

## 貸工場の役割と行方（目次）

はじめに一	.....	2
1. 大阪市内の製造工場	.....	4
2. 貸工場の概要	.....	9
(1)貸工場の登場		
(2)様々なタイプ		
(3)大阪地区の貸工場の実態 一東大阪市による調査から		
3. 大阪市内の貸工場	.....	16
(1)工場数		
(2)所在や方面		
(3)新規開業と貸工場など賃借物件		
(4)市内の貸工場事例		
4. 西淀川区内でのアンケート結果	.....	22
調査範囲：大阪市西淀川区中島		
I.土地所有企業等へのアンケート結果		
II.工場を賃借している企業等へのアンケート結果		
5. これからの貸工場を考える	.....	33
(1)最近の公的貸工場		
(2)これからの貸工場		

## 貸工場の役割とゆくえ

### はじめに

あまり知られていないが、大阪市内にある工場の約3割は借（貸）工場である。残りの50%強が土地・建物所有型、さらに約10%が借地型の工場となっている。ちなみに「中小企業のまち」として知られる東大阪市では、工場の半分以上が借（貸）工場だという。大阪市内でも、この東大阪市に近い東部の平野、生野、東成区などは、貸工場の多い地域として知られている。西部臨海地区では西淀川区の中島地区や此花区の常吉、梅町などにも貸工場が相当数見受けられる。

#### ◎ 借（貸）工場のメリット（有利な点）

- ① 小資本で開業できる。地価が高い都心にあつては、工場（土地・建物）の取得費用は非常に大きいですが、貸工場の場合はこの購入資金を必要としないため、資金効率が良い。
- ② 借家のため工場移転が容易である。例えば受注先企業が移転した場合とか、工場周辺の環境の変化にも対応して移転しやすい。
- ③ 自社の事業の拡大、縮小あるいは廃業も容易である。

#### ◎ 借（貸）工場のデメリット（不利な点）

- ① 工場が賃借物件のため担保資産とならず、金融担保力に欠ける。
- ② 地価上昇などに伴い、家賃の増額が予想されるなど、経営上の安定性に欠ける。
- ③ 建屋の増築、改築、また設備の増強などは、家主の承諾が必要で難しい場合が多く、生産計画の支障となる場合がある。

貸工場に対する需要（借り手）は新規の開業者のほか、従業員が0～9名と小規模事業所が中心となっている。

一方、貸工場の供給（貸し手）は、次のような形態で今後も増加が予想される。しかし、貸工場建設が農地転用目的の一つとして盛んだった昭和30～40年頃とは異なり、これからはそう多くの供給は期待できない。

#### <貸工場の供給>

- ① （跡継者難などで）廃業した工場の再利用
- ② 遊休倉庫の再利用
- ③ アパート・マンション等に比べ建設費が小額ですむことから、貸工場経営は効率（利回り）が良いとして、投資として貸工場の建設を行う場合
- ④ 府県や市町村など地方自治体あるいは公的団体が、産業支援やものづくり支援策として、後述のようにインキュベータ施設として貸工場の建設（東京都の工場アパート、大阪市大正区のテクノシーズ泉尾など）を行う場合

本調査書は以下の構成から成っている。

- ① まず、大阪市内の製造工場全体の概要を見る。
- ② 貸工場の実態を、隣接する東大阪で行われた調査を参考として紹介しながら、大阪市内の貸工場の現状について推定する。
- ③ 次に、貸工場が比較的多い西淀川区・中島地区の工場等の土地・建物所有者及び賃借工場経営者へ行ったアンケート調査結果を報告する。
- ④ 最後に、これからの貸工場の役割と期待についてのまとめを行う。

## 1. 大阪市内の工場

市内の製造業の事業所（工場）数は、国が発表する「事業所・企業統計調査」では 24,583 ヶ所（平成 16 年）である。近年一貫して減少が続き、毎年 1,000 以上の工場が減少している。 廃業、休業、移転先不明などもあり、正確とはいえないが、大阪市経済局の平成 15 年 3 月の調査では 20,192 ヶ所あるという。

そこで、「大阪市製造業実態調査報告書」（平成 15 年 3 月 市経済局）に従い、市内の工場の現状を眺めてみる。

### (1) 事業所の規模

- ① 従業員／0～4 人までの小規模の工場（事業所）が全体の約 70%である。
- ② 資本金の規模／個人営業が全事業所の過半（51%）で、次に資本金 1,000 万円台の会社が 30%、1,000 万円未満の会社が 10%となり、個人とこれらの小規模資本の事業所で全体の殆ど（90%強）を占めている。ちなみに、資本金 10 億円以上の事業所（大企業）は計 89、全体の 0.5%である。

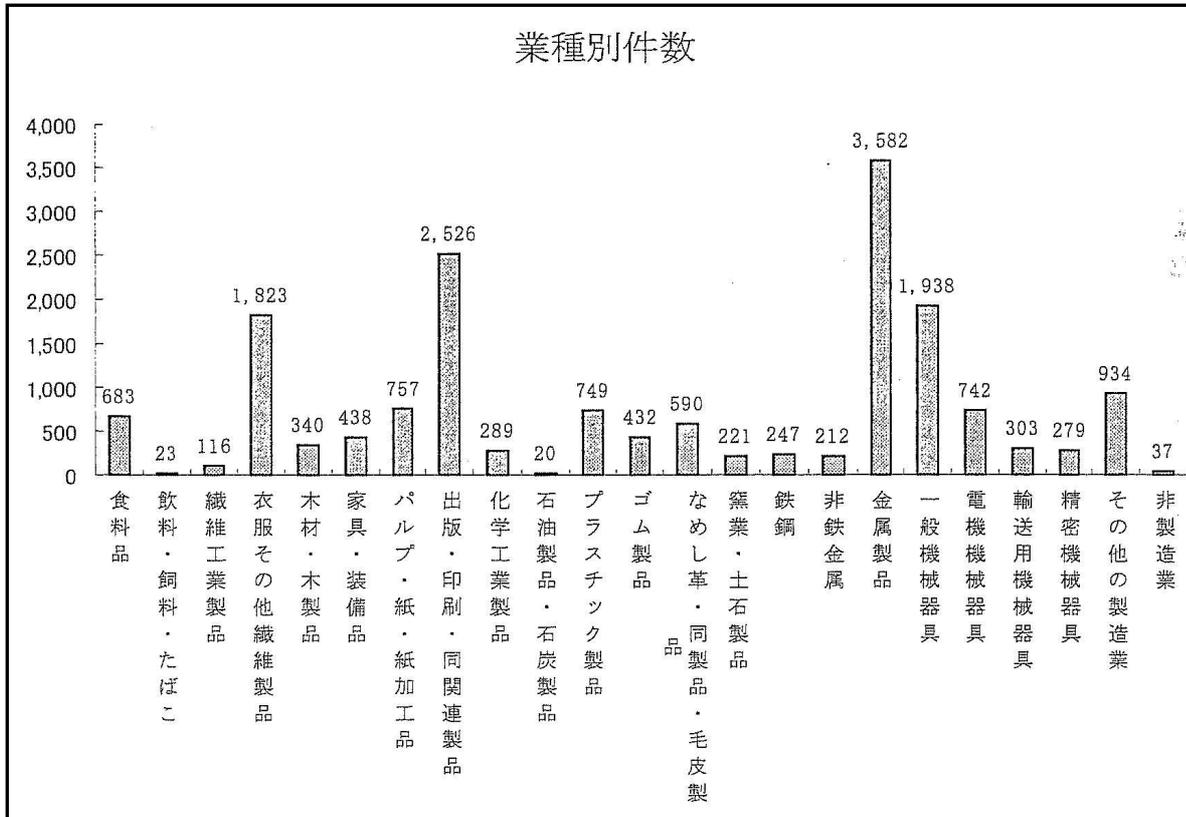
### (2) 工場経営者（代表者）の年齢層

「50～60 歳代」が中心である。働き盛りの「40 歳代」は 10.5%と全体のおよそ 1 割で、高年齢層の「70 歳代」の 13.8%よりも少なく、経営者の高齢化が懸念されている。

年齢層	事業所数	%
20 歳代	43	0.2
30 歳代	524	3.0
40 歳代	1,808	10.5
50 歳代	5,216	30.2
60 歳代	6,806	39.4
70 歳代	2,385	13.8
80 歳代	378	2.2
90 歳代	24	0.1
無効回答	97	0.6
合計	17,281	100.0

(3) 業種

「金属製品製造業」が多く (20.7%)、次いで「出版印刷同関連製品」(14.6%)、「一般機械器具」(11.2%)となる。



(4) 開業時期

工場の開業時期別にみると、第二次大戦後の経済復興から高度成長期、つまり昭和30年代から40年代に開業した事業所が約8,500、全体の50%を数える。次に昭和20年代の17.5%、それと比較的新しい50年代の開業が13.6%となる。

平成3年以降の開業は少なく724事業所と全体の4.2%に過ぎず、近年の開業率の低さを物語る。

(5) 方面別の工場数と業種

市内の東部方面(城東区、東成区、生野区、平野区)には小規模な事業所が多く、住宅と混在して密集している。一方、西部臨海方面は、工場地区(主として工業専用地域)が住宅地区とは分離しており、また大規模な工場が多いのが特徴である。

業種としては全体として金属製品製造業が多いが、中心区の福島区、北区、中央区、天王寺区と東住吉区では「出版印刷及び関連業種」が主業種であり、周辺区の東淀川区、都島区、旭区、それに住吉区では古くから大阪に多い「衣服、その他繊維製品製造業」がなお中心となっている。(次表参照)

<方面別事業所数と主な業種> (大阪市内)

地域	所在区	事業所数	事業所あたりの正社員数	主な業種
西部臨海地域	西淀川	1,008	12.4人	金属製品製造
	此花	233	13.2人	一般機械器具製造
	港	560	4.5人	金属製品製造
	大正	529	11.2人	金属製品製造
	住之江	404	13.4人	金属製品製造
	計	2,734	@10.8人	
南部	西成	877	6.4人	なめし革・同製品、皮革製品製造業
	阿部野	369	5.3人	出版・印刷関連製品製造業
	東住吉	907	4.4人	出版・印刷関連製品製造業
	住吉	315	7.2人	衣服その他繊維製品製造業
	計	2,468	@5.6人	
都心	福島	541	9.6人	出版・印刷関連製品製造業
	北	787	9.9人	出版・印刷関連製品製造業
	西	517	5.1人	金属製品製造
	中央	591	8.1人	出版・印刷関連製品製造業
	浪速	381	6.8人	なめし革・同製品、皮革製品製造業
	天王寺	522	6.6人	出版・印刷関連製品製造業
	計	3,339	@7.9人	
東部	城東	1,255	7.5人	衣服その他繊維製品製造業
	東成	1,589	6.7人	出版・印刷関連製品製造業
	生野	3,189	4.8人	金属製品製造
	平野	2,225	5.4人	金属製品製造
	計	8,258	@6.5人	
北東部	淀川	1,187	13.9人	金属製品製造
	東淀川	402	16.2人	衣服その他繊維製品製造業
	都島	576	5.7人	衣服その他繊維製品製造業
	旭	490	7.2人	衣服その他繊維製品製造業
	鶴見	738	8.9人	金属製品製造
	計	3,393	@10.7人	
合計		20,192	平均 7.9人	

(6) 工場が大阪市内にあることのメリット（経営者意向）

「受注先が近く、交通の便が良い」とするものが多い。「外注先や仕事仲間が多い」というものは少ない。

- |                    |       |
|--------------------|-------|
| ① 受注先が近い           | 31.7% |
| ② 交通の便が良い          | 24.5% |
| ③ 原材料の調達が容易        | 18.1% |
| ④ 外注先が近い           | 12.6% |
| ⑤ 同業者間での仕事の融通がしやすい | 4.4%  |

(7) 工場が大阪市内にあることのデメリット（経営者意向）

回答は次のように、いくつにも分かれている。

- |                  |       |
|------------------|-------|
| ① 地価・家賃が高い       | 24.2% |
| ② 周辺が住宅地化し操業が難しい | 18.9% |
| ③ 地方税が高い         | 15.2% |
| ④ 競合先が多い         | 11.4% |
| ⑤ 公害規制がある        | 6.8%  |

(8) 今後の生産拠点と計画

市外への転出意向は少ない。「現在の場所で現状維持したい」とする社が約2/3、「規模の拡大」「縮小」は共に少ない。

- |                      |       |
|----------------------|-------|
| ① 現在地または大阪市内で現状程度とする | 65.9% |
| ② 現在地または大阪市内で規模を縮小する | 5.4%  |
| ③ 現在地または大阪市内で規模を拡大する | 4.1%  |
| ④ 市外に移転する            | 2.4%  |
| ⑤ 大阪市内でよい            | 22.2% |

(9) 事業の承継について

回答企業のうち、「後継者が決まっている」社は30%、「決まっていない」が70%である。  
このように「決まっていない」企業が非常に多い。また、回答企業の経営者の年齢は60歳代が多いが、「未だ決める時期ではない」が半分近く（45.6%）あり、次に「廃業する」とするものが5,023社（43.1%）と驚くほど多い。

① まだ決める時期ではない	5,314社	45.6%
② 廃業する予定	5,023社	43.1%
③ 場合によっては第三者へ事業譲渡する	1,028社	8.8%
④ <u>その他</u>	288社	2.5%
	計 11,653社	100%

(10) 廃業予定の企業

「事業の後継者がいない」などの理由で「2～3年以内に廃業したい」という事業所が5,023社、市内工場全体数の約29%もある。5,023社の内、約8割の4,100社が個人営業で、生産形態では「賃加工業」が約2,100社（約40%）と非常に多い。また経営者の年齢層では60歳代が廃業予定企業のおよそ7割（67.3%）を占めている。

つまり、「個人営業の賃加工業で、経営者が60代と高齢化している企業では、廃業を考えているものが非常に多い」ことが分る。

## 2. 貸工場の概要

### (1) 貸工場の登場

貸工場（工場の土地、建物を賃借して製造事業を営む場合の土地・建物のことをいう）は前述の通り大阪市内では全工場の1／3近くを占め、その殆どが民間の貸工場である。市内の貸工場は昭和20年以前にもあったが、経済混乱期の昭和20年代には貸工場を利用した零細小規模工場の働きは大きかった。その後、貸工場数が激増したのは、復興から高度成長期にかけての昭和30年～40年代である。

元手はないが独立開業の意欲を持つ人にとって、事務所兼工場兼作業場として「貸工場」は手っ取り早いものだった。4戸1や6戸1の連棟式の工場、作業場建物が大阪市内や東大阪市などで見かけられるが、大体は昭和40年代早くに建てられたものである。

昭和40年代後半には、大阪市内外で道路建設や整備が進むにつれ、流通施設として貸倉庫が多く見られるようになったが、貸工場はそれよりも早い時期に建てられていた。

その後地価の上昇が続いたため、中小企業にとって工場敷地や建物を取得することが難しくなるが、貸工場の建設も減少した。というのは、地価高騰によって逆に地主の土地利用の選択肢は拡がり、従来の工場や倉庫中心と異なり、例えばマンションや建売住宅への土地利用も可能となったことから、逆に民間の貸工場建設は減少していくことになった。

この期間には、地方自治体や公的な機関の手によって「工場アパート」や「〇〇産業センター」などの貸工場がつくられた。安い家賃の貸工場が沢山あることが地域産業の振興や活性化とつながるという考え方によるものであった。

インキュベーター（孵卵器）とは、経済不況で悩んだ欧米で始まった産業支援施設である。日本では1980年代までは新規創業が非常に活発であったため、このような開業支援のための施設は必要なかった。しかし1980年代から日本でも製造業について新規開業の停滞と廃業数の増加が続くことになった。例えば、東京都では1983年に計約100,000あった工場数は1990年には約80,000に、1993年には72,600と激減している。実に10年間で27,000の工場（これは兵庫県全体の総工場数に近い）が消失したことになる。

このような工場の減少を「何とか喰い止め新規の創業を促す」べく、例えば府県や市町村にもものづくり支援課ができたり、公的な貸工場（インキュベータ施設）があちこちでつくられている。

## (2) 貸工場のいろいろなタイプ

貸工場は次のようにいくつかに分類できる。

### ① 用途別の分類

#### a. 住宅併設型（図-1）

独立・開業する場合、住宅の一部（例えば土間）を作業所や工場として使う例がある。

このように住居と工場が一緒になった貸工場をいう。市内では生野区など住宅・工場が混在する地域に多い。鉄骨造が多いが木造もある。

#### b. 専用工場型

住居部分はなく4戸1などの連棟式、また独立式の工場（図-2）。鉄骨造、スレート葺、平家建てが多い。天井高は8～9mと高く、またクレーン設置に必要な強度を持つ柱・梁などは必要である。天井高の高い場合、中2階に事務所等を設けるものもある（図-3）。

#### c. 複合型

府県や市町村、または公的団体が建設するタイプで、工場床以外に事務所や検査室・会議室（商談室）、場合にはシャワー室などの共用施設も持つもの（図-4）

図-1 住宅兼工場例

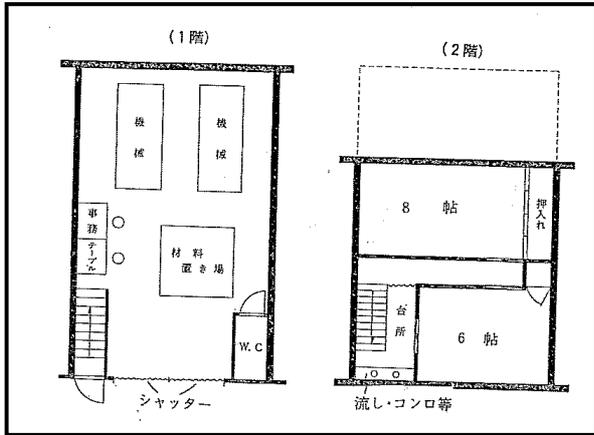


図-2 専用工場例

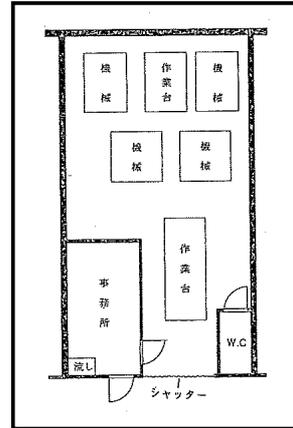


図-3 中2階設置型の工場例

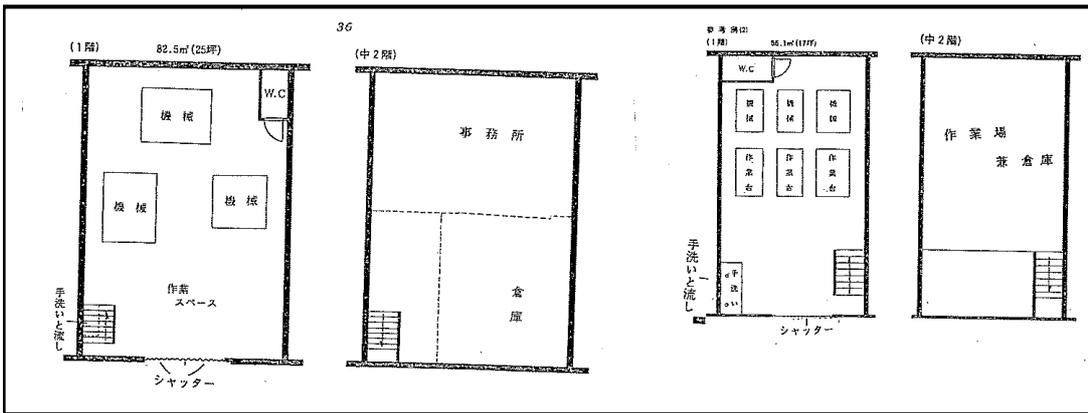
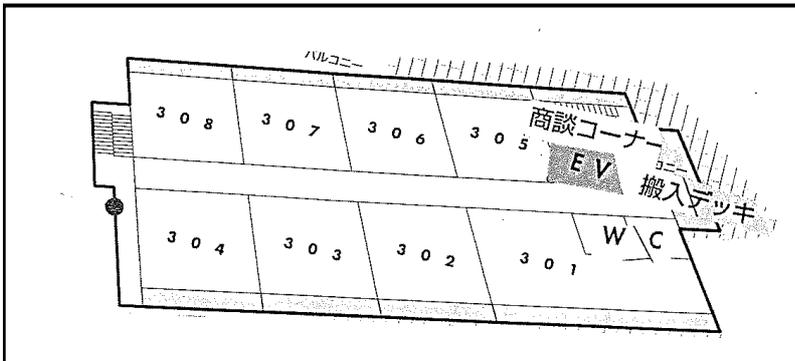


図-4 複合型工場例(大阪市内)



## ② 形態別の分類

### a. 汎用型貸工場

予め貸工場として建設されたもので、工場にも作業場、倉庫としても使用できる。間仕切り壁をもつ連棟式のものが多い。

### b. 建物転用型貸工場

既存の工場や倉庫建物を間仕切り・その他の改造を行い、賃貸するもの。

### c. オーダー型貸工場

長期契約を希望する借り手（企業）の要望に従った建物。事務所兼用型が普通である。事例としては少ないが、広い土地の利用例で見られる。実際には不動産業者が借り手との間を仲介し、建物管理をし、貸し手は賃貸料（家賃）を受け取るだけというものが多い。

## ③ 使用期間別の分類

### a. 短期型

通常の3～5年の契約期間でなく、6ヶ月とか1年間だけというような一時使用タイプのもの。季節的あるいは一時的な受注増などに対応する製造業者向け工場である。賃借期間の延長や更新もできるが、このタイプの工場家賃は次のbに比べ割高なのが普通である。

### b. 通常型

一時使用や短期使用以外の通常の貸工場。家賃は付近の倉庫の家賃に比べ10～20%上回る場合が多い。

(3) 大阪地区の貸工場の実態 —東大阪市による調査から—

大阪市内の貸工場に関する詳しい調査例はない。このため、同じような「中小製造業のまち」の特色をもつ東大阪市で行われた貸工場調査からその実態を眺めてみたい。以下は「東大阪市内における工場実態調査報告書」（平成12年3月 東大阪市）から紹介する。

① 東大阪市内にある製造事業所数 8,175 (100%)

② 貸工場数と割合 4,182 (51.2%)

③ 賃借している企業の規模

従業員数0～3名の小企業が63.6%と過半、従業員数9名以下の企業で大半（累計87%）となる。

④ 経営者の年齢層

市内の平均に比べやや若い。

代表者の年齢層	賃貸工場の場合 (%)	東大阪市全工場の場合 (%)
20代	1.3	0.9
30代	5.8	4.8
40代	13.7	13.1
50代	43.6	39.5
60代以上	35.5	41.6

⑤ 貸工場の建設された時期

	回答数	構成比
昭和20年以前	113	3.1%
昭和21年～30年	146	4.0%
昭和31年～40年	413	11.2%
昭和41年～50年	926	25.1%
昭和51年～60年	539	14.6%
昭和61年～平成7年	465	12.6%
平成8年以降	40	1.1%
わからない	1,044	28.3%
合計	3,686	100.0%

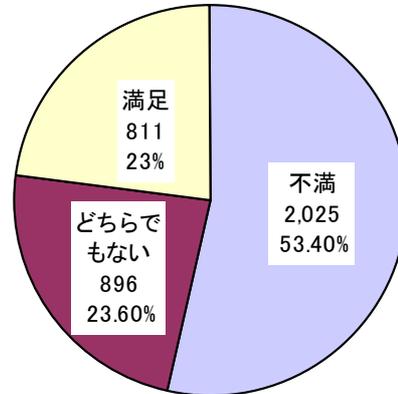
⑥ 貸工場建物の形態

4戸1など連棟式が多い。

{	連棟式	2,354 (61.2%)
	単独工場	1,459 (38.3%)

⑦ 貸工場に対する満足度

過半の企業が「不満」と感じている。



⑧ 不満の理由

1. 狭い 39.1%
2. 家賃が高い 33.7%
3. 建物の老朽化 19.8%

⑨ 「狭い」とされた貸工場の広さ（床面積）

床面積 30 坪（100 m<sup>2</sup>）未満が 50%、約半分を占めている。

60 坪（200 m<sup>2</sup>未満）までで大半（74%）となり、床面積が 60 坪を超えると「不満」はほぼなくなる。

「狭い」不満の貸工場における延べ床面積

	回答数	構成比
100m <sup>2</sup> 未満	391	50.4%
100m <sup>2</sup> ～ 200 m <sup>2</sup> 未満	183	23.6%
200m <sup>2</sup> ～ 300 m <sup>2</sup> 未満	70	9.0%
300m <sup>2</sup> ～ 400 m <sup>2</sup> 未満	48	6.2%
400m <sup>2</sup> ～ 500 m <sup>2</sup> 未満	21	2.7%
500m <sup>2</sup> ～ 600 m <sup>2</sup> 未満	9	1.2%
600m <sup>2</sup> ～ 700 m <sup>2</sup> 未満	11	1.4%
700m <sup>2</sup> ～ 800 m <sup>2</sup> 未満	8	1.0%
800m <sup>2</sup> ～ 900 m <sup>2</sup> 未満	5	0.6%
900m <sup>2</sup> ～ 1,000 m <sup>2</sup> 未満	4	0.5%
1000m <sup>2</sup> ～ 1,500 m <sup>2</sup> 未満	16	2.1%
1500m <sup>2</sup> ～ 2,000 m <sup>2</sup> 未満	5	0.6%
2500m <sup>2</sup> ～ 3,000 m <sup>2</sup> 未満	1	0.1%
3000m <sup>2</sup> 以上	4	0.5%
合計	776	100.0%

⑩ 今後5年間の経営方針

	(貸工場)	(全工場)	
①	「現状維持」	71.1%	69.1%
②	「規模拡大」	10.5%	10.4%
③	「廃業」	6.1%	6.2%
④	「規模縮小」	5.4%	6.0%
⑤	「事業の多角化」	3.5%	4.6%
⑥	「市外移転」	0.8%	0.7%

全工場と賃貸工場の違いはない。「廃業予定」はいずれも6%程度と少ない。  
(これに対し、大阪市内の工場では「将来廃業する」という工場が29%であった。)

⑪ 事業の後継者

東大阪市内の貸工場でも「後継者がいない」とする経営者が全貸工場数の内2/3(67%)  
と多い。一方全工場でも1,061事業所で61%と大差はない。

### 3. 大阪市内の貸工場

大阪市内の借（貸）工場については、詳しい調査は今まで行われていない。このため前掲の東大阪市内の貸工場の場合とは異なり、その実態は明確ではない。

#### (1) 工場数

前掲の「大阪市製造業実態調査」（平成 15 年 3 月市経済局）によって市内の貸工場数を見る。

市内の貸工場数は計 5,384 ケ所、回答企業（17,281 ケ所）の内の 31.2%を占めている。この数字は東大阪市における貸工場率（51%）に比べれば相当小さいが、市東部の平野区、東成区、生野区などでは東大阪市に近い貸工場率となるのではないかと思われる。大阪市の西部、南部、都心部地区では貸工場は比較的少ないが、廃業や工場数そのものの減少に伴い、貸工場も全体として相当減少していると思われる。

#### (2) 方面と場所

方面別には市東部の 4 区（城東、生野、東成、平野）および市西部の西淀川、淀川区に多い。都市計画上の用途地域別に工場の立地状況を見れば、次のとおり、工業系と住居系の地域に多いが住宅と工場等が混在する準工業地域内には約 30%の工場がある。

A	工業系（工業、工業専用及び準工業の地域）	6,923（40%）
B	住居系（中高層住居専用、住居及び準住居地域）	8,148（47.2%）
C	商業地域（近隣商業、商業地域）	2,210（12.8%）

貸工場は、自社工場とはやや異なり、上記の内、住居地域や商業系地区では、建築法令の制限や周辺環境との関係からみて難しく、大半は工業系地域内にあるものと推定される。

(3) 新規開業企業と賃借建物

大阪府内で平成8年から11年にかけて、新規開業した事業所及び新設された事業所について、建物所有状況を調査した事例がある。それによれば、賃借物件、所有物件の別に必要なことになっているが、賃借物件は全体の72%を占め、非常に大きな役割を果たしていることが分る。

新規開業企業の入居建物

	賃借物件		所有物件		合計
	事業用	居住用	事業用	居住用	
新規開業企業	1,059.0	110.0	134.0	174.0	1,477.0
	71.7	7.4	9.1	11.8	100.0
その他新設事業所	1,854.0	129.0	428.0	173.0	2,574.0
	72.0	5.0	16.6	6.7	100.0
合計	2,913.0	239.0	562.0	347.0	4,051.0
	71.9	5.9	13.9	8.6	100.0

資料:「新規開業と事業所移転に関する調査」  
(平成14年3月・大阪府立産業開発研究所)

また、それらの新規開業企業が賃借した建物の床面積（平均）と支払い家賃額（平均）は次のようになっている。

業種別、地域別に相当な差がみられる。

業種別		建物床面積	家賃(月)	坪あたり
	製造業	66坪	305,583円	4,660円
	建設業	72坪	200,373円	2,801円
	運輸・通信業	85坪	399,650円	4,688円

地域別		建物床面積	家賃(月)	坪あたり
	大阪市東部	30坪	223,005円	7,466円
	大阪市西部 (臨海部)	116坪	599,495円	5,150円
	東大阪地域	38坪	237,036円	6,210円

資料:前掲調査による。

(4) 市内の貸工場例（平成19年1月現在）

西淀川区及び周辺区における貸工場の募集・成約事例を幾つか収集したところ次の通りであった。

賃料にはバラツキが見られ、月額賃料は坪当たり約3,000円～10,000円と開きが大きくなっている。

貸工場の賃料が大きく異なるのは、

- ①クレーンや事務スペース、トイレ等といった付加設備による違いや、
- ②道路付けや天井高、床荷重、業種制限等の規制の程度といった施設の違いが主な理由として挙げられる。

西淀川区と周辺区のいくつかの不動産業者にヒアリングを行ったところ、大阪市内の貸工場は近年金属加工業を中心に需要が回復基調にあるとのことで、バブル崩壊後下落基調であった賃料も底値感が強まっているとのことである。

また、西淀川区の貸工場の賃料相場は、およそ4,000～6,000円/坪程度で、保証金等の一時金は5ヶ月程度が一般的である。

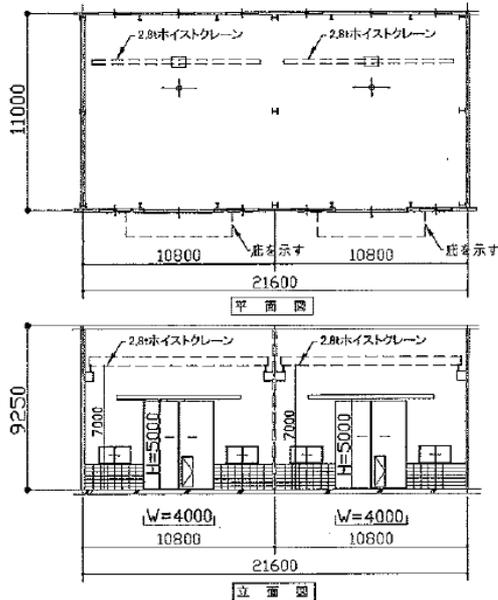
以下に一部の概要を掲げる。

■周辺の貸工場事例

NO.	所在地	最寄駅 最寄バス停	徒歩 分数	賃賃面積 (坪)	賃賃面積 (㎡)	階建/階	建築年	構造	賃料(円)	賃料単価 (円/坪)	敷金等 月数	備考
1	大阪市西淀川区 大野3丁目	阪神電鉄西大阪線 「福」駅	12	27.95	92.40	--	-	鉄骨造	250,000	8,944	6.0	倉庫可、2.8tクレーン有り
2	大阪市西淀川区 福町2丁目	阪神電鉄西大阪線 「福」駅	1	50.82	168.00	1・1	-	鉄骨造	400,000	7,871	6.0	倉庫可
3	大阪市西淀川区 大野3丁目	阪神電鉄西大阪線 「福」駅	6	35.09	116.00	1・1	昭和42年	鉄骨造	170,000	4,845	2.9	共同トイレ有り
4	大阪市西淀川区 御幣島2丁目	JR東西線 「御幣島」駅	-	94.87	313.62	1・1	-	木造	300,000	3,162	3.0	
5	大阪市西淀川区 大野1丁目	阪神電鉄西大阪線 「福」駅	6	89.84	297.00	--2	-	-	546,000	6,077	3.7	新築、駐車場付
6	大阪市西淀川区 千舟2丁目	JR東西線 「御幣島」駅	8	40.29	133.20	--2	昭和50年	鉄骨造	220,000	5,460	6.8	
7	大阪市西淀川区 御幣島1丁目	JR東西線 「御幣島」駅	3	63.22	209.00	1・1	-	鉄骨造	400,000	6,327	10.0	
8	大阪市西淀川区 中島2丁目	阪神電鉄西大阪線 「出来島」駅	-	192.39	636.00	1・2	平成1年	RC造	1,030,000	5,354	5.8	
9	大阪市淀川区 加島1丁目	JR東西線 「加島」駅	12	28.44	94.00	--1	-	鉄骨造	189,000	6,647	6.3	
10	大阪市淀川区 田川北3丁目	阪急宝塚線 「十三」駅	-	43.23	142.90	1・1	昭和25年	木造	252,000	5,830	4.8	中2階事務所付
1	大阪市西淀川区 佃6丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	10	2.33	7.69	1・1	-	-	23,100	9,930	2.9	定期借家契約(5年)
2	大阪市西淀川区 佃6丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	10	10.81	35.74	1・1	-	-	31,500	2,914	2.9	定期借家契約(5年)
3	大阪市西淀川区 佃6丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	10	13.43	44.41	1・1	-	鉄骨造	40,900	3,045	2.9	定期借家契約(5年)
4	大阪市西淀川区 佃6丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	10	13.43	44.41	1・1	-	鉄骨造	40,900	3,045	2.9	定期借家契約(5年)
5	大阪市西淀川区 佃5丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	12	16.34	54.00	1・1	-	鉄骨造	105,000	6,428	7.6	駐車場1台付
6	大阪市西淀川区 竹島4丁目	JR東西線 「加島」駅	6	26.64	88.06	1・1	昭和50年	木造	142,800	5,361	7.0	別途中2階付
7	大阪市西淀川区 大野1丁目	阪神電鉄西大阪線 「福」駅	7	42.35	140.00	1・1	-	鉄骨造	210,000	4,959	9.5	
8	大阪市西淀川区 竹島5丁目	JR東西線 「加島」駅	5	54.75	181.00	1・2	昭和46年	木造	250,000	4,566	6.0	
9	大阪市西淀川区 大和田1丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	9	78.82	260.55	--1	昭和58年	鉄骨造	399,000	5,062	4.2	
10	大阪市西淀川区 大和田1丁目	阪神電鉄本線 「千船」駅	-	78.82	260.55	1・1	-	鉄骨造	420,000	5,329	4.8	
11	大阪市西淀川区 佃7丁目	阪神電鉄西大阪線 「出来島」駅	10	136.06	449.78	--2	昭和47年	鉄骨造	857,100	6,299	-	クレーン有り
12	大阪市淀川区 三津屋南2丁目	阪急電鉄神戸線 「神崎川」駅	5	18.15	60.00	1・4	-	鉄骨造	80,000	4,408	6.3	
13	大阪市淀川区 加島1丁目	JR東西線 「加島」駅	-	19.06	63.00	1・1	-	鉄骨造	105,000	5,510	6.7	
14	大阪市此花区 伝法6丁目	阪神電鉄西大阪線 「伝法」駅	6	58.00	191.73	1・1	平成17年	-	350,000	6,035	10.0	
15	大阪市淀川区 田川3丁目	JR東西線 「加島」駅	10	64.74	214.00	1・1	-	鉄骨造	451,500	6,975	6.6	2tクレーン有り

## 賃貸事例 詳細①

### ■ 物件 A / 72 坪



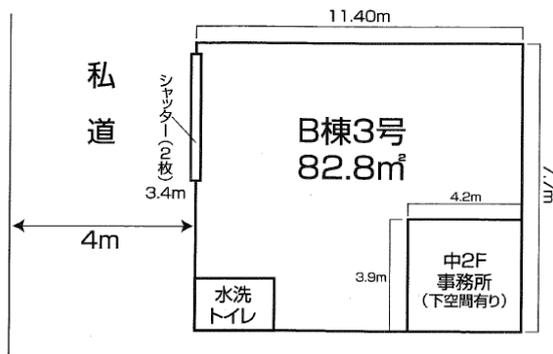
- 所在地 大阪市西淀川区中島2丁目
- 弊社呼称 第22号・25号
- 地域 工業専用地域（中島工業団地内）
- 月額金額 ¥529,200（税込）
- 短期月額家賃 【¥756,000（税込）  
¥25,200（税込）/1日】
- 設備 2.8tホイストクレーン設備済
- その他 保証金（10ヶ月）敷引（3ヶ月）

鉄骨造外壁スレート貼・屋根スレート葺0r折版葺  
土間コンクリート・2.8tホイストクレーン  
上下水道完備・照明水銀灯取付け済み  
電気設備（動力・電力）完備・電話引き込み可  
共益費負担有り ・ 構内自動販売機有り

## 賃貸事例 詳細②

# 貸工場

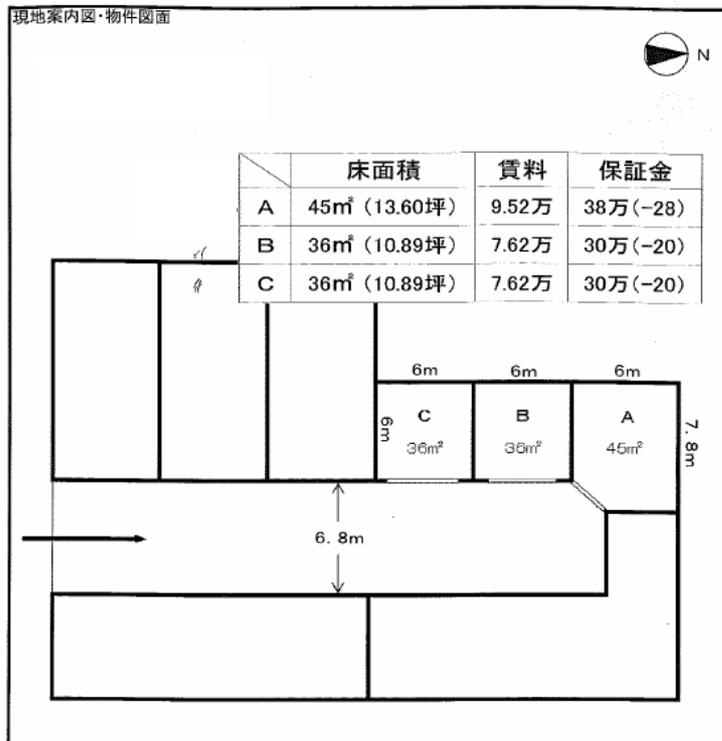
- ☆24時間操業可!
- ☆業種相談可!
- ☆諸条件相談可!



物件種別	<b>貸工場</b>	
所在地	姫島	
賃料条件	賃料	<b>21万円</b>
物件所在地	大阪市西淀川区姫島5丁目	
交通	阪神電鉄本線姫島駅徒歩12分	
建物名		
構造・規模	鉄骨スレート造1階建1階部分	
使用部分面積	82.8㎡(25坪)	
築年月	契約期間	
管理費等	無	
土地面積	25坪	用途地域 第2種住居地域
駐車場		
現況	空	引渡日期
緑地状況(緑地率)	私道4mに接する	
本棟設備	水洗トイレ、電気、水道	
各戸設備		
備考		

### 賃貸事例 詳細③

賃料	総額 <b>7.62万</b> ~ 万円	内消費税額	別途5%	万円
保証金	<b>30万</b> ~ 万円	権利金	万円	礼金
権利譲渡	万円	違作譲渡	万円	備品
物件所在地	<b>貸工場</b> 大阪市此花区常吉2丁目			
交通状況	線 駅より徒歩 分 バス乗車 分 常吉2丁目 バス停より徒歩 1分 その他			
建物構造	36~45 m	部分面積	部分	m/部分 m
材料等	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> ブロック造 ●鉄骨造 <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> SRC <input type="checkbox"/> PC <input type="checkbox"/> HPC <input type="checkbox"/> その他 地上 1 階 地下 階 階部分			
築年月	(和暦)昭和 <b>59</b> 年 <b>10</b> 月	賃貸借区分	期限付き( )年	
駐車場	<input type="checkbox"/> 空有 <input type="checkbox"/> 空無 <input type="checkbox"/> 近隣確保 ●無	駐車場月額	円	
土地面積	m			
借地権種類	<input type="checkbox"/> 旧法地上権 <input type="checkbox"/> 旧法賃借権 <input type="checkbox"/> 普通地上権 <input type="checkbox"/> 定期地上権 ●普通賃借権 <input type="checkbox"/> 定期賃借権			
用途地域	<input type="checkbox"/> 第一種低層 <input type="checkbox"/> 第二種低層 <input type="checkbox"/> 第一種中高層 <input type="checkbox"/> 第二種中高層 <input type="checkbox"/> 第一種住居 <input type="checkbox"/> 第二種住居 <input type="checkbox"/> 準住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業 ●工業専用 <input type="checkbox"/> 無指定			
地勢	●平坦 <input type="checkbox"/> 高台 <input type="checkbox"/> 低地 <input type="checkbox"/> ひな段 <input type="checkbox"/> 傾斜地 <input type="checkbox"/> その他			
設備	●電気 ●上水道 ●雨水路 <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲取 <input type="checkbox"/> 側溝 <input type="checkbox"/> 都市ガス ●プロパンガス <input type="checkbox"/> 電話 <input type="checkbox"/> 冷房 <input type="checkbox"/> 暖房 <input type="checkbox"/> 給湯			
接道状況	●一方 <input type="checkbox"/> 角地 <input type="checkbox"/> 二方 <input type="checkbox"/> 三方 <input type="checkbox"/> 四方			
接道方向等	( <input type="checkbox"/> 北 <input type="checkbox"/> 北東 ●東 <input type="checkbox"/> 南東 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 南西 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北西 ) 側 幅員( 6.8 )m ( <input type="checkbox"/> 北 <input type="checkbox"/> 北東 <input type="checkbox"/> 東 <input type="checkbox"/> 南東 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 南西 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北西 ) 側 幅員( )m 位置指定 ( <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ) ( <input type="checkbox"/> 公道 ●私道 ) に ( 約 6 )m 接面			



(参考) 東京都大田区の貸工場例 (平成 19 年 3 月現在)

また、参考として東京都内で工場の集積度の高い大田区の貸工場事例を以下に示す。  
賃料にはバラツキが見られるものの、月額賃料は坪当たり約 7,000 円～11,000 円程度と、先ほどの西淀川区の賃料水準より 3,000～4,000 円程度高め水準である。また、保証金等の一時金は 3～5 ヶ月程度が一般的である。

(参考) 東京都大田区の貸工場事例

NO.	所在地	最寄駅 最寄バス停	徒歩 分数	賃貸面積 (坪)	賃貸面積 (㎡)	階建/階	建築年	構造	賃料(円)	賃料単価 (円/坪)	敷金等 月数	備考
1	東京都大田区 大森中2丁目	京急本線 「梅屋敷」駅	7	8.98	29.70	1・1	昭和22年	木造	79,000	8,793	3.0	トイレ有り
2	東京都大田区 北糺谷1丁目	京急本線 「京急蒲田」駅	15	10.16	33.60	2・1	昭和61年	鉄骨造	95,238	9,370	5.0	
3	東京都大田区 鶯の木2丁目	東急多摩川線 「鶯の木」駅	3	17.50	57.85	2・1	-	木造	147,000	8,400	2.0	トイレ有り
4	東京都大田区 北糺谷1丁目	京急本線 「梅屋敷」駅	8	36.00	119.02	1・1	昭和45年	木造	360,000	9,999	6.0	トイレ有り
5	東京都大田区 矢口2丁目	東急多摩川線 「矢口渡」駅	6	70.32	232.46	--4	昭和52年	鉄骨造	662,762	9,425	4.0	新築、駐車場付
6	東京都大田区 本羽田1丁目	京急空港線 「糺谷」駅	9	73.19	241.94	1～2・2	昭和60年	鉄骨造	700,000	9,565	9.3	駐車場2台付
7	東京都大田区 矢口1丁目	東急多摩川線 「武蔵新田」駅	6	308.33	1,019.27	--3	-	鉄骨造	2,600,000	8,433	5.0	
1	東京都大田区 西六郷1丁目	JR京浜東北・根岸線 「蒲田」駅	20	10.00	33.05	1・2	昭和49年	木造	66,667	6,668	2.0	共同トイレ有り
2	東京都大田区 仲池上2丁目	都営浅草線 「西馬込」駅	11	11.50	38.01	1・2	昭和49年	木造	100,000	8,697	3.0	定期借家契約(5年)
3	東京都大田区 下丸子4丁目	東急多摩川線 「下丸子」駅	5	18.51	61.20	1・3	-	鉄骨造	194,476	10,505	4.1	クレーン有り
4	東京都大田区 矢口3丁目	東急多摩川線 「武蔵新田」駅	8	36.30	120.00	1・2	昭和37年	鉄骨造	217,810	6,000	4.0	定期借家契約(5年) エアコン、共同トイレ有り
5	東京都大田区 下丸子4丁目	東急多摩川線 「下丸子」駅	5	31.20	103.14	2・2	平成2年	鉄骨造	240,000	7,692	3.0	エアコン有り
6	東京都大田区 大森中1丁目	京急本線 「大森町」駅	5	41.93	138.60	--2	昭和47年	木造	300,000	7,155	3.3	定期借家契約(10年) 事務所、トイレ有り
7	東京都大田区 東糺谷3丁目	京急空港線 「大鳥居」駅	3	35.21	116.39	-	昭和57年	鉄骨造	375,000	10,651	5.0	駐車場2台付、トイレ有り
8	東京都大田区 池上4丁目	東急池上線 「池上」駅	8	26.62	88.00	--3	昭和25年	鉄骨造	380,952	14,311	2.0	エアコン有り

## 東京都大田区賃貸事例 詳細①

**優良貸工場・倉庫**

【物件概要】  
所在地/大田区下丸子4-19-2  
構造規模/鉄骨ALC造3階建1階部分  
面積/61.2㎡(約18.5坪)  
用途地域/準工業地域  
設備/天井高クレーン下2.8m  
天井高3.5m  
天井走行クレーン3t  
エアコン5馬力動力応需

東急多摩川線  
**「下丸子」駅徒歩5分**

☆精密機械加工最適!  
☆第2京浜・環八に近く  
**立地良好!**  
☆大型車出入可!  
☆クレーン設備有り!!

【賃貸条件】  
賃料:**200,000**円(税込)  
礼金:2ヵ月  
保証金:80万円(解約 償却 2ヵ月有)  
管理費:4,200円  
更新料:1ヵ月 仲介料:1ヵ月  
解約予告期間:3ヵ月  
要保証人・消費税込

1階平面図

エアコン

61.2㎡  
(約18.5坪)

必要電力は変電所より分配

通  
路  
シャ  
ン  
ク  
ー

#### 4. 中島工業団地におけるアンケート結果

大阪市西淀川区西端の中島工業団地内で土地を所有している事業者と、工場を賃借して操業している事業者を対象に以下の通りのアンケート調査を行った。

- ①調査範囲：大阪市西淀川区中島に所在する事業所（下記地図参照）
- ②調査期間：平成 18 年 9 月～11 月
- ③調査対象：上記所在地に土地建物を所有する企業等、建物を賃借する企業等。
- ④アンケート回収率：土地建物を所有する企業等 163 / 174 (93.7%)  
建物を賃借する企業等 79 / 82 (96.3%)

注) 但し、上記回収率は質問項目により無回答・複数回答があるため、質問項目毎に必ずしも上記数値と一致しない場合がある点に注意されたい。



## I. 団地内に土地を所有している企業及び個人

### ①. 業種

業種についてアンケートを行った結果、下表の通りとなった（複数回答有り）。

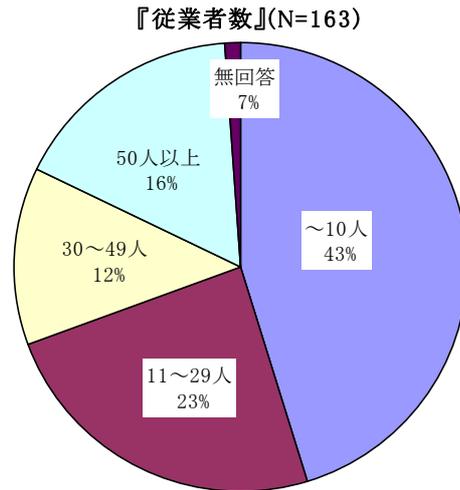
2桁以上の回答数にのぼる業種が少なく、異なる業種が混在している。最も多い業種は「自動車・自転車小売業」、「金属製品製造」、次いで「道路貨物運送」となっている。

また、「その他の業種」が多く、展示場などで使用されているが、このような状況は大都市では共通して見られる傾向である。

業種	比率	回答数
総合工事	3%	5
食品製造	1%	1
木材・木製品製造	1%	1
化学	1%	2
窯業・土石製品製造	1%	2
鉄鋼	8%	13
非鉄金属製造	2%	3
金属製品製造	10%	16
一般機械器具製造	2%	4
輸送用機械器具製造	1%	1
道路旅客運送	1%	1
道路貨物運送	9%	14
倉庫	2%	4
建築材料、鉱物・金属材料等卸売	3%	5
機械器具卸売	1%	1
自動車・自転車小売	11%	18
その他の小売	2%	3
不動産賃貸・管理	7%	11
自動車整備	2%	3
廃棄物処理	6%	10
業種複合	9%	15
その他の業種	13%	22
業種の記載無し	5%	8
全体	100%	163

## ②. 従業員数

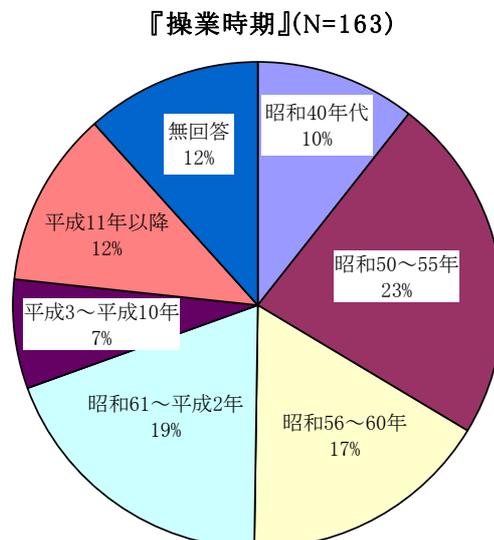
従業員数を見ると、「～10人」の事業所が43%と最も多く、次いで「11～29人」が23%となっている。一方、「30～49人」は12%、「50人以上」は16%という結果となっており、30人未満の従業員数が過半を占め、中小規模工場の占めるウエイトが高い。



## ③. 操業開始時期

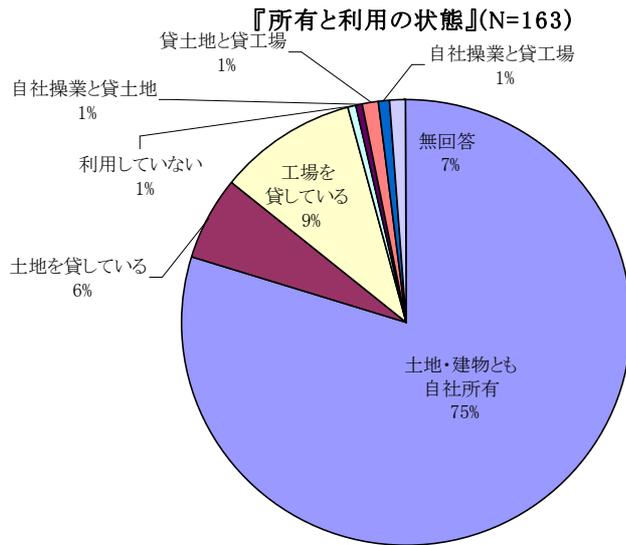
中島工業団地内での工場の操業時期は「昭和50～55年」が最も多く23%となっており、次いで「昭和61～平成2年」が19%、「昭和56～60年」の17%と平成以前の操業割合がおよそ過半数を占める結果となった。

一方、「平成3～10年」の操業開始は7%、「平成11年以降」は12%と平成以降の操業開始割合は19%と、かなりの数がみられる。



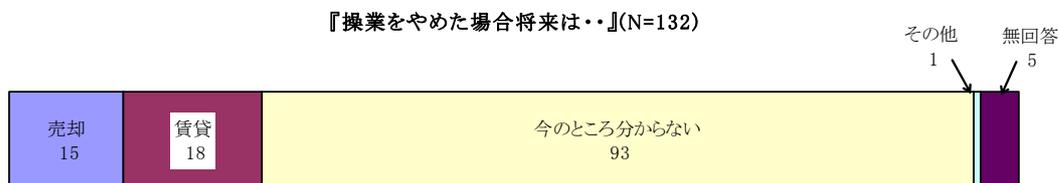
#### ④. 所有と利用の状態

所有形態を見ると、「土地・建物とも自社所有かつ自社が利用している」が75%と最も多く、一方賃貸に供している割合としては、「土地を貸している」が6%、「工場を貸している」が9%、「自社操業と貸土地」が1%、「貸土地と貸工場」が1%、合計17%という結果であった。



#### ⑤. 操業をやめた後はどうするか

上記『④. 所有と利用の状態』にて、土地・建物ともに自社所有との回答を得た事業者に、「操業をやめた場合の将来の意向」についてアンケートしたところ、「いまのところ分からない」との回答が最も多くおよそ60%、「売却する」との回答が約10%、「賃貸する」との回答が約12%という結果であった。



### ⑥-1. 土地の貸付先及び貸付の継続

土地を貸していると回答した事業者（13社）を対象に、土地の貸付先をアンケートしたところ、最も多かったのは「一般の会社」の4社であったが、「子会社・関連会社」、「取引先」がそれぞれ3社、「子会社・その他会社」が2社と、関連会社間での賃貸借が全体のおよそ6割を超える結果となった。

上記のような結果となった理由として、

- a. 土地の賃貸借の場合は借地借家法により地主側からの解約が困難なこと。また、確定的に解約できる事業用借地も契約期間が10年以上20年以内と定められている。
  - b. 借地契約の賃貸市場は個別性が強く、地域の賃料水準が把握しづらい。
- といったように、明示的な資産運用が困難なこと等が挙げられる。

『土地の貸付先』(N=13)

子会社・関連会社 3	子会社・ その他会社 2	取引先 3	その他一般の会社 4	無回答 1
---------------	--------------------	----------	---------------	----------

次に、今後土地の貸付を継続するか否かをアンケートしたところ、「当面は貸付を続ける」との回答が12社と全体のうち9割を超える回答であった。

『土地貸付の継続』(N=13)

当面は続ける 12	無回答 1
--------------	----------

## ⑥-2. 工場の貸付先及び貸付の継続

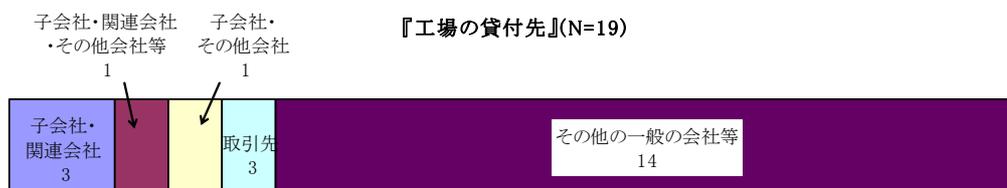
次に工場を貸していると回答した事業者（19社）を対象に、工場の貸付先をアンケートしたところ、「一般の会社等」が14社と全体のおよそ7割を超える結果となった。

一方、土地の貸付先では最も多かった「子会社・関連会社」、「子会社・その他会社」はそれぞれ1社、「取引先」は3社と全体の3割に満たなかった。

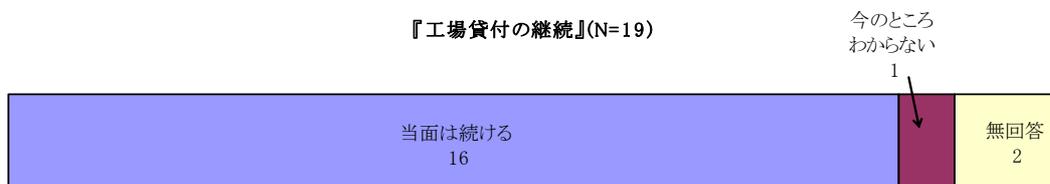
上記結果の理由としては

- 借地借家法に基づく解約事由のうち正当事由は居住用の建物に適用され、事業用の建物には適用されないこと
- 土地の賃貸借と異なり建物の賃貸借は商慣行が成熟しており、家賃（賃料）相場等が把握し易いこと

といったように、土地の賃貸借に比べ収支キャッシュフローの予想が可能で、ビジネスとして成立し易いこと等が挙げられる。



次に、今後工場の貸付を継続するか否かをアンケートしたところ、「当面は貸付を続ける」との回答が8割を超えた。

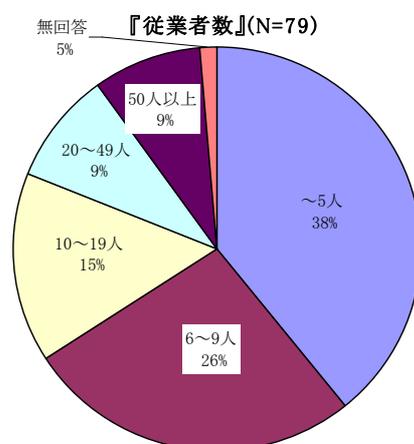


## Ⅱ. 工場を賃借して操業している事業者へのアンケート

### ①. 従業員数

従業員数を見ると、「～5人」が38%と最も多く、次いで「6～9人」が26%、「10～19人」が15%、「20～49人」、「50人以上」がそれぞれ9%という結果であった。

これによると10人未満の従業員数が過半を占め、小規模工場の占めるウェイトが高いことが示される。

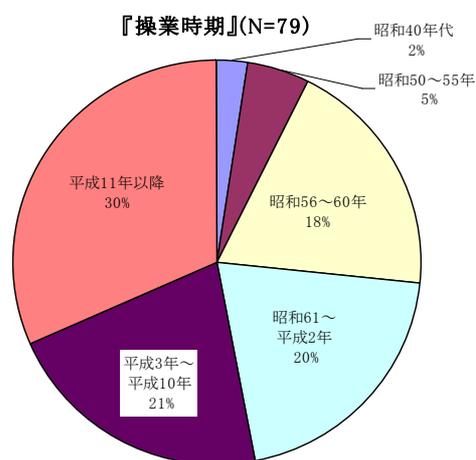


### ②. 操業開始の時期

賃借事業者の操業開始時期は「平成11年以降」が最も多く30%で、次いで「平成3～10年」が21%と、平成以降の操業時期の割合が50%を超える結果であった。

一方、「昭和40年代」は2%、「昭和50～55年」が5%、「昭和56～60年」が18%とこれらを合算しても25%という水準に留まっている。

既述の土地所有型の事業者の操業時期と異なり、賃借工場の場合には新規参入が非常に活発で数も多いことが示されている。

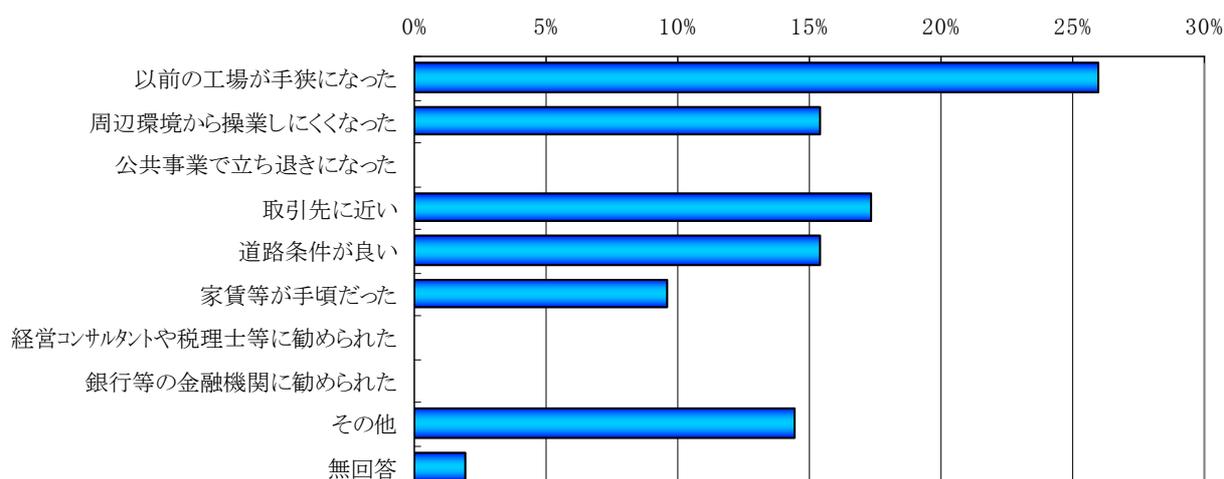


### ③. 現在の場所へ移転してきた理由

移転理由については、「以前の工場が手狭になった」が25%超と最も多く、次いで「取引先に近い」、「周辺環境から操業しにくくなった」、「道路条件が良い」がそれぞれ15%前後である。

特に「周辺環境から操業しにくくなった」との理由の要因には、近年の大阪府内では工業地域においてもマンション建設や建売住宅の増加によって工場立地の減少や操業環境が悪化、地域住民による環境問題の指摘により古くからの工場が撤退せざるを得ないケースが多いようである。

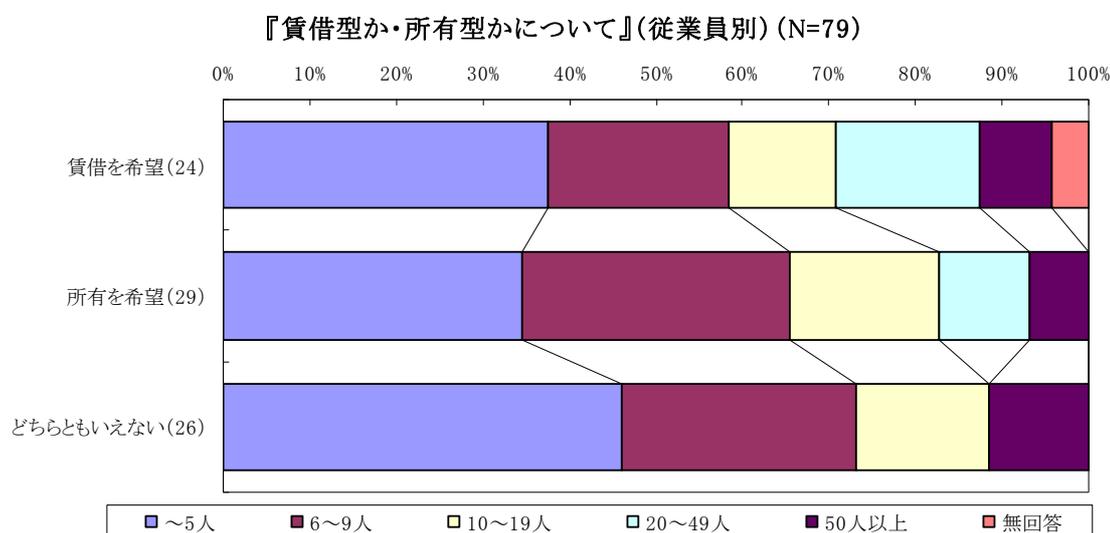
『移転してきた理由』(N=104) (複数回答)



④－ 1. 賃借希望か所有希望か

「今後も賃借を続ける（賃借を希望）」か、「自己所有を検討（所有を希望）」かについてアンケートを行ったところ、「賃借を希望」が24人（約30%）、「所有を希望」が29人（約37%）、「どちらともいえない」が26人（約33%）という結果になった。

次に、上記アンケートの回答について、各事業者の従業員数割合を示したのが下図になるが、「「～5人」、「6～9人」と比較的小規模の事業者の割合がほぼ60%を超える結果となった。」



④－２．希望タイプ別にみる移転理由

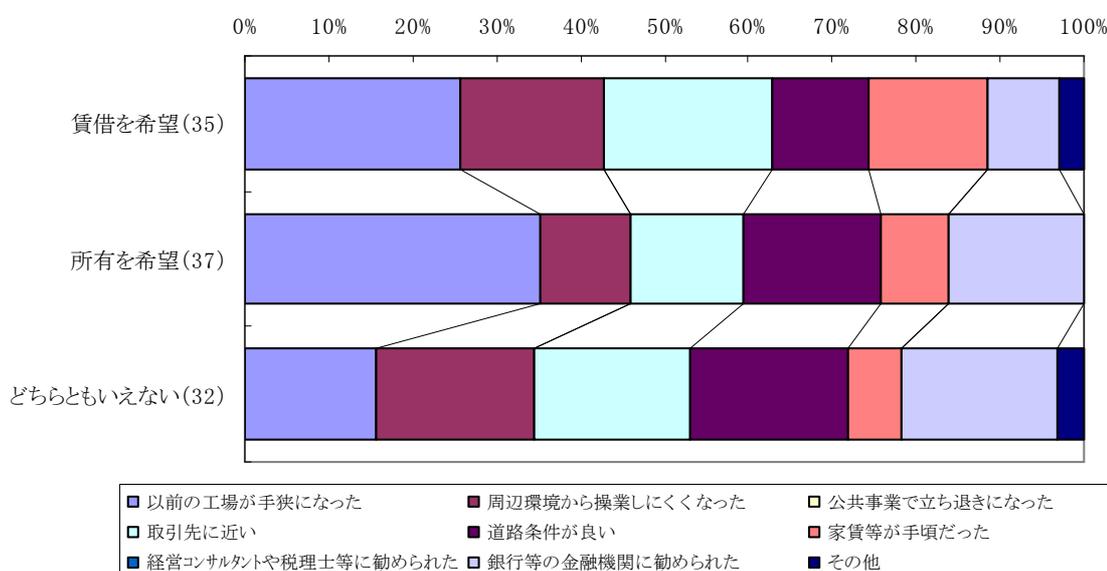
次に、先ほどの「賃借を希望」、「所有を希望」の回答者のうち、それぞれの移転理由を示したのが下図になる。

「賃借を希望する」事業者のうち最も多かった理由としては「以前の工場が手狭になった」が挙げられ26%、以下「取引先に近い」(20%)、「周辺環境から操業しにくくなった」(17%)が主な理由として挙げられる。

「所有を希望する」事業者のうち最も多かった理由は賃借を希望の事業者と同様に「以前の工場が手狭になった」が挙げられ35%、以下「道路条件が良い」、「銀行等の金融機関に進められた」(それぞれ16%)が主な理由として挙げられる。

「どちらともいえない」と答えた事業者の主な理由としては「周辺環境から操業しにくくなった」、「取引先に近い」、「道路条件が良い」、「銀行等の金融機関に勧められた」がそれぞれ19%という結果となった。

『希望タイプ別にみる移転理由』(N=104) (複数回答)



④－3. 現状で満足している点

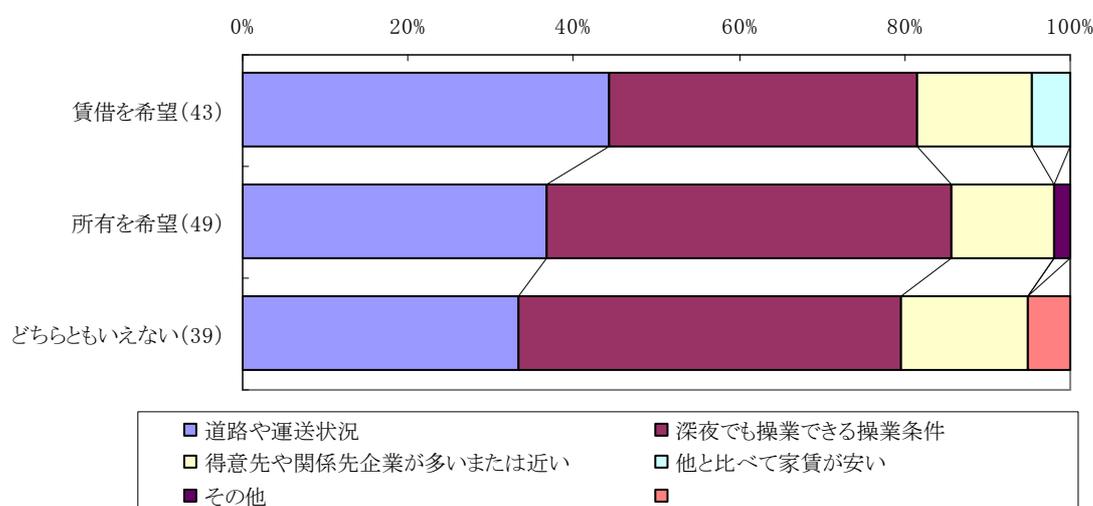
最後に、「賃借を希望」、「所有を希望」の回答者別に、「現状で満足している点」についてアンケートしたところ下図の通りの結果となった。

賃借を希望する事業者のうち最も多かったのは「道路や運送状況」で44%となっており、以下「深夜でも操業できる操業条件」(37%)、「得意先や関係先企業が多いまたは近い」(14%)が挙げられる。

一方、所有を希望する事業者のうち最も多かったのは「深夜でも操業できる操業条件」で49%となっており、以下「道路や運送状況」(37%)、「得意先や関係先企業が多いまたは近い」(12%)が挙げられる。

「どちらともいえない」と答えた事業者も所有を希望する事業者同様に「深夜でも操業できる操業条件」が最も多く46%となっており、以下「道路や運送状況」(33%)、「得意先や関係先企業が多いまたは近い」(15%)が挙げられる。

『現状で満足している点』(回答数=131)



## 5. これからの貸工場を考える

貸工場は以上みてきたように企業にとって創業の母の役割を果たすと同時に、多くの場合は町工場の中心を担っている。

一方、地方部などでは今日、まち起こしやむら起こしの一つの装置として、企業誘致のための武器ともなっている。まず、岩手県にその一例を見る。

### (1) 最近の公的貸工場

以下に、東北地方（岩手県）の町営貸工場の成功例を紹介する。

岩手県の奥地、人口 5,000 人余の二戸郡浄法寺町（合併し現在は二戸市、人口 32,000 人）が作った貸工場である。

貸工場は鉄骨平屋建ての延 2,100 m<sup>2</sup>、トイレのほか事務室、応接室、食堂や更衣室がある。

建設、整備費用はおよそ 3.3 億円（工場床坪あたり 51.8 万円）とやや高い。立地条件から「企業誘致など無理」という意見を当時の町長が押し切って工場建設に踏みきった。建設前からも町長以下懸命に多くの企業に働きかけるが、良好とはいえない立地条件のほか、工場内の設備（エアコン・間仕切り壁など）は借主（企業）負担であったこと、さらに地元の金融機関が借家という点で入居企業への融資をためらったことなどによって、誘致は難航した。色々の努力の結果、食品関係の工場が誘致でき、その後工場は味の素㈱など大手メーカーからも受注するようになり、地元の若者の雇用に役立ったほか、地域振興の契機となり、1 つの成功モデルとして注目を浴びている。その後大阪や名古屋などの日本の諸都市をはじめ、ドイツ、イタリアなど海外の都市からも工場視察客があるという。

このように、いま、地方圏では自治体などが地場産業の振興をベースとして特定業種の企業誘致、それを目指して貸工場の建設までも行う例が増えている。

これらは

① 大学型

② 企業団地型

### ③起業支援施設型

に分けられる。共通しているのは、入居企業を支援する仕組みがあることだ。この内容は次表の「入居企業支援内容」のようになっている。

名称	立命館大学テクノコンプレックス (滋賀県草津) 産学連携ラボラトリー	砺波ハイテク・ミニ企業団地 (富山県砺波市)	花巻市企業化支援センター (岩手県花巻市)
1. 類型	A. レンタルラボ	D. 賃貸型生産工場 (C. 賃貸型研究試作工場) (B. レンタルオフィス)	C. 賃貸型研究試作工場 (D. 賃貸型生産工場) (A. レンタルラボ)
2. 設置年数	平成8年	平成9年	平成8年
3. 設置者	立命館大学	砺波商工会議所	花巻市
4. 設置の背景	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成6年の理工学部のみわこ・くさつキャンパスの移転にともない、リエゾン・オフィスを設置。</li> <li>産学共同のための施設としてH6に「ロボティクス・FAセンター棟」、H8に「SRセンター」、H9に「産学連携ラボラトリー」、H9に「ハイテクリサーチセンター」を設置し併せて「テクノコンプレックス」として有機的に機能。</li> <li>大学と企業との産学連携の高度化実現のための整備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>砺波市の工業振興策として、企業誘致を図ってきたが、大工場の誘致が困難な状況から、小さくも将来楽しみな企業の育成を検討。</li> <li>近くに富山ハイテク・ミニ企業団地があるが、設置にあたり、工場面積などを参考とした。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>花巻市の機械金属工業の集積をベースに、テクノポリス構想における「ハイテク・ベンチャーパーク」の具体化として、当初計画の前倒しにて事業開始。</li> </ul>
5. 施設状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>民活法による「産学連携施設整備事業」(第1号施設)として整備。</li> <li>全室10室(41㎡～132㎡)のレンタルラボを設置。基本的機器、情報化に必要な学内LANを設置。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中小企業事業団による高度化資金(地域産業創造基盤整備事業)を活用し、商工会議所が事業を運営。</li> <li>工場棟(独立型:149.31㎡)6棟、情報デザイン棟(54.33㎡)3棟、研修・管理棟建設費(土地込み)3.2億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東北南部スーパー・テクノ・ゾーン(STZ)構想の活用により貸工場に「産学官連携研究開発施設」として開放型試験研究室と貸研究室を備えるセンター施設の整備(事業費7億円)。</li> <li>工場棟(A棟94㎡)5棟 (B棟124㎡)5棟</li> <li>センターハウス 研究室(約50㎡)×5棟 開放型試験研究 会議室等</li> </ul>
6. 入居費用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料は月3,000円/㎡、大学と産業界との交流組織である立命館大学理工学部振興会会員企業は月2,000円/㎡。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者は金型製造、プラント整備製造、精密鋳造、機会設計等である。砺波市以外から3社入居。</li> <li>賃料:63,000～68,000円/月(工場棟) 58,000円/月(情報デザイン棟)</li> <li>入居年限:1期5年(2期まで延長可)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究室にはシステム開発、ロボット開発などの企業入居。貸工場には、金型・治工具製造、樹脂整形加工、バッテリー加工等。</li> <li>賃料:工場棟(A棟 52,000円/月、 B棟 90,000円/月) 研究棟(50,000円/月)</li> <li>入居年限:新規開業5年、その他3年</li> </ul>
7. 入居企業支援内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>立命館大学リエゾンオフィスが大学の産学共同研究の窓口として統括。</li> <li>日常的に大学の研究者による研究支援が可能。</li> <li>大学の図書館利用、研究や研修のための諸施設の利用。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>セミナー・講演会の開催の実施</li> <li>巡回経営相談・指導の実施</li> <li>技術交流・資料室の開放</li> <li>製品展示スペースの提供</li> <li>パンフレット・会報等による情報提供</li> <li>地元経済界との交流会開催</li> <li>卒業時の工業団地紹介あっせん。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「技術情報交流研究会」の開催</li> <li>研究開発の目的に応じた産学官の専門家のアドバイス</li> <li>公的機関の各種融資、補助金活用棟の最新情報提供</li> <li>先端技術情報の交流、企業・製品PR等インタラクティブな情報発信支援</li> <li>産学官共同研究のための研究助成</li> </ul>

『産業立地』1998.8

## (2) これからの貸工場

### ① 需要の中心は金ヘン企業

今日では大規模工場の誘致と共に、関連する小規模企業（工場）の誘致が重視されている。例えば自動車産業は膨大な部品を必要とするため、関連する裾野産業が非常に広い。トヨタ関連の部品製造事業所が多い愛知経済の元気さがこれを裏付けている。東北（岩手県）の花巻市や北上市などの企業誘致の成功も自動車関連の特定業種（裾野企業）に焦点をあてた結果である。

大阪地区ではこれに比べ、古くは繊維産業、近年は家電が主力産業であって、裾野産業の範囲は狭いという難点をもつ。

今日、大阪などの大都市部では、かつて騒音、粉塵、排水などに問題があるとして（公害問題で）地方へ追いやられた素形材産業業種の必要性が高まっている。それは鋳造、鍛造、メッキ、プレス、溶接、金型などの金ヘン業種であり、大部分が小零細企業の集積によって担われている。それらは大阪市内に従来から非常に多いが、これらをうまく再編させることが望まれている。大阪地区の貸工場の借り手の中心はこれらの金ヘンの業種といってよい。

### ② 入居企業支援の仕組みがほしい

今までの民間の貸工場は、駐車スペース、手洗い、トイレのみで、他には何もない土間だけの工場また作業場というものが多かった。事務所や広い駐車スペース、屋内にホイストクレーン装置などが備わった貸工場もあるにはあるが、非常に少ない。

しかし、産業構造の近代化、また国際化は急速に進んでおり、これからの中小製造業は従来の加工下請け型を脱し、「どんなものを造るか」、という商品企画力や「どこへ売るか」という売り込み先など販売力、製造品や材料の調達能力、材料仕入れから売り込み方法までを企画する力が必要となる。事業者もこの点を理解しているものの、とても余裕がなく現状のまま推移していることが多い。2～5名程度の企業規模では、人材や資金面からみても難しいことである。

これからの貸工場は、借り手企業が抱えるこのような隘路を少しでも解決するための支援装置が必要である。

共用商談室（応接室）や会議室を備えることも支援の一例ではあるが、そればかりではない。この点については小規模工場が集積している東京の大田区の羽田と、墨田区の向島での事例が参考になる。

### ③ 貸工場は複合型、間仕切りフリー、同じテーマを持つワンストップ型工場が望ましい

高級Yシャツを製造しているM社がある。「一生着られるシャツ」として百貨店や専門店へ納入している同社には、かつては多くの熟練した職人がいたが、今日では広い範囲の下請け（内職）職人に依存している。このバラバラの裁断・縫製などの仕事場を1～2ヶ所に集められたら能率もあがる筈である。つまり、縫製職人の工房（高級シャツ製造工場）として一気通貫型にするメリットは大きい。このようなワンストップ型工場、つまり同じテーマ（例えばYシャツ）をもった複合的な貸工場が面白い。このような場合、業種や企業規模による床面積の差異を考えれば間仕切り自由型の賃貸方式が考えられる。

### ⑤ これから貸工場をはじめる場合

例えば中島地区は

- (1) 24時間でも自由に操業できること
- (2) 広域的にも陸運条件がよいこと
- (3) 多種、多数の工場集積があること

以上から大阪市内の工場地としては高い評価を受けており、貸工場の需要は十分見込めるものと思われる。

しかし、適当な工場規模、ひろさや設備、妥当な家賃条件この三者がうまくそろって初めて市場において貸工場事業として成功するものである。

市場動向に明るい専門業者からのアドバイスを受けること、また運営・管理を専門

業者へ委託するなどの工夫も必要であることを付言したい。

⑤ 東京地区でのユニークな事例（公的工場1、民間工場1）

◎ テクノウイング（東京都大田区本羽田2丁目）

羽田空港に近く、周辺は一般住宅やマンション、工場等が混在する地域である。

「産業と生活が共存するまちづくり」を進める「住工調和環境整備事業」として、大田区が平成12年に建設した公営の工場アパートで、同じ敷地上に8階建ての共同住宅棟もある。24時間操業可で、工場は48の区画がある（現在満室）。

主な施設としては

①エレベーター：3基（荷物用6t、3t、乗用11人乗り）

②駐車場：50台、駐輪場：60台、バイク用：12台

③共同受変電設備

④組合室：1室、会議室：1室

⑥休憩コーナー：各階、シャワー室：1室

がある。

ユニット（工場単位）の広さは、小さいものは15坪（約50㎡）から大きいものでは68坪（約220㎡）までがある。平均では30坪（約100㎡）程度となっている。賃貸形式としては、エアコンやクレーンを設置する場合は借り手が負担し、退去時にはこれらを借り手が撤去する仕組みだ。

家賃は1階で坪当り8,600円、2階～5階部分は坪当り6,000円程度となっており、当該賃料水準は同種貸工場に比べると半値くらいだという。

この貸工場は40以上の企業が入居する大規模なもので、共用施設も例えば休憩コーナー室等があり充実している。但し、シャワー室は殆んど使用されておらず、施設管理側も「不要ではないか」としていた。

◎ テクノネットすみだ工場（東京都墨田区立花5丁目）

平成5年に完成した民間の共同（分譲型）工場である。鉄筋コンクリート造3階建て、木工や金属関係などの小企業がそれぞれ1業種1社として計11の企業が入居している。共用設備としては、人荷用エレベーター（2.8t）、トイレ、自販機、駐車場が設置されている。

特徴的なのが、入居している企業でつくる管理組合である。ここでの会合はまさに活発な異業種交流会だという。難しい注文も数社が知恵を出し合い協力して、数日以内もあれば成し遂げる。新しい課題には、より広く、区内に組織されている経営者のグループ「ラッシュ墨田」で検討する。また、「後継者がなく、廃業したい」という企業の相談に乗り、その従業員などの内から後継者を選ぶなどのあっせんもやるという。理事長の人徳や努力もあるが、入居している企業間同士の連絡は見事なものがある。1つの屋根の下に多数の異業種工場があるという利点をよく効かしており、共用施設等はなくともソフトによって入居企業支援に成功している例である。

以上