号「2015年度の不動産市況を読む」

【図表 2-4】 J-REIT が運用する大型オフィスの実収賃料が 2014 年度下期から反転上昇



出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」。図中の通期で継続したデータが得られる物件を抽出し分析した。2015年2月末までに公表された決算データに基づき作成。（ ）内の数値は対象物件数。

都心5区の事務所床面積はストック増加局面から転換

東京都「東京の土地」(最新号)によれば、直近5年(2008～2012年)における都心5区の事務所床面積の増加率^{※1}は2.0%で、その前5年(2003～2007年)の8.5%から大きく減少しています[図表3-1]。事務所の着工床面積を事務所床の増加面積と比較すると、直近5年^{※2}の着工床面積は550万㎡で、その前5年^{※2}の653万㎡と比較し16%の減少にとどまる一方、直近5年の事務所床の増加面積は114万㎡と、その前5年の455万㎡から75%減少しており[図表3-2]、事務所ビルの建て替えやマンションなど他用途への転換を目的として取り壊しが大きく増加したものと推測されます。よって、直近5年は事務所床面積のストックの伸びが低下するなか、新築・築浅物件の割合が増加した質的な変化が進んだ時期といえるでしょう。こうした傾向は千代田区や中央区で顕著であり、特に中央区は直近10年間事務所床面積が横ばいの状況です[図表3-1、3-3、3-4]。

事務所ビルの需給バランスを見通す上では着工量(新規供給)だけでなくストック量や新築・築浅割合の変化もポイントの一つと考えられます^{※3}。

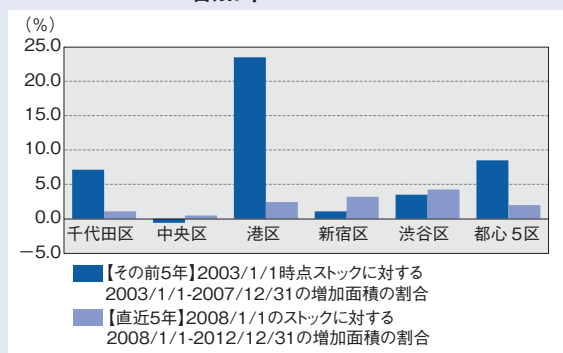
(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※1：2008/1/1時点の事務所床面積に対する2008/1/1～2012/12/31の5年間に増加した事務所床面積の割合。事務所床面積は課税資料ベース。最新データは2013年1月1日時点。

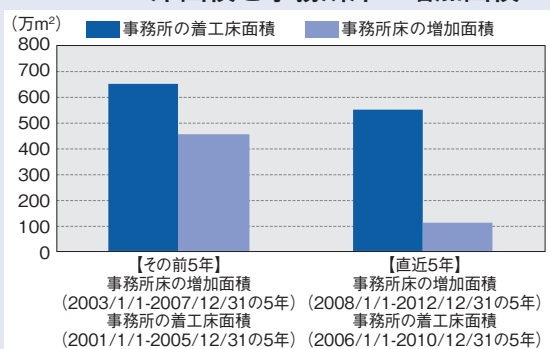
※2：都市未来総合研究所「Office Market Research」によれば2003～2012年に竣工した延床面積5,000㎡以上のオフィスビルの平均工期が1.9年のため、着工と竣工のずれを2年と想定し、直近5年(2008～2012年)に対応する着工床面積は2006～2010年、その前5年(2003～2007年)に対応する着工床面積は2001～2005年とした。図表3-3の港区は着工床面積以上に事務所床面積が増加しており、この時期に汐留、六本木などで上記想定よりも工期の長い超大型ビルの竣工が複数あったことが一因と考えられる(3年ずれでも集計したが論旨は変わらない)。なお都心5区の手事務所ビルの着工床面積における5,000㎡以上のビルの割合は8割程度と思われる(都心5区は非公表だが東京23区は平均78%)。

※3：本稿は自社ビル、賃貸ビルともに対象とした分析。

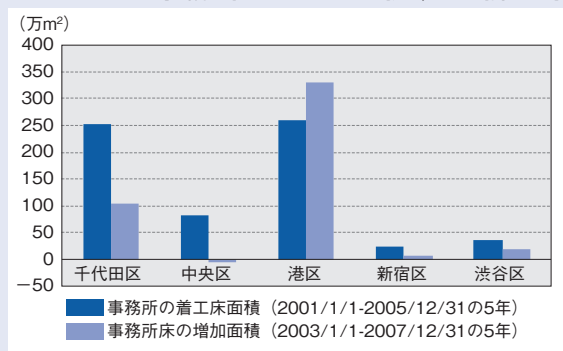
【図表3-1】 都心5区における事務所床面積の増加率



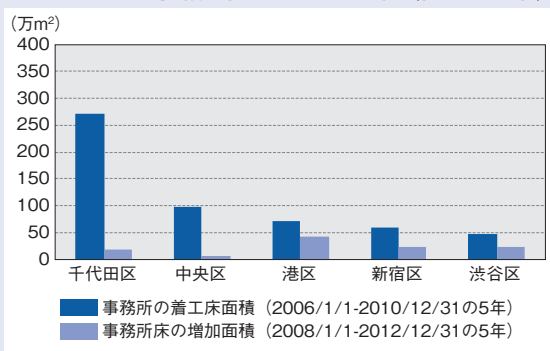
【図表3-2】 都心5区における事務所の着工床面積と事務所床の増加面積



【図表3-3】 区別の事務所の着工床面積と事務所床の増加面積(その前5年)



【図表3-4】 区別の事務所の着工床面積と事務所床の増加面積(直近5年)



図表3-1～3-4のデータ出所：東京都「東京の土地」(各年)

不動産トピックス 2015. 8

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。