

# 「企業立地意向アンケート調査」

## 集計報告書

令和7年8月調査



# I. 調査概要

## 1. 調査対象

東京商工リサーチ企業情報ファイルから、下記条件にて抽出された、東京都内製造業 **10,400 件** に対してアンケート調査を実施しました。

【企業情報 抽出条件】

### 1. 東京都内 製造業

【条件】 東京都内 製造業

所在地	東京都	10,400
所在地コード	35	
業種名	食料品製造業 飲料・たばこ・飼料製造業 繊維工業 木材・木製品製造業 家具・装備品製造業 パルプ・紙・紙加工品製造業 印刷・同関連業 化学工業 石油製品・石炭製品製造業 プラスチック製品製造業 ゴム製品製造業 なめし革・同製品・毛皮製造業 窯業・土石製品製造業 鉄鋼業非鉄金属製造業 金属製品製造業 はん用機械器具製造業 生産用機械器具製造業 業務用機械器具製造業 電子部品・デバイス・電子回路製造 電気機械器具製造業 情報通信機械器具製造業 輸送用機械器具製造業 その他の製造業	
業種コード	09、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32	
最新売上	2億4千万円以上	

合計 **10,400**

## 2. 回答件数・回答率

アンケート発送数：10,400 件

	社数
全体発送数	10,400 社
アンケート回答者数	1,571 社
回収率	15.1 %
立地検討企業	298 社

### **3. 調査方法**

アンケート調査（郵送）により実施。

### **4. 調査実施期間**

発 送 日：令和7年8月 1日

回答締切日：令和7年8月29日

最終回答日：令和7年9月29日

### **5. 調査実施機関**

株式会社URリンケージ

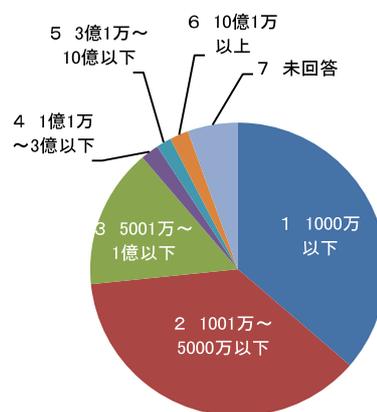
## Ⅱ. 集計結果

### 【回答企業属性】

#### 1. 資本金

「2 1001万～5000万以下」が最も多く582件37.0%。次に多いのが「1 1000万以下」で571件36.3%。製造業では中小企業と言われる資本金3億円以下が全体の約91%を占める。

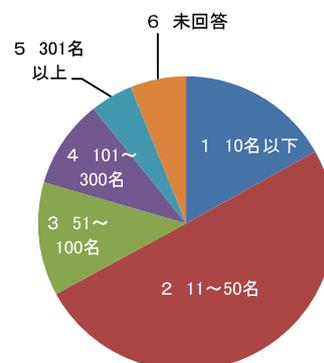
項目	件数	今回	R5調査時
1 1000万以下	571 件	36.3 %	33.8 %
2 1001万～5000万以下	582 件	37.0 %	37.7 %
3 5001万～1億以下	242 件	15.4 %	15.2 %
4 1億1万～3億以下	31 件	2.0 %	2.2 %
5 3億1万～10億以下	26 件	1.7 %	2.4 %
6 10億1万以上	32 件	2.0 %	2.9 %
7 未回答	87 件	5.5 %	5.8 %
合計	1,571 件	100 %	100 %



#### 2. 従業員数

「2 11～50名」が最も多く788件50.2%。次に多いのが「1 10名以下」で265件16.9%。製造業では中小企業と言われる従業員数300名以下が全体の約89%を占める。

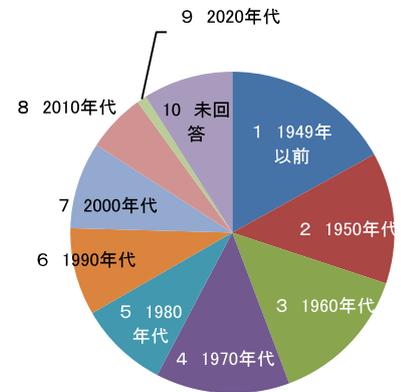
項目	件数	今回	R5調査時
1 10名以下	265 件	16.9 %	14.7 %
2 11～50名	788 件	50.2 %	51.8 %
3 51～100名	196 件	12.5 %	12.3 %
4 101～300名	153 件	9.7 %	10.3 %
5 301名以上	73 件	4.6 %	4.2 %
6 未回答	96 件	6.1 %	6.7 %
合計	1,571 件	100 %	100 %



### 3. 創業年

「1 1949年以前」が最も多く266件16.9%。次に多いのが「3 1960年代」で223件14.2%。「4 1970年代」が210件13.4%と続く。老舗企業と言われる業歴30年以上は全体の約70%を占め、業歴10年未満の企業は全体の約3%。

項目	件数	今回	R5調査時
1 1949年以前	266 件	16.9 %	15.5 %
2 1950年代	207 件	13.2 %	15.1 %
3 1960年代	223 件	14.2 %	15.0 %
4 1970年代	210 件	13.4 %	11.0 %
5 1980年代	141 件	9.0 %	10.4 %
6 1990年代	138 件	8.8 %	8.0 %
7 2000年代	137 件	8.7 %	9.3 %
8 2010年代	93 件	5.9 %	6.2 %
9 2020年代	15 件	1.0 %	0.8 %
10 未回答	141 件	9.0 %	8.6 %
合計	1,571 件	100 %	100 %

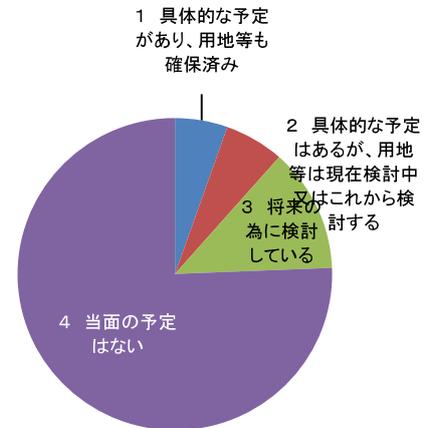


**【企業立地についての回答】**

問1-1 現在、本社・事務所・工場・物流センター・データセンター・研究所・研修所・店舗・社宅などの新設・移転・建替・増設を予定されていますか。

「2 具体的な予定はあるが、用地等は現在検討中又はこれから検討する」が96件6.1%。「3 将来の為に検討している」が202件12.9%。全体の約19%が立地について検討をしている。

項目	件数	今回	R5調査時
1 具体的な予定があり、用地等も確保済み	85 件	5.4 %	5.2 %
2 具体的な予定はあるが、用地等は現在検討中又はこれから検討する	96 件	6.1 %	5.7 %
3 将来の為に検討している	202 件	12.9 %	13.2 %
4 当面の予定はない	1,188 件	75.6 %	75.9 %
合計	1,571 件	100 %	100 %

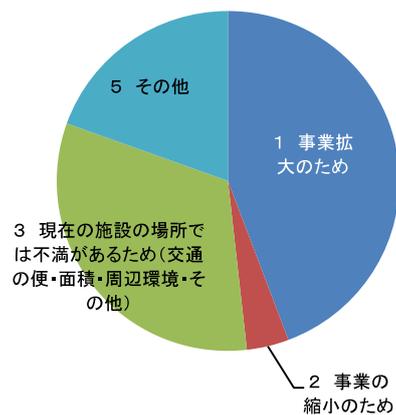


問1-2 問1-1で1～3を選択した方にお伺いします。

本社・事務所・工場・物流センター・データセンター・研究所・研修所・店舗・社宅などの新設・移転・建替・増設を予定されている理由をお教えてください。(今回からの調査項目)

「1 事業拡大のため」が最も多く177件44.3%。次に多いのが「3 現在の施設の場所では不満があるため」の129件32.3%。

項目	件数	今回
1 事業拡大のため	177 件	44.3 %
2 事業の縮小のため	16 件	4.0 %
3 現在の施設の場所では不満があるため(交通の便・面積・周辺環境・その他)	129 件	32.3 %
4 米国による関税措置の影響を受け、海外にある工場等を国内に回帰する予定があるため	0 件	0.0 %
5 その他	78 件	19.5 %
合計	400 件	100 %



※複数回答有

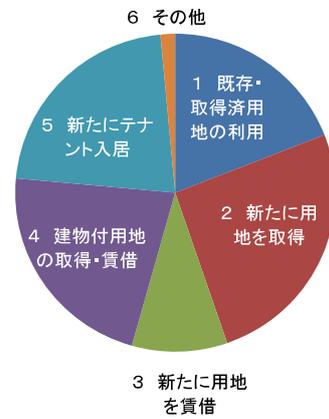
5 その他 主な内容

・老朽化(26件)	・現入居施設の建替・改修等(7件)
・再開発(4件)	・貸主都合(4件)
・契約期間(6件)	・業務の改善・効率化(5件)
	・集約(5件)
	・広さが現状に合っていない(5件)

問2 用地・建物等は、どのようにお考えですか。

「2 新たに用地を取得」が最も多く120件25.7%。次に多いのが「4 建物付用地の取得・賃貸」「5 新たにテナント入居」で103件22.1%。「1 既存・取得済用地の利用」が89件19.1%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 既存・取得済用地の利用	89 件	19.1 %	20.8 %
2 新たに用地を取得	120 件	25.7 %	27.6 %
3 新たに用地を賃借	45 件	9.6 %	8.4 %
4 建物付用地の取得・賃貸	103 件	22.1 %	23.4 %
5 新たにテナント入居	103 件	22.1 %	17.5 %
6 その他	7 件	1.5 %	2.3 %
合計	467 件	100 %	100 %



※複数回答有

問3 時期は、どのようにお考えですか。

「4 時期未定」が最も多く128件33.2%。次に多いのが「2 3年以内」で119件30.8%。全体の約54%の企業が3年以内に新設・移転等を検討している。

項目	件数	今回	R5調査時
1 1年以内	88 件	22.8 %	23.0 %
2 3年以内	119 件	30.8 %	31.3 %
3 5年以内	51 件	13.2 %	16.7 %
4 時期未定	128 件	33.2 %	29.0 %
合計	386 件	100 %	100 %

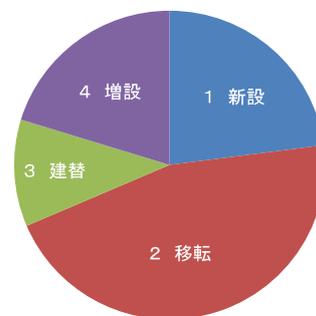


※複数回答有

問4 形態は、どのようにお考えですか。

「2 移転」が最も多く187件45.6%。次に多いのが「1 新設」で94件22.9%。「4 増設」が83件20.2%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 新設	94 件	22.9 %	18.6 %
2 移転	187 件	45.6 %	46.4 %
3 建替	46 件	11.2 %	12.6 %
4 増設	83 件	20.2 %	22.4 %
合計	410 件	100 %	100 %

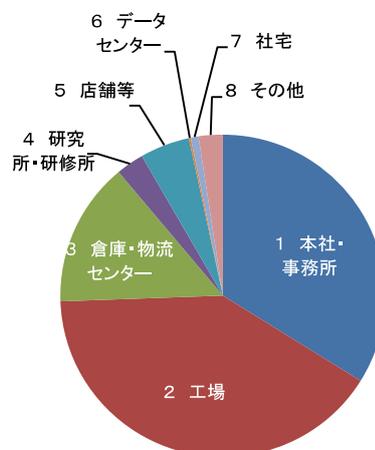


※複数回答有

問5-1 どのような用途をお考えでしょうか。

「2 工場」が最も多く205件40.6%。次に多いのが「1 本社・事務所」で171件33.9%。「3 倉庫・物流センター」が73件14.5%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 本社・事務所	171 件	33.9 %	33.1 %
2 工場	205 件	40.6 %	44.3 %
3 倉庫・物流センター	73 件	14.5 %	12.9 %
4 研究所・研修所	14 件	2.8 %	2.7 %
5 店舗等	25 件	5.0 %	2.9 %
6 データセンター	1 件	0.2 %	0.2 %
7 社宅	4 件	0.8 %	1.2 %
8 その他	12 件	2.4 %	2.7 %
合計	505 件	100 %	100 %

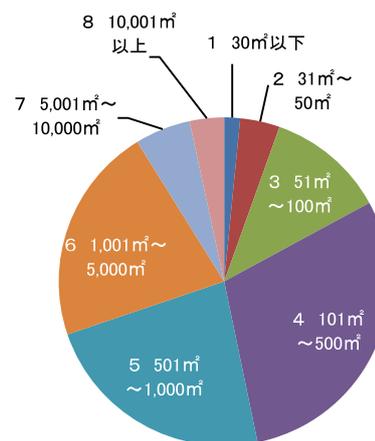


※複数回答有

問5-2 延床面積は、どのようにお考えですか。

「4 101㎡～500㎡」が最も多く115件29.7%。次に多いのが「5 501㎡～1,000㎡」で89件23.0%。「6 1,001㎡～5,000㎡」が83件21.4%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 30㎡以下	6 件	1.6 %	1.6 %
2 31㎡～50㎡	15 件	3.9 %	5.2 %
3 51㎡～100㎡	45 件	11.6 %	10.6 %
4 101㎡～500㎡	115 件	29.7 %	34.4 %
5 501㎡～1,000㎡	89 件	23.0 %	20.9 %
6 1,001㎡～5,000㎡	83 件	21.4 %	19.4 %
7 5,001㎡～10,000㎡	21 件	5.4 %	4.7 %
8 10,001㎡以上	13 件	3.4 %	3.4 %
合計	387 件	100 %	100 %



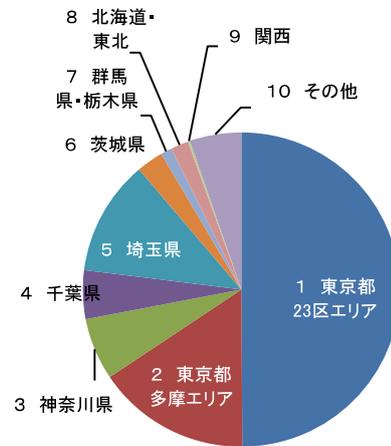
※複数回答有

問6-1 移転、建替等する施設の現在立地エリアは、どのエリアでしょうか。

「1 東京都 23区エリア」が最も多く219件49.9%。次に多いのが「2 東京都 多摩エリア」で69件15.7%。「5 埼玉県」が52件11.8%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 東京都 23区エリア	219 件	49.9 %	50.2 %
2 東京都 多摩エリア	69 件	15.7 %	17.7 %
3 神奈川県	28 件	6.4 %	3.6 %
4 千葉県	22 件	5.0 %	5.0 %
5 埼玉県	52 件	11.8 %	9.8 %
6 茨城県	12 件	2.7 %	2.3 %
7 群馬県・栃木県	5 件	1.1 %	0.7 %
8 北海道・東北	8 件	1.8 %	2.5 %
9 関西	1 件	0.2 %	0.5 %
10 その他	23 件	5.2 %	7.7 %
合計	439 件	100 %	100 %

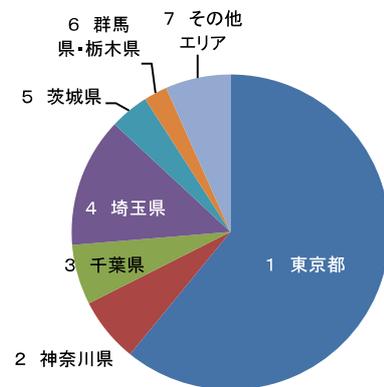
※複数回答有



問6-2 移転先として検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。

都道府県では「1 東京都」が最も多く257件60.9%。次に多いのが「4 埼玉県」56件13.3%。「1 東京都」のなかでの具体的エリアでは「2 城東エリア」が最も多く84件27.9%。次に多いのが「1 都心・副都心エリア」75件24.9%となっている。

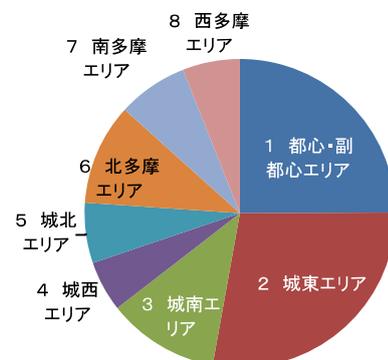
項目	件数	今回	R5調査時
1 東京都	257 件	60.9 %	60.0 %
2 神奈川県	28 件	6.6 %	6.3 %
3 千葉県	26 件	6.2 %	7.0 %
4 埼玉県	56 件	13.3 %	13.5 %
5 茨城県	17 件	4.0 %	4.8 %
6 群馬県・栃木県	10 件	2.4 %	2.4 %
7 その他エリア	28 件	6.6 %	6.0 %
合計	422 件	100 %	100 %



※複数回答有

「1 東京都」を選択した場合の希望するエリア

項目	件数	今回	R5調査時
1 都心・副都心エリア	75 件	24.9 %	22.3 %
2 城東エリア	84 件	27.9 %	27.7 %
3 城南エリア	35 件	11.6 %	11.6 %
4 城西エリア	16 件	5.3 %	6.2 %
5 城北エリア	19 件	6.3 %	5.5 %
6 北多摩エリア	32 件	10.6 %	9.6 %
7 南多摩エリア	22 件	7.3 %	11.3 %
8 西多摩エリア	18 件	6.0 %	5.8 %
合計	301 件	100 %	100 %

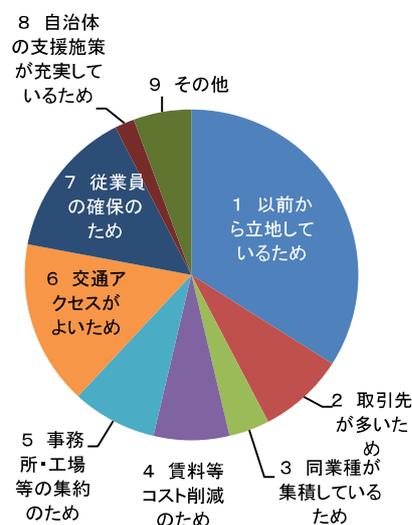


※複数回答有

問6-3 検討されているエリアを選んだ理由をお教えてください。(複数回答可)

「1 以前から立地しているため」が最も多く199件34.0%。次に多いのが「6 交通アクセスがよいため」で94件16.1%。「7 従業員の確保のため」が85件14.5%と続く。

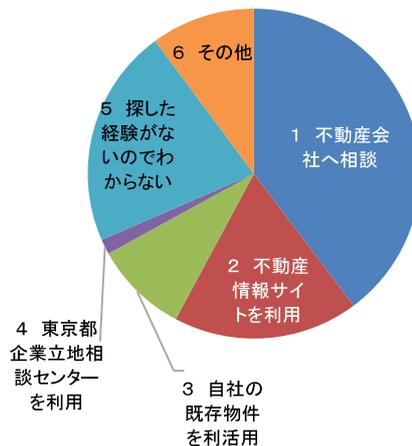
項目	件数	今回	R5調査時
1 以前から立地しているため	199 件	34.0 %	33.2 %
2 取引先が多いため	49 件	8.4 %	8.4 %
3 同業種が集積しているため	23 件	3.9 %	3.1 %
4 賃料等コスト削減のため	43 件	7.4 %	6.9 %
5 事務所・工場等の集約のため	48 件	8.2 %	9.4 %
6 交通アクセスがよいため	94 件	16.1 %	18.4 %
7 従業員の確保のため	85 件	14.5 %	14.0 %
8 自治体の支援施策が充実しているため	11 件	1.9 %	1.3 %
9 その他	33 件	5.6 %	5.4 %
合計	585 件	100 %	100 %



問7 通常、事業用物件を探す際、どのような手段を用いることが多いですか。(複数回答可)

「1 不動産会社へ相談」が最も多く790件39.7%。次に多いのが「5 探した経験がないのでわからない」で427件21.5%。「2 不動産情報サイトを利用」が359件18.1%と続く。

項目	件数	今回	R5調査時
1 不動産会社へ相談	790 件	39.7 %	42.7 %
2 不動産情報サイトを利用	359 件	18.1 %	20.6 %
3 自社の既存物件を利活用	182 件	9.2 %	7.6 %
4 東京都企業立地相談センターを利用	29 件	1.5 %	3.5 %
5 探した経験がないのでわからない	427 件	21.5 %	10.2 %
6 その他	201 件	10.1 %	15.3 %
合計	1,988 件	100 %	100 %



クロス集計データ

全体集計

1 用途 × 検討エリア(都道府県別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 本社・事務所」の移転先等として多いのが「1 東京都」の148件。次に「2 神奈川県」の12件。「4 埼玉県」の10件と続く。  
 「2 工場」の移転先等として多いのが「1 東京都」の112件。次に「4 埼玉県」の41件。「3 千葉県」の24件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都道府県別) (複数回答有)								
	1 東京都	2 神奈川県	3 千葉県	4 埼玉県	5 茨城県	6 群馬県・栃木県	7 その他エリア	合計
1 本社・事務所	148	12	7	10	3	1	6	187
2 工場	112	22	24	41	13	10	21	243
3 倉庫・物流センター	49	4	8	19	3	2	4	89
4 研究所・研修所	7	2	3	4	1	0	1	18
5 店舗等	22	0	0	0	0	0	3	25
6 データセンター	0	0	0	0	0	0	0	0
7 社宅	4	0	0	1	0	0	0	5
8 その他	9	1	0	3	0	0	0	13
合計	351	41	42	78	20	13	35	580

2 用途 × 検討エリア(都内エリア別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 本社・事務所」の移転先等として多いのが「1 都心・副都心エリア」の59件。次に「2 城東エリア」の47件。「3 城南エリア」の21件と続く。  
 「2 工場」の移転先等として多いのが「2 城東エリア」の36件。次に「3 城南エリア」の24件。「6 北多摩エリア」の22件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都内エリア別) (複数回答有)									
	1 都心・副都心エリア	2 城東エリア	3 城南エリア	4 城西エリア	5 城北エリア	6 北多摩エリア	7 南多摩エリア	8 西多摩エリア	合計
1 本社・事務所	59	47	21	8	7	13	5	2	162
2 工場	7	36	24	7	13	22	18	14	141
3 倉庫・物流センター	6	23	3	6	10	6	5	5	64
4 研究所・研修所	1	1	1	0	2	2	0	1	8
5 店舗等	12	7	1	0	0	2	1	0	23
6 データセンター	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 社宅	0	2	0	1	1	1	0	0	5
8 その他	3	1	2	2	3	2	1	1	15
合計	88	117	52	24	36	48	30	23	418

3 検討エリア選定理由 × 検討エリア(都道府県別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 以前から立地しているため」を選んだ理由が多いエリアは「1 東京都」の147件。次に「4 埼玉県」の22件。「7 その他エリア」の14件と続く。  
 「6 交通アクセスがよい」ため」を選んだ理由が多いエリアは「1 東京都」の74件。次に「4 埼玉県」の14件。「2 神奈川県」の11件と続く。  
 「7 従業員の確保のため」を選んだ理由が多いエリアは「1 東京都」の61件。次に「4 埼玉県」の17件。「3 千葉県」の8件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都道府県別) (複数回答有)								
	1 東京都	2 神奈川県	3 千葉県	4 埼玉県	5 茨城県	6 群馬県・栃木県	7 その他エリア	合計
1 以前から立地しているため	147	9	7	22	9	4	14	212
2 取引先が多いため	34	3	2	5	2	2	5	53
3 同業種が集積しているため	18	2	0	3	1	2	0	26
4 賃料等コスト削減のため	33	4	1	12	0	0	5	55
5 事務所・工場等の集約のため	31	5	10	9	3	2	5	65
6 交通アクセスがよい	74	11	7	14	5	4	2	117
7 従業員の確保のため	61	7	8	17	4	3	5	105
8 自治体の支援施策が充実しているため	5	0	0	1	2	1	3	12
9 その他	24	2	2	4	1	0	2	35
合計	427	43	37	87	27	18	41	680

4 検討エリア選定理由 × 検討エリア(都内エリア別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 以前から立地しているため」を選んだ理由が多いエリアは「2 城東エリア」の50件。次に「1 都心・副都心エリア」の36件。「6 北多摩エリア」の22件と続く。  
 「6 交通アクセスがよい」ため」を選んだ理由が多いエリアは「1 都心・副都心エリア」の37件。次に「2 城東エリア」の21件。「3 城南エリア」の11件と続く。  
 「7 従業員の確保のため」を選んだ理由が多いエリアは「2 城東エリア」の16件。次に「3 城南エリア」の13件。「1 都心・副都心エリア」「6 北多摩エリア」の12件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都内エリア別) (複数回答有)									
	1 都心・副都心エリア	2 城東エリア	3 城南エリア	4 城西エリア	5 城北エリア	6 北多摩エリア	7 南多摩エリア	8 西多摩エリア	合計
1 以前から立地しているため	36	50	18	8	13	22	12	10	169
2 取引先が多いため	15	9	3	3	5	6	4	0	45
3 同業種が集積しているため	10	3	4	0	1	0	0	0	18
4 賃料等コスト削減のため	8	11	8	3	5	6	3	3	47
5 事務所・工場等の集約のため	4	14	6	1	2	1	3	2	33
6 交通アクセスがよい	37	21	11	5	5	8	4	1	92
7 従業員の確保のため	12	16	13	6	4	12	5	3	71
8 自治体の支援施策が充実しているため	2	0	2	1	1	0	0	0	6
9 その他	11	9	0	1	0	1	2	5	29
合計	135	133	65	28	36	56	33	24	510

5 施設の現在立地エリア × 検討エリア(都道府県別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 東京都 23区エリア」に現在立地している施設の移転先として検討しているエリアは、「1 東京都」の203件。次に「4 埼玉県」の18件。「2 神奈川県」の10件と続く。  
 「2 東京都 多摩エリア」に現在立地している施設の移転先として検討しているエリアは、「1 東京都」の59件。次に「4 埼玉県」の9件。「2 神奈川県」の4件と続く。  
 現在、「5 埼玉県」に現在立地している施設の移転先として検討しているエリアは、「4 埼玉県」の46件。次に「1 東京都」の17件。「2 神奈川県」、「3 千葉県」の6件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都道府県別) (複数回答有)									
	1 東京都	2 神奈川県	3 千葉県	4 埼玉県	5 茨城県	6 群馬県・栃木県	7 その他エリア	合計	
1 東京都 23区エリア	203	10	9	18	1	0	3	244	
2 東京都 多摩エリア	59	4	2	9	0	0	2	76	
3 神奈川県	17	22	2	4	0	0	0	45	
4 千葉県	8	3	20	5	2	1	0	39	
5 埼玉県	17	6	6	46	2	3	2	82	
6 茨城県	0	1	1	0	11	1	0	14	
7 群馬県・栃木県	0	1	0	0	1	4	0	6	
8 北海道・東北	0	0	0	1	0	1	7	9	
9 関西	0	0	0	0	0	0	1	1	
10 その他	5	3	1	0	1	1	17	28	
合計	309	50	41	83	18	11	32	544	

6 施設の現在立地エリア × 検討エリア(都内エリア別) ※複数回答有の為、重複あり

「1 東京都 23区エリア」に現在立地している施設の移転先として検討しているエリアは、「2 城東エリア」の84件。次に「1 都心・副都心エリア」の75件。「3 城南エリア」の34件と続く。  
 「2 東京都 多摩エリア」に現在立地している施設の移転先として検討しているエリアは、「6 北多摩エリア」の29件。次に「7 南多摩エリア」の20件。「8 西多摩エリア」の17件と続く。

問6-2 検討されているエリアは、どのエリアでしょうか。(都内エリア別) (複数回答有)									
	1 都心・副都心エリア	2 城東エリア	3 城南エリア	4 城西エリア	5 城北エリア	6 北多摩エリア	7 南多摩エリア	8 西多摩エリア	合計
1 東京都 23区エリア	75	84	34	15	18	4	2	0	232
2 東京都 多摩エリア	3	3	4	3	1	29	20	17	80
3 神奈川県	3	1	9	1	2	4	7	2	29
4 千葉県	2	6	1	1	1	2	2	1	16
5 埼玉県	1	4	1	2	6	3	1	2	20
6 茨城県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 群馬県・栃木県	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 北海道・東北	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 関西	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 その他	1	2	1	0	0	0	0	0	4
合計	85	100	50	22	28	42	32	22	381