

2025

7
July

Topics

不動産トピックス

トピックス1

商社機能と金融機能を複合した
不動産賃貸事業の新しいビジネスモデル …………… 2

トピックス2

食品製造業の工場新設等の動向 …………… 6

マンスリーウォッチャー

活況を呈するホテル市場 …………… 8

商社機能と金融機能を複合した 不動産賃貸事業の新しいビジネスモデル

ラボラトリーオフィスやファクトリーオフィスなど、製造業等が使用する研究開発・試験検査や生産・物流等の機能・設備が付帯または設置可能なオフィスビル(以下、総称して「ラボ・オフィス」と表記。)が登場しています。外形的にはこれらは特定業種向けのニッチな賃貸ビル業態に過ぎません。しかし、大規模で戦略的な参入事例では、パッシブな不動産賃貸事業に商社機能(協業先や販路開拓等のプラットフォーム提供と情報仲介)と金融機能(ベンチャー・キャピタル等を通じた投資金融)を採り入れて、テナントの事業成果と貸主収益の連動性を高めたアクティブなビジネスモデルを展開しています。これは、収益の変動は相対的に小さいが収穫逓減の性格が強い不動産賃貸事業をベースにしつつ、投資金融と情報仲介を収益ドライバーに加えることで、収穫逓増の領域に踏み込んだ新しいビジネスモデルと考えられます。

地域の産業クラスターをベースにオフィスビル賃貸事業の新形態が進展

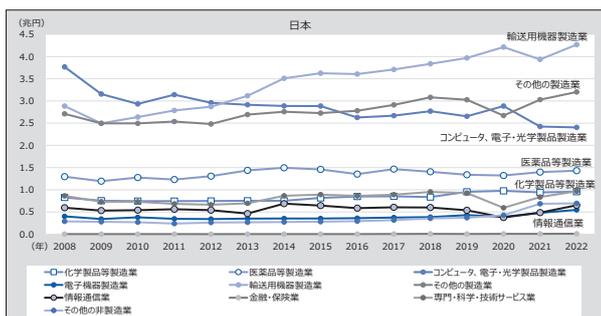
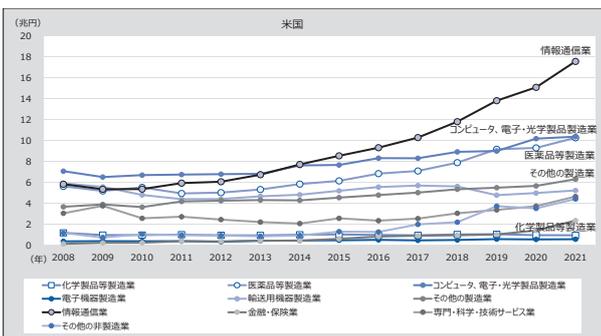
米国で創薬・バイオ関連の産業クラスターが 特定地域内で成長。日本でも同様の動き

1990年代ごろから、米国のボストン・ケンブリッジやサンフランシスコなど、有力大学の周辺地域で大学と病院、バイオベンチャー企業、ベンチャー・キャピタル(以下、VC)などが、創薬・バイオテクノロジーに関する産業クラスター^{*1}を形成してきました。大手製薬会社や自治体・政府も加わり、ビジネス・エコシステム^{*2}が機能しています。

米国では医薬品等製造業の研究開発費が年間約10兆円相当(2021年)に上り、業種別にみて第3位の規模で年々増加しています[図表1-1上]。これがバイオ・クラスターが成長する経済的要因のひとつで、ラボ・オフィスの需要が生じる背景となってきました。

日本でも、米国と同じ産業分類でみて医薬品等製造業の研究開発費は年間約1.4兆円(2022年)、第4位の規模があり、金額推移も安定しています[図表1-1下]。バイオ・クラスターについても、川崎市の「殿町国際

[図表1-1] 米国と日本の産業分類別研究開発費



データ出所：文部科学省 科学技術・学術政策研究所「科学技術指標2024」。図表の加工・作成は都市未来総合研究所による。

戦略拠点 キング スカイフロント」、神戸市の「神戸医療産業都市」、神奈川県藤沢市の「湘南アイパーク」など^{*3}が既に活動しています。さらに、電子機器や半導体関連など、ものづくりの分野でも、オフィスと研究開発や生産・物流機能からなる複合業務拠点が複数開発されています。こうした地域の周辺や、最近ではオープンイノベーションへの対応のため大都市でも、ラボ・オフィスの需要が高まり、その供給が進んでいます。

ラボ・オフィスの建物仕様の特徴

BSL^{*4}と2相当の生物実験や遺伝子組換え実験、有機化合物を用いた実験などを行うウェットラボ^{*5}を設置可能とするバイオ・化学系のラボ・オフィスでは、有害気体や揮発性物質、有害微生物を扱うためのドラフトチャンバー(局所排気設備)や細胞培養加工施設用のクリーンルームなどを設置するため、排気・給排水設備や天井高、床荷重、電源容量などに通常のオフィス仕様以上のものが求められます[図表1-2]。

電子・機械系の製造業向けラボ・オフィスでは、排気等の設備対応はBSLへの対応に比べれば軽微ですが、床荷重や電源容量、搬出入経路などは重要です。

ラボ・オフィスは通常のオフィスビルと比べて設備仕様のコストが高み天井高など基本部分が異なる一方で、賃貸面の優位性(後述)があり、アメリカではバイオ・化学系のラボ・オフィスの約2割相当^{*6}の面積が他業態の建物を改装・用途転換して供給されています。

[図表1-2] バイオ・化学系ラボ・オフィスの建物仕様例

項目	内容
天井高	2,700mm以上
床荷重	500kg/m ² 以上
区画別排気	可能(集中排気装置の例も)
区画別給排水	可能(集中排水処理設備の例も)
ドラフトチャンバー設置	可能
電源容量	単相 100/200V : 200VA/m ² 三相 200V : 100VA/m ²

データ出所：BSL2 対応の事例から都市未来総合研究所が作成。比較的多くみられた内容を要約しており、基準を示すものではない。

2020年前後から、国内でラボ・オフィスの開発が活発化

供給主体は自治体・第3セクター等から、不動産デベロッパーや事業会社へと拡大

2010年代までは主に地方自治体や第3セクターが中心となっており、面的開発を伴ったラボ・オフィスの供給が行われてきました。最近では、民間の不動産デベロッパーや製薬会社などが、都心部の需要対応や投資対象拡大の意図、他企業との協業や連携などを目的にラボ・オフィスを開発する事例が増えています〔図表1-3〕。

電子・機械など、ものづくり系のラボ・オフィスの開発再興

創薬やバイオ・化学系のラボ・オフィスに加えて、2000年前後までみられた電子・半導体や機械製造等が対象のラボ・オフィスを、商社系や自治体と連携する不動産会社などが再び開発しています。また、加工組立業等の中小企業を対象とする公的工場アパートを不動産会社が指定管理者として運営する事例もあります。

〔図表1-3〕日本でのラボ・オフィスの主な事例（大規模な事例や特徴ある事例を中心に例示）

分類/事業主体名/施設・建物名	所在地	竣工年月 ^(注1)	概要	バイオ・化学系 ^(注2)	電子・機械系 ^(注3)
不動産デベロッパー等による供給事例					
三井不動産 三井リンクラボ	東京都江東区、千葉県柏市ほか	2024年10月	ライフサイエンスを主対象にオフィス賃貸とベンチャー投資、テナントと投資先の交流・育成を図るコミュニティ運営を一体的に展開。2026年東京日本橋に新規開設予定	●	
大和ハウス工業 殿町プロジェクト	川崎市川崎区	2023年11月	川崎市臨海部の「殿町国際戦略拠点 キングスカイフロント」内で土地取得して、研究施設4棟とホテル1棟を開発。建築主は芙蓉総合リースと東京センチュリー	●	
三菱商事都市開発 innoba大田、(仮称) innoba川崎	東京都大田区、川崎市麻生区	2023年8月	大田区と連携、ものづくり系企業を対象とするシェア型製造・研究開発施設を開発。テナント事業支援のプログラム提供。2027年に2施設目innoba川崎が開業予定		●
米Hinesのファンド アクアリアタワー横浜	横浜市神奈川区	2023年1月リニューアル	工場跡地で1993年に竣工したオフィスビルを取得後リニューアルと名称変更を行い、ラボ・オフィスと従来型オフィスの複合用途で開業	●	●
ヒューリック 錦糸町コロバツリー	東京都墨田区	2023年1月	ヒューリックが墨田区有地を定期借地して、区の産業支援施設と工場付帯オフィス等が入居する産業振興拠点を開設。テナントの宇宙事業・ベンチャー企業に出資も。		●
JR西日本不動産開発 健都イノベーションパークNKビル	大阪府摂津市	2022年3月	摂津市の下水処理場跡地再開発「健都イノベーションパーク」において、公開プロポーザルで選定され、ラボ・オフィスとシェアラボの複合ビルを開発	●	
清水建設 メクス豊洲	東京都江東区	2021年8月	民間都市再生事業計画の認定を受けて開発を進めてきた複合開発街区「ミチノテラス豊洲」のオフィス棟「メクス豊洲」の3フロアをラボ仕様として開業	○	
東急不動産 田町スクエア-LAB×OFFICE-2号館	東京都港区	2021年1月リニューアル	1985年築の都心オフィスビルをリニューアル、ラボ・オフィスと会員制シェアオフィスに業態転換。ラボ・オフィス運営で京都市リサーチパークと連携。VCと事業支援で協業	●	
滋澤倉庫 滋澤ABCビルディング1号館・2号館	横浜市神奈川区	2020年2月	老朽化した物流倉庫を研究開発・物流倉庫の複合施設2棟に建替え。物流総合効率化法に基づく特定流通業務施設に認定	●	●
三井不動産大田区 三井不動産インダストリアルパーク羽田	東京都大田区	2019年6月	三井不動産が物流・オフィス・研修施設・産業支援施設等の複合型産業拠点を開設。事業主体大田区の賃貸工場区画「大田区産業施設テクノスクエアパナゲ」含む	●	●
京都市リサーチパーク(大阪ガス都市開発全額出資) 京都市リサーチパーク(KRP)・レンタルラボ	京都市下京区	2005年12月	京都市下京区の大坂ガス京工場(旧・朱雀工場部分)跡地再開発で、民間企業が開発・運営する国内初のリサーチパーク。全18棟の建物がありオフィスや実験研究施設が集積。バイオ系・ケミカル系・電気系等、異なる実験・研究に対応	●	●
野村不動産 横浜ビジネスパーク	横浜市保土ヶ谷区	2001年11月	工場跡地を取得して開発した敷地面積7.1万㎡、延床面積23.5万㎡の郊外型複合業務拠点。全11棟。電子・機械等製造業向け中心。2027年に新棟竣工予定	○	●
大栄不動産 ライフサイエンス研究センター	横浜市鶴見区	2001年11月	銀行の親密不動産会社が研究所等の集積地「横浜サイエンスフロンティア」内でラボ・オフィスを開発	●	
テクノ・ラボラトリ テクノ・ラボラトリビル	熊本県上益城郡益城町	1991年12月	地元企業が、公営の「熊本テクノリサーチパーク」内で半導体関連企業向けのラボ・オフィスを開発。リサーチパークには様々な公的産業支援施設も立地		●
テカ・イモビリエ ジャーマンインダストリーパーク	横浜市緑区	1987年8月	ドイツの銀行系不動産会社が、ドイツ企業の日本進出拠点を意図して、白山ハイテクパーク内に研究開発・生産・倉庫とオフィスの複合ビルを開発	○	●
ヒューリック JFEスチール東日本製鉄所(京浜地区)南渡田エリア北地区北側開発計画	川崎市川崎区	2027年度(予定)	川崎市臨海部の南渡田エリア北地区北側約5.7万㎡で、ヒューリックがFEの事業パートナーとなって素材開発系の研究棟3棟ほかを整備する計画		(不明)
福岡地所 (仮称)福岡馬出ライフサイエンスラボ	福岡市東区	2025年12月(予定)	九州大学の病院キャンパス内で、ラボ・オフィスとインキュベーション施設(シェアラボとシェアオフィス等)の複合ビルを開発する予定	●	
医薬品や機械製造など一般事業会社による供給事例					
アステラス製薬 SakuLabTM-Tsukuba、TME iLab	茨城県つくば市、千葉県柏市	2023年10月	オープンノベーションの拠点とすることを目的に、つくば市の自社研究センター内と三井不動産のリンクラボ柏の葉内に社外研究者向けのラボ・オフィスを開発	●	
サイバーダイナミクス サイバニクスメディカルイノベーションベースA	川崎市川崎区	2022年2月	医療用ロボットスーツ等の製造販売会社が、テナントとの協業シナジによる事業推進等を目的に殿町 キングスカイフロント地区に開設。自社VCファンドが事業支援	●	
資生堂 資生堂グローバルイノベーションセンター(MM21地区)	横浜市西区	2018年10月	自社研究所建物内に、消費者や取引先、外部研究機関とのコラボレーションを目的として都市型オープンラボを開発。2025年1月、消費者コロバ施設をリニューアル	○	
武田薬品工業 湘南アイパーク	神奈川県藤沢市	2011年2月・開業2018年	2018年に武田薬品工業が自社研究所の約半分を同業ほか他社に賃貸開放して開設。会員制組織でコロバ支援。現在、土地建物は産業ファンド投資法人が所有	●	
地方自治体および第3セクター等による供給事例					
久留米リサーチパーク 久留米リサーチパーク	福岡県久留米市	2021年3月	久留米市と福岡県が中心の第3セクターが、民活法の認定を受けてラボ・オフィスを含むリサーチパークを開発。1989年から2021年にかけて主要ビル4棟が竣工	●	
神戸都市振興サービス クリエイトラボ神戸、神戸バイオメディカル創造センターほか	神戸市中央区	2020年9月	神戸市の「神戸医療産業都市」(ポートアイランド)で、神戸市の第3セクターがラボ・オフィスを合計4施設所有・運営	●	
こべ未来都市機構 神戸医療イノベーションセンター、神戸国際ビジネスセンターほか	神戸市中央区	2017年3月	神戸市の不動産開発系第3セクターが、「神戸医療産業都市」においてラボ・オフィスを複数施設所有・運営	●○	
神奈川県政策局 大和ハウス工業・東京センチュリー ライフイノベーションセンター(LIC)	川崎市川崎区	2016年4月	神奈川県がURから取得した殿町 キングスカイフロント地区内の土地を、公募で選定した事業パートナー(大和ハウス工業・東京センチュリー)が使用貸借しラボ・オフィスの設計・建設・維持管理等を実施	●	
川崎市産業振興財団 iCONM in collaboration with BioLabs	川崎市川崎区	2015年1月(iCONM竣工)	全額川崎市の出捐による公益財団法人が、殿町 キングスカイフロント地区のナノ医療イノベーションセンター(iCONM)に、米BioLabsと連携し2022年シェアラボ開設	●	
木原記念横浜生命科学振興財団 横浜バイオ産業センター	横浜市鶴見区	2009年4月(開設年月)	公益財団法人が、横浜水再生センターの上部を利用して、経済産業省の補助金と市の産業活性化資金(融資)を受けてレンタルラボ・オフィスを開発	●	
ケイエスピー(中核的運営主体) かながわサイエンスパーク	川崎市高津区	1989年7月	神奈川県出資の第3セクターが中核的運営主体となり、民活法第1号施設(リサーチコア)の認定を受けて、ラボ・オフィスを中心とする大規模施設を開発	○	●

注1) 表の並び順は各分類の中での竣工年月の降順。複数施設ある場合は直近の建物の竣工年月

注2) ●: BSL2 対応可。○: ドラフトチャンパー設置可またはこれに準ずるが、BSL2 に対応しない、または BSL2 対応の記述が見当たらない。

注3) ●: 天井高や床荷重、電源容量等が通常のオフィス以上に堅牢な仕様で電子・機械系のテナントが主

施設用途は、公開情報をもとに上の注2)と注3)の条件で都市未来総合研究所が判断し分類した。事業主体が公称する用途とは異なる可能性がある。

出所: 各社・各法人の公式 HP やプレスリリース、報道記事等の公開情報をふまえて都市未来総合研究所が作成

ラボ・オフィスのビジネスモデルにおける3つの固有要素

ラボ・オフィスは外形的には、あるいはビル単体では、特定業種向けのニッチな賃貸ビル業態に過ぎません。しかし、複数施設などでの戦略的な参入事例では、通常のオフィスビル賃貸事業にはみられない商社機能（協業先や販路開拓等のプラットフォーム提供と情報仲介）と金融機能（ベンチャー・キャピタル等を通じた投資金融）がビジネスモデルに内在しており、具体的には、ラボ・オフィスに固有の要素として以下の3つが挙げられます。

- 要素1 研究開発などテナントの事業活動に直結する場（研究室、試験室、試作室、生産加工場、出荷施設など。共用設備や共用施設を含む。）を提供して、テナントの業績向上を不動産賃貸事業の側から支援。特殊な設備・施設を附帯することで、コモディティ化したオフィスビル事業との差別化や、長期の賃貸借契約に繋がる。
- 要素2 研究開発や事業化・量産化、販路開拓などについて、産学交流や協業支援のプラットフォームを提供する。
- 要素3 VC等を通じてテナントに投資し、事業を支援して投資収益の増大を図る。その際、要素1・2の事業インフラがテナントの業績を高めるドライバーとなる。

冒頭で述べた米国のバイオ・クラスターでエコシステムを成立させる要素と同じで、公的主体のほかラボ・オフィスの事業主体が主導してこのビジネスモデルを実現しています。3つの要素を一体的に運用することで、有機的で立体的な事業を展開していると考えられます。

以上の視点をふまえて、次項以下で、上記の3要素を備えたラボ・オフィス事業を中心に、その特徴を整理・考察します。なお、施設単体のラボ・オフィスではビジネスモデルに関する戦略性は弱いですが、「事業性の観点からみたラボ・オフィスの特徴（利点とリスク）」で述べ

る事柄が指摘できます。

特徴1：外見はオフィスビルだが、実態は産業用不動産

産業用不動産とは、工場や3PL事業者の物流施設、商用データセンターなど、その場所で製品やサービスを産出し企業収益の源泉となる不動産を意味します。多くの場合ロジスティクスやエネルギー調達、法規制の要因などから立地条件は個別性が強く、施設に固有の設備や装置を導入、テナントとは長期の賃貸借契約を結ぶのが一般的です。

通常用途のオフィスビルには上記の性格は薄いですが、ラボ・オフィスは生産活動の一環に在り、産業用不動産に近似しています。

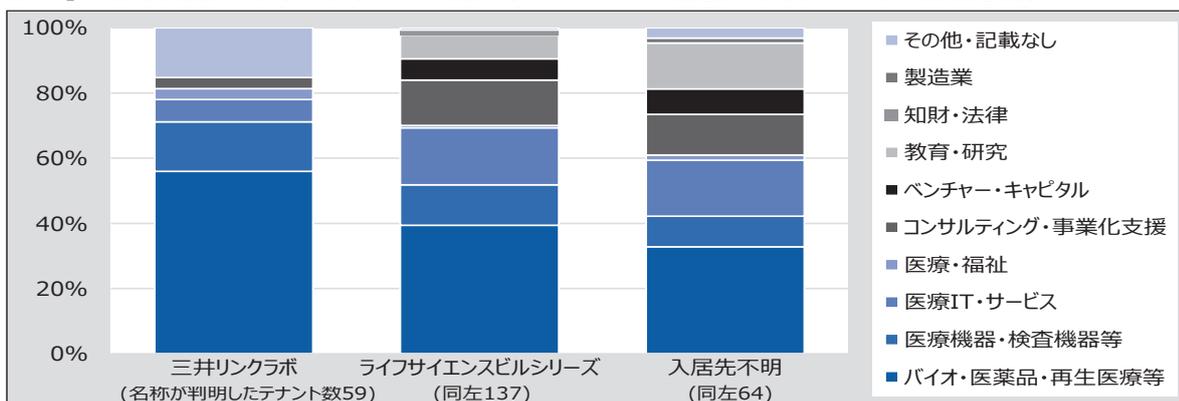
特徴2：オフィスビルのオペレーショナル・アセット化

ホテルや商業施設など、不動産投資でいうオペレーショナル・アセットとは、「テナントの事業収益と不動産賃貸事業の収益が連動する構造を持ち、賃貸事業者がテナントの事業支援を推進する動機付けが働く資産タイプ。または不動産賃貸事業の運営巧拙によって賃貸収益が積極的に変動する資産タイプ。もしくはこうした条件の不動産賃貸借契約に基づいて運用される資産」と解釈されます。通常用途の賃貸オフィスビルにはこのような性格はあまりみられません。

ラボ・オフィスでは、テナントの事業支援（要素1・2）によって賃料負担力の向上が期待できるほか、テナントへの投資収益（要素3）や協業支援（要素2）に関する報酬を得る場合には、その収益が加わり、オペレーショナル・アセットの性格が強まることになります。

要素2と3は、事業主体が関係団体を含み自ら行うケースや業務提携・協業によって行うケースと併せて、VCやコンサルティング・事業化支援を行う企業・団体、関係業界の団体事務局などを事業主体の関連オフィスビルのテナントとし、会員組織化することで集積効果を促しているとみられる事例[図表1-4]があります。

[図表1-4] 三井不動産のライフサイエンス関係オフィスビル2業態にみるテナントの業種構成



データ出所：三井不動産株式会社の三井リンクラボ（ウェット・ラボ対応のラボ・オフィス）およびライフサイエンスビルシリーズ（ライフサイエンス関連業種を主対象とするオフィスビル）、テナント各社各団体のWEBサイト等での業種記載を都市未来総合研究所が2025年3月に収集して集計

特徴3：オフィスビル賃貸事業に収穫逡増のビジネスモデルを移入

不動産賃貸事業は、賃料水準が同等ビルの市場相場を大きく超えることが難しく、賃貸可能面積に対して100%の入居で稼働の上限となることから、テナント・ストックやリーシング労力などの投入に対して収益が逡減する収穫逡減性の事業です。

ラボ・オフィスのビジネスモデルでは、テナントの事業支援等による投資収益の増進効果にプラットフォーム(要素2)の集積によるブースト効果が加わり、不動産賃貸業の隣接領域で収穫逡増性が生じると考えられます。

特徴4：国や地方自治体の産業振興政策との親和性

川崎市や神戸市などのバイオ・クラスターのほか[図表1-3]に記載した複数の事例など、産業振興政策の対象地域でラボ・オフィスの事業化事例があります。地域内でテナント対象業種の集積化・企業誘致が図られることで、ラボ・オフィスの潜在的な賃借需要が高まります。また、事業実施において、行政との連携や公的研究機関や公的支援機関のテナント入居の可能性など、産業振興政策とラボ・オフィス事業の親和性は高いと考えられます。地域内での施設開発の面的な広がりも持ちうるため、ビル単体よりもダイナミックな展開となる可能性があります。

事業性の観点からみたラボ・オフィスの特徴(利点とリスク)

前掲の4つのほかに、事業性の観点から、[図表1-5]に示した利点と固有のリスクが特徴として挙げられます。

主な利点は従来型オフィスビルに対する賃料プレミアムと賃貸借契約の長期安定性で、主なリスクは市場規模の限定性とテナント業種の集中、低廉な公的施設との競合と考えられます。従来型オフィスビルで賃貸市況の低迷が続く米国でバイオ・化学系のラボ・オフィスへの需要は底堅く、賃貸市況の良好さが報じられていますが、新規開発の急増で先行きの市場飽和のおそれも指摘されています。

[図表1-5] ラボ・オフィス事業の利点とリスク

●従来型オフィスビルに対する賃料プレミアム
・米国の例では従来型オフィス賃料を2024年第4四半期時点て44%上回る注)
●賃貸借契約の長期安定性
・一般に長期間の賃貸借契約
・テナントの事業計画との密接な関係性と持込み設備・機器の特殊性に起因する移転障壁
・リアルワークが主軸のため、テレワーク普及に対して底堅い床需要
●相対的に小さい市場規模に起因するリスク
・BTSではなく見込み開発で供給した場合に、開業時空室が長期化するリスク
・ニッチゆえに市場規模が小さく、対象地域での供給集中で市場飽和のリスク
・テナントの業種分散が効かず、業況変動に起因する新規需要のボラティリティ大
●地方自治体や第3セクターが供給する、賃料や利用料が低廉な施設との競合リスク
・公的な産業支援施設やインキュベーション施設、工場アパートなどの競合

注) ポストンなど12地域の平均。Cushman & Wakefield「Life Sciences Update March 2025」

出所：各種レポートや事例考察により都市未来総合研究所が作成

ラボ・オフィス事業の今後の展開に関する考察

ラボ・オフィス事業に固有の3つの要素と事業の特徴をふまえて、参入においてビジネスモデルへの適合性が高いと考えられる業種と事業の今後の展開について考察します。

不動産や商社、金融業界周辺からの事業参入

[図表1-3]のとおり、不動産業や倉庫業が様々な規模感で供給に参入しています。今後も都市部での新規開発や既存のビル・倉庫等の転用として供給が続くと思われます。地理的には、バイオ・化学や半導体・電子部品などの既存クラスター周辺地域や、「特徴4」の理由から政府や地方自治体が産業振興計画等の対象とする地域で成立性が高いと考えられます。

ビジネスモデル展開を企図した事業参入について、総合商社は前述した要素1~3をグループ内の機能として持ち、ラボ・オフィス事業への適合性が高いと考えられます。金融も同様に、法人顧客の協業支援やグループ内のVCなど要素1~3を具備している場合があり、ラボ・オフィス事業への適合性が高いと考えられます。不動産会社についても、組織化と交流・協業支援のプラットフォームやVCの機能など、自社グループにない要素を外部と提携して補完することが可能です。内製は強みではありますが必ずしも必須要件ではありません。既存事例では東京と京都、川崎ほかと米ケンブリッジの事業者連携があり、多地域ネットワークの形成にも寄与しています。

REITや不動産ファンド等を保有主体とする不動産開発

米国ではラボ・オフィスを主な投資対象に含むヘルスケアREITの時価総額がREIT全体の4.1%(NAREIT「REIT

Watch」2025年3月末時点のデータで計算)あり、その他にも大手のオフィスREITなどが投資しています。日本でもJ-REITや米系不動産ファンドが投資する物件があり、不動産会社とリース会社等のファイナンス・スキームによる開発事例もあります。

ラボ・オフィスは、差別化による賃料プレミアムと安定的な収益が期待でき、ニッチ資産として需給の確実性を重視する方たちで、長期保有の投資対象となりえます。

事業主体がJ-REITや私募REIT、コア系の不動産ファンドなどに譲渡する前提で新築や用途転換を行って物件を開発し、譲渡後はVCやプラットフォーム事業で継続的に関与するという事業投資寄りのスキームも考えられます。

既設ラボ・オフィスの近隣物件を用途転換または先行事業者へ譲渡

既設ラボ・オフィスの隣接地で、築古のビルや倉庫を用途転換して近隣への拡張需要を捕捉することや、物件の売却先としてドミナント展開を意図する既設事業者を対象とすることが考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 平山 重雄)

※1：産業集積の中でも「イノベーションを促進するタイプの産業集積」を産業クラスター、略称してクラスターといい、地域産業の競争力を高めるものとして重要。(参考：内閣府「地域の経済2003」)

※2：ビジネスの「生態系」であり、企業や顧客など多数の要素が集結し、分業と協業による共存共栄の関係を成すこと。(参考：総務省「平成30年版情報通信白書」)

※3：施設名その他の固有名詞は、本文・図表内とも愛称や通称での記載を含む。

※4：バイオセーフティレベルの略で、実験施設において病原体等を封じ込めるための設備/運営管理体制に応じて、低レベルのBSL1から高レベルのBSL4に区分される。

※5：装置や薬品を実際に用いて、物理や化学の実験を行うための研究施設。コンピューターで実験のシミュレーションを行う研究施設は「ドライラボ」

※6：CBRE Research「Life Sciences Construction Benchmarks & Trends 2024」2024年10月

食品製造業の工場新設等の動向

わが国の食品製造業は、原材料価格の上昇、外食やインバウンド需要の回復などから国内生産額が拡大しています。とりわけ、個人のライフスタイルの変化や外食産業における人手不足対応などを背景に、調理食品・冷凍調理食品の需要が拡大しており、こうした状況に対応するため、工場等を新設する動きがあります。本稿では、食品製造業を概観するとともに、環境変化を受けた工場新設等の事例を考察します。

食品製造業の国内生産額は拡大が続いており、特に、調理食品・冷凍調理食品の需要増加に対応するため工場等を新設する動き

地域経済を支える食品製造業の国内生産額は拡大が続いている

食品製造業の国内生産額は、2023年には40.3兆円（前年38.6兆円、前年比+4.4%）となり、新型コロナウイルスの影響を受けた2020年を底に、原材料価格の上昇や需要増加から拡大が続いています〔図表2-1〕。

「工場立地動向調査」で食品製造業^{※1}をみると、2023年の全ての工場立地件数799件のうち、食品製造業は128件と最も立地件数が多い業種でした。都道府県別にも、20の都道府県で立地件数が一番多い業種であり、2010年以降、2019年を除けば全業種中で立地件数が1位となっており、全国の工場建設に大きく寄与していることがわかります〔図表2-2〕。

また、製造業の出荷額^{※2}では、原材料確保の観点から、農林水産業との結びつきが強い9道県（北海道、青森、宮城、奈良、高知、佐賀、宮崎、鹿児島、沖縄）で出荷額が最も多い製造業となっており、地域経済の観点からみても雇用と生産を大きく支えていると考えられます。

個人のライフスタイル変化や外食産業の人手不足対応などから、調理食品・冷凍調理食品の需要が拡大

食品製造業を取巻く環境変化として、共働き世帯の増加や世帯人数の減少などにより個人のライフスタイルが変化したことがあげられます。

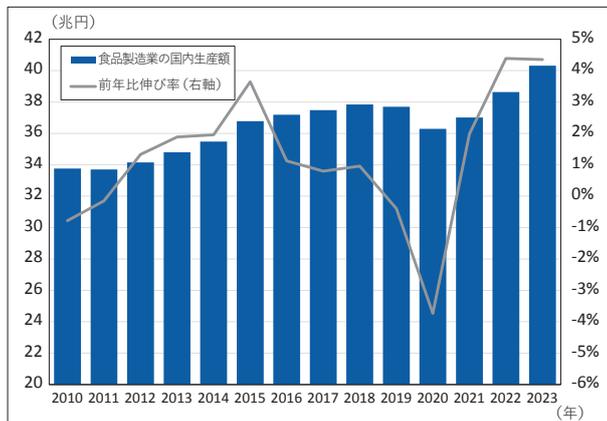
「家計調査」における食料品（2024年の1世帯当たり支出金額：107万9,228円）、調理食品（同15万5,997円）、冷凍調理食品（同1万1,032円）の支出額を、2010年を100とした実質金額指数でみると、食料品は92と減少したのに対し、調理食品は117、冷凍調理食品は178に増加しました。利便性などに優れた調理食品や冷凍調理食品への支出が拡大していることがわかります^{※3}〔図表2-3〕。

また、「電子商取引に関する市場調査」によれば、食品、飲料、酒類のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）市場規模は2013年の9,897億円から、2023年には2兆9,299億円に拡大し、EC化率は4.3%まで上昇しており、個人のEC活用の増加も、これら食品の需要拡大を後押ししていると考えられます。

さらに、新型コロナ後に日本人の外食やインバウンド需要が急回復し、外食産業の人手不足への対応の一つとしてセントラルキッチン^{※4}の導入により調理食品や冷凍調理食品の活用が進んだことも需要拡大をもたらしたと考えられます。

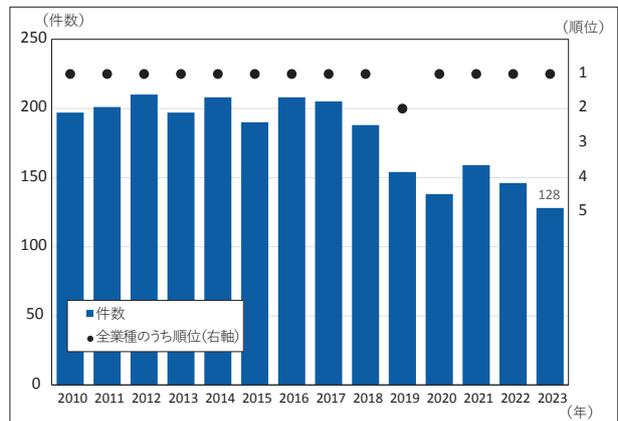
- ※1：「工場立地動向調査」における食品製造業は、食料品、飲料・たばこ・飼料の合計
- ※2：製造業の出荷額は、「2023年経済構造調査 製造業事業所調査（地域別統計表データ）」の2022年の数値
- ※3：日本冷凍食品協会は2025年4月17日、協会加盟会社における2024年の冷凍食品出荷額が8,006億円で過去最高となったとする調査結果を公表した。

〔図表2-1〕食品製造業の国内生産額の推移



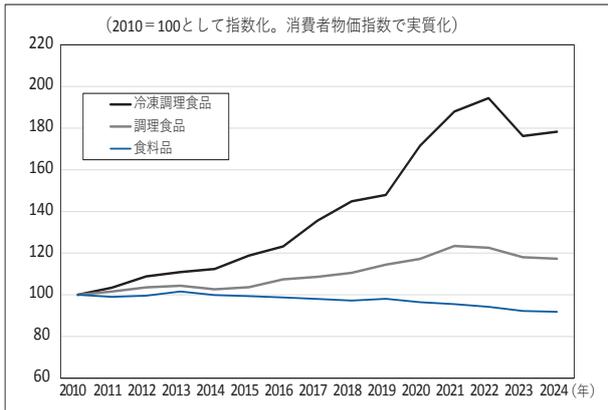
データ出所：農林水産省「農業・食料関連産業の経済計算」

〔図表2-2〕食品製造業の工場立地件数と全産業における順位の推移



注) 図表2-2の食品製造業は、食料品と飲料・たばこ・飼料の合計値
データ出所：経済産業省「工場立地動向調査」

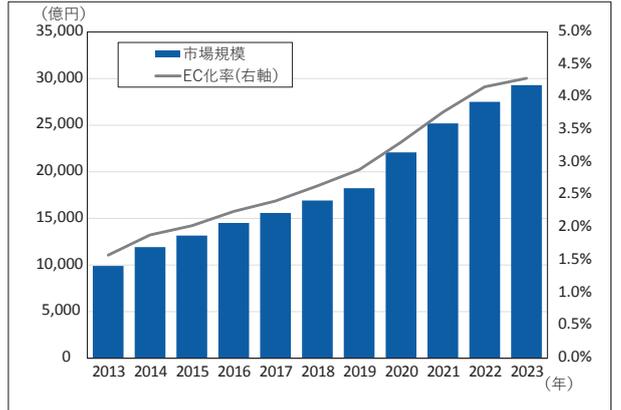
[図表 2-3] 家計調査による食料品・調理食品・冷凍調理食品の支出額の推移



注) 二人以上世帯による。実質化は消費者物価指数を使用した。冷凍食品は3つの冷凍食品のウェイトを考慮した加重平均値で実質化

データ出所：総務省「消費者物価指数」、総務省統計局「家計調査結果」

[図表 2-4] 食品・飲料・酒類のBtoC-EC市場規模とEC化率の推移



注) EC化率とは、当該商取引のうちEC（電子商取引）の市場規模が占める割合

データ出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」各年版

工場等新設は冷凍食品や業務用食品の需要増、エリア拡大の対応事例が多い

2024年以降に公表された工場等の新設事例をみると、需要増加に対応するため、家庭用の冷凍食品やチルド食品などの製造に注力する会社が多くみられ(①、②、③、④、⑤、⑥、⑧)、その際、食品工場と倉庫を併設するなど近隣に設置し、物流の効率化を目指す事例もあります(⑤)。また、本店所在地エリア以外における事業拡大を目指し、供給体制を確保するため、工場を新設する事例もみられます(①、④、⑤)。さらに、物流子会社において、首都圏における冷凍食品の需要増に対応するため、冷蔵倉庫を新設する動きがあります(⑦)。

食品製造業の新ニーズに対応したの動きは継続の見込み

[図表 2-5] 国内食品製造業の工場新設等の取組み事例

番号	公表年月	主な内容	工場等所在地	竣工・操業等の時期	敷地面積
①	2024年5月	家庭用冷凍食品事業の拡大に向けて、冷食工場を新設し西日本エリアでの供給体制を強化。既存の他社工場を取得・改修。家庭用冷凍食品の国内生産拠点は宮城県の本工場と2工場体制となり、全国的な物流の効率性向上も図る。	鳥取県倉吉市	2025年2月竣工	15,800㎡
②	2024年5月	需要増に対応するため、第二の生産拠点として工場を新設。製造製品は、冷凍野菜、冷凍総菜、法人・個人宅配向けチルド・冷凍弁当など。	宮城県東松島市	2024年5月竣工	10,000㎡以上
③	2024年7月	外食産業で、食ニーズの多様化や人手不足から、業務用レトルト食品の需要が高まっているため、多品種変量の新製法を導入した業務用レトルト食品の工場を建設。工場建設・運営に向けて新たな生産会社も設立	福島県福島市	2026年6月稼働予定	30,956㎡
④	2024年10月	消費者のライフスタイルの変化等により冷凍食品の需要が拡大。西日本エリアの生産体制を強化するため、新たな供給拠点として工場を新設。AIやロボット導入等による生産の効率化と冷凍冷蔵設備への自然冷媒の採用など環境へも配慮	宮崎県都城市	2026年12月竣工予定	8,260㎡
⑤	2024年12月	今後の東日本での需要増を見込み、物流倉庫を併設した関東工場を新設。自動化・省力化により生産性の向上等を実現させる。	埼玉県羽生市	2026年2月竣工予定	約61,800㎡
⑥	2025年1月	個食パスタや1食完結型のワンプレート食品の出荷が拡大しており、子会社となる食品会社の供給体制を更に強化。新工場は自動化技術の導入により更なる省力化の推進に取り組む。冷凍食品事業は2022-2026中計における成長領域の一つ。	鹿児島県出水市	2026年度末竣工予定	約42,600㎡
⑦	2025年2月	冷凍食品の需要増に対応するため、物流子会社が川崎の物流センターに冷蔵倉庫を新設、首都圏向けの市販用冷凍食品を扱う。従来の倉庫と合わせ保管能力は約2倍となり、冷却設備に自然冷媒（アンモニア、CO2）を採用するなど環境負荷を軽減	神奈川県川崎市	2025年3月稼働	約4,950㎡
⑧	2025年5月	日本における食品事業の拡大を図るため、千葉県に最先端の工場を新設。日本全国に食品を供給する体制を構築、餃子等の冷凍加工食品を製造する。	千葉県木更津市	2025年9月操業予定	42,000㎡ (区画面積)

注) 2024年以降公表分としている。

出所：各社の適時開示情報、プレスリリース、報道資料等を基に都市未来総合研究所が作成

食品価格の高止まりが続くなか、利便性を選好する個人のライフスタイルが続くことが見込まれること、EC化率の上昇も期待出来ること、当面、外食産業におけるインバウンド需要の期待できることなどから、食品製造業における冷凍食品や調理食品の需要拡大は続く見込みで、食品工場においてこれらに対応する動きは継続するものと考えられます。

一方、課題としては、価格が高騰・高止まりするなかでの原材料確保、人手不足への対応、冷凍・冷蔵食品の保管場所としての物流施設の確保などがあげられ、工場における効率化への取組みや不動産業などで冷蔵倉庫への取組み強化がさらに進む可能性があると考えられます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

活況を呈するホテル市場

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、2024年の延べ宿泊者数は6.5億人泊(前年比+5.3%)で、日本人が4.9億人泊(前年比-2.6%)で全体の74.8%を、外国人が1.6億人泊(前年比+38.9%)で全体の25.2%を占めました[図表3-1]。2014年と2024年の延べ宿泊者数の増減率を年平均に換算^{※1}すると、日本人は年率+1.4%で小幅増に留まるのに対して、外国人は年率+26.5%で急増しており、日本人の宿泊需要が力強さを欠くなか、円安や相対的に安い物価を背景に好調なインバウンドが宿泊需要の総量を下支える構図となっています。

需給に基づいたリプライシング(価格改定)等による収益改善[図表3-2]や、インバウンドによる宿泊需要の増加期待が呼び水となり、ホテルの売買取引と新規開発が底堅く推移しています。建築費が上昇^{※2}するなか、ホテルを中心とする宿泊業用建築物は建築物数、工事費予定額ともに減少基調で推移してきましたが、2024年は一転、それぞれ前年の1.6倍と2.9倍に急増しました[図表3-3]。一方、1棟あたりの床面積はコロナ前の6割程度にとどまっており、宿泊需要が相対的に小さい地方都市でのホテル開発増加や建築費高騰が新規供給物件の規模縮小の一因となっていることが考えられます。また、ホテルの売買取引額は2022年以降増加しており、2024年は5,920億円の前年比+536%となりました[図表3-4]。2024年は米投資会社ブラックストーンによる「ザ・リッツ・カールトン沖縄」など計2物件(200億円)の取得など、取引額が100億円以上の大型取引が17件と多いことも寄与しました。建築費高騰や素地不足等で新規開発の難易度が高くなっていることや、リプライシングによるホテル収益改善、アップサイドへの期待感から既存物件に対する評価が上昇していることなどが要因と思われます。人手不足やオーバーツーリズムなどの各種課題については手当が必要ですが、今後の宿泊需要に対する増加期待やインフレや需給に基づいたリプライシングによる収益性向上への期待感から、今後もホテルの売買取引や新規開発はともに底堅く推移すると思われます。

(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

※1: (2024年の延べ宿泊者数/2014年の延べ宿泊者数-1)/10で年平均を算出した。

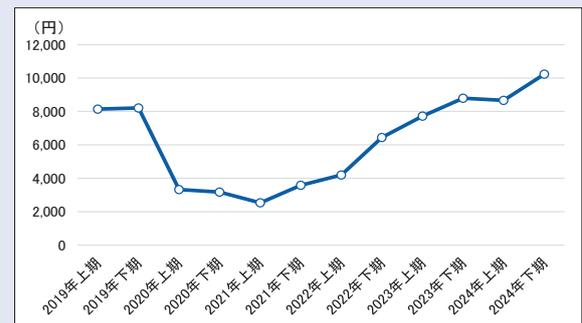
※2: 建設物価調査会の調べによると、2024年のホテル建築費(東京、RC造)はコロナ前の2019年比+25.8%であった。

【図表3-1】日本人・外国人延べ宿泊者数および
延べ宿泊者数に占める外国人延べ宿泊者数の割合



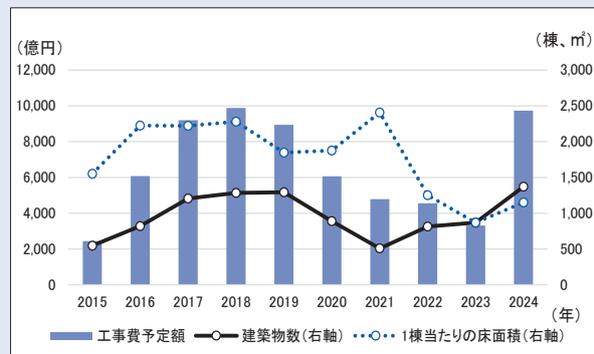
注) 2007～2023年は確定値。2024年数値は第2次速報値
データ出所: 観光庁「宿泊旅行統計調査」

【図表3-2】J-REITが保有するホテルのRevPAR
(販売可能客室数当たりの宿泊部門売上額)



注) 2019年上期～2024年下期まで継続してデータが公表されている物件のうち、リゾートホテルを除いた123物件を集計対象とした。
データ出所: 都市未来総合研究所「ReiTREDA」

【図表3-3】宿泊業用建築物の工事費予定額等



注) SRC造、RC造、S造を集計対象とした。2024年は3構造で工事費予定額の93.8%、床面積の89.8%、建築物数の48.4%を占める。

データ出所: 国土交通省「建築着工統計調査」

【図表3-4】ホテルの売買取引額および件数



データ出所: 都市未来総合研究所「不動産売買実態調査」

不動産トピックス 2025.7

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3 <https://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

橋本 陽介 TEL.03-6735-5580

株式会社都市未来総合研究所 研究部

大島 将也、秋田 寛子 TEL.03-3273-1431(代表)