

工場用地マーケット情報

「工場」を売る、買う、建てる、投資する

生産工場の国内回帰に向けて注目される、
企業進出や用地取引の現況と新たな潮流を探る。

2015年工場立地件数BEST5県

	通年	上期	下期
1 茨城県	78件	35件	43件
2 兵庫県	73件	30件	43件
3 群馬県	57件	29件	28件
4 静岡県	55件	22件	33件
5 愛知県	52件	25件	27件

※経済産業省 平成27年工場立地動向調査(1月~12月)より

工場設立BEST5県 近年における主な工場投資

所在地	会社名	業務内容	投資額	時期・予定時期	概要
茨西市	ファナック	産業用ロボット工場	55.7億円	2016年6月用地取得	FA、ロボット、ロボマシニングで自動化技術を提供するファナックが、筑波工場に隣接する用地28万7000㎡を取得。現工場は2倍の規模に拡大することとなり、ロボット工場として活用する可能性が高いとしている。
神栖市	日本水産	医薬品原材料工場	80億円	2018年1月稼働予定	水産加工メーカーの日本水産が、ファインケミカル事業の基幹工場である茨城県神栖市の鹿嶋工場隣地に、新たに医薬品原料として高純度EPAの抽出・精製技術を結集させた新工場(延床3,600㎡)を設立。
神栖市	昭和産業	パン生地工場	70億円	2017年1月稼働予定	食品加工メーカーの昭和産業が、セブン・イレブン・ジャパン向けの冷凍パンやドーナツの生地製造のため、同社鹿嶋工場に近接の工業団地内に新工場(敷地2万7700㎡、延床1万4500㎡)を設立。
下妻市	岡部	耐震・免震製品工場	65億円	2016年1月稼働	建築用金属材料メーカーの岡部が、マンションやビル向け耐震・免震製品等、構造機材の新しい工場を設立。同社国内最大規模の工場(敷地8万㎡、延床2万㎡)となり、久喜、千葉、京都の3工場体制から、千葉工場は段階的に閉鎖。
つくば市	日本ジェネリック	医薬品工場	172億円	2018年3月稼働予定	保険薬局業界大手の日本調剤株式会社100%子会社の日本ジェネリックが、筑波北部工業団地内にジェネリック医薬品を生産する新工場(延床3万㎡)を設立。生産能力は年間100億錠で、全生産量は約3倍に拡大する。
神戸市	キューピー	マヨネーズ工場	122億円(関西全体)	2017年春稼働予定	キューピーが、国内工場として10年ぶり、マヨネーズ主力工場として42年ぶりに新工場(敷地6万4000㎡、延床3万㎡)を設立。最新鋭の施設で基幹製品を集中生産することで効率化し、年間約11億円の製造・物流経費削減を目指す。
小野市	日本ハム	ハム工場	44.5億円	2017年稼働予定	日本ハムが、ソーセージ専用工場の小野工場の敷地内に、最新鋭ラインを導入し人気商品「彩りキッチン ロースハム」を生産する新工場を設立。一方、老朽化が目立つ兵庫工場は2016年12月末で製造を終える予定。
神戸市	三菱重工業	小型ジェット機主翼工場	—	2017年初め稼働予定	三菱重工業が、神戸造船所内に小型ジェット旅客機「MRJ」の主翼工場(敷地5,500㎡)を設立。2012年に稼働を停止した船舶用のティールセルエンジン工場(敷地2万5000㎡)も主翼製造拠点に転用。2つの建屋で量産開始を目指す。
姫路市	ダイハツディーゼル	大型船舶向けエンジン組立工場	—	2018年度稼働予定	船舶用エンジン大手のダイハツディーゼルが、新日鉄住金金畑製鉄所の敷地約6万㎡と隣接する兵庫県所有地を取得し、大型コンテナ船向けエンジン組立の新工場を設立。守山市に集中する生産拠点を分散も進められる。
神戸市	伊藤園	茶葉加工工場	26億円	2016年末稼働	緑茶を中心とした清涼飲料メーカーの伊藤園が、ドリンク用原料茶葉加工工場を42年ぶりに新設。現在まで1工場のみを生産体制だったものを、物流コストの削減、BCP対応の観点から西日本における競争力を強化。
館林市	ニプロ	注射針工場	—	2016年4月稼働	医療機器・医薬品メーカーのニプロが、インスリン投与用の新型注射針および注射針用パイプ、カニューレ等の製造を行う新工場(延床2万1800㎡)を群馬県館林市の近藤工業団地内に設立。
伊勢崎市	コーセー	化粧品マザー工場	60億円	2017年上期稼働予定	化粧品メーカーのコーセーが、生産増強・多品種少量生産の効率的運用、狭山工場の老朽化対策として生産体制を再編。群馬工場を国内・海外のマザー工場とするとともに敷地内に新工場(延床1万9000㎡)を設立。
富岡市	稲葉製作所	大型物置製品工場	30億円	2016年4月稼働	「イナバ物置」の稲葉製作所が、大型製品の生産能力増強に向け新工場(敷地3万㎡、延床2万2446㎡)を設立。丸山(愛知県)、柏(千葉県)の既存2工場に加えた3工場体制とすることで、BCP対策の強化も図る。
高崎市	銀星社印刷所	食品パッケージ印刷工場	6~7億円	2017年2月稼働予定	パッケージ印刷などを手掛ける群馬県高崎市本社の銀星社印刷所が、本社工場敷地内に食品メーカー向けパッケージ印刷の新工場(延床2,500㎡)を設立。
伊勢崎市	共栄フード	業務用パン粉工場	—	2017年3月操業予定	国内外に12の工場を展開する業務用パン粉のトップメーカー・共栄フードが、事業拡大に向け群馬県伊勢崎市の伊勢崎宮郷工業団地に土地を取得し新工場を設立。土地面積は1万3200㎡。
静岡市	コロワイド	鮮魚食材加工工場	20億円	2017年4月稼働予定	国内外に2,500店舗を展開する外食企業のコロワイドが、鮮魚食材のグループ向け加工量が飛躍的に増加していることを受け新工場を設立。現在10ヶ所ある工場の再編・物流網の統廃合も検討。
掛川市	サンエー化研	ラミネート紙等梱包素材工場	35億円	2016年3月稼働	紙、プラスチック等の梱包素材メーカー・サンエー化研が、生産拠点統廃合と設備老朽化対応を目的に、産業資材事業の中核となる新工場を設立。電子材料関連等の高付加価値製品の品質向上と多様な製品ラインアップ展開が図られる。
富士宮市	三生医薬	カプセル剤工場	—	2017年10月稼働予定	健康食品・医薬品の受託製造メーカー・三生医薬が、生産拡大、生産性改善、品質レベル向上、労働負荷最小化を目的に、富士宮市南陵工業団地に1万坪の土地を取得し次世代製剤工場(延床1万㎡)を設立。
浜松市	浜松ホトニクス	半導体工場	28億円	2017年4月稼働予定	浜松ホトニクスが、各種センサー向けに需要拡大が見込まれる光半導体製品の生産能力増強を目的に、築40年と老朽化していた新貝工場(浜松市南区)の1号棟を建て替えて新工場を設立。生産能力は従来の月400万個から1千万個に増加。
富士市	ヤンセンファーマ	薬品包装工場	100億円	2016年12月稼働予定	世界最大のヘルスケアカンパニー、ジョンソン・エンド・ジョンソンの医薬品部門ヤンセンファーマが、国内唯一の生産拠点の富士工場を6割拡大。2014年の増築に続き、さらに生産能力を従来比85%高め、医薬品の販売増に対応する。
弥富市	協立エアテック	ビル空調機工場	12億円	2017年稼働予定	ビル空調機器メーカーの協立エアテックが、首都圏でのビル開発の拡大を見込み、生産能力の増強および大消費地近隣の製造で運送コスト等を引き下げる目的に、新工場(敷地1万3000㎡)を設立。
安城市	ニチバン	医薬品工場	60億円	2018年1月稼働予定	セロテープ、医療テープのニチバンが、成長分野と位置付けるメディカル事業の需要拡大に対して、安城事業所敷地内に医薬品生産新工場(延床1万6000㎡)を設立。現大阪工場は、建物老朽化から2018年を目途に生産終了予定。
瀬戸市	菊水化学工業	溶剤系塗料工場	十数億円	2017年春稼働予定	「下地から仕上げまでの総合塗料メーカーを目指す」とする菊水化学工業が、愛知県瀬戸市内に新工場「瀬戸ハイブリッド工場(仮称)」(敷地2万2000㎡)を設立。同社の5番目の工場で、主に溶剤系の建築仕上塗料を生産。
豊田市	富士機械製造	工作機械工場	40~50億円	2019年秋稼働予定	工作機械・産業ロボットの富士機械製造が、自動車や電機、建設機械部品など量産品の加工に向けた工作機械を中心に生産能力を増強するため新工場を設立。工作機械事業の売上高を中期的に年200億円まで引き上げる。
丹羽郡	オークマ	旋盤・研削盤部品工場	100億円	2017年4月稼働予定	NC工作機械・FA製品メーカーのオークマが、ユーザーニーズへの対応力を高め、リードタイムの短縮と高付加価値・高効率生産を追求する新工場DS2(ドリームサイト)ツ、延床1万3000㎡)を設立。中小型旋盤、研削盤部品の一貫生産が行われる。

工場用地マーケット情報

「工場」を売る、買う、建てる、投資する

データで見る
工場立地の
過去・現在・未来

シービーアールイー株式会社
リサーチ
アソシエイトディレクター
本田 あす香



この20年で事業所は大幅減少
敷地面積は大きくは変わらず

まず、我が国の工場に利用されている敷地面積と事業所数の推移を見てみましょう(図表1)。経済産業省の工業統計調査による、2014年末時点における、従業員30人以上の工場の敷地面積は、全国で14億300万㎡となっています。これは、20年前の1995年の14億7800万㎡と比較すると、7500万㎡

図表1 工場(事業所、敷地面積)の推移

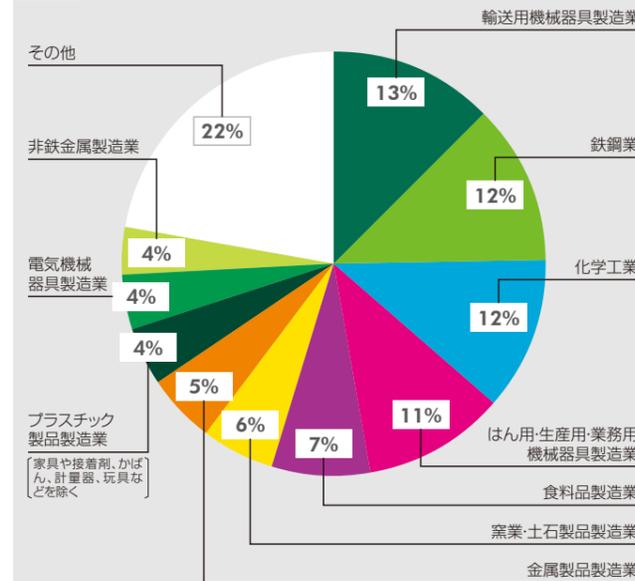


の減少。この数値は、工場に隣接する鉱区や住宅、寄宿舎、グラウンド、倉庫および福利厚生施設などを除いた、純粋な生産設備用の面積を指しています。

減少している理由としては、かねてから言われているとおり、円高対策や安い労働力を求めて、工場を海外に移転した企業が増加したことが挙げられます。また近年では、海外市場の拡大、特にアジア諸国の経済発展を背景に、現地の需要を取り込む意味で、より消費地に近いところで生産する傾向が影響していると思われます。ただし、事業所数が約5万7千件から、約4万3千件へと2割減少している点を考えると、5%減少した敷地面積の変化は小さいものであり、2012年以降では、わずかながらも増加しています。

次に、同時点における敷地面積の業種別割合を見てみましょう(図表2)。第1位は「輸送用機械器具製造業」の13%。以下、順に「鉄鋼業」12%、「化学工業」12%、「はん用・生産用・業務用機械器具製造業」11%、「食品製造業」7%、「窯業・土石製品製造業」6%、「金属製品製造業」5%、「プラスチック製品製造業」4%、「電気機械器具製造業」4%、「非鉄金属製造業」4%となっています。これら上位10業種の合計は78%と全体の約8割を占めており、我が国製造業の構造の特徴を示しています。

図表2 工場(事業所)業種別敷地面積割合(2014年)

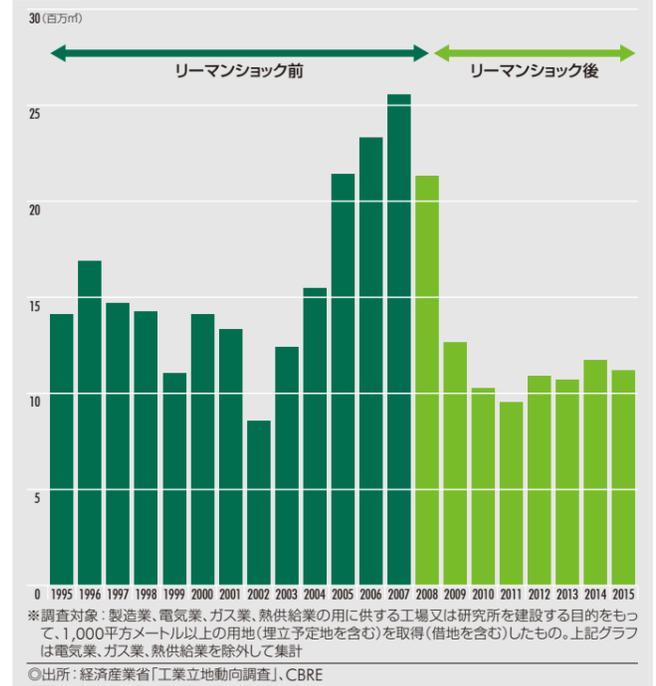


業種	主な商品
輸送用機械器具製造業	自動車、船舶、航空機、鉄道車両及びその他の輸送機械器具
鉄鋼業	鉱石、鉄くずなどから鉄及び鋼、鉄及び鋼の鍛造品、鍛造品、圧延鋼材、表面処理鋼材など
化学工業	化学肥料、無機化学工業製品、有機化学工業製品、油脂加工製品、石けん・合成洗剤・界面活性剤・塗料医薬品、化粧品・歯磨き粉など
はん用・生産用・業務用機械器具製造業	●はん用(各種機械に組み込まれ、あるいは取り付けをすることで用いられる機械器具。ポンプ、コンベヤなど) ●生産用(物の生産に供される機械器具を製造する、農業用、建設用など) ●業務用(業務用及びサービスの生産に供される機械器具を製造、複写機、ドライクリーニング機、娯楽用など) ●精密機械
食品製造業	畜産・水産食品、穀物など。パン、菓子、めん類、豆腐、油揚げ、冷凍調理食品、そう(惣)菜などの製造を含む、飲料品を除く
窯業・土石製品製造業	板ガラス及びその他のガラス製品、セメント及び同製品、建設用粘土製品、陶磁器、耐火物、炭素及び黒鉛製品、ほうろう鉄器、研磨材料、骨材、石工品、石こう(膏)製品、石灰など(セラミックを含む)
金属製品製造業	ブリキ缶及びその他のめっき板等製品、刃物、手道具類、一般金属類、電熱器を除く加熱装置、建設用建築用金属製品
プラスチック製品製造業	プラスチックを用い成形製品を製造する事業所、再生プラスチックを製造する(家具や接着剤、かばん、計量器、玩具などを除く)
電気機械器具製造業	電気エネルギーの発生、貯蔵、送電、変電及び利用を行う機械器具を製造する事業
非鉄金属製造業	●鉱石(粗鉄・精鉄)、金属くずなどを処理し、非鉄金属の製錬及び精製 ●非鉄金属の合金製造、圧延、抽伸、押出しを行う事業所及び非鉄金属の鍛造、鍛造、その他の基礎製品 ●電線、ケーブルを製造する事業所及び核燃料を製造する事業所

業種に見るプレーヤーの変化
主役は景気動向に直結

続いて工場立地の状況について、経済産業省発表の「工場立地動向調査」から製造業の動向を見てみましょう(図表3)。まずリーマンショック前、2000年から2007年までに新たに工場用地を取得した主な業種は、自動車・船舶・鉄道車両などの「輸送用機械」の約413万㎡を筆頭に、「はん用・生産用・業務用機械」約411万㎡、「金属製品」約141万㎡、「非金属製品」約68万5千㎡、「プラスチック製品」約47万7千㎡となっています。円安と北米景気によって需要が増え、輸出入荷数も増加したことが、工場の新設が相次いだ要因とみられます。しかし、2008年のリーマンショックを境に、輸出に依存していた業種を中心に工場の新設需要は大きく落ち込むことになります。政府は、地域の企業立地促進のために、設備投資減税や工場立地法の特例等の支援措置、および規制緩和を盛り込んだ「工場立地促進法」を2007年に施行しました。しかし残念ながら、近年は緩やかな回復傾向にはあるものの、リーマン前の勢いには、遠く及ばないのが現状です。

図表3 工場立地 敷地面積



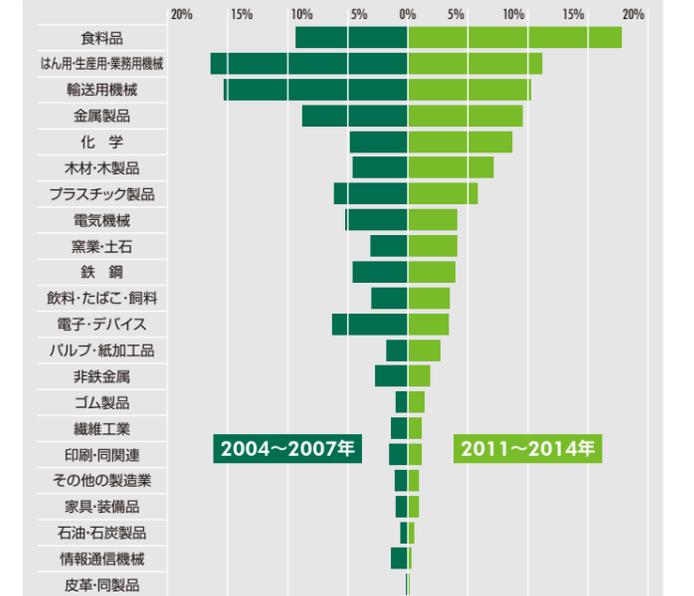
では、今日の工場用地取得の主役となるプレーヤーは、いかなる業種なのでしょう。リーマンショック前の2004年から2007年まで4年間と、その後のアベノミクスによる好景気を含む2011年以降の4年間について比較してみましょう(図表4)。

リーマンショック前の4年間で、もっとも活発に工場を新設していたのが「はん用・生産用・業務用機械」で、全体の16%強を占めています。次いで「輸送用機械」の約15%、「食品」12%、「金属製品」の約9%、電子部品や半導体メモリなどの「電子デバイス」が約6%となっています。

これに対して2011年から2014年までの4年間では、「食品」が大きく伸び約18%を占めて第1位になっています。これは、従来の食品工場に加え、CVSやスーパーで販売される惣菜、さらには野菜をすぐに使えるようにカットして小口包装するような加工品が増えたことが要因でしょう。新しいタイプの商品を市場に供給するため、設備の更新の新設需要が拡大したと思われる。

2位以降は「はん用・生産用・業務用機械」、「輸送用機械」、「金属製品」と続き、5位には「化学」が入っています。つまり、上位業種には大きな変動はなかったものの、食料品の伸びが、非常に大きかったことが特筆すべき点でしょう。一方で、リーマンショック前には5位だった「電子デバイス」が、大きく順位を下げた点も気になります。これは、半導体素子といった商品で台湾や韓国など外国が占める市場シェアが増加していることが背景にあると考えられます。

図表4 新設工場の業種別敷地面積割合と期間比較



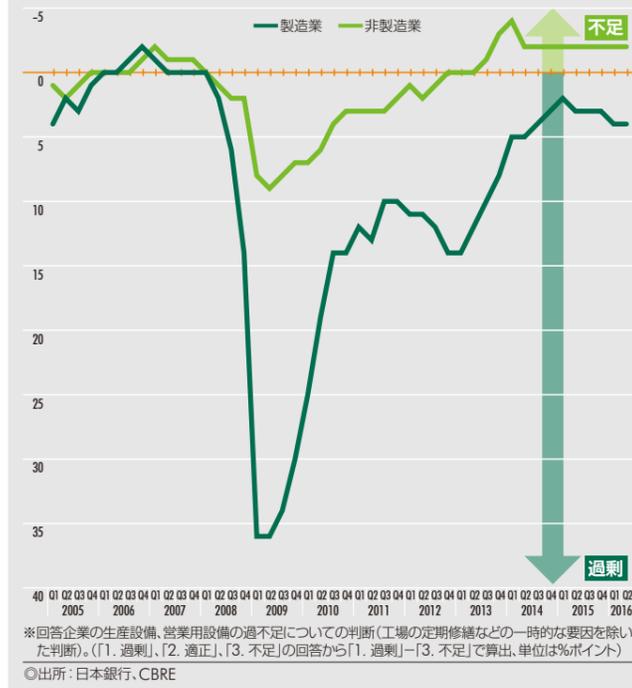
※調査対象：製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的をもって、1,000平方メートル以上の用地(埋立予定地を含む)を取得(借地を含む)したもの。上記グラフは電気業、ガス業、熱供給業を除外して集計
◎出所：経済産業省「工場立地動向調査」、CBRE



では、現在の生産設備規模に対して、企業はどう感じているのでしょうか。
 (図表5)は、製造業・非製造業それぞれのD.I.(=Diffusion Index : 景気動向指数)を示したもので、企業の生産設備・営業用設備の過不足に関する指標となっています。

このグラフを見ると、製造業においては、2007年までの工場立地の増加は需要に支えられたもので、バランスが取れている状況を示していました。しかし、リーマンショック後の2008年以降、急激に需要が減退し、一気に生産設備の過剰感が顕在化しています。2009年以降は持ち直してきており、アベノミクスが始まった2013年には過剰感がかなり解消されましたが、2015年からはまた若干の下げ傾向にあります。これは、経済成長が鈍化した中国経済が主因と考えられます。今後、イギリスのEU離脱をきっかけとした不透明感が増すなどの懸念材料が増える場合は、生産設備の調整、およびその結果としての工場の縮小や閉鎖が続くことが予想されます。

図表5 生産・営業用設備D.I. 全業種の実績

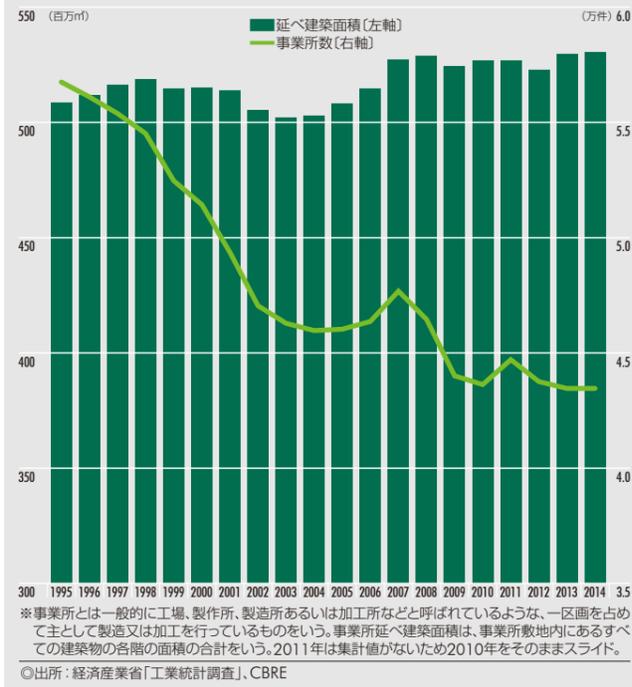


縮小と拡大に明暗を分ける業界模様
 用地の非製造業種への転用も増大?

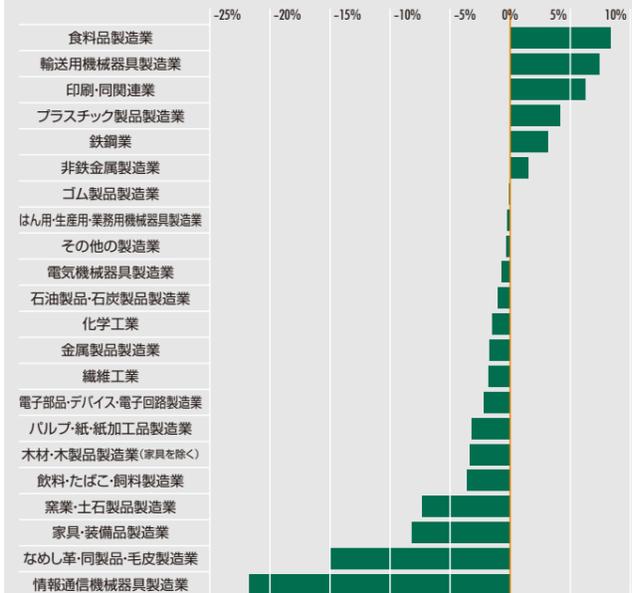
今後の工場マーケットはどのように変化していくのでしょうか。その動向を占う上で、1つのヒントとなるのが工場延べ建築面積の推移(図表6)です。先に述べた生産設備D.I.(図表5)では、いまだに過剰感が残る製造業ですが、実際の施設の延べ面積は、リーマンショック以降も大きく減少することなく、近年はむしろ微増傾向にあります。冒頭の工場敷地面積の推移(図表1)にあるとおり、過剰な生産設備を解消すべく事業所数が減少し、土地自体も縮小しているにもかかわらず、建物の使用面積は変わっていない。これは、生産設備の規模を縮小する業種がある一方で、業績が好調で工場を増設・新設している業種もあると考えられます。

その業種を具体的に示したのが、経済産業省の工業統計調査に基づく工場の延べ建築面積の業種別変化です(図表7)。このグラフは、2014年の施設の延べ建築面積が2007年からどれくらい変動したか、2007年を基準とした変動率を示しています。多くの業種が減少傾向にあり、「情報通信機械器具」

図表6 工場(事業所、延べ建築面積)の推移



図表7 2014年業種別延べ建築面積変動率(対2007年)



業種別延べ建築面積ランキング		
2007年	順位	2014年
輸送用機械器具製造業	1	輸送用機械器具製造業
はん用・生産用・業務用機械器具製造業	2	はん用・生産用・業務用機械器具製造業
鉄鋼業	3	鉄鋼業
化学工業	4	食品製造業
食品製造業	5	化学工業
金属製品製造業	6	金属製品製造業
プラスチック製品製造業	7	プラスチック製品製造業
電気機械器具製造業	8	電気機械器具製造業
電子部品・デバイス・電子回路製造業	9	電子部品・デバイス・電子回路製造業
窯業・土石製品製造業	10	窯業・土石製品製造業

※事業所とは一般的に工場、製作所、製造所あるいは加工所などと呼ばれるような、一区画を占めて主として製造又は加工を行っているものをいう。事業所延べ建築面積は、事業所敷地内にあるすべての建築物の各階の面積の合計をいう。
 ◎出所：経済産業省「工業統計調査」、CBRE



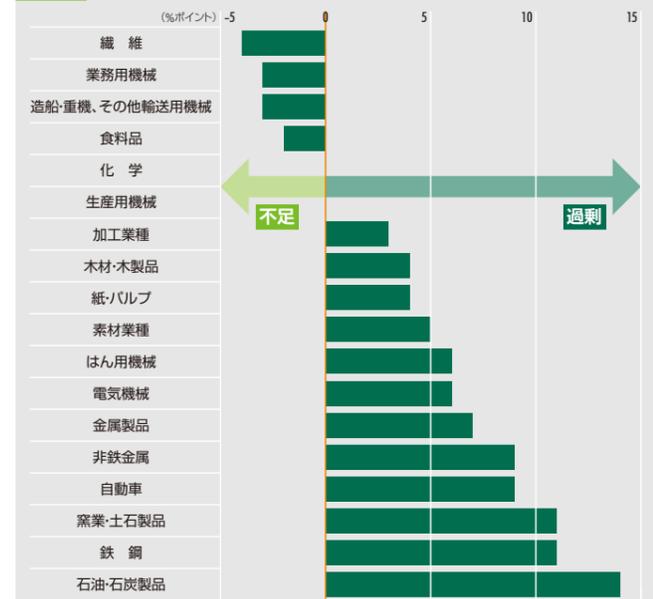
や「なめし革・毛皮」の製造業では、2007年時と比較して20%前後が減少しています。

その一方、6つの業種が対2007年比で増加しており、なかでも「食品」、輸送用機械器具、「プラスチック製品」、「鉄鋼業」の4業種は、延べ建築面積(ストック)が上位に位置する規模であるうえ、さらに面積を拡大しているのです。

また、今年の6月時点での製造業生産設備D.I.(図表8)によると、風力発電用ブレードや自動車分野などで高機能品の需要が増えている「繊維」をはじめとする、4つの業種が現状の設備の不足感を訴えています。直近の例ではこの6月、三菱レイヨンが炭素繊維の生産量向上に向け広島県の大竹事業所の設備を拡張し、生産能力44%増強を目指すと発表しました。新しい設備は2017年7月~9月に稼働開始の予定で、これにより同事業所の生産能力は1,200t増の3,900tとなる予定です。

その他、電気計測器が好調な「業務用機械」、航空機やバスの出荷が増加する「造船・重機-その他輸送用機械」、店舗売上高3ヶ月連続プラスのCVSに裏付けられた「食品」なども、先の4業種と合わせて、積極的な設備投資を

図表8 製造業 生産・営業用設備D.I.



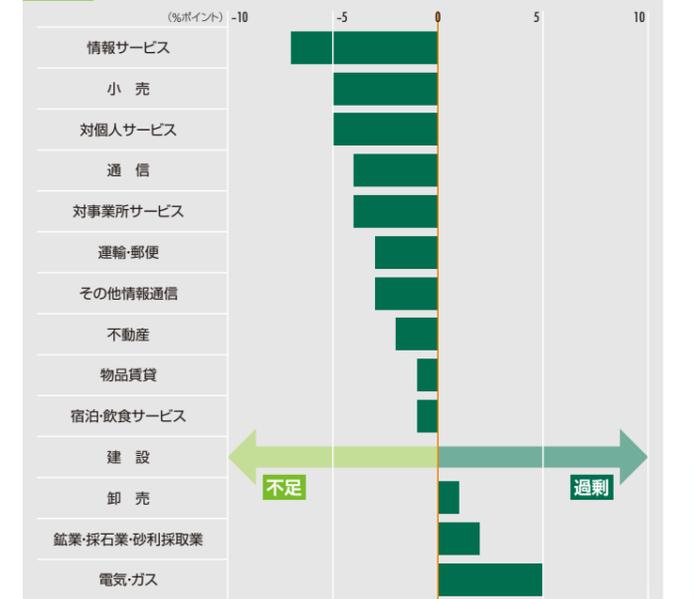
※回答企業の生産設備、営業用設備の過不足についての判断(工場の定期修繕などの一時的な要因を除いた判断)。(「1. 過剰」、「2. 適正」、「3. 不足」の回答から「1. 過剰」-「3. 不足」で算出、単位は%ポイント) 2016年6月時点
 ◎出所：日本銀行、CBRE

展開する可能性が高いと言えます。

一方、非製造業生産設備D.I.(図表9)を見ると、サービス業を中心に10の業種が、生産設備の不足を感じています。ここで言う生産設備には、オフィスやショップなどの営業施設が含まれるため一概には言えませんが、これらの業種が工場跡地に進出してくる可能性があります。エリアにもよりますが、例えば、「小売業」が工場跡地に開業するショッピングモール、「運輸・郵便業」の物流配送センターの開発、「不動産業」によるマンションや戸建て住宅の開発、「宿泊・飲食サービス業」によるホテル建設など、現在でも多くの実例が挙げられます。つまり一般には、製造業の中で工場から別の工場に変わるケースが多いものの、サービス業が工場跡地の買収・賃借の担い手になる可能性も、ますます大きくなっていると言えるのです。

工場跡地は土壤汚染の問題もあり、移転後すぐに跡地活用が決まるわけではないのが現状ですが、いずれにしても、業界の動向を見据えた最適なニーズを捉えた活用方法を見出すことが、重要であることは言うまでもありません。

図表9 非製造業 生産・営業用設備D.I.



※回答企業の生産設備、営業用設備の過不足についての判断(工場の定期修繕などの一時的な要因を除いた判断)。(「1. 過剰」、「2. 適正」、「3. 不足」の回答から「1. 過剰」-「3. 不足」で算出、単位は%ポイント) 2016年6月時点
 ◎出所：日本銀行、CBRE

工場用地マーケット情報

「工場」を売る、買う、建てる、投資する

不動産価格高騰で 郊外移転が加速 多様化する工場立地

シービーアールイー株式会社
インベストメントプロパティ
シニアディレクター

丁田 剛



生産拠点の海外移転で 不動産価値を失った工業用地

一般に工場用地と呼ばれるものには、民間企業が独自に生産拠点を建設するもの他に、各地方自治体や、国の行政機関が主導となって開発する工業団地があります。世界初の工業団地は、1896年にイギリスのマンチェスターに誕生しました。我が国に上陸したのは1934年頃のことです。東京都大田区の下丸子に誕生したものが最初だと言われています。行政が主体となった理由は、土地の乱開発防止と合理的な利用、公害防止とともに、雇用の創出や税収の増加、さらには企業城下町の誕生による、住宅地建設にともなう地域発展を目指してのことです。そのため、1960年代の高度経済成長期には、日本全国に内陸型、臨海型、臨空型など、様々な形態の工業団地が造成され、重工業や家電、自動車メーカーなどの誘致が行われてきました。

しかし1980年代に入ると、国内の生産工場を人件費の安い海外に移す動きが顕著となりました。この空洞化の流れにより国内での工場需要は低下し、工場用地の不動産としての価値は、徐々に失われていくことになりました。その後、1990年代後半から2000年代前半には、工場用地を買い求める動きはさらに減少し、取引価格は路線価の半値から7割程度になりました。また、工業団地の開発も鈍化し、すでに造成済みのもも、長年にわたって買い手がつかず、塩漬けとなるような状況が発生していたのです。

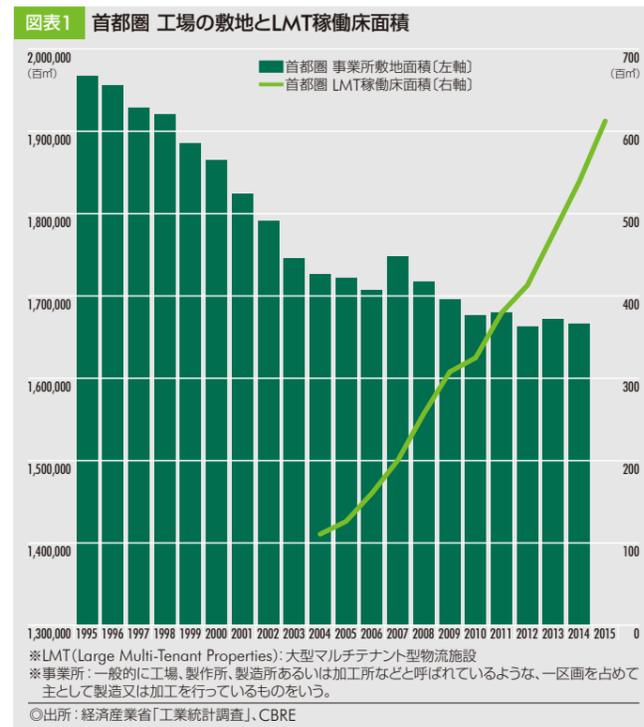
物流センターへの転用で 大きな転機を迎えた工場用地

ところが、工業団地は2003年に大きな転換期を迎えることとなります。その発端となったのが、千葉県成田市の工業団地における物流施設の開発です。この土地は元々、千葉県の工業団地として分譲されたのですが、プロロジスが物流施設の建設用地として購入し、マルチテナント型物流施設が開発されたのです。恐らくこれが、我が国における、工業団地を物流開発デベロッ

パーが購入した第一号だと思われます。しかも本来、工業団地は工場や物流センターの実需での購入・利用を想定したものですから、投資目的・不動産活用を目的とした土地利用での売却としても初のケースと言えるでしょう。これを契機に、関東圏、関西圏、中部圏および、福岡、仙台などの主要都市で、次々に工業団地が売却され、LMT(大型マルチテナント型物流施設)に生まれ変わっていったのです。元々、工業団地は雇用の創出や地域の発展を目的に、不動産的な価値が低い土地を中心に造成されたものですから、売買価格的には廉価なものが多い点も、購入のしやすさにつながっていると言えます。

この流れは工業団地にとどまらず、民間の工場跡地にも広がっていききました。2007年には日産自動車の、約10万4000㎡の座間工場跡地がプロロジスに売却されたのに続き、2010年には日本ビクターの横浜市の工場跡地、約3万9000㎡がSGリアルティに、荏原製作所の東京都大田区の跡地、約10万2000㎡はヤマト運輸クロノゲートに、それぞれ売却・開発されました。さらに近年では、横浜市緑区の雪印メグミルク跡地の約3万9000㎡が住友商事に売却、2014年にパナソニックの兵庫県尼崎市の工場では、既存の工場約12万㎡をセンターポイント・ディベロップメントが改修して物流センターに生まれ変わらせる等、物流センターの開発が進んでいます。このように、ここ数年のLMTの規模拡大は、工業団地および閉鎖工場跡地からの変換がほとんどです。

【図表1】からも分かる通り、首都圏における工場、製作所などの事業所敷地面積は、20年前から年々、減少しています。一方、物流開発デベロッパーが建設した物流施設の、関東圏のストックは、ここ数十年で600万㎡を超えているのです。物流施設の容積率は、そのほとんどが200%なので、ざっとみても、この期間内で約300万㎡の用地が開発されたと言えるでしょう【図表1】。



大都市圏に集中する物流施設が 不動産価格を押し上げる

物流施設が、首都圏を中心に開発されるのには理由があります。LMTの主な荷主の1つが通販業者ですが、その注文から配送までの時間はどんどん短

縮されています。かつてのカタログ販売等の通販では、注文から商品の到着まで1~2週間かかることもありましたが、しかし今日、隆盛を極めるネット通販では、早ければ即日、遅くとも1~2日以内に到着するのが当たり前になっています。こうしたサービスレベルの向上を図るには、消費人口が多いエリアの近くに、物流施設を確保することが必要条件となっているのです。

さらに言えば、国内工場での生産品が減少する一方、海外から完成品を輸入するケースが多いため、東京港や横浜港などの港に近いこと、郊外工場の生産品を、都市中心部まで配送するための時間と輸送コストの無駄を削減することも、目的となっています。

このような理由を背景に、物流開発デベロッパーによる、都心中心部での用地確保は、今後も続くと思われます。その流れにともない、かつては路線価の5~7割だった工業団地や工場跡地の土地価格が、今や路線価の倍以上、ものによっては4~5倍で取引されるようになっているのです。これでは、工場建設を目論む実需系の企業には容易に手が出せません。マンション開発デベロッパーと物流施設が競るような工場跡地も増えています。最近、埼玉県で駅から徒歩7分、約7,000坪の、いわゆるマンション立地の土地が、物流施設開発業者に落札されました。

その背景の1つが建築費の高騰です。一般にマンションの建築費は現在、坪当たり70~90万円掛かると言われています。ですから、高額な土地に建設すると、市場の相場観を大きく逸脱した販売価格になりかねません。その点、物流施設は坪当たり30~40万円ですから、立地に魅力があれば、土地代金が多少高額でも割に合うケースがあるのです。物流施設開発業者が、特にここ2~3年、強気の開発ができるのは、こういった事情もあると思われる。

より効率的な運営を目指して 郊外移転が加速する生産拠点

一方、民間企業の都心部の工場が、撤退するのにも理由があります。その1つは、施設の老朽化です。さらに、周辺地域が宅地化して騒音や臭いの問題がある、慢性的な道路の渋滞や交通規制、従業員雇用の難しさなどがあります。つまり、既存の敷地に工場を新設して、操業を続けるにはメリットが薄いのです。

では、閉鎖された工場は機能自体がなくなってしまうのか、と言うとそうではありません。その多くが、都心の工場を売却して郊外へ移転しているのです。近年の高速道路の延伸、例えばアクアラインや圏央道などにより、郊外エリアの利便性は向上しています。また、土地の取得単価が安いのも大きな魅力です。郊外へ移転しても、都心の工場跡地を売却した差益で工場の建設から設備投資までを賄っているケースもあるのです。

1例を挙げれば、先述の雪印の工場は、横浜市緑区から茨城県の阿見町に拡張移転を果たしましたが、購入した土地の坪単価は売却価格の約10分の1でした。しかも、郊外であれば、騒音や臭いに対する近隣からのクレームの可能性が低い上、労働力の確保も比較的容易だと言えます。

このような例は、近年、枚挙に暇がありません。特集巻頭の都道府県別工場投資ランキングでも分かる通り、茨城・兵庫・群馬・静岡・愛知の各県のように、大都市圏に近いエリアに、年間50以上の工場投資が行われているのです。

将来的に見れば、物流施設へのニーズが一段落する頃には都心部の工場跡地の価格が下降することも考えられますが、当面は、こうした売却差益を生かした郊外への移転が加速するとみられています。

一部には、質の高い日本人技術者と、メイド・イン・ジャパンというブランドを求めて躍進する外資系企業が、都心部での工場建設を目論む動きもあります。

都市型工場をサポートする セール&リースバック方式

とは言え、都心の工場を売却して郊外に移転するには、土地の取得から工場建設まで、それなりの準備期間が必要になります。そこで、施設を移転せずに新たな資金調達を行う手段として、注目されているのが「セール&リースバック方式」です。従来、自社で所有していた土地を売却し、それをリースバックしてもらうのです。

- セール&リースバックを活用するメリットとしては、
- 継続利用したまま資金調達
 - セールによる調達資金で新規投資・負債削減(調達資金による設備増強)
 - 資産価値の顕在化を通じた企業価値の向上
- などが挙げられます。

この方式は、もちろん、工場の新設の際にも有効で、土地は投資家に購入してもらい、長期間のリース契約を結び、その上に工場設備を建設するのです。この方式は、投資家側にとってもメリットがあります。例えばですが、将来的に物流施設に過剰感が出て、空室率が上がれば、賃料も下落することになり、売却するにも不安定要素が増すこととなります。しかし、土地だけ、あるいは工場設備も含めて、優良メーカーにリースできれば、コーポレートリスクだけで済みます。ですから、不動産マーケットが不安定になった場合は、工場リースバックは、圧倒的に安定した投資物件となり得るのです。そのため、これまで物流開発を積極的に行ってきた物流ファンドも、すでにこの新しいスキームを検討しており、今後はこの分野も広がりを見せる可能性が高いと言えます。

ここまで、大都市圏の工場用地の動向を中心に述べてきましたが、全国レベルで見れば、工場跡地の活用方法が未定のままの土地が数多く残っているのが現状です【図表2】。当社はこれまで、数多くの工場用地の売却や取得のお手伝いをしてきましたが、今後、さらに工場のセール&リースバックという新しいスキームも含めて、より多くの企業の、より良い工場運営のサポートをしていく所存です。

