

# 埼玉県の民間設備投資の動向 —— 産業用建築投資を中心に

ぶぎん地域経済研究所 専務取締役 チーフエコノミスト 土田 浩

県内総生産（県内GDP）において、個人消費に次ぐウェイトを占めるのが民間設備投資である。民間設備投資の内訳は、大きく機械類（資本財）と建築物に分けられるが、本稿では、地域別のデータが存在する建築物への投資について、各種統計データを用いて分析することとする\*1。

設備投資については、それ自体が資本財や建設財の需要になるという側面に加えて、完成後は財・サービスを供給するための生産要素（資本）になるという側面ももつ。すなわち、産業用の建築投資が活発化すれば、その地域における事務所、店舗、工場、倉庫などの事業拠点が増加し、雇用の増加→雇用者所得の増加→個人消費の増加というルートや、財・サービスの生産の増加→企業収益の増加→更なる設備投資の増加というルートを通じて、地域経済の活性化・税収の増加をもたらす。

\*1 機械類については、県内鉱工業指数の資本財出荷という形で、県内からの出荷ベースのデータについては存在するものの、県内での設備投資となる据え付けベースのデータは存在しない。

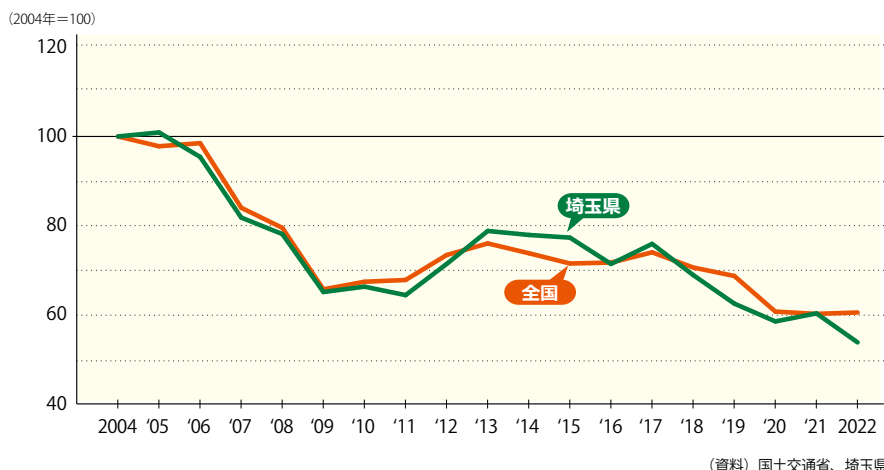
## I . 建築着工統計調査から見た県内設備投資の動向

国土交通省では、「建築着工統計調査」を公表している。ここに掲載されている県別の建築着工データのうち、住居用を除いた産業用建築物\*2の動きを振り返ることで、埼玉県の設備投資の動きを確認することとする。

\*2

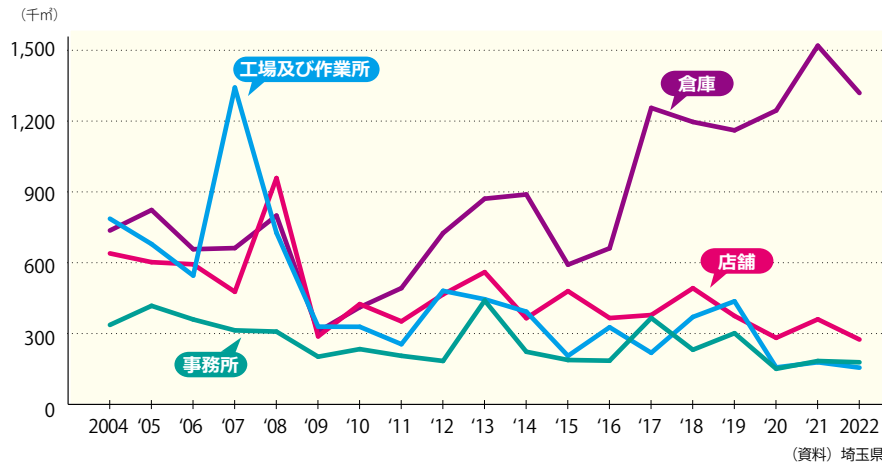
「産業用建築物」には、国、都道府県、市区町村が建築主のものも含まれている。民間設備投資の指標となる民間非居住用建築着工では、本来はこれを除くべきであるが、建築主別×用途別のデータを長期に亘って遡及できないこと、分析の中心となる事務所、店舗、工場および作業場（以下、工場という。）、倉庫については民間投資が大部分を占めることから、本稿では、産業用建築物を対象に論じることとする。

図表 1：産業用建築物の着工床面積





図表 2-1：埼玉県の用途別の建築着工床面積



## 1. 産業用建築物全体の着工床面積

はじめに、埼玉県の産業用建築物全体の着工床面積をみると、バブル崩壊後の1990年代から減少トレンドを辿っているが、特にリーマンショック（2008年）後には大きく落ち込んだ（図表1）。その後アベノミクス景気（2013～18年）のときは一旦持ち直したが、2018年頃からは、コロナ禍（2020年～）もあって再び減少に転じている。

これを全国と比較すると、概ね同様の動きとなっているが、最近10年程度をみると、全国よりもやや低調に推移している。この点に関しては、県内への企業立地の需要は旺盛ながら、適当な事業用地が徐々に枯渇しており、案件の成約が困難になっていることが主な要因として指摘されている。

## 2. 用途別にみた建築着工床面積

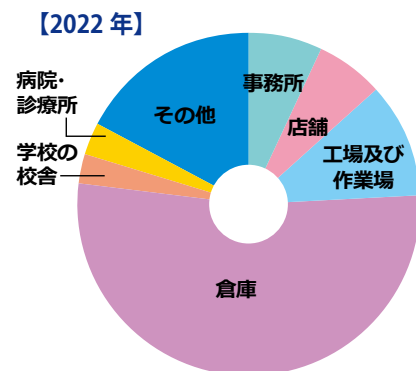
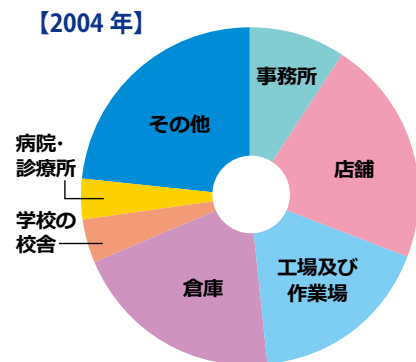
次に、埼玉県の建築着工床面積を用途別にみると（図表2-1）、倉庫が、最近10年ほど大幅に増加しているのが目に付く。仔細に見ると、2012～14年には、圏央道の埼玉県区間全通（＝関越道・東北道間開通、2015年10月）を見込んで急速に増加した。その後一旦は減少したものの、2017年から再び増加に転じ、Eコマース（ネット注文による通信販売）の普及に伴う倉庫需要の増加などを背景に、2021～22年には1.4百万㎡と高水準を記録している。

これに対して、店舗は、2007年に大型案件の着工があった後は、緩やかな減少傾向を辿っている。また、

工場についても、リーマンショック以降の為替円高などを背景とした国内生産拠点の海外移転と期を一にして、2009年以降水準を切り下げており、アベノミクス景気入り後も回復感に乏しい状況が続いている。この間、事務所については、概ね横這いで推移している。

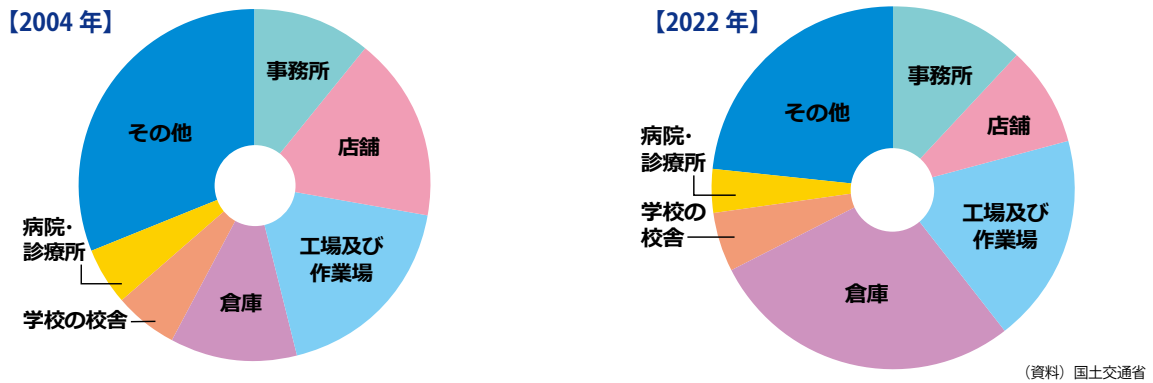
ここで、各用途の産業用建築着工床面積に占めるウェイトとみると（図表2-2）、2004年には20.3%で

図表 2-2：埼玉県の建築着工床面積の用途別構成比



(資料) 埼玉県

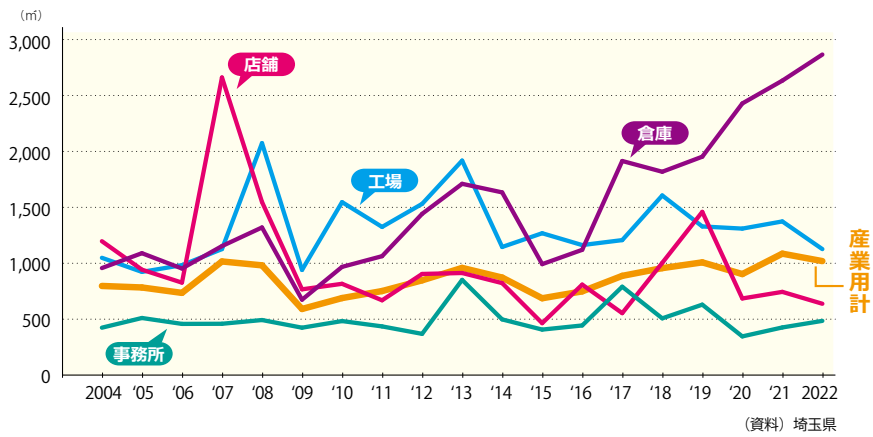
図表 2-3：全国の建築着工床面積の用途別構成比



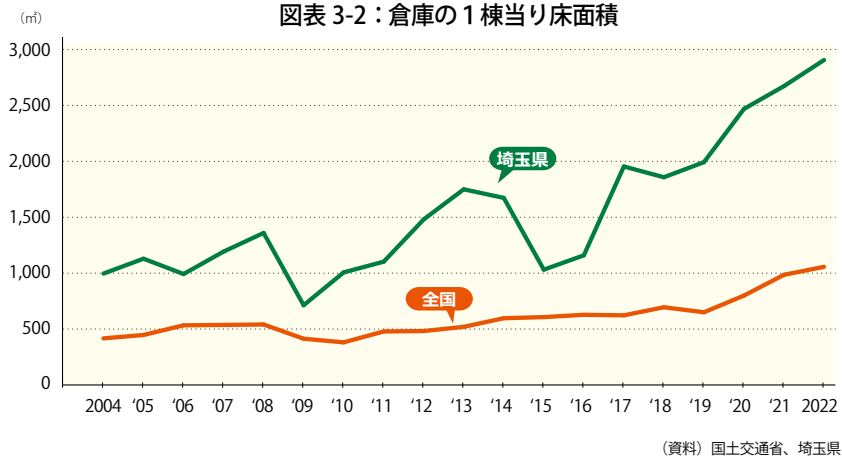
あった倉庫が、2022年には52.8%と全体の半数を占めるほどに増加している。一方で、店舗(同21.7%→6.2%)、工場(同17.6%→11.0%)は減少している。この間、事務所(同9.3%→7.1%)はやや弱含んでいる。因みに、全国ベースで各用途のウェイトをみると

(図表 2-3)、倉庫は、2004年の11.7%から2022年は28.2%とやはり増加しているが、埼玉県は52.8%という水準は、全国の中でも突出していると言える。店舗については、同16.9%から8.8%と減少しており、埼玉県はこれと同様の傾向であることが分かる。一方、

図表 3-1：埼玉県の1棟当り床面積

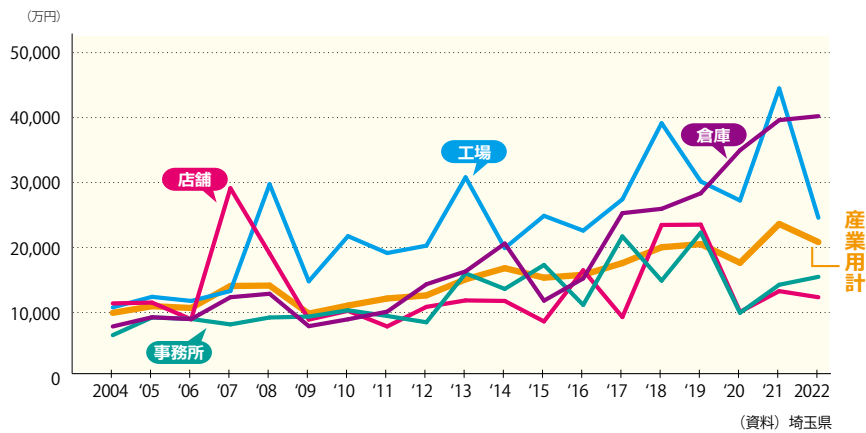


図表 3-2：倉庫の1棟当り床面積

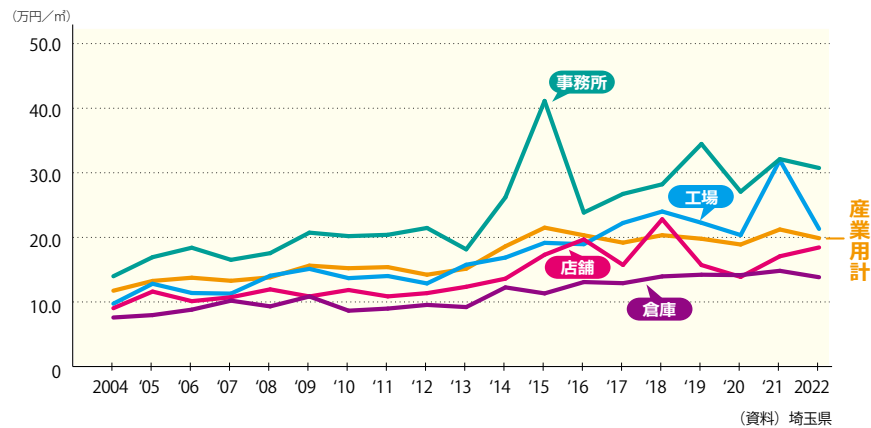




図表 4：埼玉県の1棟当り工事予定額



図表 5：埼玉県の床面積当り工事予定額



工場については、同 18.4%から 18.5%と横ばいであり、埼玉県の減少は当地の特徴的な動きの一つであると言える。この間、事務所については、同 11.1%から 12.1%と概ね横這いで推移している。

### 3. 1棟当り床面積

ここで、埼玉県の1棟当り建築着工床面積をみると(図表 3-1)、全体では趨勢的に緩やかに拡大している(2004年：802㎡→2022年：1,025㎡)。用途別の内訳をみると、倉庫が大幅に拡大していることが特徴である(同 963㎡→2,884㎡)。

全国の倉庫の床面積(同：380㎡→同：1,024㎡)と比較すると(図表 3-2)、埼玉県は以前から大型のものが多かったが、近年その差は広がっており、全国のテンポ以上に大型化が進んでいることが分かる。

この間、埼玉県の工場、店舗、事務所については、概ね横這いで推移している。

### 4. 1棟当り工事予定額

次に、埼玉県の1棟当り工事予定額についてみると(図表 4)、全体では趨勢的に上昇している(2004年：9,308万円→20,144万円)。用途別の内訳をみると、やはり倉庫が大幅に上昇している(同 7,225万円→39,425万円)。また、工場(同 10,152万円→23,870万円)、事務所(同 5,894万円→14,824万円)についても、振れを伴いつつも、上昇トレンドがみられる。倉庫については、前述の大型化が影響しているが、そのほか倉庫、工場、事務所ともに、後述の床面積当り工事予定額の上昇が影響していると考えられる。

### 5. 床面積当りの工事予定額

最後に、埼玉県の床面積当りの工事予定額を確認しておく(図表 5)、全体では趨勢的に上昇している(2004年：11.6万円/㎡→2022年：19.6万円/㎡)。

この額を用途別にみると（2022年）、事務所が最も高く（30.4万円/㎡）、以下、工場（21.1万円/㎡）、店舗（18.2万円/㎡）、倉庫（13.7万円/㎡）の順になっているが、各用途における上昇テンポには特段差がみられない。床面積当り工事予定額の趨勢的上昇は、建築資材価格や労務単価の上昇と、各用途における高機能・高品質化によるものと考えられる。

## II. その他関連データから見た県内設備投資の動向

### 1. 埼玉県の企業立地実績

埼玉県では、四半期ごとに「企業立地実績について」を公表している。これによると、本格的に企業誘致を開始した2005年1月以降、23年3月までの18年3か月の企業誘致実績\*3は1,292件であった。この間の推移をみると（図表6）、概ね国土交通省の建築着

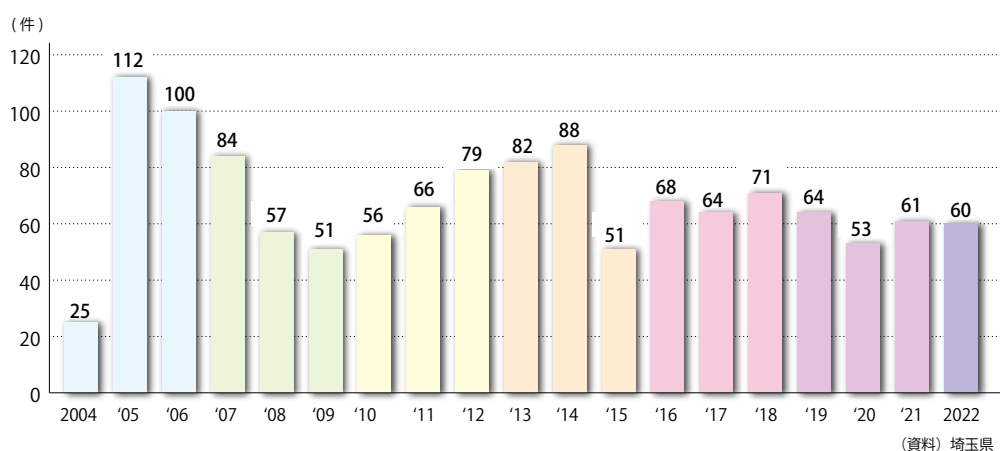
工統計と同様の傾向を示していることが分かる。

\*3 工業、研究所、流通加工施設については、原則として土地面積1,000㎡以上の土地取得が対象。

具体的には、08年度から10年度にかけては、リーマンショック後の景気後退や、円高を背景とした製造拠点の海外移転の影響を受けて低調であった。その後、12年度から14年度にかけては、圏央道の開通を控えて、大型物流センターをはじめとした企業立地が活発化した。20年度から22年度にかけては、コロナ禍の影響もあって低調であった。

これを業種・用途別にみると（図表6-2）、工場が842件で全体の7割弱、流通加工施設が344件で3割弱を占めている。この間の推移をみると、工場は減少トレンドにある一方、流通加工施設は増加トレンドにあり、この点も国土交通省の建築着工統計調査と同様の動きとなっている。

図表 6-1：企業立地件数の推移



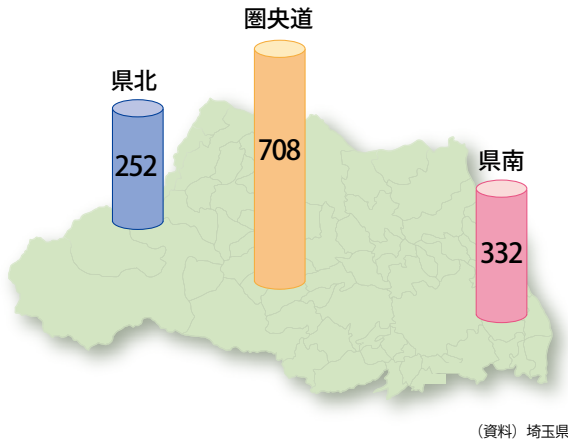
図表 6-2：業種・用途の立地状況

年度	戦略名	合計	工場 (食料品以外)	工場 (食料品)	研究所	本社・ 支社等	流通加工 施設	その他 <sup>*2</sup>
<sup>*1</sup> 2004～06	企業誘致大作戦	237	156	22	3	11	34	11
2007～09	チャンスメーカー埼玉戦略Ⅰ	192	114	19	0	11	36	12
2010～12	チャンスメーカー埼玉戦略Ⅱ	201	95	31	5	10	60	—
2013～15	チャンスメーカー埼玉戦略Ⅲ	221	106	28	9	10	68	—
2016～18	チャンスメーカー埼玉戦略Ⅳ	203	103	27	8	4	60	1
2019～21	チャンスメーカー埼玉戦略Ⅴ	178	79	29	3	2	65	—
2022	企業誘致 Soul-Saitama 戦略	60	24	9	6	—	21	—

\*1 2004年度は、2005年1～3月分のみ \*2 その他の2004～09年度には、ベンチャー企業、外資系企業を含む  
(資料) 埼玉県



図表 6-3：県内地域別の立地条件



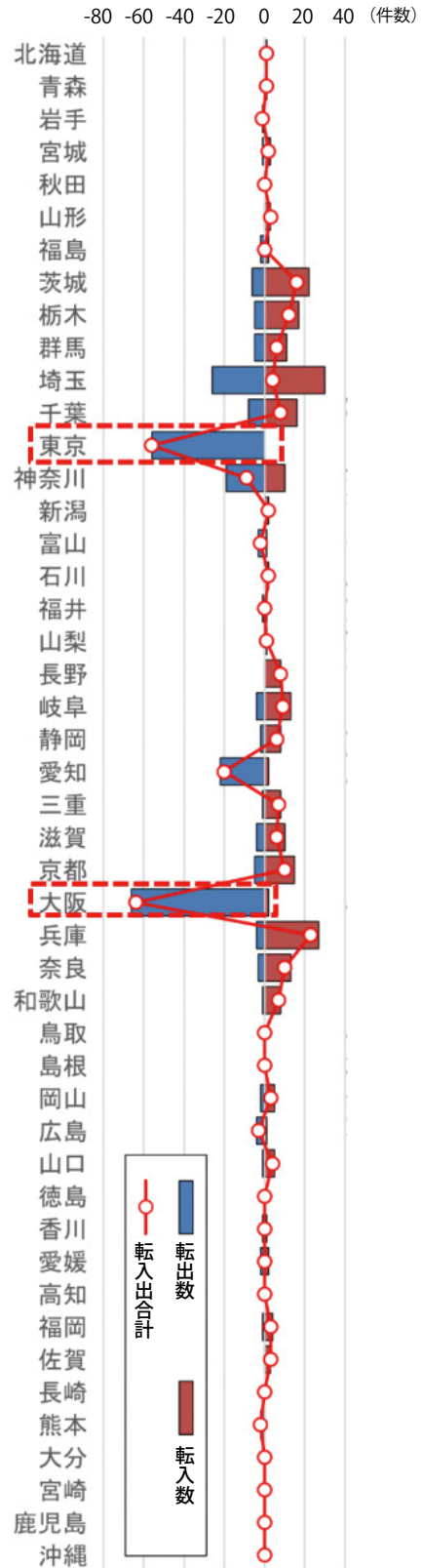
また、これを県内地域別にみると（図表 6-3）、圏央道周辺地域が 708 件と全体の 5 割強を占めており、圏央道の埼玉県区間全通の波及効果が大きかったことが窺われる。

## 2. 経済産業省の工場立地動向調査

経済産業省では、「工場立地動向調査の結果について」を公表している。過去 10 年間（2013～22 年）の累計\*4 をみると（図表 7）、埼玉県の転入件数は都道府県別で最多となっている。なお、転出件数も大阪府、東京都に次いで 3 番目の多さとなっている。このような活発な工場転入出は、県内の設備投資を押し上げる一因になっていると考えられる。

\*4 製造業、電気業、ガス業、熱供給業の工場を建設する目的で、1,000㎡以上の用地（埋立予定地を含む）を取得（借地を含む）した事業者。

図表 7：工場の転入出件数（10 年間：2013 - 2022 年累計）



図表 8-1：都道府県別本社移転の増減（転入超過数）  
ランキング（2013 - 2022 年累計）

順位	都道府県	転入	転出	転入超過数
1	神奈川県	2,526	1,913	613
2	埼玉県	2,121	1,553	568
3	千葉県	1,460	1,138	322
4	兵庫県	949	765	184
5	茨城県	388	278	110
6	奈良県	261	185	76
7	長野県	184	109	75
8	福岡県	536	473	63
9	沖縄県	127	73	54
10	宮城県	227	184	43
-----				
46	大阪府	1,513	2,101	▲ 588
47	東京都	5,693	6,939	▲1,246

（資料）帝国データバンク

### 3. 帝国データバンクの埼玉県・本社移転企業調査

株式会社 帝国データバンク大宮支店では、「埼玉県・本社移転企業調査」を毎年公表している。過去 10 年間（2013～22 年）をみると（図表 8-1）、転入企業数は 2,121 社で、東京都、神奈川県に次いで全国第 3 位。転入超過数は 568 社で、神奈川県に次いで第 2 位となっている。

これを年別にみると（図表 8-2）、基本的には転入

企業数 200 社程度、転出企業数 150 社程度で例年安定的に推移している。ただし、2021 年はコロナ禍の影響もあって、転入企業数が 250 社超となった。本社移転に関しては、必ずしも建築投資を伴うとは限らないものの、これも県内の設備投資を押し上げる一因となっている可能性がある。

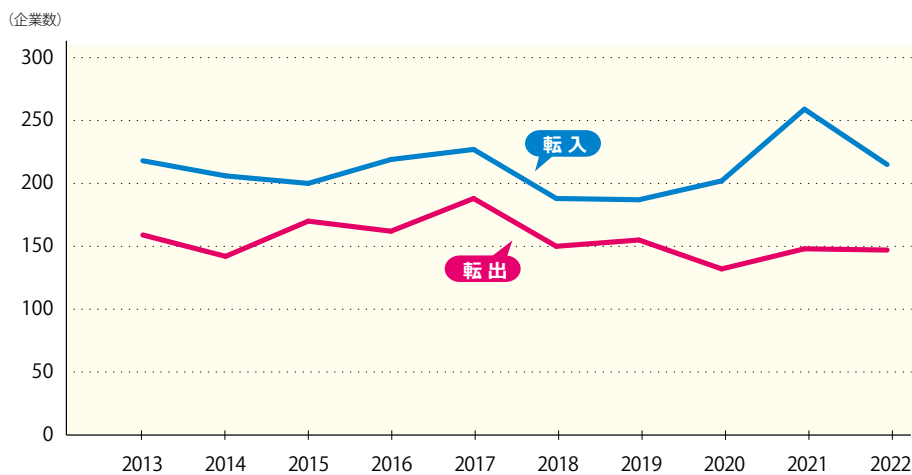
### Ⅲ. 産業用建築投資と域内総生産

産業用建築投資に関しては、まず建築投資そのものが、その地域の設備投資として地元の建設会社などの売上に計上される。それにも増して重要なことは、完成後の稼働開始とともに、地元雇用を創出して個人消費を上げたり、設備保守や運輸などのサービス需要を喚起するなど、地域経済全体の活性化をもたらすことである。

埼玉県が作成する「市町村民経済計算」を用いて、域内総生産の直近 2020 年度のデータを 2012 年度と対比してみると（図表 9）、圏央道地域<sup>\*5</sup>が埼玉県全体よりも高い伸びを示していることを確認できる。また、その内訳である製造業の総生産をみても、圏央道地域が埼玉県全体よりも高い伸びを示しており、産業用建築投資（企業立地）が地域経済の活性化に大きく貢献していることを示唆している。

\*5 図表 8 の区割りと同じく、県央、比企川越（川越）、比企川越（東松山）、西部、利根の 5 地域を指す。

図表 8-2：埼玉県の転入・転出企業数の推移



（資料）帝国データバンク

図表 9：埼玉県内地域別総生産（2020年、名目）

（百万円）

	域内総生産		うち製造業	
		2012年度比		2012年度比
埼玉県全体	22,922,645	8.1%	4,806,872	18.2%
圏央道地域	8,517,579	10.3%	2,240,496	25.6%
県央	1,391,817	4.1%	333,819	13.1%
比企川越（川越）	1,817,946	11.2%	380,274	26.9%
比企川越（東松山）	844,019	12.4%	294,932	17.6%
西部	2,372,306	11.4%	593,699	35.0%
利根	2,091,491	11.8%	637,772	28.0%

（資料）埼玉県

## IV. 日本各地における企業立地の活発化

### 1. 国内企業立地の活発化の背景

日本各地を見渡すと、半導体、蓄電池、バイオ・医薬品等の先端産業分野で、企業立地が活発な地域が目につく。

これまで海外一とくに中国を中心に工場立地を進めてきた日本企業が、ここに来て先端産業分野で国内投資を活発化させている背景としては、次の2点が挙げられる。

第一は、米中対立の激化に伴う経済安全保障問題である。サプライチェーンの強靱化や技術流出の回避の観点から、民間企業においても、地政学リスクの軽減が強く意識されるようになってきている。

第二は、先端産業における政府の国内投資促進策である。米国をはじめ先進諸外国に共通した動きであるが、自国産業の育成・強化を目的として、政府が国内投資への減税・補助金などの支援を積極化している。

### 2. 熊本県の事例

企業立地が最も活発なのは、半導体受託生産の世界最大手「台湾積体回路製造（TSMC）」の工場が進出する熊本県である。2022年4月に建設が開始され、2024年末までに稼働開始の予定で工事が進んでいる。設備投資額は約1.2兆円で、これは熊本県のこれまでの年間設備投資額（2020年：0.7兆円）の2倍近くに相当する。新規雇用数は約1,700人となる予定である。

注目されるのは、このTSMCの企業進出に誘発されて、ソニーセミコンダクターや三菱電機をはじめ、多くの半導体製造装置や半導体材料メーカーが近隣に新規進出を決めたことである。肥後銀行の情報によると、新たな進出企業は90社で、雇用創出効果は10,700人に上るといふ。併せて、工業団地の開発やインフラ整備（中九州横断道路）も進んでいるほか、大学・高等専門学校では半導体の教育態勢を拡充するなど、地域ぐるみでこの機会を活かすべく取り組んでいる。

九州フィナンシャルグループでは、TSMC進出の県内経済への波及効果を10年間で6.9兆円と試算している。これは熊本県の県民総生産（2020年：6.1兆円）の1年分を上回る巨額の効果である。

### おわりに

埼玉県の産業用建築投資の動向をみると、地理的な優位性もあって潜在的な需要は大きいものの、最近は適当な用地が確保できないなどの事情で、全国比やや低調に推移している。また、用途別にみると、首都圏周縁部における倉庫需要の増加を反映して、倉庫に偏重した投資が行われている。

地域経済の一層の活性化を図るためには、土地の有効活用に向けた取り組みを推進するとともに、重点分野を絞った企業誘致活動を進めるなどの施策が望まれる。