

## 「工業地」の地価上昇は、「工場」の需要増を意味するか？

2024年10月  
(文責：阪口)

製造業企業のM&Aや事業承継において、工場の鑑定評価をするケースが増えています。工業地の地価は、令和6年地価調査において、全国平均で前年比+3.4%（前年は+2.6%）で、大都市圏ではより高い上昇率を示しています。それでは、土地に地上建物を加えた工場に対する需要が不動産市場で高まっているのでしょうか。



### I. 上昇する「工業地」の地価

工場は、製造業が様々なものを製造する現場となる施設で、その敷地は住宅地、商業地と同様に、「工業地」というカテゴリーが設けられています。令和6年地価調査において、工業地は全国で前年比+3.4%と、上昇傾向にあり、大都市圏で立地条件の良い工業地はさらに高い上昇率を示しています。そのため、工業地の需要は、近年堅調に推移している、とされています。

ただし、工業地には「工場」の敷地のほかに、「(物流)倉庫」の敷地も含まれます。近年は、ネット通販を含むEコマースの拡大により物流倉庫の需要が高まり、コロナ禍において商業地の地価が大きく低下したのに対し、倉庫用地は巣ごもり需要でより上昇しました。そのため、高速道路ICに近い纏まった画地、消費地に近く中

継地点と成り得る倉庫敷地は、依然需要が堅調です。ロジスティクス(倉庫)を専門に取り扱うREITは、延床面積が1万㎡を超えるメガ倉庫を保有し、大手通販業者等から安定的な賃料収入を得ています。

では、「工場」の敷地である工業地の需要はどうでしょうか。例えば、最近では、熊本県に台湾の半導体メーカーTSMCが進出し、関連施設や勤務者による土地の需要が高まったため、菊陽町や大津町で大幅な地価上昇(工業地のみならず住宅地や商業地も含む)がみられました。また、ラピダスの半導体工場が建設中である北海道千歳市でも、大幅な地価上昇がみられます。それでは、物流倉庫のみならず、工場やその敷地についても、価格は上昇しているのでしょうか。

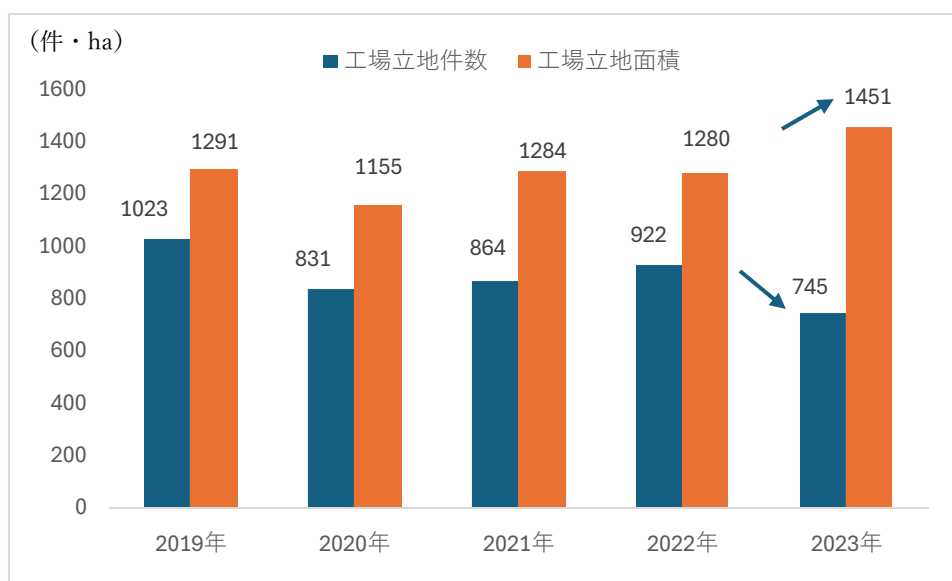
## II. 工業立地の動向

経済産業省が発表している、工業立地動向調査（2023年1～12月 2024年6月）によると、同期間の工場立地件数（1,000㎡以上の工場用地の取得）は745件、立地面積（合計）は1,451haとなりました。

工場立地件数は、ピーク時の1989年には4,000件を超え、立地面積も5,000ha近くありましたが、最近は何年・面積ともにピーク時の4分の1程度で推移しています。特に、2023年は前年と比べ立地件数が▲19.2%と、2割近い減少となりました。一方、立地面積は前年比13.4%増加しています。件数が減り、面積は増えたため1件

当たりの平均立地面積は対前年+40.3%の増加となりました。このことから、全体の需要（立地件数）は減少傾向にあるが、少ない新規立地は大型化していることが窺えます。

なお、立地面積の業種別では電気業が202ha、電子部品・デバイスが139ha増加した一方、化学工業、パルプ・紙加工品製造がともに43ha減少しています。つまり、再生可能エネルギーや半導体、スマホ関連といった一部の業種については需要が堅調であるものの、既存の伝統的な製造業は、工業立地が伸び悩み、需要も弱含んでいると考えられます。

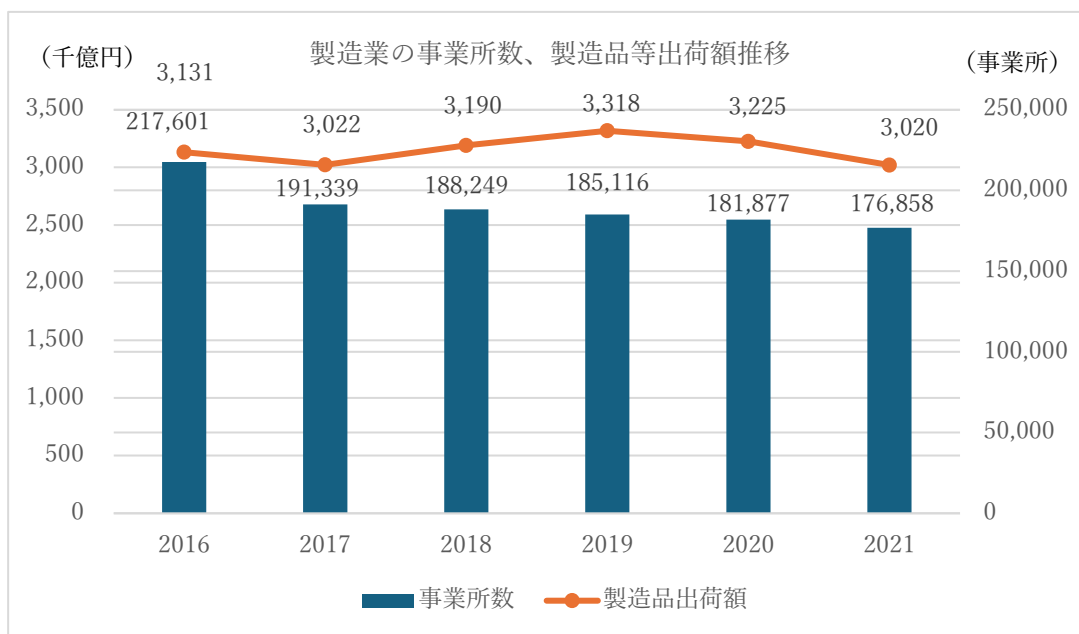


（出所）経済産業省「工業立地動向調査」

実際、全国の製造業の事業所数推移をみると、年々減少傾向にあります（次表）。背景には、経営者の高齢化、サービス業への産業構造の転換、大企業の海外進出に伴う下請・関連企業の需要減といった要因が

考えられます。

一方、製造品の出荷額は必ずしも減少していないことから、M&Aによる第三者企業への事業売却、社員・親族への事業承継が進行していることが窺えます。



(出所) 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス」

### Ⅲ. まとめ

工業地の地価が上昇しているといっても、工場全般の需要が大きくなっているとは必ずしも言えず、大手企業が購入検討する場合を除けば、「物流倉庫に転用可能な立地・規模を有する土地」として価格上昇している、と言った方が近いと言えます。

一部の業種・企業が巨大な需要を生み出している一方、中小工場は年々減少し、拠点の集約化もあって新規の工場立地は伸び悩んでいます。

特に、建物も売却対象となる場合、工場は一般に賃貸よりも自社使用されることが多く、自社の使い勝手に応じて増改築されているケースが見受けられます。同じ製造業であっても製造ラインや動線、経営者の好みにより配置が異なるため、自社仕様にカスタマイズされた工場は汎用性を欠くケースが多

く、流通の阻害要因になっていると考えられます。

円安や地政学的要因により、国内に工場を構えるインセンティブは以前より高まっていると考えられる一方、海外に移転した工場が国内回帰する動きは必ずしも進んでいないと思われま

す。工業団地の造成・販売などにより積極的に企業誘致に取り組んでい

る自治体もありますが、工場用不動産については得意とする仲介会社も少なく、流通システムが確立されていると言

い難い面もあります。したがって、官民連携し国を挙げて工場の流通円滑化に取り組むことが、真の「工業地」価格上昇への第一歩と言えるでしょう。

以 上