

首都圏設備投資動向調査に見る不動産投資の動向

--- 増勢強める建築投資 ---

- 第一章 首都圏地域の設備投資動向
 - 1 首都圏地域調査の特徴
 - 2 2001年8月調査の結果

- 第二章 首都圏地域への不動産関連投資
 - 1 投資内容の集計方法
 - 2 集計結果
 - (1) 投資件数
 - (2) 投資金額

- 第三章 考察

はじめに

本トピックは、日本政策投資銀行が2001年8月に実施した設備投資動向調査で得られた各企業の投資内容を個別に分析し、首都圏地域における不動産投資の現状把握を試みたものである。

当該調査は投資内容を業種別に分類した上で集計しているものであるが、2001年度の首都圏地域の不動産投資について見ると、昨年度比で16.2%と2割弱の減少という結果になった。

しかし都内を概観するに、再開発などの面的開発という大規模なものから中小ビルの改築工事など比較的小規模なものまで、多くのビル工事現場が見られており、「首都圏地域の不動産投資は増加」というのが実感ではないか。

そこで、不動産投資において調査結果と実感に何故差が生じたか、に焦点を当てた本トピックを作成した次第である。

2002年1月
日本政策投資銀行首都圏企画室

毎年8月、2月にアンケート形式で実施している

首都圏設備投資動向調査に見る不動産投資の動向

--- 増勢強める建築投資 ---

【要旨】

1. 2001年8月に実施した首都圏地域に対する設備投資動向調査の結果を見ると、今年度の設備投資は、非製造業が減少(3.7%)となったものの軒並み好調な増加となった製造業(22.7%)が牽引して全体は昨年度比で増加(1.6%)となった。非製造業を減少させた主な要因は2つで、一つが運輸やサービス部門の大規模な計画投資の終了であり、もう一つは不動産投資の減少である。
2. 不動産投資は前年度比16.2%と二桁の減少となり、その主な要因が昨年によく見られた既存資産の買取り等企業のリストラ行動に関連する投資であった。一方、近年の東京都内を概観すると小規模なものから大規模なものまで多くのビル工事現場が見られることから、不動産投資の中でも工事を伴う建築投資(改修工事含む)は好調という実感がある。
3. この実感と先の調査結果に差が生じた背景を確認するべく、当調査の投資案件について業種の枠にとらわれず以下の投資項目に再集計し、各項目毎の動向把握を試みた。

不動産取得(既存資産の取得)、 店舗、 本社・事務所、
再開発、 オフィス、 ホテル、 改装、改修

4. 結果としては、
 - ・ ではリストラ関連による不動産の企業間移動投資が大規模に行われたことから大幅に減少
 - ・ では2000年6月に施行された大店立地法に対する前倒し出店の影響から減少
 - ・ ~ の合計投資金額では前年度比22%の二桁増加となり、実質的には建築投資が増加している姿が示された。
5. 今後については、再開発等比較的大規模な案件の多くが進捗し、かつ企業群の新本社、新オフィスビルへの大量移動によって、中古の空きビルが増加することも予想され、相対的に低下する競争力を回復すべく、耐震補強等の防災対策や高度情報化への対応といった改装・改修投資が出てくるとも想定されることから、改修工事を含む建築投資は今後も底堅く推移するものと思われる。
一方、不動産取得の今後の見方は2点のポイントに集約される。1つ目はリストラ関連投資であり、これが収束するか否かは未だ流動的な景気動向に左右され、首都圏地域の場合はその金額が大規模となる可能性が高い点である。2つ目は会計基準の国際化が進む中、不動産を流動化する動きが出ている点である。以上より不動産関連投資全体で見ると今後は流動的であると言わざるを得ない。

第一章 首都圏地域の設備投資動向

日本政策投資銀行は、我が国産業界の設備投資の基本的動向を把握することを目的に、1956年度より毎年2月および8月の2回にわたりアンケート調査を実施している。調査方法は以下の通り。

設備投資の範囲	有形固定資産(建物、構築物、機械装置、土地購入、改良造成)
調査方法	アンケート(調査票送付) 投資額は工事ベースで、建設仮勘定含む有形固定資産の計上額
調査対象企業	金融・保険などを除く全業種で、原則として資本金1億円以上のもの
調査時点と調査対象年度	<u>2001年調査(2001/8)の例</u> 【01/8調査】 2000年度の実績、2001年度の計画、2002年度の当初計画 【02/2調査(次回)】 2001年度の実績見込、2002年度の計画
地域別回答	調査は都道府県別に投資額を記入する形式で、首都圏分析もこれに基づいて実施。よって首都圏以外に所在する企業が首都圏地域に投資する場合も計上。
集計方法	原則事業基準分類(企業の事業部門別回答額を業種ごとに分類・集計)

上記「地域別回答」欄でも記載した通り、どの地点で設備投資が行われたかに着目する「属地主義」に基づいてデータを集計しているため、本社所在地ベースで集計する他のアンケート調査と比較して、地域の実態により近い設備投資動向の把握が可能となっている。また調査規模は、2001年8月調査を例にとると、

調査対象企業数： 17,225 社
回答社数： 9,459 社 (54.9%)
内、地域別回答社数： 8,695 社 (50.5%)
内、首都圏投資回答社数： 2,468 社 (14.3%)

であり、同種調査としては我が国最大規模となっている。

1. 首都圏地域調査の特徴

首都圏地域は埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県の1都3県と定義している。首都圏地域のみを切り離れた調査は、本行地域企画部内に首都圏地域の企画・調査業務を専門に扱う計画調査班（現首都圏企画室）を設置したのを契機に2000年2月より実施しており、2001年8月調査で4回目となる。

この4回にわたる調査を概観すると、首都圏地域への設備投資の特徴として、以下2点が挙げられる。

業種を製造業と非製造業に分類すると、全国的な投資シェアは製造業：非製造業 = 3：7であるのに対し、首都圏地域は2：8と非製造業シェアが高い。近年、東京都や埼玉県における鉄道関連投資や、千葉県のテーマパーク増設投資など非製造業分野に大規模な計画投資があったことも、その要因となっている。（全国地域別の比率について、次頁の(図1)、(図2)を参照）

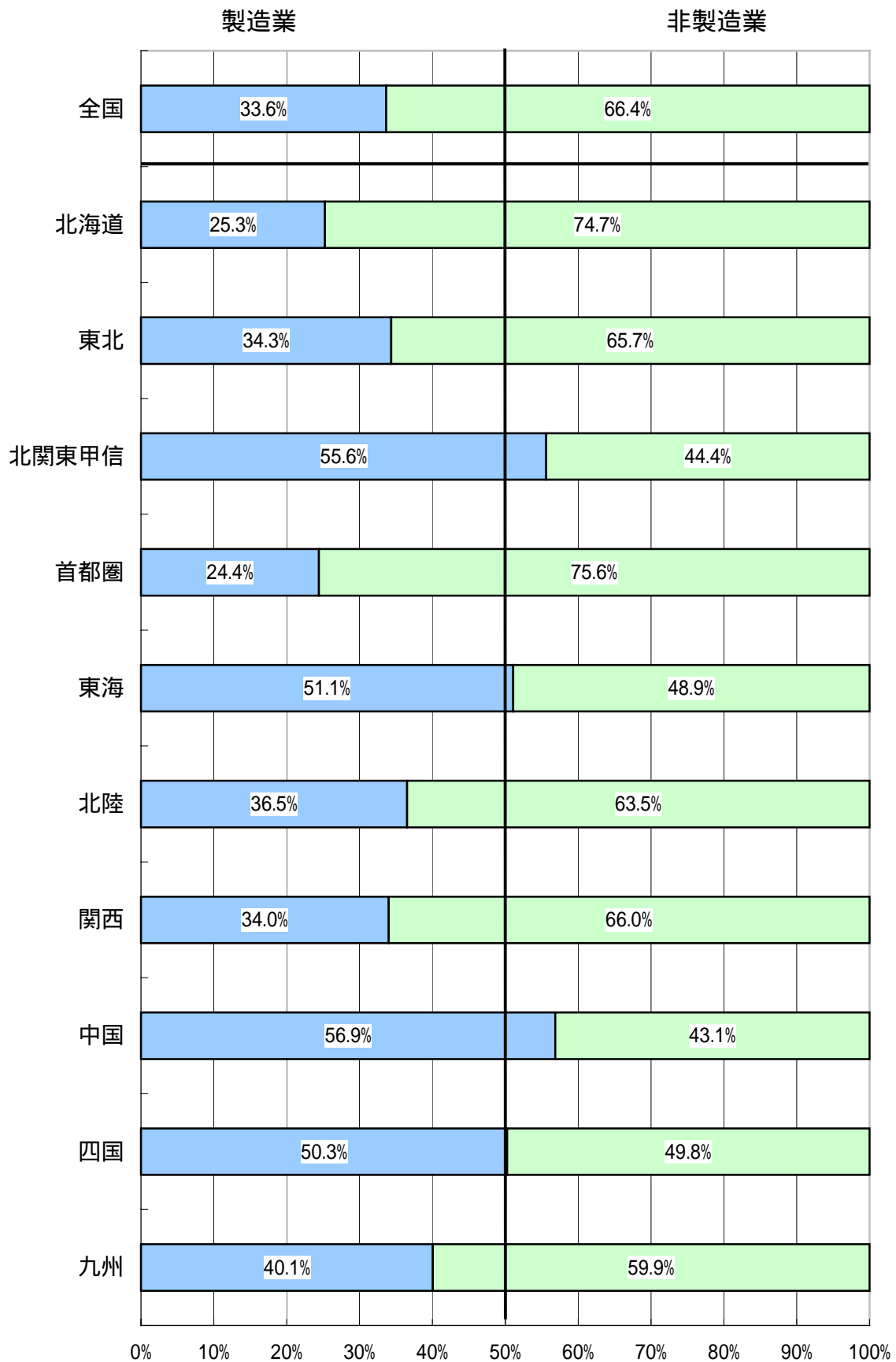
ビルオーナー企業のリストラ支援として店子がビル全体を買収する、既存建物をグループ間で移動する、等企業のリストラ行動に関連する投資が見られる。

一方、の計画投資がほぼ同時期に終了したため、非製造業シェアは低下した。

(99年：79% 00年：80% 01年：76%)。

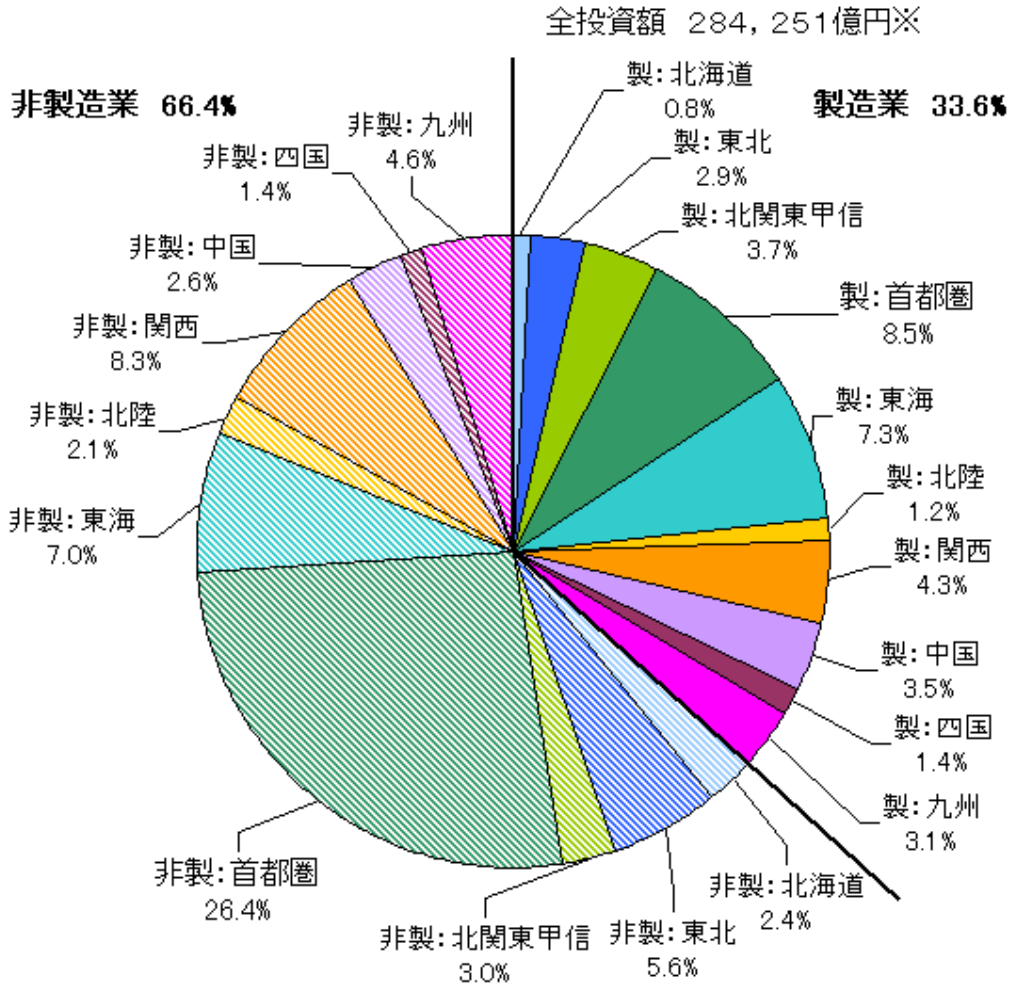
(図1)

地域別製造業非製造業比率



(図2)

全投資額における地域別製造業非製造業比率



※全投資額には地域別未回答分含む。

(注)地域区分は以下の通り

- 北海道 … 北海道
- 東北 … 青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟
- 北関東甲信 … 茨城、栃木、群馬、山梨、長野
- 首都圏 … 埼玉、千葉、神奈川、東京
- 東海 … 岐阜、静岡、愛知、三重
- 北陸 … 富山、石川、福井
- 関西 … 滋賀、京都、奈良、大阪、兵庫、和歌山
- 中国 … 鳥取、島根、岡山、広島、山口
- 四国 … 徳島、香川、愛媛、高知
- 九州 … 福岡、佐賀、長崎、大分、熊本、宮崎、鹿児島

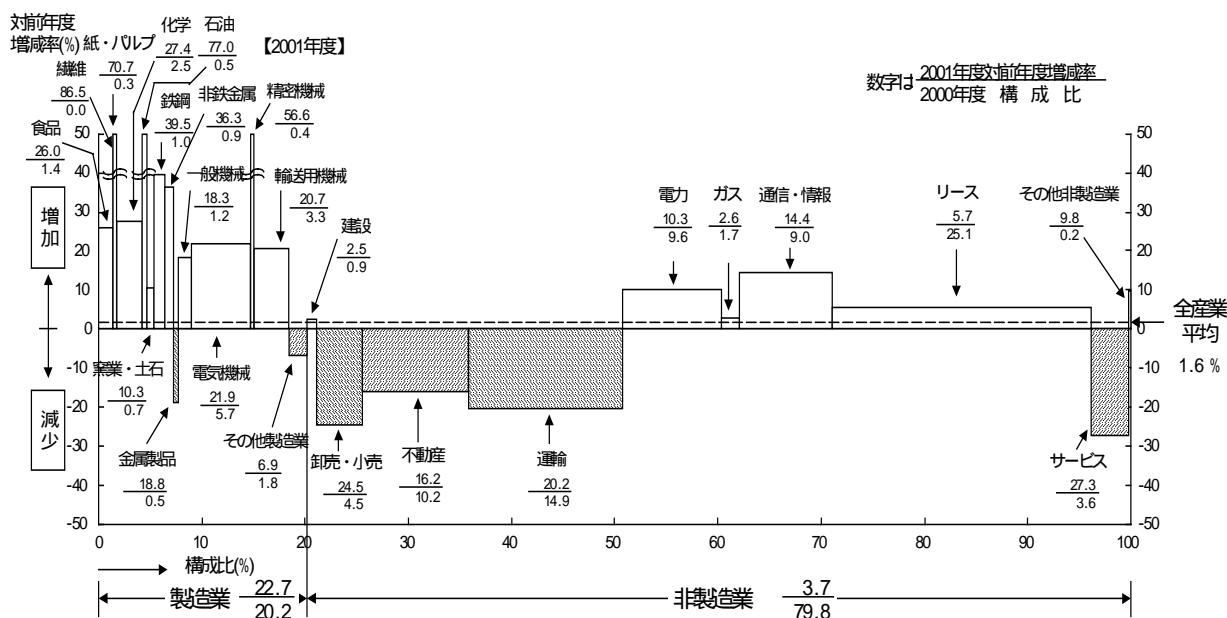
(注)具体的な数値は本行地域政策研究センター作成の「2000・2001・2002年度地域別設備投資計画調査」を参照のこと。

2. 2001年8月調査の結果

前述の通り、2001年8月調査では前年度の投資実績と今年度の投資計画、更に来年度の当初計画について回答を得ている。調査内容の軸は「前年度(00年度)から見て、今年度(01年度)の投資額が如何に増減したか」であり、結果詳細は当室で9月にまとめた冊子、「2000・2001・2002年度 首都圏設備投資動向調査結果」を参照されたい。

概略は以下の図に沿って説明する。

(表) 首都圏設備投資の増減結果(2000年度 2001年度)



表の見方は縦軸が前年度対比の増減率、横軸が前年度の構成比となっており、それらに乗じた表上の四角の面積が今年度の全体増減に対する寄与度となっている。例えば、全産業平均で前年度比1.6%増加となったが、その内通信・情報部門は14.4%(増減率)×9.0%(構成比)=1.3%増加に寄与している(各部門面積のプラスマイナスを合計すると1.6%になる)という表になっている。

製造業の寄与度が4.6%(22.7%×20.2%)であるのに対し、非製造業の寄与度は3.0%(3.7%×79.8%)となり、製造業の増加が特徴的となった。当アンケートを実施した時期(7月上旬～8月上旬)以降において、電気機械を中心に投資計画を下方修正しているため、当調査の数値も下方修正となるのは確実であろう。しかし、首都圏地域ゆえの以下2点の特徴からこの修正度合いは低いと見ている。

下方修正の主要因はまさにIT不況であり、半導体を主とした「電子部品」は確かに不況と言われているが、企業などが行う急ピッチの情報化投資に対応するべく「電子機器」は相応に推移しているとも言われ、部品工場に比較して加工型工場が多い首都圏地域では電気機械が相応に推移している。

他方、電気機械以外の製造業は、生産集約化に伴う投資など、IT不況の影響を受ける可能性の低い設備投資内容となっている。

非製造業の減少は前述した通り、前年度に行われたリストラ関連投資の反動減や大規模な計画投資が終了したことから、今年度はマイナスとなっている。

このリストラ投資の反動減が主要因となり不動産は減少（16.2%）したわけだが、近年東京では多くのビル建設現場が見られるように、首都圏地域の建設投資は好調とも感じられる。

そこで首都圏地域への不動産関連投資について、投資内容をより細分化することで、その傾向の把握を試みた。

第二章 首都圏地域への不動産関連投資

1. 投資内容の集計方法

首都圏地域への投資回答会社（2,468社）で主要工事の内容が記入されているものの内、比較的投資規模が大きい（数億～数十億オーダー）約1,000件を抽出、更にその中から不動産関連投資を抽出した上で以下の7項目に集計した。

会社単位ではなく、投資案件数で抽出しているため、会社数<投資件数。

< 不動産関連投資として集計した項目 >

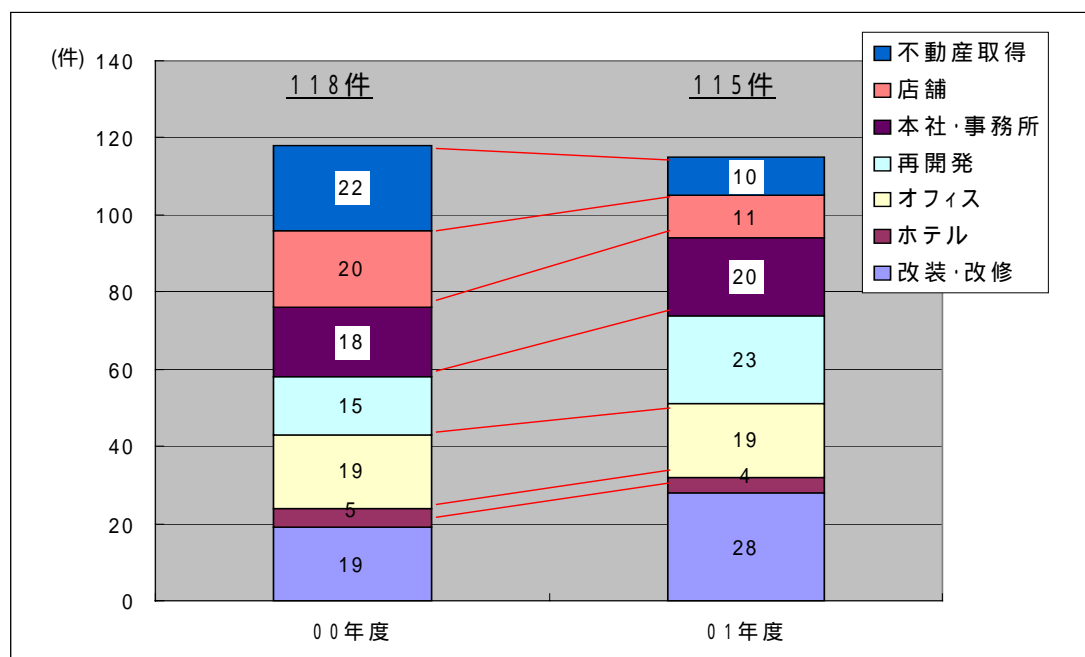
項目	内容
不動産取得	中古資産（子会社資産含む）の買取り、土地の取得 等
店舗	店舗を主用途とした建物整備
本社・事務所	自社使用オフィスを主用途とした建物整備
再開発	複合用途の再開発・法定市街地再開発案件（土地取得含む）
オフィス	賃貸オフィスを主用途とした建物整備
ホテル	ホテルを主用途とした建物整備
改装・改修	ビル・設備等の改修、店舗等のリニューアル工事 等

尚、上表分類への集計において以下の点を留意する。

- （1）～ の区別には曖昧なケースもある。原則的に主用途が明確になっているものを に分類し、それ以外を としている。
- （2）住宅投資は基本的には対象から除外している。

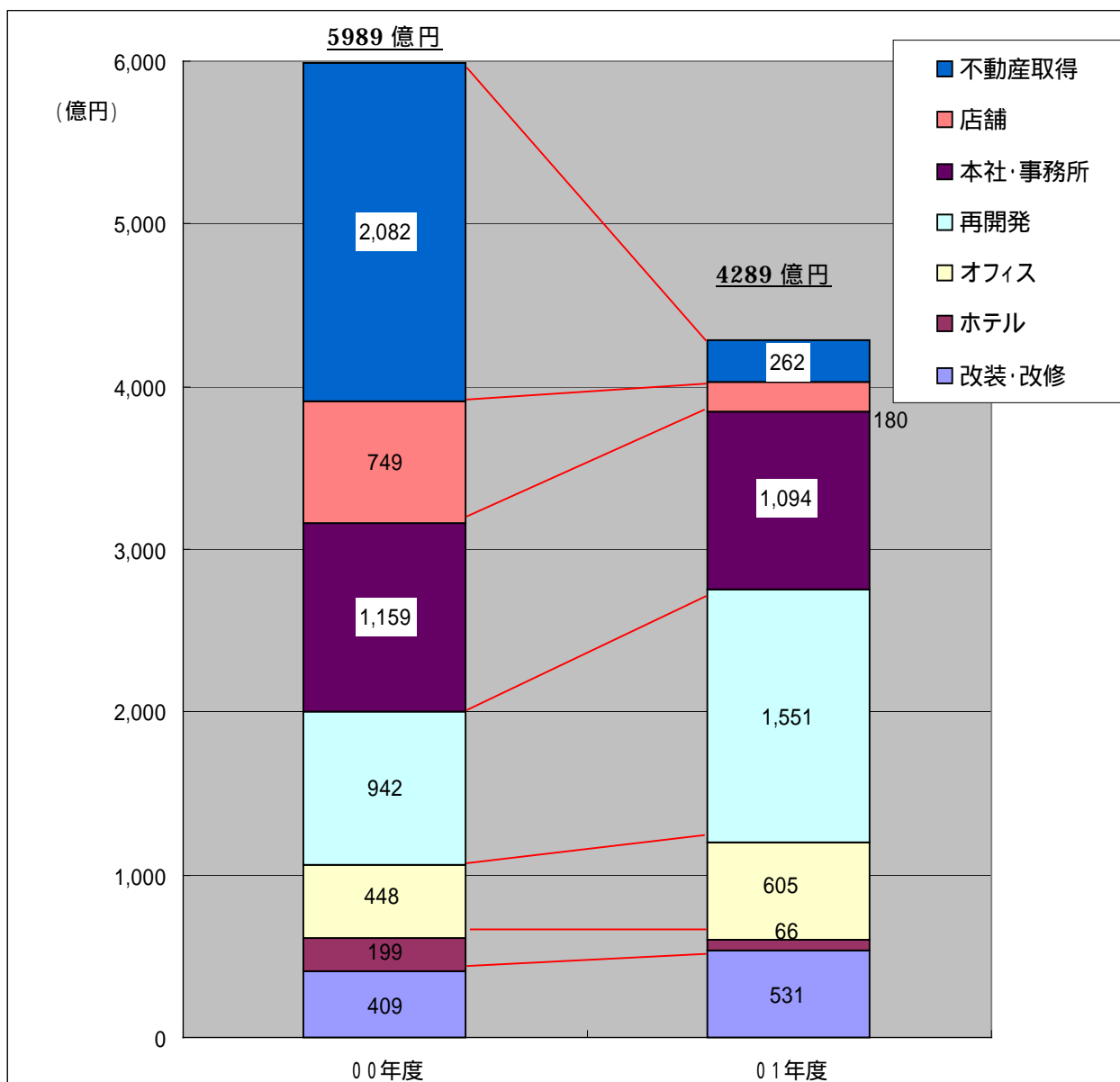
2. 集計結果

（1）投資件数



投資件数合計では前年度から今年度にかけて微減（118件 115件）したものの、その内容は不動産取得の減少（22件 10件）及び店舗の減少（20件 11件）によるものであり、この2項目を除いた合計では、むしろ増加（76件 94件）という結果になった。

（2）投資金額



投資金額合計で集計した場合、件数集計グラフでの特徴がより鮮明となった。総投資金額は前年度比 28%と減少（5989億円 4289億円）したものの、不動産取得（2082億円 262億円）及び店舗（749億円 180億円）の減少が要因であり、この2項目を除いた合計では22%の増加（3158億円 3847億円）という結果になった。

不動産取得

大幅な減少となった。前年度に経営リストラに絡む大規模な既存資産の買取り案件があった等、既存・既設不動産の企業間移動が主な要因である。また J-REIT の種地購入という不動産の新技术への投資も見られた。

前者のリストラ関連投資は 2001 年度は減少したものの、今後については不況の長期化が言われている中で流動的と言えよう。一方後者の J-REIT に関連し、昨今は大企業を中心に、不動産の「所有」を流動化する動きが出ている。

店舗

減少となったが、これは大店立地法が 2000 年 6 月に施行する前に大型小売店舗が相当数駆け込みで出店されたことが背景である。

本社・事務所

本社投資については再開発に絡む新社屋建設が数件あったのに加え、比較的小規模なものも多数見られたことで増加となった。事務所投資は前年度に大型事務所ビルを新築した案件があったため減少となり、本社・事務所全体では微減という結果になった。

東京所在の大企業が、周辺の賃借ビルに入居している複数のグループ会社と共に新本社に移動する案件もあるため、今後これら企業が抜けた中古ビルの増加が予想される。

再開発

土地取得や建築工事が進捗しており大幅な増加となった。

オフィス

金額にすると比較的小規模ではあるものの、多数の案件が計上された。

改装・改修

多くのホテルや百貨店において他店との差別化戦略などから、大幅なりニューアル工事が集中的に実施されたのが背景である。

第三章 考察

第一章の2で述べたように、確かに不動産への設備投資は全体で減少したものの、改めて不動産関連投資として再集計した上で7項目に分類すると、第二章の2で述べたような項目毎の特徴が見えた。以下、その特徴を整理する。

尚、この考察の章では、「不動産関連投資」の中から実際の建築工事を伴う投資(改修工事含む)を「建築投資」と呼ぶこととする。

建築投資は、店舗投資の外的要因による減少があったものの、再開発に代表される大型案件が進捗し、且つ比較的小額ではあるものの本社やオフィスビル投資案件が多数見られたため、増加となった。

加えて改装・改修投資では、建築投資の中では比較的小額であるものの、経営基盤の強化を狙う百貨店等で件数・金額ともに増加となった。

故に、実質的には建築投資が増加している姿が示された。

今後は企業群の新本社、新オフィスビルへの大量移動によって、中古の空きビルが増加することも予想され、相対的に低下する競争力を回復すべく、耐震補強等の防災対策や高度情報化への対応といった改装・改修投資が出てくることも想定される。

以上を勘案し、首都圏の建築投資については今後も底堅く推移し、当面、再開発等比較的大規模な案件の多くが竣工する2003年頃がピークと推測されているものの、その後も都心部において大型案件が数多く計画されており、相応の建築投資が継続するものと思われる。

一方で、全体の不動産関連投資は減少、という結果を導いたのは、昨年度にリストラ関連の企業間移動投資が大規模に行われたこと、大店立地法施行の影響、という2点である。

不動産取得の今後の見方は2点のポイントに集約される。1つ目はリストラ関連投資であり、これが収束するか否かは未だ流動的な景気動向に左右され、首都圏地域の場合はその金額が大規模となる可能性が高い点である。2つ目は会計基準の国際化が進む中、不動産を流動化する動きが出ている点である。以上より不動産関連投資全体で見ると今後は流動的であると言わざるを得ない。

以上

DBJ *Metropolitan Topics* バックナンバー

2001/9 「米国フロリダ州の地域開発に学ぶわが国都市再生へのヒント」
---サム・タブチ 元フロリダ州商務省課長 「都市再生講演会」 講演録---

2002/1 「首都圏設備投資動向調査に見る不動産投資の動向」
---増勢強める建築投資---