

2020
10
October

Topics

不動産トピックス

トピックス1

工場立地の状況とコロナ禍の影響…………… 2

トピックス2

東証におけるステップアップ企業の業種と
本社立地の状況…………… 6

マンスリーウォッチャー

東京圏の主要駅における乗降者数の動向について…… 8

工場立地の状況とコロナ禍の影響

工場立地動向調査^{※1}によると、2019年の工場立地件数は990件^{※2}で、過去5年で最少の件数となりました。2018年後半からの景況の悪化で、企業の設備投資の動向に影響が出た可能性があります。また、新型コロナウイルス感染症の流行長期化により、一段の企業業績の悪化が工場立地にネガティブな影響を与える一方で、一部の製品の製造において国内回帰の流れができる可能性があります。

2019年の工場立地件数・敷地面積は前年比減少

工場立地件数は、リーマンショック以降、1,000件前後で推移していますが、2019年は990件で2013年以来6年ぶりに1,000件を割り、前年比13.3%減少しました。また、工場立地面積（敷地面積）も2年続けて減少しました[図表1-1]。2018年ごろから米中貿易摩擦などを背景に国内の生産や輸出が停滞するなど、世界経済の不透明感や企業業績の悪化などで、企業の慎重姿勢が強まり、設備投資が抑制されたと考えられます。

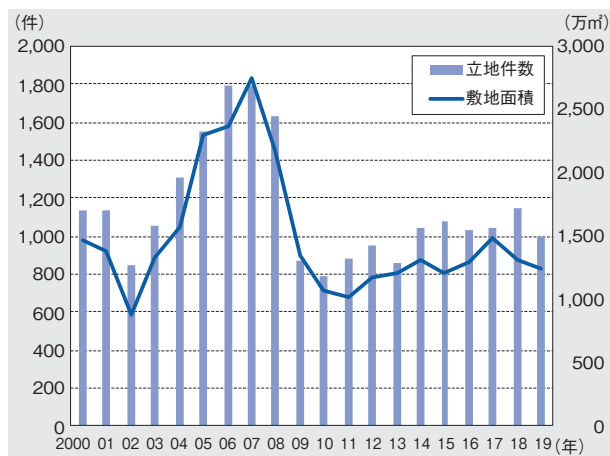
業種別では、主要業種は「化学」を除いて前年比で減少し、特に「食料品」は2年続けて大きく減少しており、「金属製品」が2年続けて最多の業種となりました[図表1-2]。また、「金属製品」、「食料品」、「輸送用機械」、「生産用機械」の上位4業種は敷地面積も前年比で減少しました。

敷地面積規模別に立地件数をみると、2019年はどの規模でも減少していますが、3万㎡以上のランクは減少率が▲7.1%で相対的に小さく、大規模工場の立地は比較的堅調でした[図表1-3]。

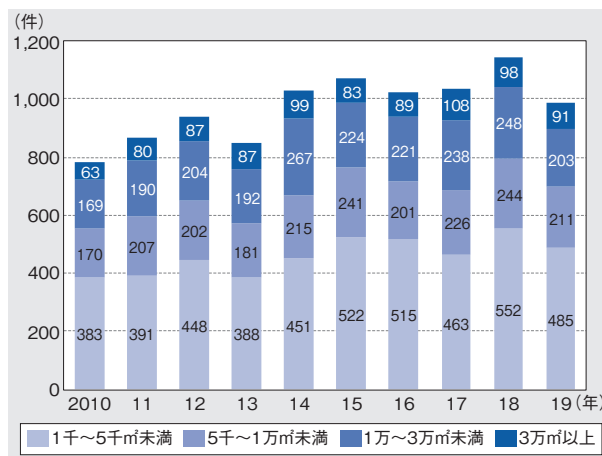
工場1件当たりの平均設備投資額（土地購入費を含む。）は2017、18年に比べると減少しましたが、過去20年の平均と同水準で、「業務用機械」や「化学」など一部の業種では過去の水準より高額な投資額となりました。また、工場立地に伴う雇用は減少傾向が続いており、現在および将来の人手不足を考慮した工場の省人化・自動化が一定程度進んでいると考えられます[図表1-4]。

※1：工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得・賃借した製造業、ガス業、熱供給業、電気業（水力・地熱・太陽光発電所を除く）の事業者を対象に実施するもの。
※2：2019年の値は速報による。

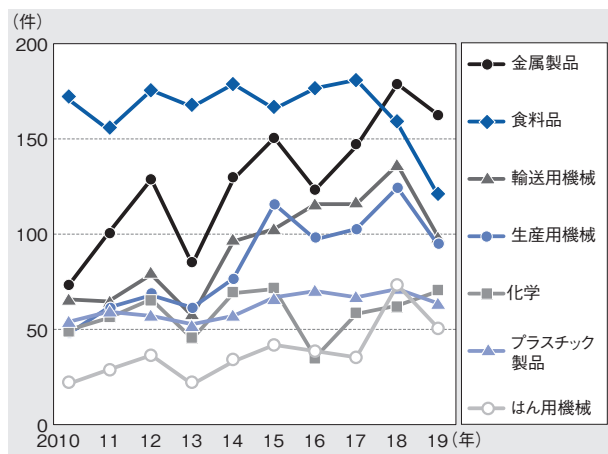
[図表1-1] 工場立地件数及び敷地面積の推移



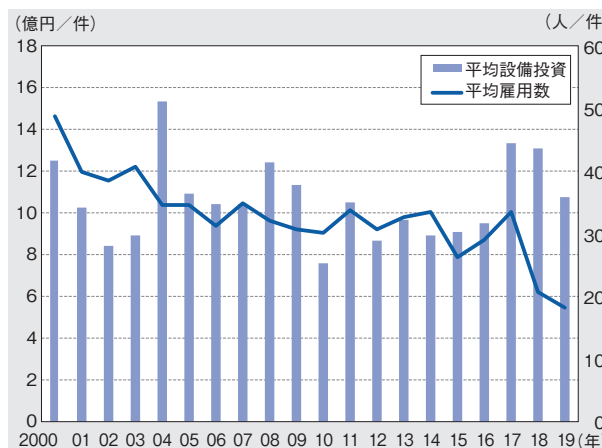
[図表1-3] 敷地面積規模別工場立地件数



[図表1-2] 業種別工場立地件数の推移(上位業種)



[図表1-4] 工場立地に伴う設備投資・雇用動向



図表 1-1～4 のデータ出所：経済産業省「工場立地動向調査」（2019 年は速報）

近年の工場立地の状況

国内への生産拠点回帰の動き

1990年代以降、労働力をはじめとする生産コストの低さや、為替相場の長期的円高傾向、進出先の経済成長に伴う進出地域の需要拡大、グローバルなサプライチェーンの効率化などを理由に、多くの製造業がアジアをはじめとする国外に生産拠点を移しました。しかしながら近年、一部の企業において、国内に生産拠点を回帰させる動き（リショアリング）があります。

アジアなどの新興国における経済成長により賃金が上昇したことや、特に円安が進んだ2015年頃には日本の単位生産コスト（実質算出1単位当たりの生産コスト）が大きく低下したことで新興国とのコスト較差が縮小しました。このころ製造業の設備投資が上向きになる中〔図表1-5〕、新興国で生産能力を増強する経済合理性が薄れたことで、生産拠点を国内に戻す動きが現れ、国内企業の海外設備投資比率も2015年から18年にかけて急速に低下しました〔図表1-6〕。

高効率・高機能工場の立地

国内への新たな工場立地では、海外に生産拠点のある企業が生産のシステムや技術面で国

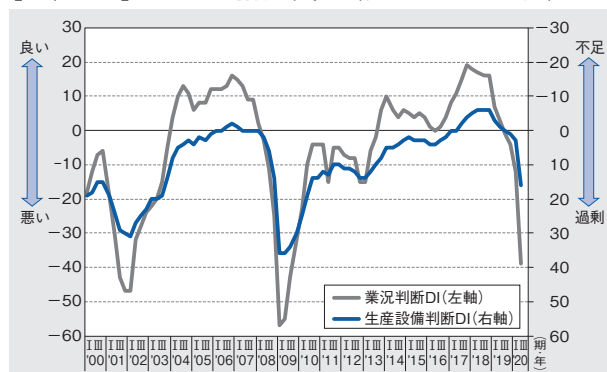
内外の他の工場のモデルとなるマザー工場を整備するケースがみられます。近年は研究開発機能を備えたマザー工場が多くなっているともいわれ、基礎・応用研究の施設を工場敷地内やその近くに整備することで、研究から開発、試作、生産をワンストップで効率的に管理・運営できるメリットがあります。

また、スマートファクトリーと呼ばれる、ロボットやAIなどの最新技術を生産現場に取り入れて、高効率の設備を導入したり、中長期的な労働力不足を視野に入れて省人化・自動化を進めた工場の整備もみられます〔図表1-7〕。

インバウンドとジャパンブランドの需要対応

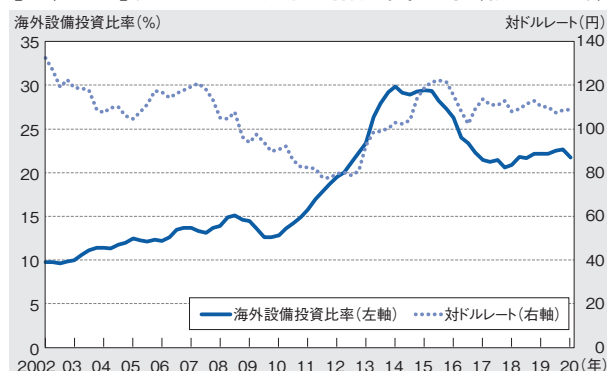
2000年代に急増したインバウンドはメイド・イン・ジャパン製品、特に「化粧品」や「医薬品」、「トイレタリー」などが土産品として需要が増大しました。ホテル等で消費される日用品なども需要が増えたため、これらのメーカーが生産設備を増強しました。一部の企業では、コスト低減と市場拡大を図って海外に生産拠点を移したものの、メイド・イン・ジャパン製品の人気が高く、国内回帰した例もありました〔図表1-7〕。

〔図表1-5〕業況・設備投資DI（製造業、全規模）



データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

〔図表1-6〕製造業の海外設備投資比率（移動平均）



データ出所：経済産業省「海外現地法人四半期調査」、財務省「法人企業統計」、IMF「IMF DATA」より作成

〔図表1-7〕近年の新工場設立事例

企業	品目	所在地	操業時期	新設／増設等
マザー工場・スマートファクトリー				
A社	食料品	広島県	2024年	新設
B社	食料品	三重県	2020年	増設等
C社	機械	富山県	2020年	増設等
D社	電気	神奈川県	2019年	増設等
E社	機械	埼玉県	2019年	増設等
F社	食料品	滋賀県	2018年	新設
G社	電気	大阪府	2018年	増設等
H社	金属製品	福岡県	2017年	増設等
I社	機械	京都府	2017年	増設等
J社	精密	大分県	2016年	増設等
K社	電気	秋田県	2016年	増設等
インバウンド・ジャパンブランド				
L社	化粧品	栃木県、大阪府、福岡県	2019～2022年	新設
M社	家庭紙	愛媛県、岐阜県	2021年	増設等
N社	日用品	香川県	2021年	増設等
O社	日用品	富山県、宮城県	2020年、2021年	増設等
P社	化粧品	千葉県	2020年	増設等
Q社	化粧品	兵庫県	2020年	増設等
R社	化粧品	兵庫県	2019年	増設等
S社	家庭紙	青森県	2019年	増設等
T社	紙おむつ	福岡県	2019年	新設
U社	衣料	佐賀県	2019年	増設等
V社	家庭紙	静岡県	2018年	増設等
W社	化粧品	群馬県	2017年	増設等

〔注1〕「インバウンド・ジャパンブランド」のL社～W社の事例の一部に、マザー工場やスマートファクトリーの要素をもつケースもある。

〔注2〕「新設」は工場建設にあたって土地を取得（賃借）したもの、「増設等」は既存事業所内に工場棟を新たに建設（建替え含む）したもの。

出所：各社プレス資料、報道資料等より作成

工場の操業停止や物流網の寸断が発生

新型コロナウイルス感染拡大によって、市場規模縮小や企業活動の減退が見られ、減収・減益、雇用調整、倒産などさまざまなマイナスの影響が生じています。国内に生産拠点を持つ企業でも感染防止のための活動自粛で生産を停止したケースもありますが、特に生産拠点を中国などに移転し、生産能力の多くを依存している自動車・自動車部品や住宅設備、電子部品など幅広い業種で、長期間生産停止したことや物流網が寸断されたことによる、深刻な供給不足の影響がありました。

日本メーカーをはじめとする進出企業の多くは生産拠点としての中国など特定の国への依存を減らすためにサプライチェーンの見直しを迫られており、国内回帰や東南アジア諸国等への移転を検討しているといわれています。

マスク等の衛生用品の生産拡大

一方で、新型コロナ感染拡大を機に事業を拡大している企業もみられます。特に感染防止対策として、マスクや衛生用手袋、消毒液などが市中の店頭から消えるほど需要が増大しましたが、その生産拠点の多くを感染が広がっている

中国等に移転していた企業が多く、輸入がストップあるいは停滞したことで深刻な供給不足となりました。

政府はマスク及びその部材の増産に向けて設備投資を行うメーカーに対する補助金「マスク等生産設備導入支援事業費補助金」を設け、2020年9月末までに機械装置を設置する事業者、延べ40件以上に対して月産2億枚を超える規模の増産設備の導入支援を決定しました(アルコール消毒液や医療用ガウン、フェイスシールド等の生産設備についても同様の支援事業を設置)[図表1-8]。

中には異業種からマスク生産に参入する企業もあり、ある電機メーカーは稼働していない液晶ディスプレイ生産用のクリーンルームの空きスペースにマスク生産用の製造装置を新たに導入し、迅速に生産体制を立ち上げました。また、これまでマスクを生産してこなかった衣料品メーカーも自社技術を活用した布マスクを生産するなど新市場を開拓しています。これまでの動きは既存工場の生産ラインの増設や改修といった緊急対応的なケースが多く、工場を新たに新設したケースはほとんどありませんが、新型コロナウイルス感染症対策の長期化が不可避となり、必要物資の生産について国内で大規模な設備投資を検討する企業が今後現れる可能性があります。

[図表1-8] マスク生産設備に関する支援事業を受けて製造能力を強化する事例(一部)

企業名	業種	事業概要	導入後1ヶ月の生産 *補助金による増産
ア社	卸売、医薬品製造	最先端高速製造装置の設置と、包装工程及び場内搬送の一貫設備を導入したラインを新設	1,200万枚 (生産能力2,700万枚)
イ社	電気機器製造	グループ会社からマスク製造に関する技術協力を得て、日本国内でマスクの製造設備を2ライン設置し、不織布マスクを製造	450万枚 (生産能力600万枚)
ウ社	紙製衛生材料製造	マスクの休眠生産設備の改修で増産体制を構築	1,500万枚 (生産能力2,400万枚)
エ社	紙製品製造	海外で生産していた不織布マスクを、国内への安定的な供給に向けて、国内生産を開始し早期出荷を目指す	400万枚 (生産能力1,300万枚)
オ社	電気機器製造	中国工場で生産している高速画像検査と全自動梱包マスク製造設備を国内にも導入、5月中に8ラインを設置し、不織布マスクを生産	2,500万枚 (生産能力3,000万枚)
カ社	繊維製衛生材料製造	遊休マスク製造機を改修し、医療用向けマスクの増産を行う	100万枚 (生産能力315万枚)
キ社	卸売	海外で生産していたマスクを国内への安定的な供給に向けて生産を開始。5月中に2ライン設置し、不織布マスクを生産	860万枚 (生産能力1,036万枚)
ク社	繊維製品製造	ニットマスクの生産装置を増設することで、自社で開発した接触冷感の制菌マスクを増産し、夏場にもマスクを快適に着用できる機会を提供	1.4万枚 (生産能力1.4万枚)
ケ社	化学	国産マスク増産のため、不織布マスクのフィルター性能を担う必要不可欠なメルトブローン不織布を増産し、マスク生産事業者へ供給する	600万枚分 (生産能力600万枚分)
コ社	ねん糸製造	マスクの部材である「耳ひも」の品質向上及び製造設備の生産速度アップを実施し、国産マスクの安定供給に貢献する	690万枚分 (生産能力690万枚分)
サ社	紙製品製造	新たにフルオートメーションによる高い生産性を実現する成型機械ラインを導入し、サージカルマスクの増産を目指す	144万枚 (生産能力345万枚)

(注1)生産能力は24時間稼働の場合

(注2)上記企業の一部は増産設備導入の複数回の支援が決定しているが、事業概要は初回の採択事業の内容

出所：経済産業省公表資料より作成

コロナ禍からのサプライチェーン再構築の政策支援

前述の「マスク等生産設備導入支援事業費補助金事業」に加えて、政府はコロナ禍に関する緊急経済対策の一環でサプライチェーン関連の事業を進めています。

「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」は、海外で構築した生産体制を国内へ移管する際など、1件で最大150億円が補助されます。海外依存度が高い製品や部素材を国内調達に転換することで、サプライチェーンの分断リスク低減や非常時の円滑な供給体制の構築を図ることを目的としています。設備の対象は工場や物流施設です(募集は2020年7月22日で締切られ、先行審査受付分を除いて1,670件、約1兆7,640億円の申請があった)[図表1-9]。

また、国内回帰とともに、東南アジア諸国に生

産を移転、分散する「多元化」も支援しています。「海外サプライチェーン多元化等支援事業」は、タイやベトナムなど指定したアセアン諸国に日本に供給する製品・部素材の生産拠点を複線化を行う企業を支援します。マスクや人工呼吸器等の衛生関連製品や、レアメタル・レアアース、半導体、電子部品等、サプライチェーン上の上工程にあり途絶した場合の影響が甚大なものなどが想定されています。

さらに、宮城県や栃木県などの地方自治体においても、独自の施策や国の施策に上乗せする形で新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けたサプライチェーンの国内回帰への支援事業を設け、工場等を誘致しています[図表1-10]。

(以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博)

【図表1-9】「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」の概要

補助対象設備	①工場（製造業又は情報通信業の用に供される施設） ②物流施設（補助対象事業Bのみ）	補助対象事業	補助率
補助対象経費	建物取得費、設備費、システム購入費	A 生産拠点の集中度が高い製品・部素材の供給途絶リスク解消のための生産拠点整備に係る事業	大企業：1/2 以内 中小企業等：2/3 以内
補助上限額	150 億円	B 一時的な需要増によって需給が逼迫するおそれのある製品・部素材のうち、国民が健康な生活を営む上で重要なものの生産拠点等の整備に係る事業	大企業：2/3 以内 中小企業等：3/4 以内
予算総額	2,200 億円	C ①～③の全てを満たす事業 ①複数の中小企業等のグループによる共同事業 ②事業Aに該当する事業 ③グループ化メリットを有する事業	中小企業等グループ：3/4 以内

(注) 本件は募集終了。詳細は経済産業省ホームページなどを参照されたい。

出所：経済産業省、サプライチェーン対策のための国内投資促進事業事務局資料より作成

【図表1-10】地方自治体におけるサプライチェーン対策の主な支援事業例

自治体	補助対象企業	補助率	補助上限額
宮城県	県内で生産拠点等を整備しようとする法人であって、国の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」の交付決定を受けた者及びグループ	補助対象経費の合計額から国補助金の交付額を減じた額の1/2（千円未満切り捨て）	1億円
栃木県	国の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」を活用して県内に立地する企業 【要件A】 サプライチェーン分散 【要件B】 医療機器等生産	【要件A】 大企業：1/4 中小企業：1/6 中小企業グループ：1/8 【要件B】 大企業1/6 中小企業：1/8	2億円
兵庫県	○海外の自社生産施設に類する生産施設を県内に新増設する者 ○サプライチェーン強化のため、特定国に依存していた製品・部品等の生産施設を新たに県内に整備する者 ○新型コロナウイルス感染症の影響により、需給が逼迫した医療物資・医療機関など県民の健康な生活を守る上で重要な製品の生産施設を新たに県内に整備する者	○不動産取得税 一般地域：1/2 軽減、促進地域：3/4 軽減 ○法人事業税 一般地域：1/2 軽減、促進地域：3/4 軽減 ○設備投資補助 一般地域：6%、促進地域：10% ○雇用補助 一般地域：新規正規雇用 45 万円 / 人 促進地域：新規正規雇用 90 万円 / 人、 新規非正規雇用 30 万円	○不動産取得税の軽減措置：上限 2 億円 ○法人事業税の軽減措置：5 年間 ○設備投資への補助金：上限無し ○新規雇用への補助金：上限 3 億円
鳥取県	県内に拠点のある製造業、固定資産（土地・建物・設備等）への投資額が3千万円超	15%（基本 10%+加算 5%）	5億円
大分県	国の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」に採択された事業	①設備投資額の6% ②50万円×新規雇用者数	①②の合計限度額：6億円
熊本県	県に進出する企業や設備を増設する企業（原則、雇用5人以上、設備投資額3億円以上）	半導体関連など対象5分野：5%、6% 一般製造業：4%	対象5分野：15億円 一般製造業：5億円
宮崎県	国の「サプライチェーン対策のための国内投資促進事業費補助金」に採択された事業 生産拠点の集中度が高い製品・部素材の供給途絶リスク解消又はデジタル化・リモート化を加速させるための生産拠点等整備事業	大企業：1/3 以内 中小企業：2/3 以内 新設：20% 増設：10% (中山間地域 10%加算)	5千万円

(注1) 建物取得を支援対象としている主要な自治体の施策を抽出

(注2) すでに募集が終了している事業もある。

(注3) 表に示す以外の要件や補助内容、例外項目がある。詳細は各自治体のホームページなどを参照されたい。

出所：自治体ホームページ等より作成

東証におけるステップアップ企業の業種と本社立地の状況

東証^{※1}のマザーズやジャスダック (JASDAQ)^{※2}といった新興市場には、近い将来一部及び二部へのステップアップを視野に入れ、成長を秘めた企業が株式を上場しています。本稿では、新興市場から日本を代表する企業が数多く上場している一部または二部へ指定替え (市場変更) を行った企業 (以下、「ステップアップ企業」という。) を対象に、会社四季報^{※3}のデータ^{※4}からその業種と本社立地の状況を整理しました。

情報・通信業とサービス業の本社立地は東京都心部に集中

一部及び二部へ上場した企業数の中でステップアップ企業は7割を占める

2009～2019年の会社四季報によると、東証の新興市場の上場企業数は、2016年までは漸減でしたが、それ以降は1,000社弱で推移しています [図表2-1]。

2010～2019年の10年間における新興市場への出入企業数をみると、ステップアップ企業数は2010～2019年の10年間で計455社あり、一部及び二部へ上場した企業総数660社^{※5}の約7割を占めました。

ステップアップ企業では情報・通信業とサービス業が過半を占める

2010～2019年の10年間におけるステップアップ企業の業種区分^{※6}の構成割合をみると、新興市場で構成割合が高い情報・通信業やサービス業は、ステップアップ企業ではさらに高くなり情報・

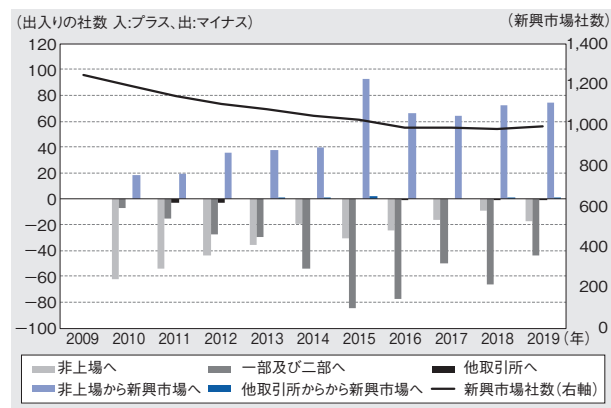
通信業は27%、サービス業は23.5%の構成割合でした [図表2-2]。2019年のステップアップ企業には、情報・通信業ではITやインターネットなどにかかわるデジタル技術に基づくシステムインテグレーション事業などを行う企業が多く、サービス業では同じくITやインターネットを活用したコンサルティングやサービスを提供する企業が多く存在しています [図表2-3]。両業種のステップアップ企業では、2014年以降、売上高を順当に伸ばしてきたと考えられます。

- ※1：株式会社東京証券取引所
- ※2：JASDAQスタンダードとJASDAQグロースを含む集計
- ※3：株式会社東洋経済新報社発行
- ※4：集計時期等の違いなどにより、東証公表値 (年末時点) とは異なる。また、2013年に株式会社大阪証券取引所 (大証) との現物市場の統合が行われたため、大証1部と大証2部は一部及び二部に、ヘラクレス (～2010年) とJASDAQは新興市場に含めた集計とした。
- ※5：非上場から一部及び二部へ上場した企業数はこの10年間で205社
- ※6：会社四季報の業種を下表の業種区分に置き換えて集計

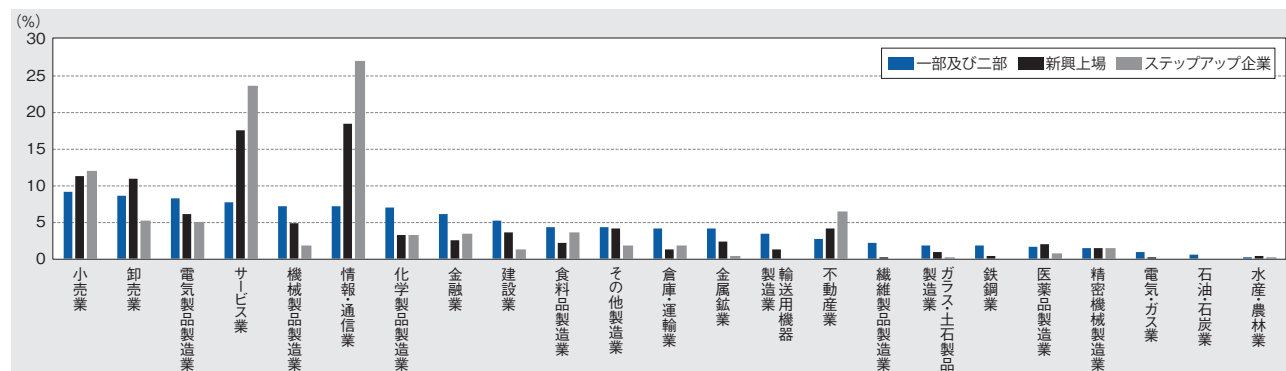
会社四季報の業種	業種区分	会社四季報の業種	業種区分
小売業	小売業	医薬品	医薬品製造業
サービス業	サービス業	食料品	食料品製造業
卸売業	卸売業	精密機器	精密機械製造業
情報・通信業	情報・通信業	輸送用機器	輸送用機器製造業
建設業	建設業	繊維製品	繊維製品製造業
不動産業	不動産業	ガラス・土石製品	ガラス・土石製品製造業
証券・商品先物取引業	金融業	ゴム製品	その他製造業
銀行業	金融業	その他製品	その他製造業
保険業	金融業	パルプ・紙	その他製造業
その他金融業	金融業	金属製品	金属鉱業
陸運業	倉庫・運輸業	鉱業	金属鉱業
海運業	倉庫・運輸業	石油・石炭製品	石油・石炭業
空運業	倉庫・運輸業	鉄鋼	鉄鋼業
倉庫・運輸関連業	倉庫・運輸業	非鉄金属	金属鉱業
電気機器	電気製品製造業	電気・ガス業	電気・ガス業
機械	機械製品製造業	水産・農林業	水産・農林業
化学	化学製品製造業	その他	その他

- ※7：実質上の本社 (本店) 所在地であり、登記上の本社所在地とは異なる場合がある。
- ※8：指定替え時の本社立地を対象に集計
- ※9：東京都特別区は区、政令指定都市は市を区分単位とした。

【図表 2-1】 新興市場での出入企業数の推移



【図表 2-2】 業種区分別の構成割合 (一部及び二部、新興市場、ステップアップ企業)



図表 2-1、2-2 のデータ出所：株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」

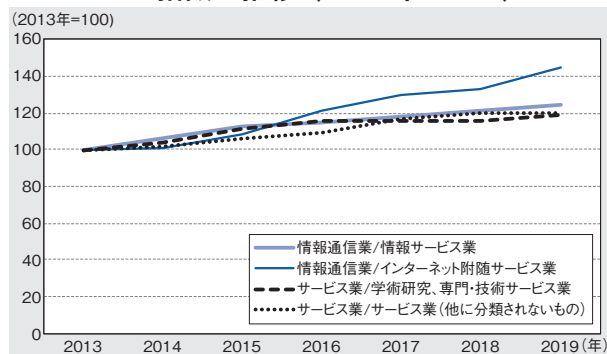
ステップアップ企業の情報・通信業とサービス業の本社立地は東京都心部に集中

情報・通信業とサービス業において2010～2019年の10年間のステップアップ企業における本社立地^{*7}の構成割合^{*8}を都道府県別にみると、ともに東京都に集中していますが、その傾向は情報・通信業の方が強く、サービス業では大都市を擁する大阪府をはじめ神奈川県や愛知県および福岡県での構成割合が比較的高くなりました[図表2-5]。

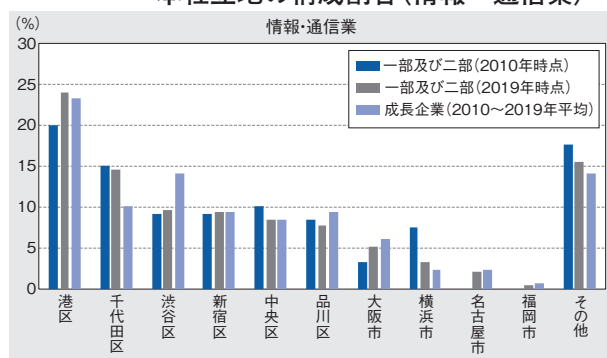
この10年間ににおける情報・通信業のステップアップ企業129社の本社立地の構成割合を区市別^{*9}にみると、港区、渋谷区、千代田区、新宿区、品川区、中央区、大阪市で5%を超え、2019年時点で一部及び二部に上場している企業の構成割合（以下、「一部及び二部における構成割合」という。）と比較すると、おおむね同様の傾向ですが、渋谷区の構成割合が高いことが目立ちます[図表2-6]。

この10年間ににおけるサービス業のステップアップ企業108社の本社立地の構成割合を区市別にみると、千代田区、港区、大阪市、渋谷区、新宿区、中央区で5%を超え、2019年時点で一部及び二部における構成割合と比較すると、おおむね同様の傾向ですが、千代田区の構成割合が高いことが目立ちます。情報・通信業と比較すると、大阪市の構成割合は高く、千代田区と港区に次いでサ

[図表 2-4] 情報・通信業とサービス業の売上高指数の推移 (2013 年 = 100)



[図表 2-6] 一部及び二部とステップアップ企業の本社立地の構成割合 (情報・通信業)



ビス業の本社立地が集中する動きが強かったと考えられます[図表2-7]。

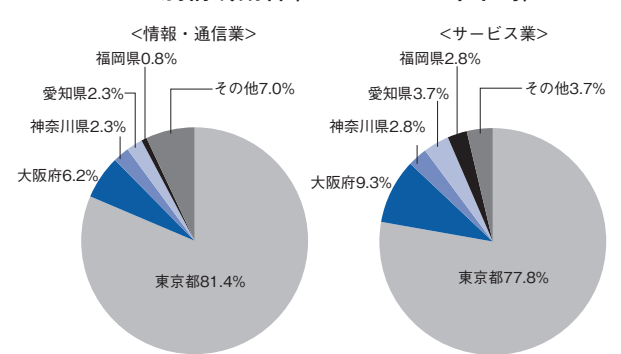
(以上、都市未来総合研究所 仲谷光司)

[図表 2-3] 情報・通信業とサービス業におけるステップアップ企業 (2019年) の事業内容

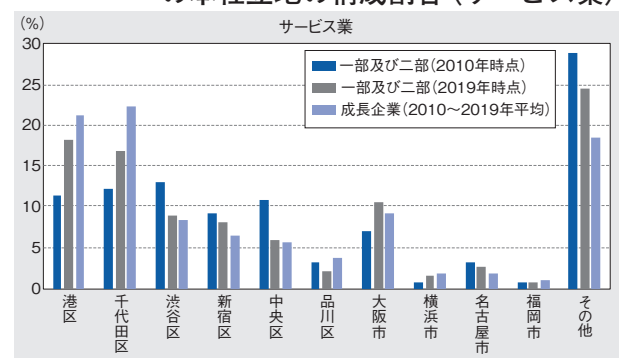
企業	事業内容
情報・通信業01	システムコンサルティング、システム開発等
情報・通信業02	ネット印刷サービス等
情報・通信業03	システムインテグレーション、ソリューション販売等
情報・通信業04	システムコンサルティング、システムインテグレーション、アウトソーシングサービス等
情報・通信業05	Wi-Fiソリューションの提供
情報・通信業06	システムインテグレーション等 (金融関連)
情報・通信業07	持株会社 (ITソリューション事業の企業グループ)
情報・通信業08	ワークフローシステムの販売・開発及びクラウドサービスの提供
情報・通信業09	コンピュータによるソフトウェアの企画、設計、開発、運営、販売、賃貸業等
情報・通信業10	企業向けビッグデータの生成・提供 (データ生成過程で培った技術を活用したサービス企画・システム開発)
情報・通信業11	クラウド・インテグレーション等
情報・通信業12	各種業務系 / 基盤系システムの構築に関する技術サービス等
情報・通信業13	コンピュータシステムソフトウェアの開発、保守ならびに販売等
情報・通信業14	インターネットビジネスの企画・開発・運営
情報・通信業15	新車・中古車、パーツ・用品等をはじめとした自動車関連情報ならびに生活関連情報サービスの提供
情報・通信業16	情報システムの企画・開発・運用・管理等のITサービスの提供、スマートフォンや携帯電話向けの電子コミック配信サービス等の提供
サービス業01	顧客満足度・従業員満足度の向上のためのリサーチ業務及び経営コンサルティングに関する業務
サービス業02	持株会社 (コンピュータ、その周辺機器及びそのソフトウェアの開発、設計、製造、販売並びに輸出入業務等の企業グループ)
サービス業03	データ解析、テクノロジーを活用したネットメディア/サービスの運営等
サービス業04	ゲーム情報等の提供を行うメディア事業
サービス業05	ネットビジネス支援
サービス業06	マーケティングテクノロジー事業
サービス業07	トータルアウトソーシングサービス
サービス業08	総合コンサルティングファーム
サービス業09	持株会社 (デジタルマーケティング事業等の企業グループ)
サービス業10	インターネット・メディア事業
サービス業11	住宅設備の設備設計サービス
サービス業12	ビジネスソリューション事業、人材ソリューション事業
サービス業13	経営コンサルティング事業、不動産コンサルティング事業

出所：各社開示資料等に基づき作成

[図表 2-5] ステップアップ企業の本社立地の都道府県別構成割合 (2010～2019 年平均)



[図表 2-7] 一部及び二部とステップアップ企業の本社立地の構成割合 (サービス業)



図表 2-5～2-7 のデータ出所：株式会社東洋経済新報社「会社四季報 CD-ROM」

東京圏の主要駅における乗降者数の動向について

鉄道各社や自治体の公表資料によれば、2019年度^{※1}の東京圏^{※2}の主要駅^{※3}585駅のうち、一日平均乗降者数10万人以上の駅が201駅あり、全体の乗降者数の約7割を占めました〔図表3-1〕。

乗降者数全体が10万人以上の駅201駅を対象^{※4}に2015～2019年度の年平均伸び率（横軸）と2019年度の伸び率（縦軸）を比較しました。20万人以上〔図表3-2①〕の69駅では、2015～2019年の年平均伸び率は、4駅を除けばプラスで、工場跡地の再開発により大型オフィスビルや高層マンションなどが新設された大崎駅や、再開発による大型オフィスビルの供給が続く大手町駅などで高い増加率となりました。一方、2019年度は53駅で前年比マイナスとなり、特に商業施設が多い有楽町や銀座などで減少幅が大きくなりました。10万人以上～20万人未満の132駅では、2015～2019年度の年平均伸び率は120駅でプラスでしたが、2019年度は95駅が前年度を下回り、特に舞浜や六本木など、リゾート施設や商業施設が立地する駅では減少幅が大きくなりました〔図表3-2②〕。

2020年度以降の乗降者数の動向について、東京圏の鉄道会社^{※5}の月次ベースの輸送人員でみると、2020年4月に半減したあと、やや回復したものの、7月も前年比約3割減となっています〔図表3-3〕。企業におけるテレワークの継続や、個人の外出自粛も続いており、インバウンドによる増加も直ぐには期待できないため、新型コロナウイルス感染症拡大前の水準への早期の回復は難しいものと思われます。

（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

※1：2019年度：2019年4月～2020年3月

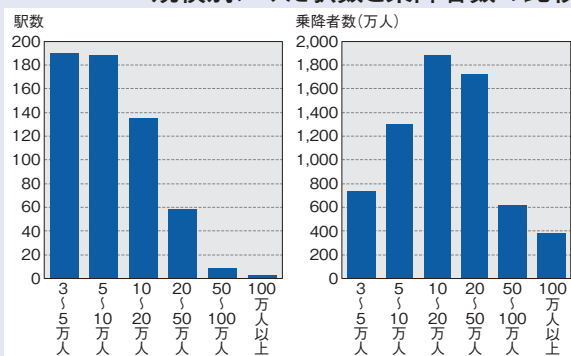
※2：東京圏：東京都、埼玉県、千葉県、茨城県、神奈川県

※3：東日本旅客鉄道、京王電鉄、小田急電鉄、西武鉄道、東武鉄道、東急電鉄、東京地下鉄、相模鉄道、京成電鉄、東京モノレール、首都圏新都市鉄道、横浜市、船橋市の公表資料をもとに、2019年度の一日平均乗降者数（一部公表データは乗客数を2倍）が3万人以上の585駅を主要駅とした。

※4：〔図表3-2〕は、※3の資料のほか、国土交通省の公表資料を使用し、2015～2019年度まで連続してデータ取得が可能な一日平均乗降者数10万人以上の201駅を対象とした。

※5：東京圏の鉄道会社が公表する鉄道事業全体の輸送人員（月次営業概況等）をもとに作成。対象会社は、京王電鉄、小田急電鉄、西武鉄道、東武鉄道、東急電鉄、京成電鉄、京浜急行電鉄、首都圏新都市鉄道。各社別の前年同月比増減率の単純平均値

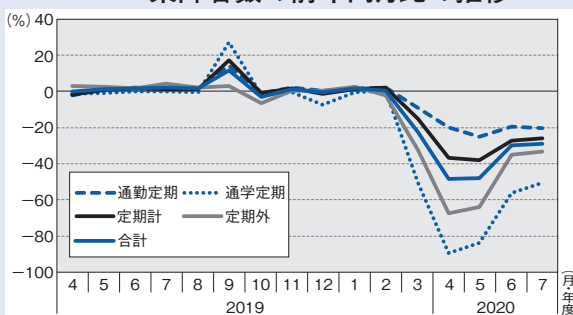
〔図表 3-1〕 2019 年度の一日平均乗降者数の規模別にみた駅数と乗降者数の比較



注) 対象となる駅は※3を参照

データ出所：鉄道各社、自治体公表資料

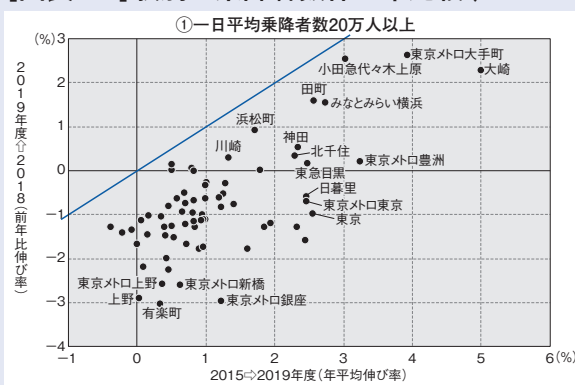
〔図表 3-3〕 月次ベースでみた鉄道会社の乗降者数の前年同月比の推移



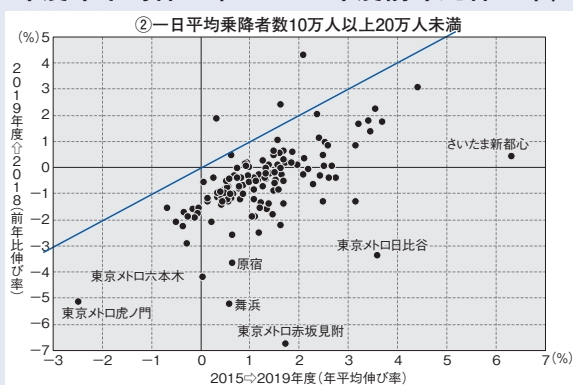
注) 前年同月比増減率は公表会社の単純平均値

データ出所：鉄道各社の月次営業概況により作成
対象会社は※5を参照

〔図表 3-2〕 駅別の乗降者数伸び率比較 (2015～2019 年度年平均伸び率と 2019 年度前年比伸び率)



注) 青線は45度線



データ出所：鉄道各社、自治体公表資料

不動産トピックス 2020. 10

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。

■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

大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

清水 卓、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)