

2016

2

February

Topics

不動産トピックス

トピックス1

企業の拠点再編に関する概況…………… 2

トピックス2

上場企業等の不動産売買額は前年比14%減少し
4兆3千億円に …………… 6

マンスリーウォッチャー

収益の増加を裏付けとしてホテルの評価額が
急激に上昇…………… 8

企業の拠点再編に関する概況

近年、業界規模の拡大または縮小等の変化等を背景にして、当該各業界における企業の事業所新設や統廃合など拠点再編の動きがみられます。本稿は企業の拠点再編に関する概況について、主に業界(売上)規模の変化等を背景にした事業所(拠点)数の増減などをふまえてご紹介します。

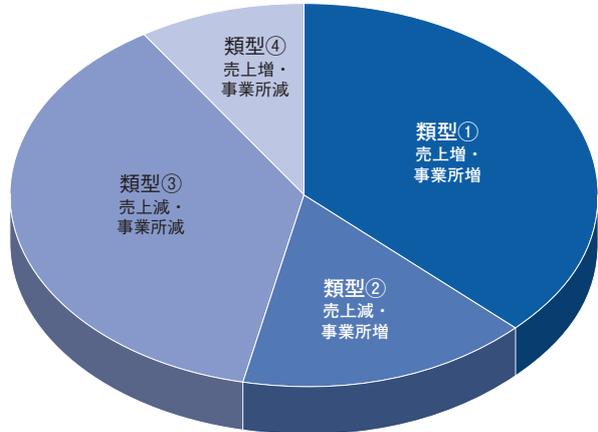
各業種の売上高でみた業界規模の変化と事業所(拠点)数の増減から、業種を類型化

経済産業省「企業活動基本調査」に基づき、全国の企業の2007年度から2013年度までの業種別の売上高と事業所数の増減状況で各業種を4つの類型に整理し、各業種の拠点再編等の特徴について考察しました*1[図表1-1]。

類型①：売上高、事業所数とも増加の業種
 類型②：売上高減少、事業所数増加の業種
 類型③：売上高、事業所数とも減少の業種
 類型④：売上高増加、事業所数減少の業種

150近い業種区分のうち、類型①と類型③に該当する業種数がそれぞれ3分の1を超えており、全体はいわば『拡大傾向にある業種』と『縮小傾向にある業種』などに分かれる形になっています[図表1-2]。

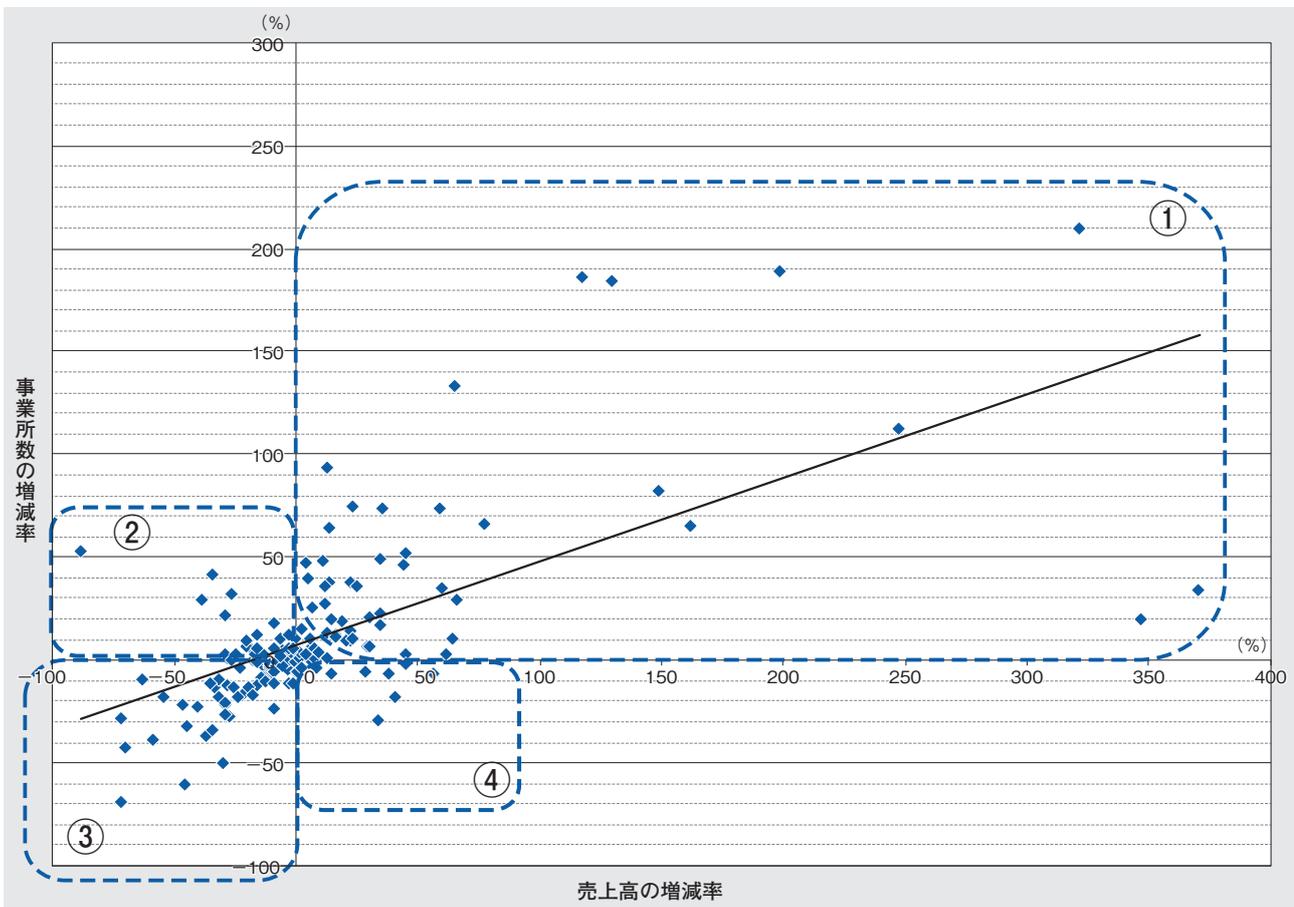
[図表 1-2] 各類型に該当する業種数の割合



データ出所：経済産業省「企業活動基本調査」(各年度)に基づき都市未来総合研究所作成

*1：類型化の目的と方法は、各業種の拠点再編等の特徴をみるため、業種別の売上高と事業所数のそれぞれの増減率(縦軸:事業所数増減率、横軸:売上高増減率)からなる平面上に各業種を布置し、2つの指標の増減率の正・負により4つの類型に整理したものである。

[図表 1-1] 売上高と事業所数の増減状況から各業種を類型化(2007年度から2013年度までの増減率)



データ出所：経済産業省「企業活動基本調査」(各年度)に基づき都市未来総合研究所作成

(売上高、事業所数の各増減率(%)) = (2013年度実数 - 2007年度実数) ÷ 2007年度実数
 (2007年度から最新の2013年度までは業種区分に大きな変更がないため、両年度間の業種別の増減率を算出した。)
 (業種区分は同調査の統計表記載の業種区分から大分類の業種を除いた主に小・中分類業種について集計した。)

業種や拠点再編についての各類型の概況・特徴

各類型に該当する業種は[図表1-3]のとおりです。また各類型の拠点再編についての概況・特徴は以下のとおりです。

【類型①：売上高、事業所数とも増加の業種】

近年、成長が著しい業種、また店舗網や物流網など多店舗・多拠点展開を特徴とする小売業やサービス業などの業種（例：コンビニエンスストアを含む飲食料点小売業、ネット通販等を含む無店舗小売業等）が該当します。なお、類型①には業界規模（売上高）が比較的順調に拡大している業種に加えて、拡大はしているものの横ばい傾向へと変わりつつある業種（例：食品製造業、冠婚葬祭業等）も複数含まれます。

【類型②：売上高減少、事業所数増加の業種】

近年、業界規模（売上高）が縮小傾向にあるいっぽう、事業所数はむしろ増加している業種（例：鉄鋼業、非鉄金属製造業、ゴルフ場、映画館、卸売業全体（大分類）等）が該当し、状況としては低迷する需要に対して設備過剰となっているケースや、撤退障壁が比較的高い業界内でシェアの取合いをしているケースなどが挙

げられます。減少傾向にある業界の売上高と、増加した事業所数のバランスを図り、場合によっては既存拠点の統合・集約などの取組みが当該各業界の課題の一つになるものと推察されます。

【類型③：売上高、事業所数とも減少の業種】

近年、業界規模（売上高）が縮小傾向にあり、製造、物流、販売等の部門において拠点数の減少が顕在化している繊維工業、石油精製業、印刷・同関連業、出版業、新聞業などの業種が該当します。業界規模の縮小に伴い業界内の企業同士の経営統合や、個別企業における拠点統廃合などの取組み事例が比較的多くみられる類型です。

【類型④：売上高増加、事業所数減少の業種】

流通構造の変化等を背景に販売、配送体制の見直しや従前の営業拠点、配送拠点、製造拠点等の再編が進む業種（例：ガス業、写真現像・焼付業、精穀・製粉業等）が該当します。ガス業のように業界内の少数企業へのシェア集中（寡占化）や、輸配送拠点、営業拠点等の共同化、集約等の再編が、事業所数減少につながるケースがあります。

[図表 1-3] 売上高と事業所数の増減状況から分類した各類型の特徴と該当業種例

類 型	該当する主な業種（例）
【類型①】 売上高、事業所数のいずれも増加している業種。全業種数の約4割近い。	食料品製造業、医薬品製造業、武器製造業、電気業、情報処理・提供サービス業、インターネット附随サービス業、医薬品・化粧品小売業、医薬品・化粧品等卸売業、燃料小売業、飲食料点小売業、無店舗小売業、洗濯業、冠婚葬祭業（冠婚葬祭互助会を含む）、スポーツ施設提供業（一部を除く）、公園、遊園地・テーマパーク、ボウリング場、廃棄物処理業、テレマーケティング業など。加えて小売業、サービス業全体（大分類）もこの特徴に該当する。
【類型②】 売上高が減少するいっぽう、事業所数が増加している業種。全業種数の約2割近い。	鉄鋼業（銑鉄・粗鋼・鋼材製造業、鋳鍛造品・その他の鉄鋼製品製造業とも同じ特徴）、非鉄金属製造業、映画館、ゴルフ場、産業用機械器具賃貸業（レンタルを含む）、ディスプレイ業、再生資源卸売業、電気機械器具卸売業など。加えて卸売業全体（大分類）もこの特徴に該当する。
【類型③】 売上高、事業所数とも減少している業種。全業種数の3分の1を超える。	家具・建具・じゅう器小売業、石油・鉱物卸売業、繊維品卸売業、衣服・身の回り品卸売業、出版業、新聞業、窯業・土石製品製造業、石油精製業、印刷・同関連業、繊維工業、飲料・たばこ・飼料製造業など。加えて製造業全体（大分類）もこの特徴に該当する。
【類型④】 売上高が増加するいっぽう、事業所数が減少している業種。全業種数の約1割近い。	精穀・製粉業、畜産食料品製造業、家具・装備品製造業、ガス業、写真現像・焼付業、ソフトウェア業など。

データ出所：経済産業省「企業活動基本調査」（各年度）に基づき都市未来総合研究所作成（図表1-1における①～④の各類型に該当する業種を抜粋した。）

【経済産業省「企業活動基本調査」の概要】

本調査は、我が国企業の活動の実態を明らかにし、企業に関する施策の基礎資料を得ることを目的として経済産業省が毎年度実施するもの（統計法（平成19年法律第53号）に基づく基幹統計調査）。

調査対象業種および企業の範囲は、日本標準産業分類に掲げる大分類C、E、F、G、I、J、K、L、M、N、O、Rに分類される各業種から同省が選定した業種に属する事業所を有する企業であり、従業者50人以上かつ資本金額又は出資金額3,000万円以上の企業を対象としている。

平成25年度分の実績を調べる目的から、調査期日平成26年3月31日現在で実施した「平成26年経済産業省企業活動基本調査」における調査対象企業数は37,025社、有効回答企業数は30,217社となっている。

各類型における特徴的な業種および企業の事例

類型ごとの拠点増減傾向。各企業レベルでは経営方針等に基づく個別の動きも多い

前掲の①～④の類型ごとに、拠点数の増減等の動きや特徴がみられる業種を具体例として採り上げ、各業種の2007・2013両年度の売上高、事業所数、固定資産「土地」(簿価)を[図表1-4]に示します。

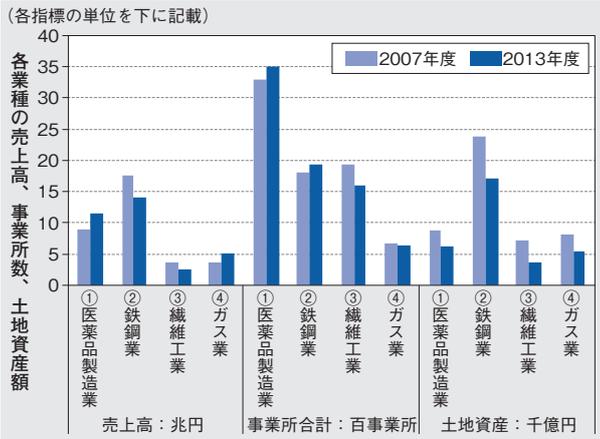
類型①に該当する医薬品製造業のケースでは、業種全体として売上高は30%増加、事業所数は7%増加しています。特に国内外の医薬品

メーカーによる日本の後発医薬品市場への参入等に伴う事業所の増加がみられます。ただし当業界の個別企業の動きをみた場合、事業再編や研究開発体制見直し等の一環として、国内の生産拠点や研究開発拠点を統合集約など再編する一方で、将来に向けて核となる工場、研究所等を新設するなどの動きがみられ、個々の企業においては経営環境や経営方針をふまえて拠点再編等がなされていることがうかがえます。これらの動きを反映して医薬品製造業の固定資産「土地」(簿価)は低下しています。

類型②に該当する鉄鋼業のケースでは、業種全体の売上高は20%減少、高炉やコークス炉ほかの施設の新設などを反映して事業所数は7%増加しています。近年、供給過剰で世界的に鋼材市況が低迷する中、高炉各社は価格競争力強化のため生産拠点を集約する^{*2}一方、集約先の設備増強の途中にあります。また業界内の大手企業同士の経営統合等が相次ぎ、経営統合後の生産設備をはじめとする各種拠点の新設および統廃合等の再編がなされようとしています。

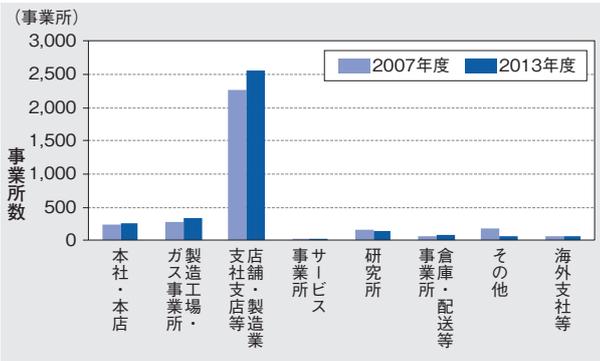
類型③に該当する繊維工業のケースでは、業
※2: 製鐵所等は設備集約後も一事業所として残り、事業所数を減らすには相当の年数を要する場合があります。

[図表 1-4] 各類型代表業種の指標別増減状況

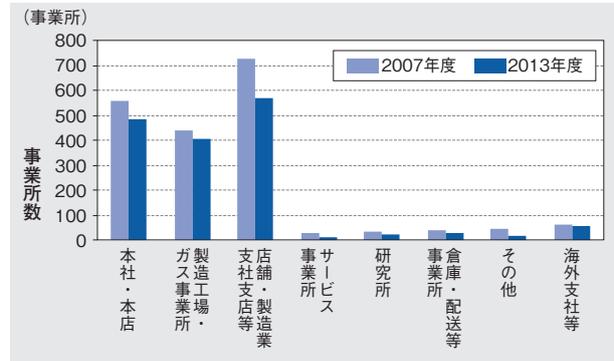


〔土地〕は固定資産から土地以外の固定資産の価額を差引いて算出した。各指標の単位を図中に記載した。

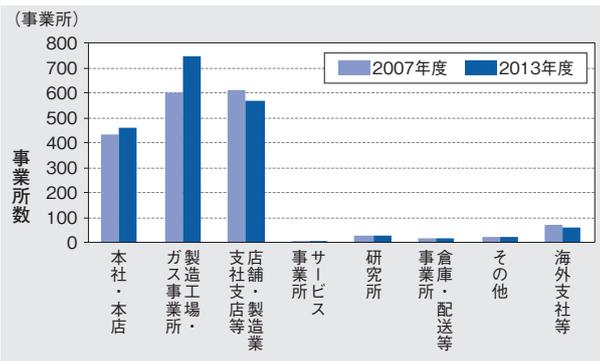
[図表 1-5] 類型①医薬品製造業の事業所増減状況



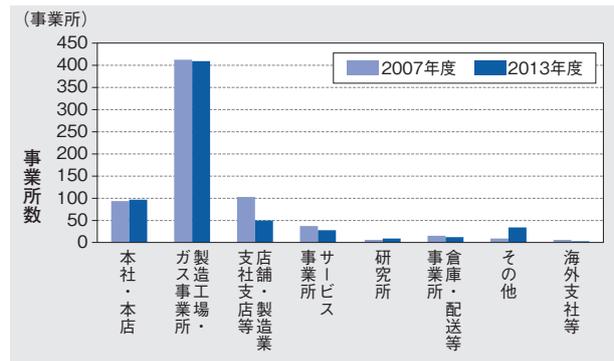
[図表 1-7] 類型③繊維工業の事業所増減状況



[図表 1-6] 類型②鉄鋼業の事業所増減状況



[図表 1-8] 類型④ガス業の事業所増減状況



データ出所: 図表 1-4 ~ 1-8 のいずれも経済産業省「企業活動基本調査」(各年度)に基づき都市未来総合研究所作成(図表 1-5 ~ 1-8 の事業所用途における製造工場・ガス事業所~海外支社等は、いずれも本社・本店以外の事業所である。)

種全体の売上高は31%減少、事業所数は17%減少しています。繊維工業の売上減少等を背景に、業界内の多くの企業で工場をはじめとする拠点の統廃合や売却等の動きが確認できます。

類型④に該当するガス業のケースでは、産業用ガス需要が売上増を牽引し、また副業の電力販売も伸び、業種全体として売上高は39%増加しています。一方、大手4社へのガス供給のシェア集中(寡占化)、輸配送拠点、営業拠点等の共同化、集約などを背景に、事業所数は6%減少しています。

各類型で特徴的な業界・企業の拠点再編等の事例

①～④の類型ごとに、拠点数の増減、拠点再編などの特徴や動きがみられる業種・企業を具体例として採り上げ、[図表1-9]に整理しました。

縮小する業界、拡大する業界のいずれにおいても、各業界を取り巻く環境や変化に応じて統合・集約や将来核となる拠点新設などを交えた拠点再編がなされている状況がうかがえます。

(以上、都市未来総合研究所 池田 英孝)

[図表 1-9] 売上高と事業所数の増減状況に基づく各業種の類型化と特徴的な業種・企業例

類 型	該当する主な業種・企業と、その拠点再編等の事例
類型① 売上高、事業所数のいずれも増加している業種。 全業種数の約4割近い。	【医薬品製造業】 ◆A社は医薬品生産工場の新設を軸としたメディカル事業生産拠点を再編する。 ◆B社は、これまで研究開発機能強化のため東京都内等の研究所の統廃合や、茨城県での将来の核となる研究センター新設、また東京都心での本社ビル新設等を行った。一方、国内の営業拠点を地域密着型の営業体制と拠点網に再構築するため、営業所等の再編を行っている。 ◆外資系企業C社は、日本での後発医薬品のシェア拡大に向け、これまで日本企業のM&Aや、日本国内の営業拠点網の拡大など事業拡大を進めてきた。日本政府による後発医薬品普及促進政策も追い風にして、2018年までに日本市場における同医薬品のトップシェアを目指している。
	【無店舗小売業】 ◆「電子商取引によって流通構造が変化中、物流を制するものがEコマースを制する」との考えから、D社は近年全国の各大都市圏に相次いで大規模物流センターの新設や移転新築等を進めている。
類型② 売上高が減少するいっぽう、事業所数が増加している業種。 全業種数の約2割近い。	【鉄鋼業】 ◆鉄鋼業界大手同士が合併し2012年10月に新会社が発足。企業を「統合し、強くする」中期計画に基づき、生産設備の新設および統廃合、資産圧縮、グループ会社同士の統合などを通して、統合シナジーと経営体質強化を追求する方針。これらの取組みは2015年度以降も継続する。 E社は合併前から、高炉、コークス炉、発電施設等の新設を行なっている。
	【鉄鋼業（電炉）】 ◆F社は、国内生産体制を再編する。大阪の工場の製鋼工程を休止し、周辺の別の工場へ集約する。また、F社は同じ電炉業界G社を子会社化する。これにより大消費地の首都圏での販売を強化するほか、生産や輸送面での効率化を進めるなどの狙いがある。この再編には以下の背景がある。 鉄くずを電気溶かして建築鋼材をつくる電炉業界は東日本大震災後の電気料金値上げで採算が悪化。経済産業省は2015年6月、有識者会議の報告書で「電炉業界の再編が不可避」と言及し、電炉各社に統廃合を促していた。このような背景も加わり、F社は将来的な製品需要の減少を見込み、堅調な業績の今のうちに早めに（M&Aの）手を打つことで競争力強化を図る狙いがあった。
類型③ 売上高、事業所数のいずれも減少している業種。 全業種数の3分の1を超える。	【繊維工業】 ◆H社は、中期経営計画の一環として以下の拠点再編を進める。（以下は例示であって全てではない。） 研究・開発機能の再編・強化のため、研究センターの機能を別の事業所に統合し、同センターは閉鎖。 素材事業を強化し汎用品ビジネスは縮小するため電子材料・化成品事業、高機能繊維事業の生産拠点集約。 繊維生産の一部では中国地方の事業所を閉鎖。別の地域の工業繊維・加工生産工場は休止し海外子会社へ移管。 原料等の部門の事業見直しのため原料工場を生産停止、四国の工場を集約。
	【石油精製業】 ◆I社とJ社は2015年12月、経営統合で大筋合意した。 2017年4月の統合を目指す。地域的に重複する製油所の統廃合などで5年以内に年1000億円以上の統合効果を出す。統合が実現すると売上高で約14兆3000億円（14年度）、ガソリン販売数量の国内シェアで50%を超える巨大企業が誕生する。 両社は統合効果を出す為に、同一エリアに重複する製油所や油槽所などを統廃合し固定費を削減する。 経営統合の背景として、国内の石油市場は少子化やエコカーの普及で年率2～3%ずつ需要が減っており、さらに2014年夏から原油価格が下落し、元売り各社は備蓄原油の在庫評価損などで業績が悪化していたことが挙げられる。 ◆K社とL社は2015年11月、経営統合で基本合意した。2016年10月から17年4月をMDに統合新会社を設立する。石油精製や物流、販売など各事業で重複解消などを進め、統合5年目に年500億円の統合効果を目指す。 両社は全国で7製油所と約7000カ所の給油所を持つ。 今後、ガソリンなどの供給で重複する地域を集約するなどし、統合効果を生み出す。
類型④ 売上高が増加するいっぽう、事業所数が減少している業種。 全業種数の約1割近い。	【ガス業】 ◆LPガス大手M社とN社は物流拠点や輸配送中心に共同化、集約統合等を推進する。 具体的には輸入基地、二次基地の共同利用・統廃合、充填・配送業務の共同化や充填所・配送センターの集約・統廃合など。 ◆O社は電力、ガス自由化をにらみ、グループ企業を再編する。 2016年4月から電力小売り事業に参入する。ガス事業では、茨城県に建設中のLNG基地に2号タンクを建設する。首都圏近傍の子会社3社は同社本体へ編入（吸収合併）する。 ガス機器事業は複数の関係会社の機能・事業の選択と集中を推進する。 不動産事業については複数の関係会社の再編・統合を進める。
	【畜産食料品製造業】 ◆P社は近畿・東海圏のシェア拡大に向け、関西地区に高生産性ラインを備えた基幹工場が必要と判断し、生産拠点を再編する。

データ出所：各企業の有価証券報告書、決算説明資料、経営計画、新聞報道等の公表資料から都市未来総合研究所作成（計画等の内容は、原稿を作成した2015年末以降、変更される可能性がある。）

上場企業等の不動産売買額は前年比14%減少し4兆3千億円に

2013年から2年連続で増加した上場企業等の国内の不動産売買額が2015年には減少に転じ、また、セクター別の売買動向にも変化が生じました^{※1}。本稿では2015年の上場企業等の国内の不動産売買の動向をご紹介します。

※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」^{※2}による

※2：不動産売買実態調査は、「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（適時開示規則）」に基づき東京証券取引所に開示されている固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞などに公表された情報から、上場企業等が譲渡・取得した土地・建物の売主や買主、所在地、面積、売却額、譲渡損益、売却理由などについてデータ（概数の事例も含みます）の集計・分析を行っています。なお、本調査では、情報開示後の追加・変更等に基づいて既存データの更新を適宜行っており、過日または後日の公表値と相違する場合があります。また、本集計では、海外所在の物件は除いています。

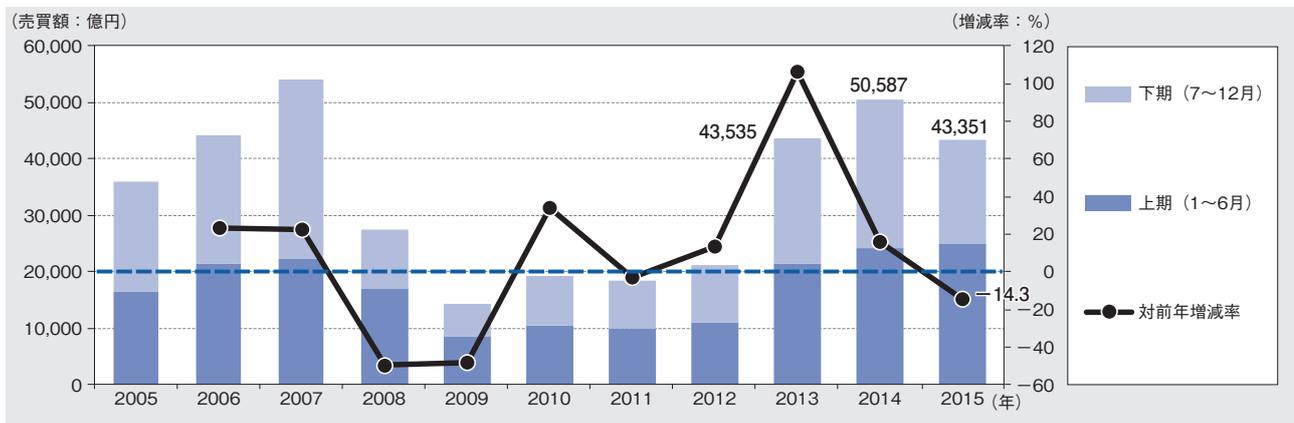
2015年の不動産売買額は下期に失速し一昨年並みに

**上期は4年連続の増加となったが、
下期は前年同期比31%減と大幅ダウン**

2015年に上場企業等が開示・公表した日本の不動産の売買額は、4兆3,351億円で、前年を14.3%下回り、一昨年の4兆3,535億円と並ぶ水準となりました。

上期（1～6月）は前年を3.6%上回り、上期としては都市未来総合研究所がこの調査を開始した1996年以降の最高額でしたが、下期（7～12月）にマイナス30.7%と失速したため、通年で前年比14.3%の減少となりました。

【図表 2-1】 上場企業等による国内の不動産売買額（開示・公表ベース）



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

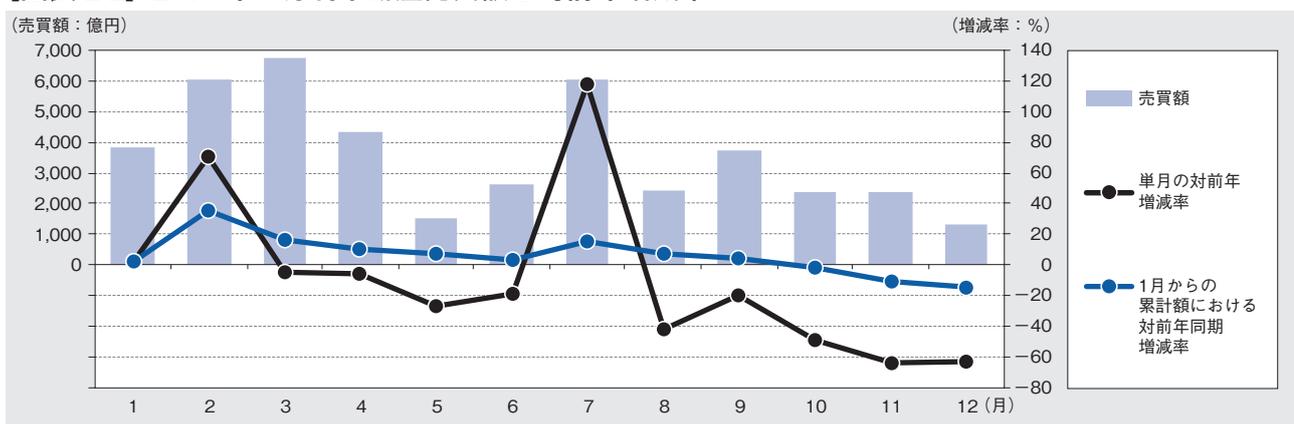
**2月、7月は大型取引により伸びたが、
他の月は前年比減が続いた**

目黒雅叙園の売買の発表があった2月とGEキャピタルのポートフォリオ売却の発表があった7月に対前年同月比が大きく伸びましたが、他の月は3月以降前年比マイナスが続き、現時点で

振り返れば取引量としての地合いは低調でした。

キャップレートの低水準化、流通物件の枯渇、取得セクターにおける一定の慎重姿勢、外資系法人の取得姿勢の変化（買い優勢から売り越しへ）などが背景として考えられます。

【図表 2-2】 2015年の月別不動産売買額と対前年増減率



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

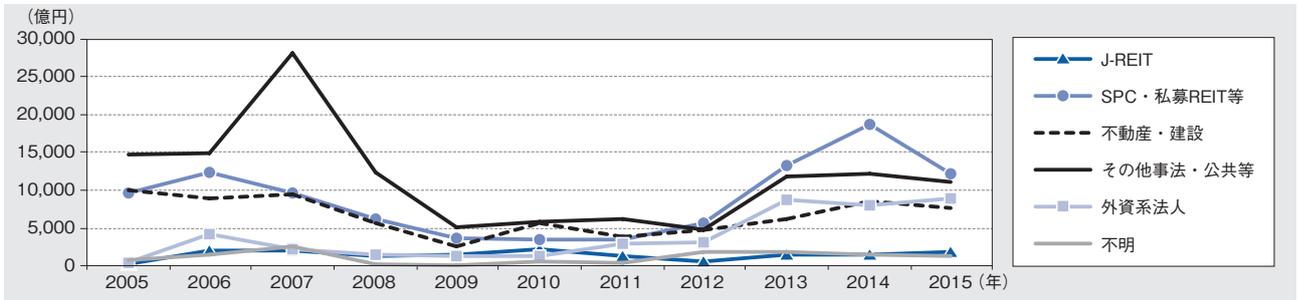
セクター別売買動向

売主セクターでは SPC 等がメイン

アベノミクス以降、SPC・私募REIT等が売主のメイン・セクターとして推移しています。2014年

には買戻し等の複数の超大型取引によりSPC・私募REIT等の売却額が急増しましたが、2015年にはほぼ2013年の水準に戻りました。

【図表 2-3】 売主セクター別売却額



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

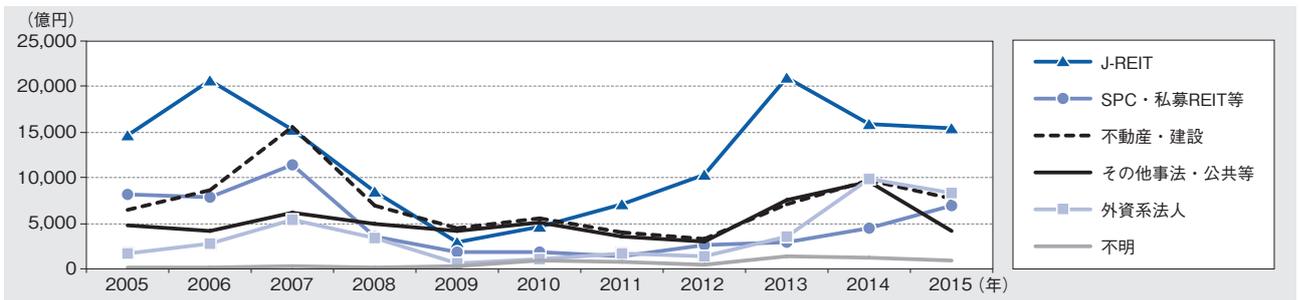
買主セクターで前年比増は SPC・私募REIT 等のみ

J-REITは既存法人の取得こそ堅調でしたが、大型上場がなく取得額は昨年から微減しました。外資系法人は売り越しに転じ、海外投資に視線が移る事業法人の取得額が大きく減少するな

ど、取得額減少が基調となる中で、SPC・私募REIT等だけが順調に取得額を伸ばしました。

ポートフォリオ売却の取得の受け皿としてSPCが活用されたケースがあること、私募REITによる取得が堅調であったことなどが要因として考えられます。

【図表 2-4】 買主セクター別取得額



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

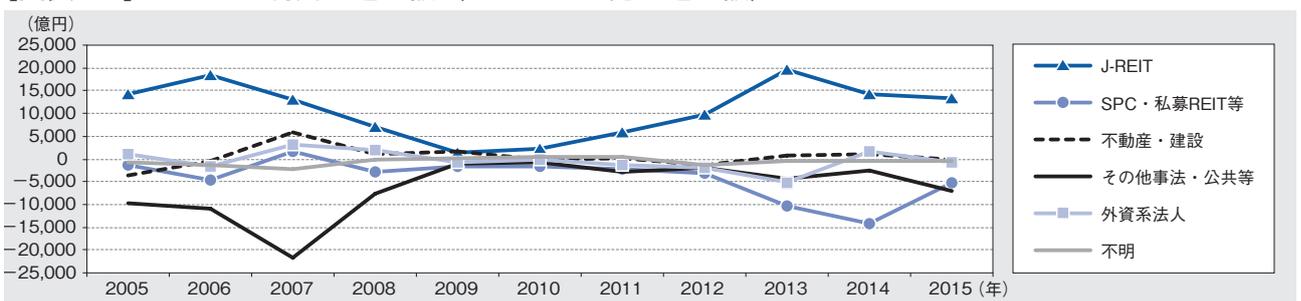
外資系法人の売り越しにより J-REIT のみとなった買い越しセクター

2015年には外資系法人が売り越しに転じたため、買い越しセクターはJ-REITのみとなりました【図表2-5】。

世界経済の不確実性の増加により、2016年の市場でも売り越し基調となることが予想されます。外資系法人等による売却の結果、市場における物件流通の不足感が和らぐ傾向となれば、これまで物件価格の上昇で取得に踏み切れなかったセクターの取得が増加に転じる可能性があります。（以上、都市未来総合研究所 三輪 一雄）

2014年に取得額を大きく伸ばした外資系法人は、円安の調整や2015年12月の米国の利上げ、

【図表 2-5】 セクター別買い越し額（マイナスは売り越し額）



データ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

Monthly Watcher

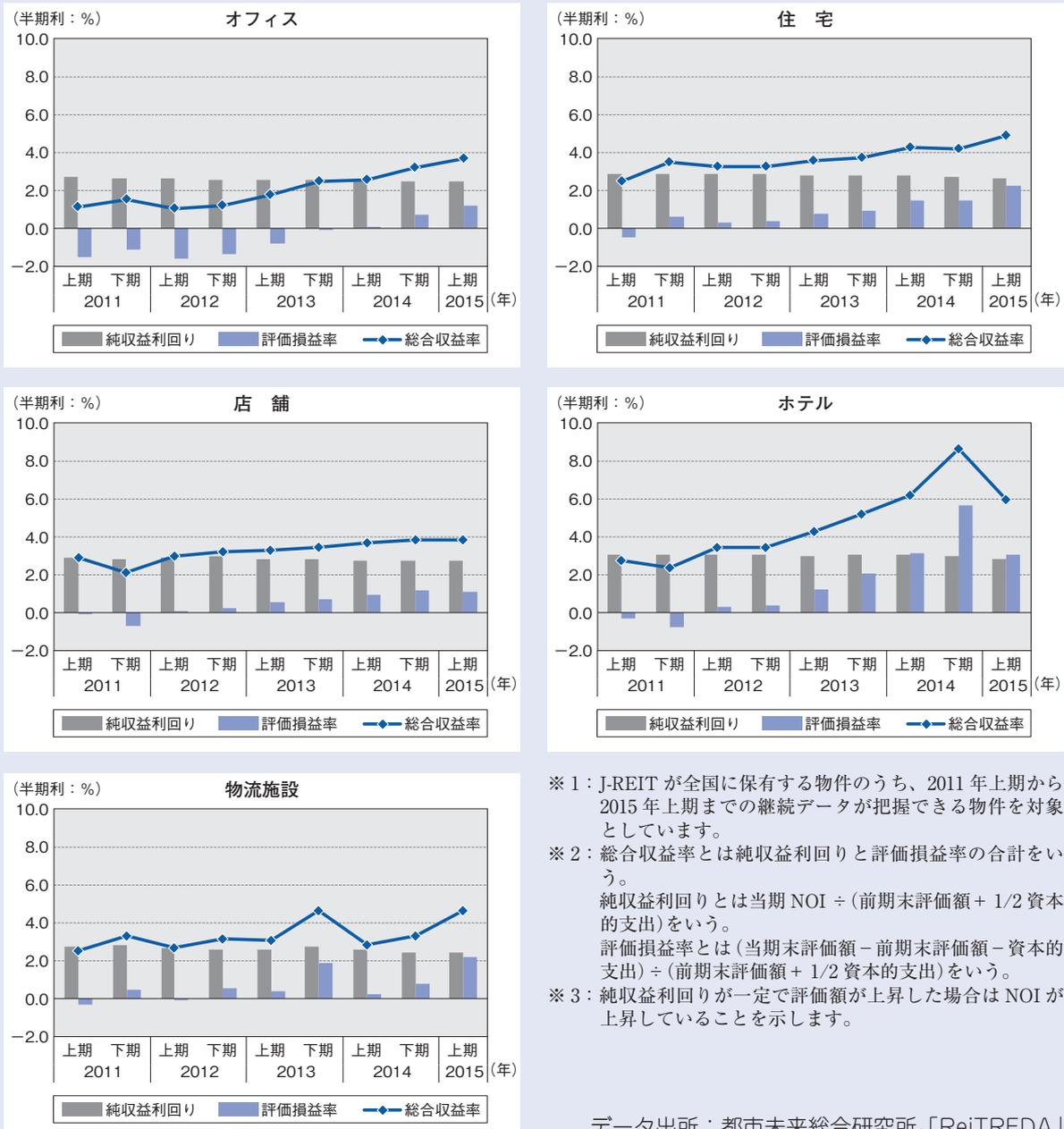
収益の増加を裏付けとしてホテルの評価額が急激に上昇

J-REITが保有する物件^{*1}について運用損益と物件価格の変動の状況を一体的に表す総合収益率^{*2}を用途ごとに図示しました[図表3-1]。

総合収益率は全体的に上昇していますが、特にホテルで大幅な上昇がみられます。総合収益率の要因のひとつである純収益利回りはいずれの用途でも概ね横ばいで推移していますが、もう一方の要因である評価損益率の動きに違いが生じています。ホテルの評価損益率は2012年上期から上昇がはじまり、2013年下期以降は2%以上で推移しています。また、評価額が上昇するなか、純収益利回りが概ね横ばいで推移していることから、評価額の上昇に見合って純収益が増加^{*3}していることがわかります。

(以上、都市未来総合研究所 大重 直人)

[図表 3-1] 足元ではホテルの評価損益率が急上昇



- ※ 1 : J-REIT が全国に保有する物件のうち、2011 年上期から 2015 年上期までの継続データが把握できる物件を対象としています。
- ※ 2 : 総合収益率とは純収益利回りと評価損益率の合計をいう。
純収益利回りとは当期 NOI ÷ (前期末評価額 + 1/2 資本的支出)をいう。
評価損益率とは(当期末評価額 - 前期末評価額 - 資本的支出) ÷ (前期末評価額 + 1/2 資本的支出)をいう。
- ※ 3 : 純収益利回りが一定で評価額が上昇した場合は NOI が上昇していることを示します。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA」

不動産トピックス 2016. 2

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。