

2021

4

April

Topics

不動産トピックス

トピックス1

新たな活路を模索するホテルビジネス…………… 2

トピックス2

東京23区における上場企業等の本社移転理由は
大きく変化…………… 6

マンスリーウォッチャー

企業の最近の工場新設の動き…………… 8

新たな活路を模索するホテルビジネス

新型コロナウイルス感染症の影響で宿泊需要が急減したホテル業界にあって、休業や新規出店の中断、開業の延期等もみられる中、マイクロツーリズムといった新たな需要の創出や新業態への転換などに取組むホテル事業者も一部みられます。

ホテルを取り巻く環境は激変

コロナ禍により旅行需要は激減

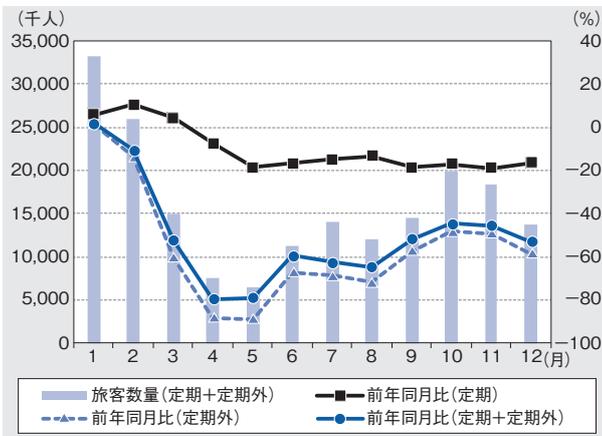
昨年より、新型コロナウイルスの感染拡大によって世界規模で人々の移動が抑制され、伸長を続けていたインバウンド(訪日外国人旅行者)は激減しました。さらに、緊急事態宣言が発出されると観光やビジネス等の国内旅行需要も大幅に減少しました。長距離移動で、あるいはインバウンドの利用も多かった新幹線の利用客数は4月～5月に前年比2割近くの水準まで減少しました。その後、同5割水準まで回復しましたが、感染拡大の第3波により、年末年始の帰省や旅行は自粛の動きが広がり、この時期の特急の利用は前年比で3割前後に控えられました[図表1-1、1-2]。

国内航空路線の利用客も同様に3月以降は、大幅な減少となりました。LCC参入で増加が続

いていた国内航空旅客数は、2017～2019年は年間1億人の大台に達していましたが、2020年は約4,700万人で前年比44%まで減少しました[図表1-3]。

日本へのインバウンドの入国制限は2020年3月から始まり、対象国の拡大や制限の厳格化が進みました。インバウンドの約1/4を占める韓国は政治情勢に伴う訪日旅行控えが続いていたため、2019年後半から前年同月比マイナスになった月が散見されました。加えて、コロナ禍により、やはり約1/4を占める中国が2020年1月末から外国への団体旅行などを停止するなどしたため、インバウンドは、3月からの入国制限以降は前月比1%にまで減少をした月もあり、2020年は約412万人と前年比13%まで減少しました[図表1-4]。

[図表1-1] 2020年の新幹線の月別旅客数量



データ出所：国土交通省「鉄道輸送統計調査」

[図表1-3] 2020年の国内線航空旅客数



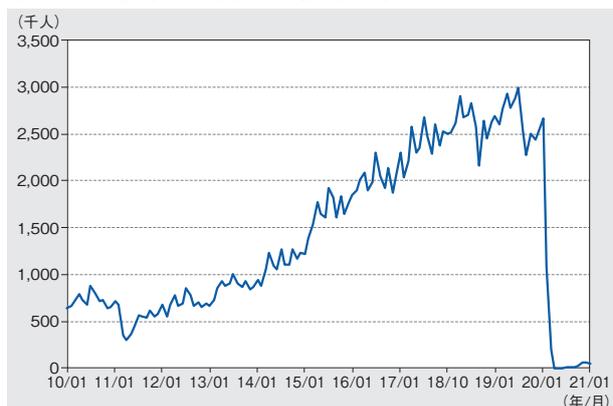
データ出所：国土交通省「航空輸送統計調査(速報)」

[図表1-2] JR各社における2020～2021年末年始における特急利用状況

	利用者数(千人)		前年比	
	新幹線	在来線特急	新幹線	在来線特急
JR北海道	21.9	85.4	28%	31%
JR東日本	1,731 (主要16区間計)		34%	30%
JR東海	1,524	81	32%	35%
JR西日本	635 (山陽新幹線 新大阪～西明石) 130 (北陸新幹線 上越妙高～糸魚川)	279	29% (山陽新幹線 新大阪～西明石) 35% (北陸新幹線 上越妙高～糸魚川)	29%
JR九州	166 (博多～熊本)	173 (長崎線・日豊線)	39.5% (博多～熊本)	37.6% (長崎線・日豊線)
	瀬戸大橋線	主要3線区	瀬戸大橋線	主要3線区
JR四国	112.2	52.4	34%	33%

データ出所：JR各社プレス資料より作成

[図表1-4] 訪日外客数の推移(月別)



データ出所：JNTO「訪日外客数(2020年12月、2021年1月は推計値)」

観光目的の宿泊が大きく減少

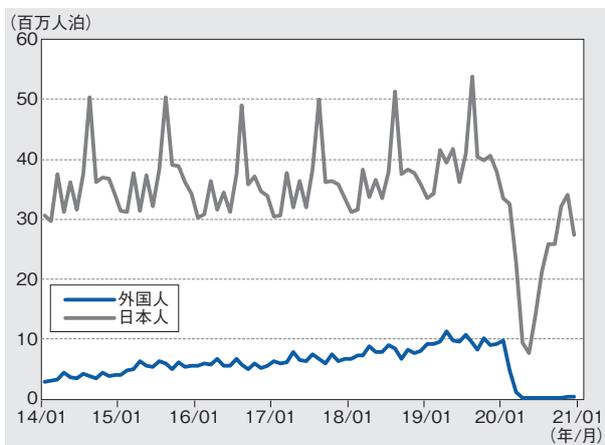
インバウンドの伸長に比例して増加が著しかった外国人の延べ宿泊者数は、2019年は総延べ宿泊者数の19.4%、すなわち約5人に1人の水準まで達して宿泊需要を押し上げており、季節変動の大きい日本人宿泊の閑散期にインバウンドを当て込むなど、観光施設需要の平準化にも寄与していたと考えられます。日本人も2018年8月から2019年にかけて延べ宿泊客数が前年同月を上回って推移したものの、コロナ禍で、観光旅行や出張等の自粛や緊急事態宣言により、3月以降は大きく前年割れが続いています[図表1-5、1-6]。

日本人の宿泊を目的別にみると、「観光目的の宿泊者が50%以上」の施設^{※1}の宿泊は、それまでの好調な推移から、2020年3月以降急減し、その減少率は、「観光目的の宿泊者が50%未満」の施設^{※2}の宿泊よりも大きくなりました。9月以降は減少率が急速に縮小しており、GoToトラベルキャンペーンの効果が現れているとみられます[図表1-7]。

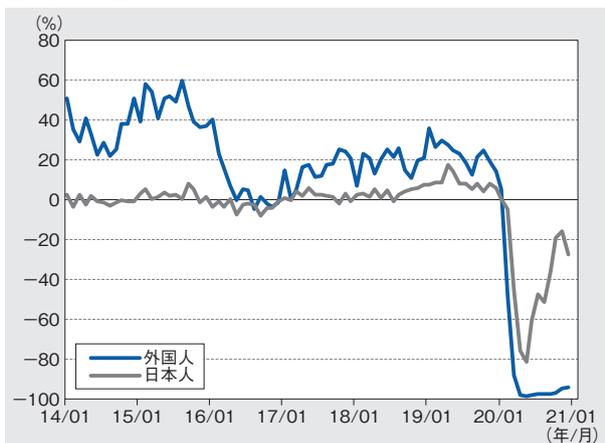
GoTo トラベルキャンペーンによる効果

2020年7月から観光等の需要を喚起するため

[図表1-5] 延べ宿泊者数の推移



[図表1-6] 延べ宿泊者数の前年同月比



の経済政策であるGoToトラベルキャンペーンが開始されました。旅行商品購入等の割引や、観光地の飲食店や土産物で使える割引クーポンが提供され、キャンペーン期間中は、主として観光目的の延べ宿泊客数が急回復しました。地域別の客室稼働率をみると、キャンペーン参加が遅れた東京([図表1-8]中の中央区)は比較的回復が遅く、感染再拡大により11月に集中対策期間が設けられた札幌市では再び低下するなど、地域ごとに稼働率回復のペースは異なりました[図表1-8]。

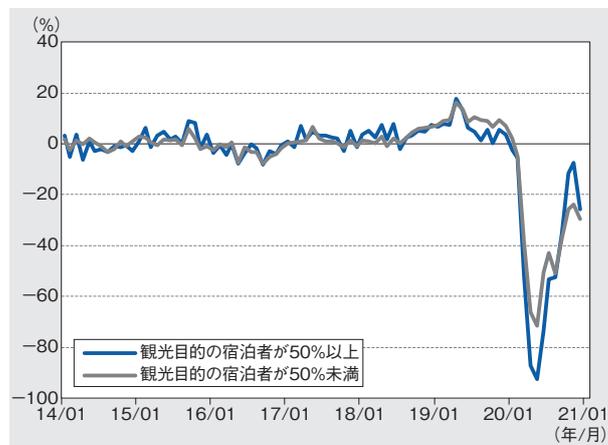
GoToトラベルキャンペーンは感染再拡大で中断していますが、利用宿泊数は「少なくとも約8,781万人泊(7/22~12/28チェックアウト分)」、支援額は「少なくとも約5,399億円」と発表され^{※3}、苦境に陥った旅行業界には一定の支援となりました。

※1:「観光目的の宿泊者が50%以上」の施設とは、最近1年間に訪れた宿泊者の宿泊目的を「観光レクリエーション」と「出張・業務」に分けた場合、「観光レクリエーション」が50%以上を占める施設であり、最近1年間においては観光目的で訪れた宿泊者の方が多い、という施設

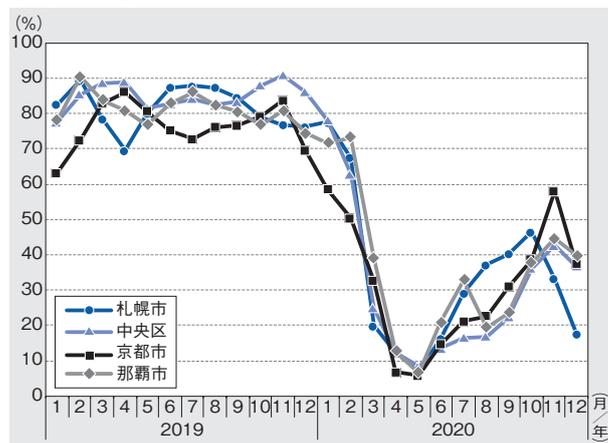
※2:「観光目的の宿泊者が50%未満」の施設とは、最近1年間に訪れた宿泊者の宿泊目的を「観光レクリエーション」と「出張・業務」に分けた場合、「観光レクリエーション」が50%未満を占める施設であり、最近1年間においては出張や業務目的で訪れた宿泊者の方が多い、という施設

※3:観光庁報道発表「GoTo トラベル事業の利用実績等について(2021/2/10)」

[図表1-7] 日本人目的別延べ宿泊者数の前年同月比



[図表1-8] 地域別の客室稼働率の推移



図表 1-5~8 のデータ出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
※ 2020年の値は同速報値

ホテル経営指標の動き

ホテルを主体とする3投資法人^{※4}の開示情報によると、コロナ感染拡大により、落ち込みが最大となった2020年5月は客室稼働率が20%台まで低下する一方、ADR（平均客室単価）も前年の5割程度に落ち込んでおり、その結果、RevPAR^{※5}は同1割ほどにまで減少しました〔図表1-9、1-10、1-11〕。

ただし、経営状況の悪化は2019年から兆候があり、韓国からの訪日旅行控えによる減少や、台風19号（2019年10月）等の影響があったとみられます。

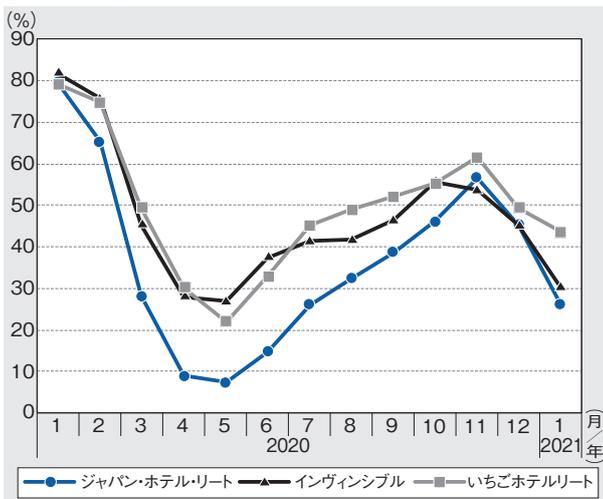
観光需要の落ち込みでリゾートホテルの割合が比較的高いジャパン・ホテル・リゾートの客室稼働率が低くなりました。ADRの低下割合は3法人の中ではそれほど大きくありませんが、結果として10月までRevPARの減少割合は3法人の中で最も大きくなりました。

コロナ禍による影響の長期化

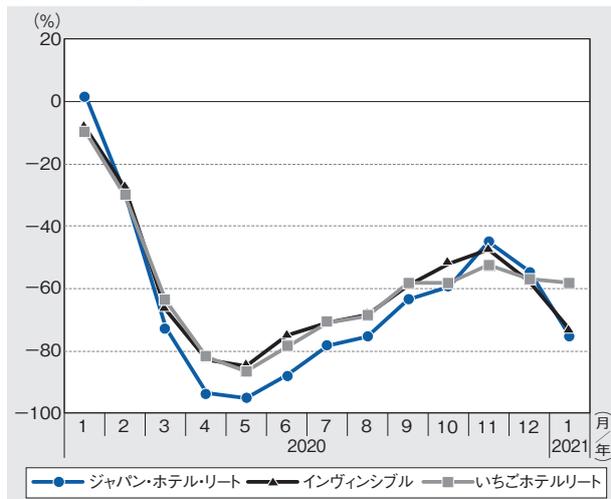
旅行需要の減退は観光業に大打撃を与え、多くの宿泊施設で経営状況は悪化、資金的に体力のない地方の老舗や都市を代表するホテルの閉鎖や廃業、大都市に立地するフルサービスのホテルにおいても宴会・レストランのサービス休止やホテル全体の営業休止が相次ぎました。WBFホテル&リゾート株式会社や株式会社ファーストキャビンといった全国的に展開していた事業者の倒産もみられ、2020年1年間（1～12月）のホテルなど宿泊業の倒産は127件に上り、前年の1.8倍に増えました^{※6}。

2020年に新たに開業を計画していたホテルは、建設遅延（中国などの海外から家具が届かない等）、外出自粛を受けた需要急減などで、開業を延期するホテル・旅館が多くみられました。また、今後の出店についても慎重な事業者もあります。

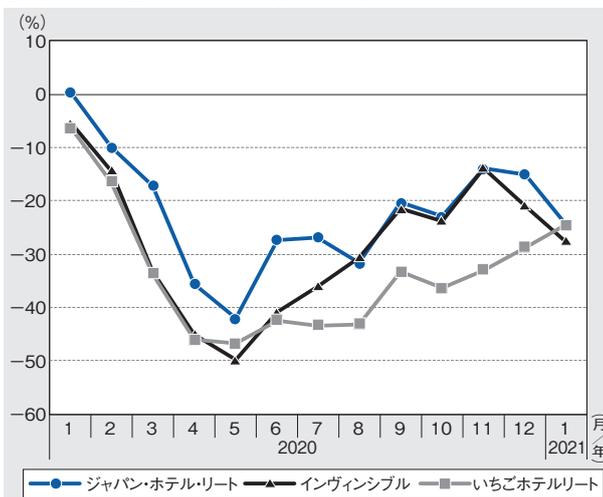
〔図表1-9〕2020年の客室稼働率



〔図表1-11〕RevPARの対前年同月比



〔図表1-10〕ADRの対前年同月比



※4：月次でホテル運営実績を公開しているジャパン・ホテル・リゾート投資法人、インヴィンシブル投資法人、いちごホテルリート投資法人

ジャパン・ホテル・リゾートは変動賃料等導入の24ホテルの集計。インヴィンシブルは変動賃料のホテル（2019年1～6月は54件、同7～12月は72件、2020年1～7月は74件、同8～2021年1月は73件）を集計。いちごホテルリートは全てのホテル（2019年1～4月は19件、同5～10月は20件、同11月～2020年1月は19件、同2月～7月は18件、同8月～10月は19件、同11～2021年1月は20件）を集計。

※5：RevPARとは、一日あたり販売可能客室数あたり客室売上をいう。客室売上を販売可能客室数で除した値で、客室稼働率（OCC）をADR（平均客室単価）で乗じた値と等しくなる。RevPARは、利用がなかった客室の損失分も含めたホテルが所有する全客室1室あたりの売上高が分かる。

※6：株式会社帝国データバンク調べ。法的整理（会社更生、民事再生、破産、特別清算）手続きによる倒産のみが集計対象

図表 1-9～11 のデータ出所：投資法人各社の開示資料より作成

コロナ禍における新たな需要創造の取組

コロナ禍によって失われた旅行需要の回復が見通せない中、新たな観光旅行のあり方の提案や、施設利用の形態を設けて需要を創造する動きが活発になっています。

ビジネスホテルを中心にテレワークプラン（デュースプラン）を設ける事例が多く、ネットワーク設備が整った部屋の低料金での宿泊、日帰りや時間単位での利用が可能となっています。オフィスや通勤の密を避けるためのテレワークの促進と、苦境に立たされている宿泊業の支援を目的に自治体が補助金を支給しているケースもあります。

また、自宅から1時間程度といった短時間の移動圏内の「地元」で観光・体験する近距離旅行の形態であるマイクロツーリズムや部屋の内装や食事に趣向を凝らしたり、プールやジムなどの利

用付き、特別な体験・アクティビティをセットするなど、宿泊施設への滞在自体を目的化する旅行のメニュー化が行われています。

ホテルでは客室において企業等の研修や語学「留学」がリモートで受講できるプランなど付加価値をつけた利用プランが生み出されています。

また、都心に立地するホテルでは数週間に渡る長期滞在プランを手頃な価格で提供したり、サービスアパートメントとしての利用が可能なプランを提供するホテルも現れ、早期に完売したケースもあります。

他にも、医療機能との連携をセールスポイントとするホテルが開業、または計画されており、受診患者や高齢化により増大すると見込まれるサポートを必要とする利用客の需要を獲得していくと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 下向井 邦博）

【図表1-12】ホテルにおける新たな需要創造の取組事例

取組事例	
テレワーク用のオフィスとして活用	<ul style="list-style-type: none"> ホテルが独自にテレワーク（リモートワーク）利用プランを設けるほか、東京都はコロナ禍におけるテレワーク促進と宿泊施設利用拡大を狙って、多摩地域のホテルを確保してサテライトオフィスとして安価で提供する事業、また、ホテルをテレワークで利用する事業者への補助金の支給やホテル事業者に対してテレワーク利用に対応するために行う施設整備に要する経費を補助する事業（宿泊施設テレワーク利用促進事業）を実施。 他にも千葉市、さいたま市などで、同様にテレワークプラン実施のホテルに対して協力金の支給やテレワーク利用の際の割引金額を助成した。 観光地やリゾート地に立地するホテルでは、テレワークを活用し、働きながら休暇をとる「ワーケーション」のプランとして設定している例もある。
マイクロツーリズム（ステイケーション）	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえて公共交通機関の利用を避けた自家用車による移動を中心とし、宿泊施設内のプールやフィットネススタジオの利用を含んだり、地域の魅力の再発見と地域経済への貢献につながるよう、地元在住者対象の宿泊料金の割引や、近隣の商店等で使用できるクーポンを配布するなどのプランがある。同義の「ステイケーション」は“滞在”を意味する「ステイ」と“休暇”を意味する「バケーション」を組み合わせで作られた造語 新型コロナウイルスの感染再拡大でGoToトラベルキャンペーンが停止になるなどの観光業への影響を考慮して、感染者数が比較的少ない自治体では独自に県民限定などで地元旅行の支援を設けたところもある。
研修・学習利用	<ul style="list-style-type: none"> ホテルの客室を利用したオンライン研修（オンライン専門技術を持つホテルスタッフのサポート） ホテル滞在型国内英語留学
サービスアパートメント・長期滞在型宿泊プラン	<ul style="list-style-type: none"> 帝国ホテル東京は、新規事業としてサービスアパートメント『帝国ホテルのサービスアパートメント』の販売を開始（予約開始：2月1日、入居開始：3月15日）。旅館業法下で行う「ホテル内サービスアパートメント」という新しい住まい方を提案する新規ビジネスで、開始にあたっては、タワー館の客室3フロアの一部を改修して、99室のサービスアパートメントを用意。駐車場利用、フィットネスセンター・プール・サウナ利用、ミーティングルーム等の利用が付属する他、専属サービスアテンダントによる24時間対応のサービスなどをベースに、日々の生活に必要な食事や洗濯などはサブスクリプション方式で提供する。エグゼクティブ層を中心とした“第2の職場”としての利用のほか、企業規模でのBCP対策や、富裕層のセカンドハウスなどの需要を見込んでおり、サービスアパートメントのプランは、2月1日9時から受付を開始したが、同日夕方には全プラン全室完売になった。 京王プラザホテルは、長期滞在向けの特別宿泊プラン「暮らす@theHOTEL」（滞在中は館内レストランで人数分の朝食が提供される他、ソフトドリンク、駐車場、会議室、新聞朝刊などのサービスが付く）を計16室と、ホテル型サービスアパートメント「西新宿ニューライフスタイル」（朝食やバスアメニティ、会議室の無料サービスはないが、1泊あたり500円のホテルクレジットを提供）を20室限定で販売。両プランとも当初の販売分は完売となった。 他にも都心の高級ホテルにおいて長期滞在型プランの販売や、ホテルチェーンにおいてどの施設でも自由に利用可能な30泊のプランなどが販売された。
ヘルスケア機能との連携	<ul style="list-style-type: none"> 国立がん研究センター東病院（千葉県柏市柏の葉6）敷地の一部を三井不動産が賃借して、146室（予定）のホテルを建築する。遠方からの病院利用者や付き添いの家族、研究者等に宿泊などのサービスを提供する一方、柏の葉スマートシティに立地することから「本施設も5Gなどといった新たな通信環境の整備も視野に入れ、遠隔診療・在宅医療を目標に宿泊者の健康管理に繋がるセンシングデバイスなどの実証フィールドとして活用し、新たな診療モデルの創出を目指す。」としている。 大阪市中央区に2020年2月に開業した「ラクスケアホテル」はがんの先進医療を行う近隣の大阪国際がんセンターの連携宿泊施設として指定を受けている。看護師資格を持ったスタッフの配置や全48室中8室をユニバーサルルームとするなど、受診や入院で宿泊施設を必要とする患者やその家族をターゲットにしており、医療機関の受診を目的とする訪日外国人のインバウンド対応も可能

（注）既に募集を終了した事業、販売を終了したプラン・商品もある。

出所：各社公表資料等より作成

東京 23 区における上場企業等の本社移転理由は大きく変化

新型コロナウイルス感染拡大に伴う景気後退とテレワークの浸透で、上場企業等による本社移転理由は大きく変化し、経費削減や事務所縮小目的の移転が急増していますが、経費削減や事務所縮小と同時に立地の改善、ビルのグレードアップを行うケースやソーシャルディスタンスの確保などで一人当たり床面積を増加させるなど様々な移転が行われています。

上場企業等による東京 23 区への本社移転件数は 2020 年下期に増加

本社移転件数はここ数年低水準で推移

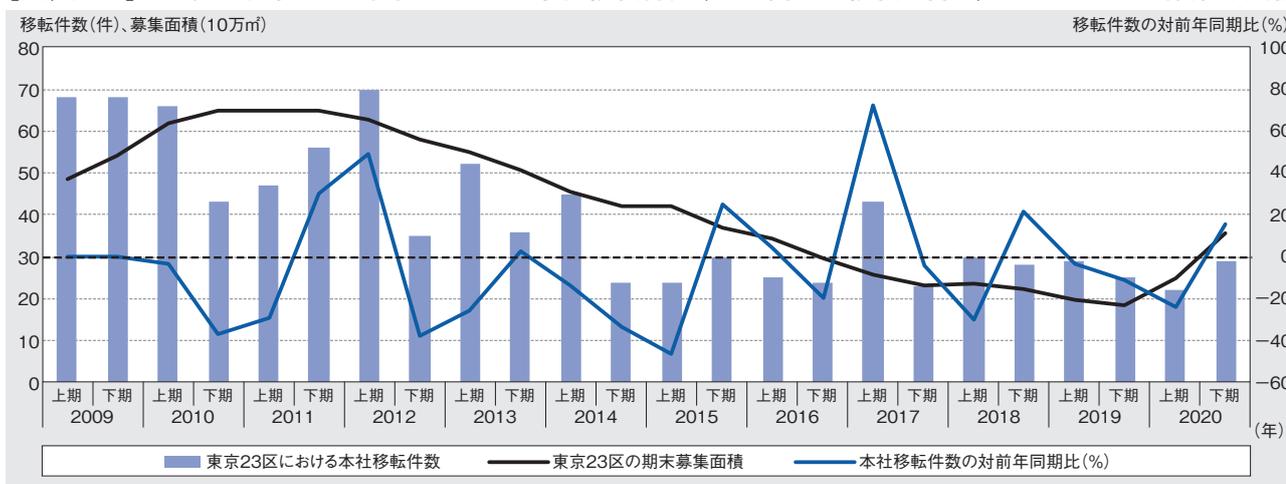
上場企業等による東京23区への本社移転件数(23区内での移転含む。開示日ベース)^{※1}は、2015年頃から年50件程度と、それ以前と比べて低水準で推移しています[図表2-1]。新型コロナ以前は景気回復局面で業績拡大を背景にオフィス床需要が旺盛でしたが、空室が発生しても館内増床や他ビルの借り増しで床が埋まり、募集床が少なかったことが一因と考えられます。これに対し、2008年の世界金融危機後、2010年上期にかけては、募集床が多い中で業績悪化、資金繰り悪化が幅広い業種に及び、経費削減目的の移転を中心に本社移転件数が増加したと考えられます[図表2-2]。

新型コロナ感染拡大後の 2020 年下期は移転件数が増加

新型コロナ感染拡大後の2020年下期の移転件数は前年同期比で4半期ぶりに増加に転じました。後述のとおり、新型コロナの影響で業績が悪化した企業を中心とした経費削減や事務所縮小目的の移転が増加したことが一因と考えられます。また、募集床が増加し、移転先を探しやすくなったことも影響していると考えられます^{※2}。

※1：適時開示情報から移転対象が本社かつ移転先が東京23区の事例(23区内での移転含む)を抽出。グループ会社の移転事例も含む(1つの適時開示情報に複数企業(グループ会社等)の移転事例が掲載されている場合は1件とカウント)。開示日ベース。移転理由は適時開示情報本文から判断。移転理由は複数記載があれば、すべてを対象。
 ※2：2021年上期は2月末時点(2か月)で19件と半期約60件ベース

[図表 2-1] 上場企業等による東京 23区への本社移転件数(23区内での移転を含む) とオフィスビル募集床面積



データ出所：移転件数は適時開示情報を基に都市未来総合研究所作成、募集面積は三幸エステート(株)

本社移転理由は経費削減、事務所縮小目的が急増

事務所の縮小とオフィスコスト削減の背景に、テレワークの継続・拡大あり

本社移転理由は新型コロナ感染拡大の前後で大きく変化しました[図表2-2]。これまで高い割合で推移していた「業容拡大」が急減し、「経費削減」、「事務所縮小」が急増しました。「経費削減」、「事務所縮小」を理由とする事例は新型コロナによる業績悪化を背景とするものが少なくない^{※3}、大半の事例ではテレワークの継続・拡大が行われています^{※4}。

テレワーク導入による緊急避難的な事務所縮小の動きは企業業績回復に伴い弱まる可能性も

テレワークの浸透をきっかけに働き方(働く場所)の多様化を推進する企業は多いと思われませんが、前述のとおり、テレワークの継続・拡大による事務所スペースの稼働低下が、事務所の縮小とオフィスコスト削減の動因となっていると考えられます。テレワークの進展は不可逆的な動きとなる可能性がある一方で、テレワークが急速に広まってほぼ1年が経過しますがテレワーク(主に

在宅勤務)において作業効率や労務管理上の課題を挙げる人がいまだ少なくないとの調査結果がみられます^{※5}。したがって、今後、新型コロナの終息の目処が立ち、企業業績が回復に向かうと、テレワーク導入によって事務所を縮小する動きは弱まるとの見方もできます。

以下、2020年7月から2021年2月までの事例を対象に単なる経費削減や事務所縮小ではない特徴的な事例や賃貸オフィス市場の変化をふまえた事例などを紹介します^{※6}。

一人当たり床面積の増加によって 拡張移転となる事例

新型コロナ感染防止を念頭に置いたソーシャルディスタンスの確保で一人当たり床面積が増加し、拡張移転となる事例がみられます。卸売業A社は新型コロナの社内感染防止を目的に執務スペースの分割とソーシャルディスタンス確保を行うため、ワンフロアに集約していた本社を3フロア分割となるビルに移転、床面積は約1.5倍となる予定です。

オフィス床を縮小する一方で立地改善や ビルのグレードアップを図る事例

床面積を縮小する一方で、好立地やハイスペックのビルに移転する事例がみられます。従来から経営上の重要な課題である優秀な人材の確保が背景の一つと考えられます。IT系企業B社は同一駅(渋谷駅)圏内で基準階床面積150坪程度の中型ビルから駅近の築浅大型ビル(シェアオフィス床)に移転する予定です。同じくIT系C社は渋谷区の同約200坪の中規模オフィスビルから港区の同1,000坪超の大規模ビルに移転する予定です。

小売業D社(「経費削減」、「事務所縮小」と明記はないが通期赤字見通し)は開発機能と管理機能の統合を図るとともに移転による利便性の向上を図っています。

テレワーク導入によるオフィスの 再定義を行う事例

テレワークを中心とするワークプレイス見直しではオフィスの再定義(在り方)が求められます。コンサルティング業E社はテレワークを導入することでオフィスの役割を作業の場から議論の場に再定義し、対面の時間を議論に集中して活用することを意図した移転を行っています。

分散していたオフィスを大規模 オフィスビルに集約する事例

これまで都心部を中心に募集床がほとんどなく、オフィス集約移転を行いにくい状況でしたが、募集床の増加で集約移転は行いやすくなると考えられます。化学メーカーF社は4か所に分散する同社および関係会社のオフィスを2023年竣工予定の大規模オフィスビル(延床面積約3万㎡)に集約する予定です。

(都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

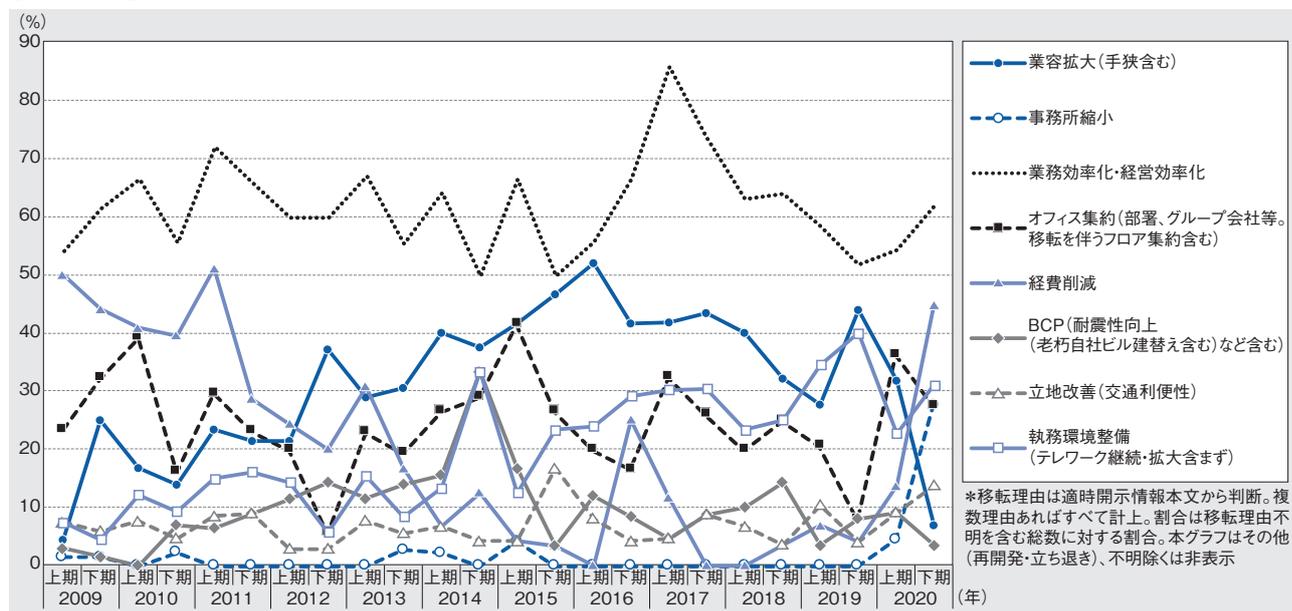
※3：経費削減、事務所縮小または両方を理由とする14件中、7件は2020年12月期または2021年1月以降の通期見通しが赤字、3件が同大幅減益(30%超減)、1件が同小幅減益(30%未満減)

※4：経費削減、事務所縮小または両方を理由とする14件中10件が該当。逆にテレワークの継続・拡大をコメントしている13件中、経費削減、事務所縮小または両方を理由とする事例は10件

※5：公益財団法人日本生産性本部「第4回働く人の意識に関する調査」(2021年1月実施)

※6：適時開示情報および関連する各社リリース、報道記事に基づく考察のため、実際の移転内容・目的を正しく表していない可能性がある。

[図表 2-2] 上場企業等による東京 23区への本社移転事例(23区内での移転含む)の移転理由の割合



データ出所：適時開示情報を基に都市未来総合研究所作成

Monthly Watcher 企業の最近の工場新設の動き

米中貿易摩擦などによる世界経済の落ち込みなどから2019年に縮小した電子部品・半導体市場は、大手自動車メーカーの生産回復、通信における5G需要の高まり、コロナ禍におけるテレワークやネット事業によるPC利用の増加などから回復に転じており、これを受けて、2020年度下期に入ると日本企業の電子部品の世界市場の出荷額は増加が続いています〔図表3-1〕^{*1}。さらに、2021年も世界の半導体市場は堅調な伸びが予想されています^{*2}。

こうしたなか、2020年9月以降の企業の国内における工場新設の事例をみると、コロナ禍で需要が増大した空調部品やダンボールを製造する企業が新たに用地を取得したり、グループ会社の保有地に工場を新設する事例がみられます（A社、B社）。電子部品・半導体関連の企業では、現工場の老朽化や足元の需要拡大への対応のほか、今後成長が見込まれる新エネルギー発電向け部品、半導体検査装置用の部品など周辺製品に新たに参入するため、既存施設内に工場を新設する事例があります（D社、E社、F社）。また、需要の急拡大への対応が既存工場で出来ないため用地取得し工場を新設する事例（G社）や、最先端フラッシュメモリを製造する企業では今後の需要拡大に備え、用地取得を行う動き（H社）があります〔図表3-2〕。

（以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子）

※1：電子部品の海外市場への出荷額は、（一社）電子情報技術産業協会が公表する「日本の電子部品のグローバル出荷額」統計による。具体的には、同協会に参加する電子部品の企業が提出した連結ベース（グループ間取引調整後）の出荷額データの合計を「電子部品のグローバル出荷額」としている。

〔図表3-1〕は、電子部品のうち、電力を消費したり、放出したり、貯めたりする機能を持つ、コンデンサや抵抗器、コイルなどの受動部品を対象としており、2020年10-12月累計額の前年同期比は+12.4%である。

※2：WSTS（世界半導体市場統計）が2020年12月1日に発表した2020年秋季半導体市場予測によると、2020年の世界の半導体市場は前年比+5.1%、2021年は同+8.4%を見込んでいる。背景としては、2021年の世界経済の回復により自動車業界の回復に伴う関連市場の高成長、5Gの更なる進展が、幅広い製品の需要拡大をもたらすとしている。

〔図表3-1〕日本の電子部品のグローバル出荷額^{*}



* 2020年度は10-12月の累計額を2倍した値を下期とし、上期実績と合計した。

データ出所：（一社）電子情報技術産業協会

〔図表3-2〕最近の企業の工場新設の事例

	公表年月	主な生産品など	主な内容	用地動向		竣工・稼働等の時期
				敷地	建物	
A社	2020年9月	熱交換器	<ul style="list-style-type: none"> ●コロナ禍で換気・空気清浄ニーズが高まっており、空調機器の主力部品である熱交換器の増産を図るため工場を新設 ●用地取得は4月に開示済みであり、新工場の建設時期は新型コロナウイルス問題等により開示が遅れていたもの。 	用地取得	建屋新設	2022年3月本格稼働予定
B社	2021年1月	段ボール	<ul style="list-style-type: none"> ●段ボールはインターネット通販の拡大などにより今後も需要増加が見込まれ、中でも関東地区では顕著な伸びが予想される。 ●同地区の事業基盤強化のため、グループ会社の段ボール原紙事業を行う工場敷地内に段ボール工場を建設し、現工場を移転 	既存施設内	建屋新設	2022年10月稼働予定
C社	2020年11月	ボーリングマシン及びその関連機器	<ul style="list-style-type: none"> ●ボーリング機器関連の生産能力増強と生産効率化を図るため、新工場を建設 ●築52年が経過する現工場の移転をすべく、2020年6月に土地・建物を取得済み 	用地取得	建屋新設	2022年3月竣工予定
D社	2020年10月	厚膜チップ抵抗器など	<ul style="list-style-type: none"> ●ハイブリッドICを生産する現工場の老朽化に加え、生産スペースの拡張が困難であるため、工場を新設・移転 ●今後の受注動向や事業継続の観点から、現在の生産品目に加え、拡大が期待される自動車や通信機器などに使う厚膜チップ抵抗器の生産拠点として安定供給等を図る。 	既存施設内	建屋新設	2022年7月竣工予定
E社	2020年10月	光通信や新エネルギー発電関連の金属部品加工など	<ul style="list-style-type: none"> ●5G規格の通信機器へのニーズが急速に拡大し、情報通信機器関連部品の需要が大幅に拡大しているなか、今後成長が大きく見込める新エネルギー発電向け部品や半導体製造装置用の部品加工への参入を決定 ●最先端の工場を設置するとともにサプライチェーンの強化などを行う。 	既存施設内	建屋新設	2024年1月稼働予定
F社	2020年10月	イオン注入装置	<ul style="list-style-type: none"> ●半導体市場規模は堅調な伸びが見込まれ、中でもイオン注入装置の主要マーケットであるイメージセンサーはスマホ、電気自動車、自動運転などの需要から当面は高い成長率が予想される。 ●工場の隣接地に新工場を建設し、生産能力を倍増させ、更なる事業拡大や生産・物流の効率化を図る。 	既存施設内	建屋新設	2022年7月竣工予定
G社	2021年1月	半導体検査装置	<ul style="list-style-type: none"> ●半導体需要の拡大に伴いセンシングデバイスの小型検査装置の需要が拡大しており、生産能力が限界。さらに、自動運転車の普及に伴い、大型検査装置の需要拡大が見込まれるが、現工場では対応出来ず。 ●センシングデバイスの小型検査装置の生産拡大と、新たに大型検査装置の製造を行う新工場を建設 	用地取得	建屋新設	2022年3月竣工予定
H社	2020年12月	最先端フラッシュメモリ	<ul style="list-style-type: none"> ●膨大なデジタルデータの生成、蓄積活用が加速しており、中長期的にはクラウドサービスや5Gサービスの普及等により、フラッシュメモリ市場は拡大が見込まれる。 ●フラッシュメモリの生産拡大のための製造棟の建設に備え、現工場の隣接地を取得 	用地取得	-	2022年春頃整備工完了

出所：各社プレスリリース、報道資料から作成

不動産トピックス 2021.4

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

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)