2018
6
June

Topics
不動産トピックス

トピックス1
2017年度の不動産売買市場
～大型取引と外資系法人が牽引～…… 2

トピックス2
多様な動きがみられるオフィスビルのストック活用… 6

マンスリーウォッチャー
ファクトリーオートメーション（FA）
関連業界の動き…… 8

2017年度の不動産売買市場～大型取引と外資系法人が牽引～

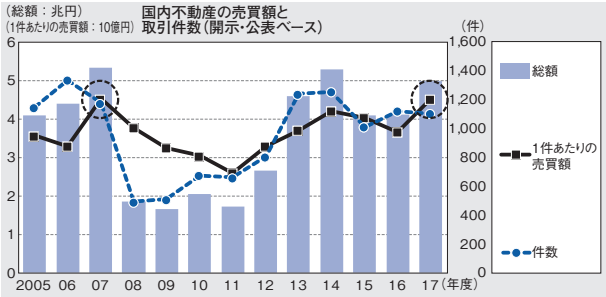
2017年度に公表された上場企業等による国内不動産の売買額は、前年度から9千億円近く増加し、4兆9,763億円※1でした。物件価格の高止まりや品薄状況などから取引件数は微減でしたが、1件あたりの価格規模が大きい取引が増加し、総額の増加に繋がりました。中でも、売り・買いの両面で外資系法人※2による大型取引が急増し、市場を牽引する格好となりました。

1件100億円以上の大型取引が過去最多件数で寄与、売買総額は約5兆円に

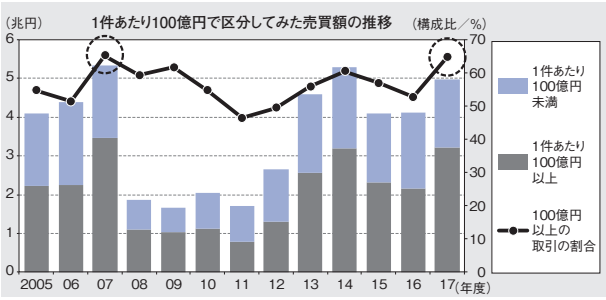
大型取引が総額の6割を超え、売買額は2割増加

上場企業やJ-REITなどが、日本国内に所在する不動産を売買した総額は、2017年度（2017年4月～2018年3月）の公表ベースで4兆9,763億円となり、前年度から20.9%増加しました。総件数は前年度から僅かに減少しましたが、1件あたりの売買額が増加したため売買総額が増加しました［図表1-1］。主な要因は大型取引（以下、1件あたり100億円以上の売買取引を「大型取引」と記す。）の急増で、大型取引が売買総額に占める割合は2017年度64.7%となり、世界金融危機直前の投資活況期であった2007年度の65.2%に迫りました［図表1-2］。

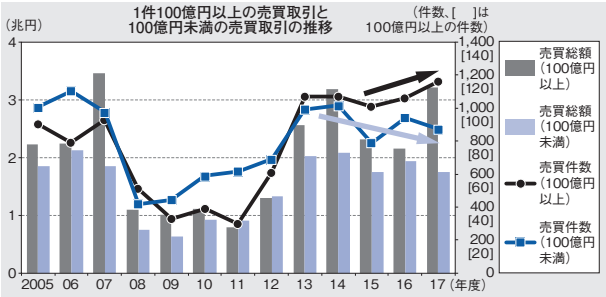
［図表 1-1］ 売買の平均価格が上昇し総額が増加



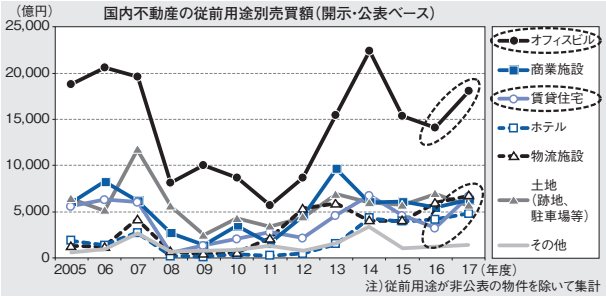
［図表 1-2］ 大型取引が急増し総額の 65%を構成



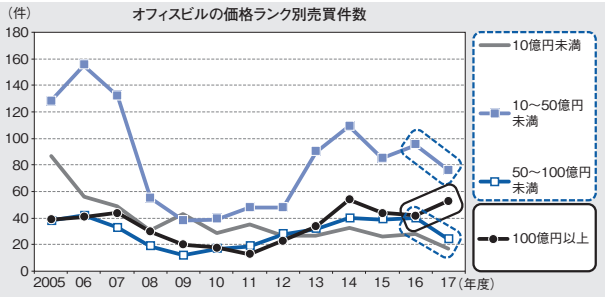
［図表 1-3］ 大型取引の件数が最多となる一方、他は減少



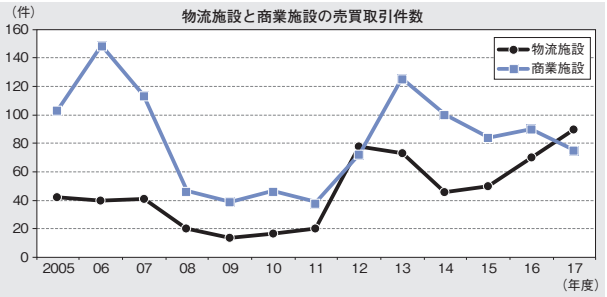
［図表 1-4］ オフィスビルと賃貸住宅の売買額が増加



［図表 1-5］ オフィスビルは大型取引の件数が増加



［図表 1-6］ 物流施設の売買増加、商業施設は減少



※1：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」による。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た固定資産の譲渡または取得などに関する情報や、新聞・専門誌などで報道された情報から、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、売却理由などのデータ（概数の事例を含む。）を収録したもの。
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る。本稿の集計では、海外所在の物件は対象外とした。

※2：売主と買主の業種セクターの分類は以下のとおり。

国内法人等	J-REIT		J-REIT
	SPC・私募REIT等		SPC、私募REIT等。外資系法人に分類されるものは除く。
	不動産・建設		不動産、建設
	一般事業法人、金融法人等	製造業	素材型、組立加工型、その他
		運輸・通信	陸運、海運、空運、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、インフラファンド、個人
外資系法人			海外の企業、ファンド、REIT等。これらが出資する特定目的会社等のSPCを含む。（日本の証券取引所に上場している（いた）企業等は除く。）

図表 1-1 ～ 1-6 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

大型取引の件数が調査開始以来の最多に

大型取引の件数は2017年度116件で、1997年度の調査開始以来最多となりました［図表1-3］。ただし、不動産価格が高止まりし投資利回りが低いことや、物件流通の品薄感が根強いことなどから、100億円未満の取引件数は減少傾向です。

大型オフィスビルの売買と賃貸住宅の一括売買でこれら２用途の売買額が顕著に増加

物件の用途別にみて、売買額が顕著に増加したのはオフィスビルと賃貸住宅でした［図表1-4］。オフィスビルは、1,500億円ほどで売買と報じられた芝パークビルをはじめ大型物件の取引［図表1-5］が、賃貸住宅は、約2,600億円と報じられた賃貸マンション221棟の一括売買など複数物件の一括取引が総額増加に寄与しました。

他の用途では、電子商取引の市場拡大などを背景に、物流施設は価格規模の大きい物件を中心に大きく件数が増加しています。対して、電子商取引との競合や少子高齢化などの影響を受ける商業施設は、取引件数が減少しています［図表1-6］。

外資系法人は大型取引の売り・買い両面で取引額急増

J-REIT による取得額が減少し、代わって大型取引中心に外資系と SPC 等の取得額が急増

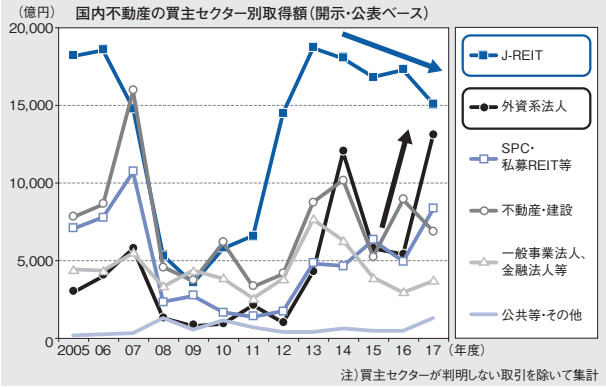
不動産投資の利回り低下や投資に適した物件の品薄化、J-REIT市場の軟調さなどからJ-REITによる取得額が前年度比約2,200億円減少しました［図表1-7］。一方、SWF※3や不動産投資会社などの外資系法人による取得額は、大型取引を中心に約7,700億円増加、国内SPC（不動産私募ファンドやブリッジファンド※4などのSPC）や私募REITによる取得額も約3,400億円増加しました［図表1-8］。

外資系法人による売却額が１兆５千億円超。オポ系からコア系への流れが特徴的

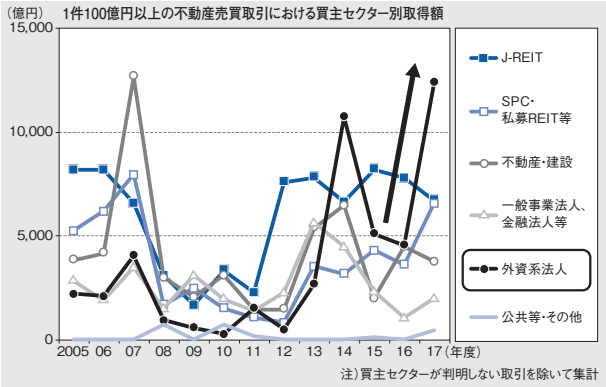
外資系法人は、大型取引を中心に前年度比約7,900億円増加となる約1兆5,600億円を売却しました［図表1-9、1-10］。不動産価格の高止まりと低利回りが常態化する中で、オポチュニスティック※5系の投資戦略のファンドが売却して利益確定し、その物件をSWF等が出資するコア系のファンドが取得する取引事例が特徴的で、市場で趨勢となる投資戦略に変化がみられます。

【図表 1-7 と 1-8 は買主セクターの分析】

［図表 1-7］ 総額は J-REIT が減、外資系が増加

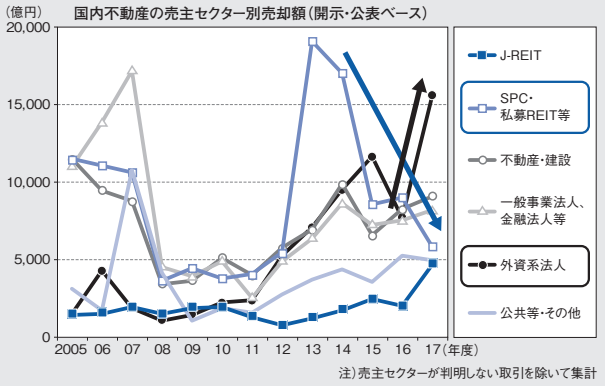


［図表 1-8］ 大型取引での買主として外資系法人が急伸、J-REIT を上回った。

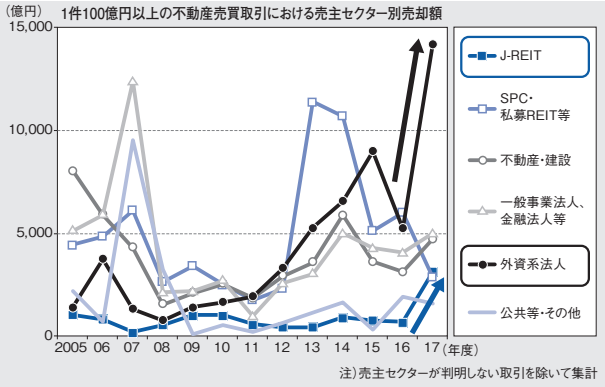


【図表 1-9 と 1-10 は売主セクターの分析】

［図表 1-9］ 外資系は売却額も急伸、SPC は売却減



［図表 1-10］ 外資系法人は大型取引だけで１兆４千億円超を売却



図表 1-7 ～ 1-10 のデータ出所：都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

※３：各国の政府系投資機関が運営する投資ファンドの意味で、Sovereign Wealth Fund の略
※４：J-REIT などが、売主と買主（主に J-REIT）の売買希望時期のギャップを調整するために一時的に不動産を保有する私募ファンドの一種
※５：売却益の最大化を目的とし、相対的にリスク選好的な投資戦略。コアは、賃貸収益の獲得を主な目的とし、相対的に長期投資で安定指向の投資戦略

大型取引の物件保有期間は５年以下が最多、年率70%超の価格上昇も

2017年度に行われた1物件150億円以上の売買取引を対象に、開示・報道情報から売買履歴が判明した物件について、2017年度の売買取引での年平均価格騰落率（取得価格に対する売却価格の変動率。年率換算）の高い順に、［図表1-11］と［図表1-12］に分けて示しました。2017年度の売却までの保有期間は5年以下が図表の12物件中10物件あり、物件価格の年平均騰落率は、最大で73.2%（年率）の価格上昇でした。

過去の価格騰落率が大きい物件では、外資系法人による売買の背景あり

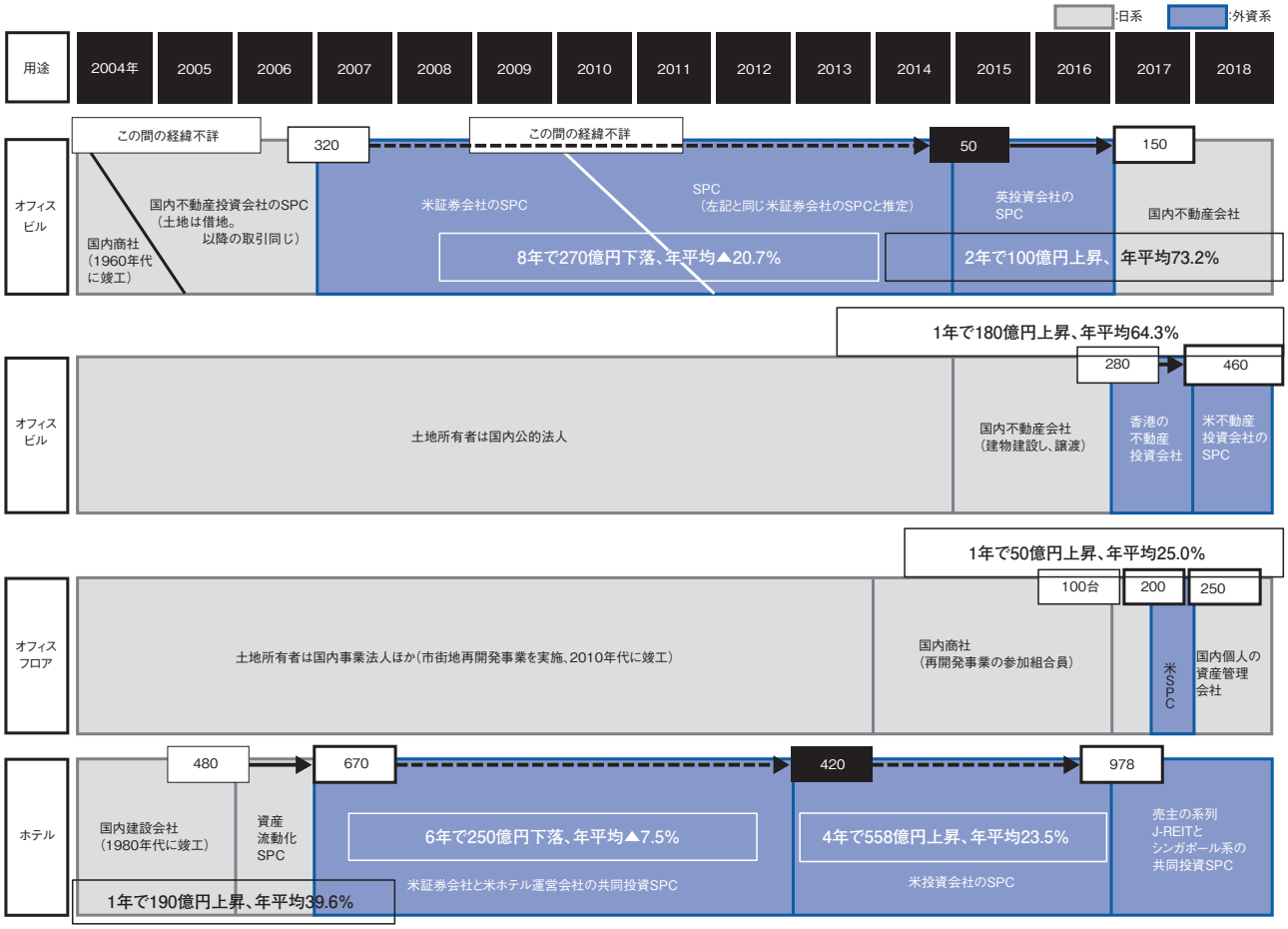
2017年度の売買での騰落率が大きかった物件には、外資系法人が世界金融危機前に高値で取得した物件がアベノミクス後の市況回復時に譲渡され、取得した外資系法人等が2017年度の売却でキャピタル・リターンを得た事例が多くみられます。こうした市況背景もあって、外資系法人が保有した物件で価格騰落率が大きい傾向がうかがえます。また、金融危機を挟む期間の保有でも価格下落率が年3%以下のケースがあり、リファイナンス等によって投資出口での物件売却時期を柔軟に対応したことで、キャピタル・ロスが抑えられたものとみられます。

過去の取引で価格騰落率が小さい物件は、国内法人間で売買された背景あり

2017年度の売買での騰落率が小さかった物件ではJ-REITや系列不動産会社など日系の法人間での売買が多くを占めており、以前から価格騰落率が小さい傾向があります。大幅な譲渡損益の発生を避け、時期を選んで売買が行われた結果と推察されます。

（以上、都市未来総合研究所　平山 重雄）

［図表 1-11］2017 年度に売買された主な大型物件の取引履歴（2017 年度取引での年平均価格騰落率降順）-1

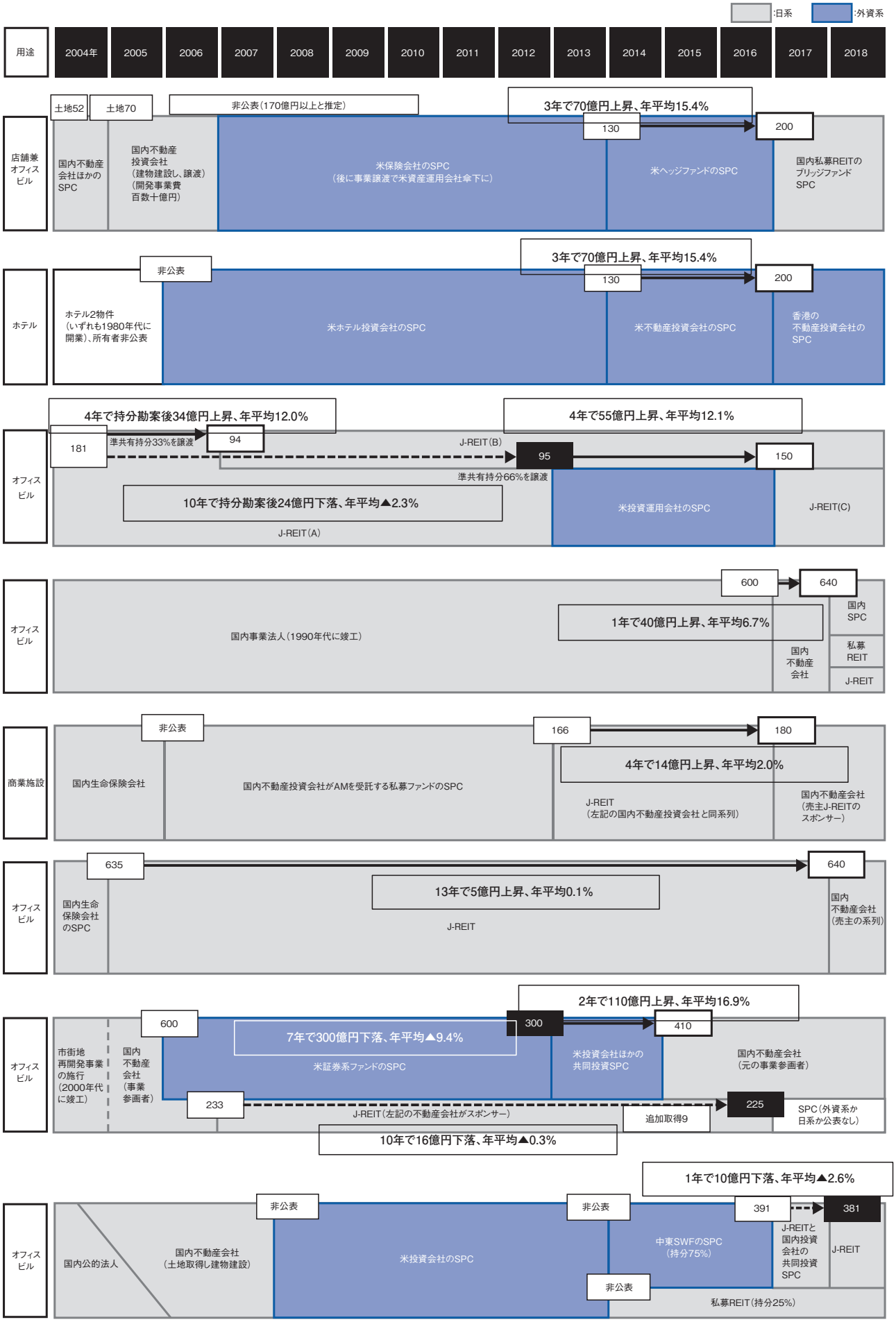


＜図注＞

- 2017 年度に公表された大型の不動産売買取引について、売買額 150 億円以上の物件を対象とし、2017 年度の年平均価格騰落率の降順で表示した。一括取引の対象で単独の売買額が判明しない物件（一括取引の経緯があるもの）と、取引履歴不明の期間が長い物件（相当の期間で売買履歴が繋がらないもの）など、過去の経緯が把握できなかった物件は対象外とした。
- 青地に白抜き文字が外資系、グレー地に黒文字が日系法人による保有期間を示す。
- 売主と買主の属性情報と売買金額は報道機関等による推定を含む。金額単位は億円で、図の［　］内に数値を表示した。前回取引比で上昇は白地に黒文字、下落は黒地に白文字
- 売買金額は、元の情報で範囲表示された額を単一金額（例：100 ～ 120 億円を 110 億円）としたものや、概算額の「約」を省略したものを含む。
- 売買時期は、物件が譲渡された年の前年末を譲渡時期として一律表記した。例えば、2010 年まで保有という表示は 2011 年に売買の意味。また、譲渡時期が年単位で特定できない取引については保有期間の境を斜線で表示した。
- ［　］内にコメント表記した価格騰落の期間は 1 年単位の概算、金額は取引情報に基づき算出した概算額、騰落率は CAGR （Compound Annual Growth Rate。複利計算による年平均変動率）で計算した。

出所：各社・各法人の開示資料と新聞や専門誌等の報道情報から都市未来総合研究所作成

［図表 1-12］2017 年度に売買された主な大型物件の取引履歴（2017 年度取引での年平均価格騰落率降順）-2



・図表 1-11 の＜図注＞に同じ。
・J-REIT（A）～ J-REIT（C）は、銘柄が異なることを表示した。

出所：各社・各法人の開示資料と新聞や専門誌等の報道情報から都市未来総合研究所作成

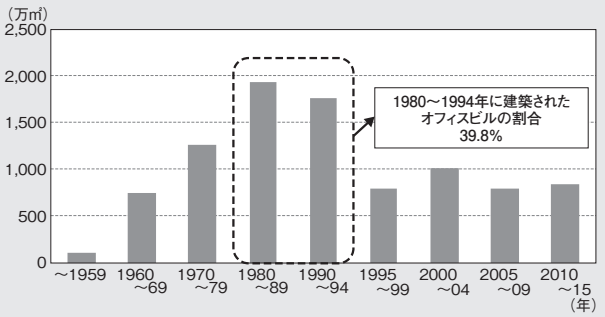
多様な動きがみられるオフィスビルのストック活用

東京23区では、築後年数が相当程度経過した中小規模のオフィスビルのストックが豊富にあると考えられます。ストックの多さなどを背景に、オフィスビルのストック活用に関しては様々な事例がみられ、物件を取得等して改修する場合における改修後の用途は多岐にわたります。また、現に保有する物件においても、賃貸ビルの一部を改修して収益向上を図る取組に新たな動きがみられたり、自社ビルを改修して収益物件化するなど、複数の取組がみられます。

東京 23 区では築後年数が相当程度経過した中小ビルのストックが豊富

東京23区に所在するオフィスビル（自用を含む）は1980 ～ 1994年に建築されたものが相対的に多く、全体の約4割（床面積ベース）に及びます［図表2-1］。着工年別に着工棟数の推移をみると、1980年代後半から1990年代初頭にかけて着工した物件が多く、その大半は床面積5,000㎡未満の中小規模のオフィスビルです［図表2-2］。東京23区では、築後年数が相当程度経過した中小規模のオフィスビルのストックが豊富であると考えられます。

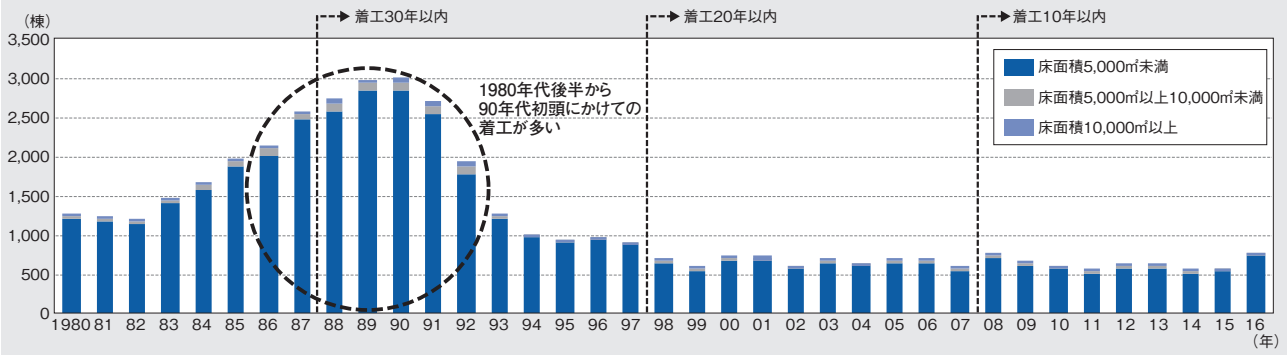
［図表 2-1］ 東京 23 区の建築年代別オフィスビル床面積



注：「オフィスビル」の統計上の名称は「事務所」。データは 2016 年時点

データ出所：東京都「東京の土地 2016」

［図表 2-2］ 東京 23 区におけるオフィスビルの着工棟数



注：「オフィスビル」の統計上の名称は「事務所」。現時点で 2016 年着工分まで公表されている。

データ出所：東京都「建築統計年報」

ストックの多さなどを背景に、様々な活用事例がみられる

オフィスビルの既存ストックを活用する事業に関する主な事例を［図表2-3］にまとめました。これをみると、物件を取得または賃借し、リノベーションやコンバージョン※1を行って建物の性能や価値を高めた上で、物件を売却または賃貸する※2ものが多くみられます［図表2-3（I）］。売却の場合はキャピタルゲイン、賃貸の場合は賃貸収入が主たる収益であり、リノベーション等はその収益を増加させる方策といえます。対象物件は中小規模で、築後年数が相当程度経過したビルが中心です。事業参入や事業拡大などの理由として築後年数が相当程度経過した中小オフィスビルが多いことを挙げる事業者は複数存在しています。

参入や事業拡大などを図る事業者の動きは多様である。

改修を前提にオフィスビルを取得または賃借する事業者の動きとしては、住宅を対象としたリノベーション事業を手掛ける企業がそのノウハウを生かしてオフィスビルのリノベーション等に係る事業に参入して事業領域を拡大させる事例や、鉄道会社や傘下の不動産会社が沿線の活性化などを目的に事業参入した事例がみられます。また、賃借物件のみを事業対象としてきた事業者が物件を取得する方式に新たに取り組むとともに、対象エリアの拡大などを図って事業強化したり、ノウハウの集約や外部顧客の獲得等を目的に新会社を設立して事業強化するなど、多様な動きがみられます。

改修後の用途は、多岐にわたる。

改修後の用途をオフィスとオフィス以外に分けて整理しました。

オフィスに関しては、テナントによる入居工事や什器の設置を前提とする床賃貸に加え、近年複

数の企業による事業参入がみられるコワーキングスペースもみられます。また、対象物件の立地などに応じて、スタートアップ企業の入居に狙いを定めた改修を行うなどの工夫がみられます。

オフィス以外に関しては、訪日外国人旅行者の増加等に伴う宿泊需給のひっ迫等を背景にオフィスビルをホテルにコンバージョンする事例は以前からあり、現在もみられますが、加えて、トランクルーム（セルフストレージ）や保育所※3にコンバージョンする事例もあり、改修後の用途は多岐にわたります。

現に保有する物件においても、賃貸収益の向上や収益物件化の取組がみられる。

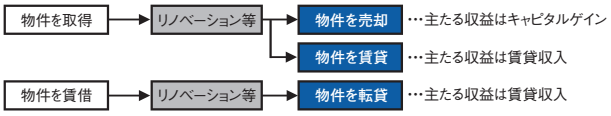
他方、これまで述べてきたリノベーション等の実施を前提に物件を取得または賃借する場合のほか、現に保有している物件を改修して賃貸収入の増加を図ったり、物件を収益化させる場合があります［図表2-3（Ⅱ）］。

たとえば、保有する賃貸物件において、ビルの共用部（エントランスやエレベーターホール、トイレなど）をリニューアルする事例は以前から比較的多くみられてきたもので、保有物件のテナント誘引力を高め、物件の市場競争力の向上に寄与する面があると考えられますが、最近ではこうした取組に加えて、築後年数が相当程度経過した物件の一部の賃貸床をテナント専用の共用ラウンジに改修してオフィス空間としての快適性を高め、収益向上を図る工夫などがみられます。また、事業法人において、所有する築50年程度の旧本社ビルを改修し、複合商業施設として収益物件化した事例もあります。

（以上、都市未来総合研究所　大島 将也）

※1：一般に、用途は変更せず、建物を改修して性能や価値を高めることをリノベーション、用途転換を伴って性能や価値を高めることをコンバージョンということが多い。本稿では、これらを総称して、建物を改修して性能や価値を高めることをリノベーション等という。

※2：主な事業スキームと主たる収益を図示すると次のとおりになる。



※3：既存ストックを活用した保育所の整備に関しては、不動産トピックス 2018 年 3 月号を参照

［図表 2-3］ オフィスビルの既存ストックの活用に関する主な事例

（Ⅰ）オフィスビルを取得または賃借し、改修した上で、売却または賃貸等を行う場合

企業（業種）	主な物件調達形態		改修後の主な対応		改修後の主な用途	概　要
	取得	賃借	売却	賃（転）貸等		
A社（不動産業）	○		○		オフィス	・物件を取得し、遵法性の確保、耐震性の向上、リニューアル、コンバージョン、リーシング、管理コスト削減など、総合的に不動産の価値の最大化を図った上で売却する事業（バリューアッド事業） ・近年、都心の大規模再開発の増加により、競争力の劣る築古ビルの再生需要が増大し、リノベーションやコンバージョン等の動きが活発化しているという認識のもと、バリューアッド事業を推進するために新会社を設立
B社（不動産業）	○			○	コワーキングスペース等	・オフィスビルの第一弾として、新宿区のビルを取得、コンバージョンして、不動産の運営等を手掛けるグループ会社（B-1社）へ一括賃貸。B-1社はインバウンドを対象とするビジネスを行う事業者の入居を対象としたコワーキングスペースを開業 ・今後、B社の親会社（鉄道業）の沿線と都内エリアを中心にオフィスビル等を取得・再生の上、賃貸する計画
C社（鉄道業）	○			○	オフィス（主にスタートアップ企業向けと推定）	・目黒区に所在する築25年の中古オフィスビルを取得し、クリエイターズオフィスを多数展開する他社と連携し、リノベーションを実施して、スモールオフィス10区画と店舗1区画を賃貸 ・今後、自社の鉄道沿線の都心部を中心に事業展開するとしており、沿線の活発化が事業の目的の一つとみられる。
D社（建設業）	○			○	スタートアップ企業向けオフィス	・賃貸マンションのリノベーション事業で培ったノウハウを生かし、中小オフィスビルの再生事業に参入 ・物件所有者から物件1棟を賃借し、リノベーションしたうえで転貸 ・第1弾は東京都港区（六本木エリア）に所在する築30年以上のオフィスビルをリノベーションして転貸
E社（不動産業）	○	○		○	オフィス等	・築古ビルを一括してマスターリース（約10年間）。リース期間中、物件所有者に空室保証型の賃貸料を支払う事業（2014年開始） ・2017年、築古ビル活用マーケットが拡大しているという認識のもと、事業強化を公表。スキームに関して、これまでは原則マスターリースであったものを物件取得による事業化も推進したり、エリアに関して、東京都千代田区・中央区エリア中心であったものを都心6区に拡げるなど、事業領域を拡大
F社（鉄道業） G社（不動産業）	○			○	住機能付オフィス	・F社のSPCが取得した新宿駅直結の築39年のオフィスビルをリノベーションし、オフィス内にラウンジやイベントスペースのほか、キッチンやベッドルームなどの住まいの機能の一部を持たせたビルを2018年8月中旬オープン予定 ・G社はF社の子会社で、主に中古マンションのリノベーションを手掛ける企業であり、これまでに培ったコミュニティ醸成の企画力や運営ノウハウを活かし、今後もオフィスストックのバリューアップによる再生に取組むとしている。
H社（不動産業）	○			○	ホテル	・住宅事業のリノベーション物件で培ったノウハウを活用して、オフィスビルをホテルにコンバージョン ・訪日外国人旅行者などのグループでの中長期滞在のニーズに対応するため、キッチンやリビング・ダイニングスペースを設置
I社（不動産業）		○		○	ホテル	・I社の本社等のビルの一部と新たに賃借したビルをコンバージョンし、会議室併設型コンパクトホテルを開業
J社（不動産業）	○			○	トランクルーム（セルフストレージ）	・自転車ディーラーの本社ビルや倒産したメーカーの本社ビルなどを取得し、コンバージョンしたうえでトランクルームを運営 ・首都圏のほか、大阪や名古屋などの地方中核都市でも出店先を確保する方針で、コンバージョンの対象は床面積1,000～3,300㎡程度の新耐震基準を満たす物件が中心

（Ⅱ）現に保有している物件を改修する場合

企業（業種）	実施内容	改修後の主な用途	概　要
K社（J-REIT）	保有物件（賃貸オフィスビル）における一部の床の用途変更	テナント専用ラウンジ	・人材採用の強化等を背景に企業におけるオフィス環境への質向上に対するニーズがあるという認識のもと、築30年超の保有ビルにおいて、テナントの退去に伴い、賃貸床の一部を入居テナント専用の共用ラウンジに改修 ・投資額は2,900万円で、投資効果として50%強の賃料単価の増加、NOIは8百万円の増加を見込む。 ・今後、保有する物件のうち、ターミナル駅近くの築年数が経過したオフィスビルを中心に同様の改修を行っていく予定
L社（包材販売）	旧本社ビルの収益化	複合商業施設	・以前は本社等として使用していた築約50年のビルを改修し、地域の活性化を目指す複合商業施設としてオープン ・シェアオフィスや複数のスモールオフィスのほか、カフェなど、多様なテナントが入居

注：主な物件調達形態と改修後の主な対応、改修後の主な用途は、各種公開情報を基に都市未来総合研究所が推定したものを含む。

出所：事業者のリリース資料や新聞報道等の公開情報に基づき都市未来総合研究所作成

Monthly Watcher

ファクトリーオートメーション(FA※1)関連業界の動き

製造現場の人手不足対応やIoTを活用した生産性向上への取り組み強化などを背景に、世界中の工場でFAの動きが続いており、日本の産業用ロボットの生産額や工作機械の受注額は2018年も増加が見込まれています。中期的にも人口減少が見込まれる中国を中心に世界中の工場等で稼働する産業ロボットは増加が予測されているほか※2、わが国では人手不足が深刻な建設業やサービス業、医療・介護などの幅広い業種で産業用ロボットの活用が始まりつつあります。

こうしたなか、自動車や電子部品産業向けに培ってきた高水準の技術を持つ日本のFAの関連企業では、新たに用地を取得して工場や研究所を新設する動きが活発です。特に、国内の主力拠点においては、最新設備の導入や、研究から量産ラインまでの一貫した生産体制の整備、研究開発拠点の設置等のほか、高付加価値商品の生産など、マザー工場機能※3を高める動きが見られます。また、一部の会社では納入先や中核拠点、生産拠点の分散を重視した用地取得・工場新設の動きがあります[図表3]。

(以上、都市未来総合研究所　秋田 寛子)

※1：ファクトリーオートメーション(FA)とは、工場の生産、検査、出荷といった作業工程を産業用ロボット、センサ、制御装置等によって自動化するシステム

※2：国際ロボット連盟(IFR)によると、世界の産業ロボットは2020年までに新たに170万台の需要が発生し、世界中の工場で305万台が稼働すると予測

※3：マザー工場に統一的な定義はないが、「2013年版ものづくり白書」(経産省ほか、一部加筆修正)は、国内生産拠点の役割として期待される6つのマザー機能を定義
①量産拠点を成熟させ海外生産拠点に移転させたり、海外市場のバックアップなどをする拠点である海外からみたマザー工場
②最新設備が導入され最高の生産ノウハウが確立されたトップランナー拠点　③研究開発拠点と一体となり、新技術・新製品を生み出すイノベーション拠点
④コア部品などを生産する拠点　⑤幅広い国内外の市場ニーズに応える拠点　⑥人材育成や技術継承の拠点

※4：下表は主なFAに関連する企業の取り組み事例。網掛けはマザー工場機能の役割を担う部分や、用地選定に当たり考慮したと思われる事項

※5：拠点の主な役割は、○が増産、◎が研究開発を示す。なお、発表時点のものであり、それ以降の変更は反映していない。

[図表3※4] ファクトリーオートメーションに関連する各社の取り組み事例

主な製造品	会社名	公表年月	拠点の主な役割※5	主な内容	用地動向	
					敷地	建物
FA機器・産業用ロボット	A社	2017年11月	○	●CNC装置等の需要急増に対応するため、2014年から用地取得・工場新設を進めており、今回は追加取得。用地取得後は建屋を新設・増設 ●開発と製造は一極集中との考えのもと、当工場は本社工場と合わせて、CNC装置等の生産増強や安定供給の役割を担う。	用地取得	建屋新設
	B社	2018年 4月	○・◎	●研究開発拠点を本社と既存のロボット工場をつなぐ場所に設けるため、本社横の会社等と土地の賃借につき合意 ●研究開発拠点は2020年6月に開設予定。基礎技術の研究から製品開発、量産ライン試作まで一貫した体制を整備。残りの敷地はロボット増設候補地に。	賃借	建屋新設
	C社	2018年 3月	○	●生産体制強化と安定供給体制の構築のため、国内で2工場の新設を計画。主力の工場に新棟を建設するほか同地区に工場用地の購入を検討中で、2020～2021年頃の稼働を目指す。	敷地内・検討中	建屋新設
	D社	2018年 1月	○・◎	●中期経営計画によると、ロボット開発体制の拡充のため、ロボット事業のR&Dセンターを開設するほか、需要地で生産体制を確立する方針のもと、国内ロボット工場も増設予定	－	－
小型産業用ロボット	E社	2017年 7月	○・◎	●県内の2工場がフル稼働なため、本社近隣の用地を2017年3月に取得。電動アクチュエータ増産のほか、産業ロボットの生産ライン、研究開発施設や新製品の製造ラインも新設予定。第1期は当初計画を1年繰り上げ2019年に稼働。研究施設等を設ける2期は2021年、3期は2024年を予定	用地取得	建屋新設
精密減速機	F社	2017年11月	○	●産業用ロボットの導入増加から精密減速機の需要拡大が見込まれるため、国内工場も生産能力を増強。最先端の設備導入により、自動化・少人化、フレキシブルライン化等を実現し、顧客からの生産数量増加の要望に対応できる体制を整備	敷地内	－
	G社	2017年11月	○	●大幅な需要増加が見込まれる波動歯車装置の生産能力増強のため、中核事業拠点の工場との高い連携性の確保を重視した場所に用地を取得	用地取得	建屋新設
直動案内機器等	H社	2017年 8月	○	●製造装置や工作機械の搬送等に使う直動案内機器やボールネジ等の生産拡大のため、主力生産拠点の工場内に新工場を建設。国内工場新設は10年ぶりで2018年11月に稼働予定	敷地内	建屋建設
空気圧機器等	I社	2017年 7月	○	●空気圧機器や流体制御機器等の生産拡大のため工場を新設。主要取引先の立地や集中する生産拠点の分散を考慮し、他地域で初めての工場を建設。2019年2月に完成予定	不詳	建屋新設
自動搬送装置	J社	2017年11月	◎	●工場等向け自動搬送装置を製造しており、競争力の源泉となる設計・ソウトウェア部門の強化のため、人材の集めやすい大都市圏の旧工場跡地に新事務棟を建設。2020年9月完成予定	敷地内	建屋新設
モーター等	K社	2018年 2月	◎	●ロボットやロボットの要素技術、新材料、新工法、新プロセス等の研究開発を進める「生産技術研究所」の第1期棟が2018年2月に竣工 ●第2期棟の建設後には、グループ会社や事業本部の開発設計者を集約し、グループの生産技術の中核拠点とする計画	用地取得	建屋新設
軸受	L社	2018年 3月	○	●親会社（G社）の精密減速装置の基幹部品の需要急増に対応するため、工場を新設。土地は親会社が取得済で貸与	親会社貸与	建屋新設
	M社	2017年10月	○	●事業継続計画（BCP）の一環として新工場棟を建設し、他地区から一部の設備を移転。鉄道車両や産業用ロボット向けの大型軸受を製造	敷地内	建屋新設
	N社	2018年 3月	○	●産業機械市場の需要回復等から、ニーズが急速に高まっている高付加価値商品の軸受の生産拠点を新設 ●日本各地に分散する生産拠点を再編成し、高付加価値商品の生産を集約。新設備、新システムの活用等により、スマートファクトリー化を推進	用地取得	建屋新設

出所：各社のリリース資料、各種ニュース記事等に基づき都市未来総合研究所作成

不動産トピックス　2018. 6
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
湯目　健一郎、秋田　寛子　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。
また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。
※本資料は信頼できると思わ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。