

工場を貸す、売るという選択肢

あなたの工場
まだ働けます！

大田区企業立地促進サポート

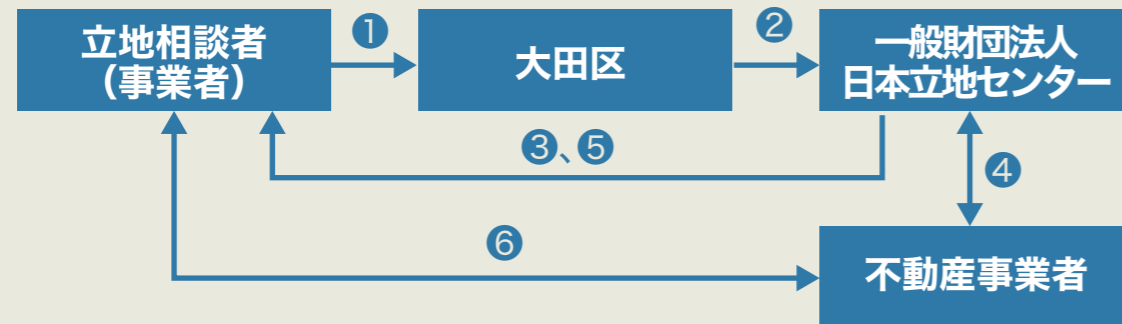
物件を探している企業に売・貸工場、工場用地を紹介
大田区独自のきめ細かなサポート

大田区では、一般財団法人日本立地センターと連携し、製造業の方が貸工場・工場用地等をお探しの場合に、物件探しのサポートを行っています。

日本立地センターは、不動産会社や開発事業者などから、物件情報を収集し、立地相談者と不動産物件のマッチングを行います。

相談
対象

大田区内に移転・新設を希望する製造業の事業者
(原則「工場」や「研究施設」が対象となります。)



- ① 大田区HPから「立地相談シート」をダウンロードして、物件の要望を記載し、大田区に申請してください。
- ② 大田区を通じて、日本立地センターに依頼します。
- ③ 日本立地センターの産業立地推進員が立地相談者様に直接伺い、土地・建物等のご要望について、詳しくヒアリングをします。
- ④ ご要望に沿って、不動産事業者等に物件の情報収集を実施します。
- ⑤ 収集した物件情報を提供し、物件のマッチングを実施し、現地案内を行います。
- ⑥ 物件の交渉については、直接していただき、契約締結へと至ります。



大田区は工場建設・活用
リニューアルを応援します！

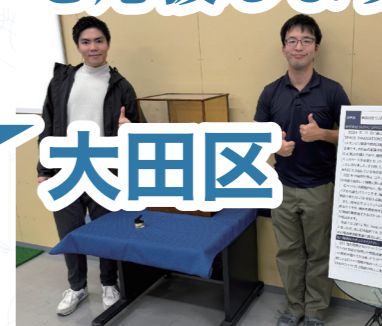


大田区 産業経済部 産業振興課 (調整・工業)
TEL:03-5744-1376 FAX:03-6424-8233
E-mail:kogyo@city.ota.tokyo.jp
〒144-0035 大田区南蒲田一丁目20番20号

問い合わせ先



令和8年3月発行

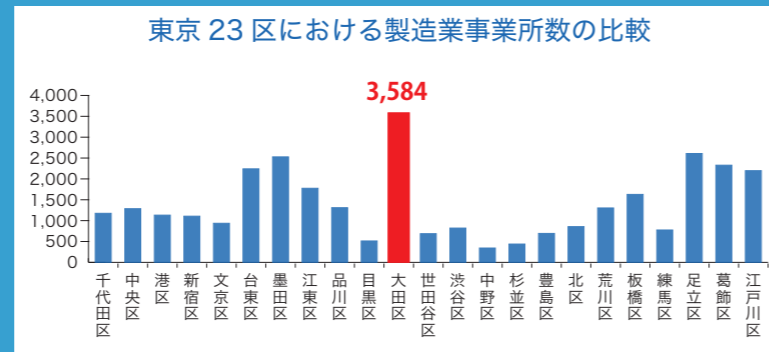


大田区産業振興ビジョン

稼ぐ力を創出し、豊かな地域経済が未来に引き継がれるまち

大田区には、28,000 を超える多様な産業の事業所が立地しています。中でも製造業は、東京 23 区最大の集積であり、3,584 事業所が高密度に集積し、売上・付加価値創出の源泉として大きな割合を占め、区内産業の中核を担っています。

産業都市と住宅都市としての顔を併せ持ち、多数の人口を抱える大田区においては、事業所と住宅が近接し、企業人が区民の顔を併せ持つケースも多くあるため、産業振興によって雇用の安定を図り、また、区民生活向上によって人材維持・確保を図るという循環が確立された「稼ぐ力を創出し、豊かな地域経済が未来に引き継がれるまち」の実現を目指しています。



出典：令和 3 年経済センサス活動調査を基に作成

不足している工場の操業環境！

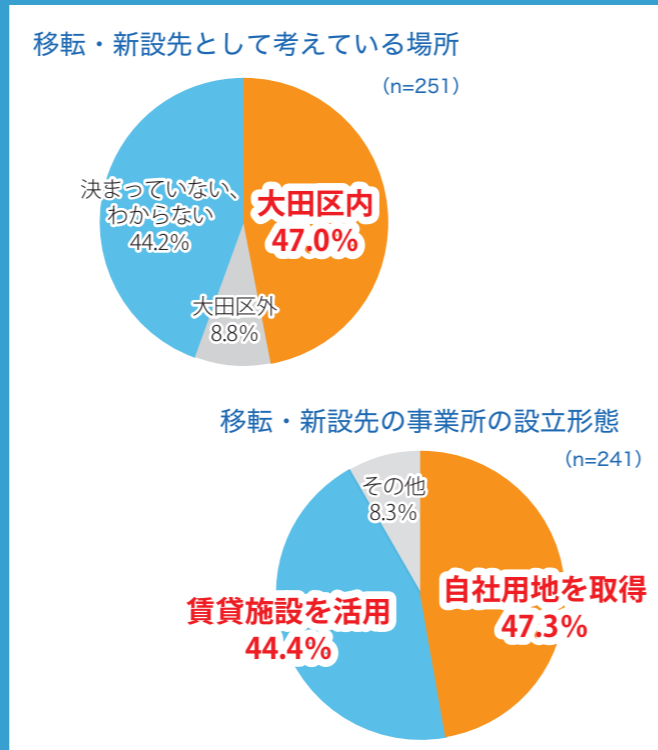
多くの企業が貸し工場・工場用地を求めています。

大田区では、これまでも工場の操業環境改善による産業集積の維持、発展を図るとともに、産業と生活環境との調和など、産業のまちづくりの実現を目指し、「工場アパート」を開設し、運営してきました。

令和 6 年に実施した大田区内の製造業等を対象とする調査によると、「移転・新設を計画または検討している」企業のうち、5 割弱 (47.0%) が区内での移転・新設を考えています。

また、移転・新設先の事業所の設立形態については、5 割弱 (47.3%) が自社用地の取得を検討している一方、4 割強 (44.4%) は「賃貸施設」の活用を検討しています。

区内の移転及び新設需要があるなか、区内の工場アパートは満床状態が続いており、貸し工場、工場用地が求められています。



出典：令和 6 年度大田区ものづくり産業等実態調査

大田区と進める「工場アパート」

大田区では、工場等の高い立地ニーズを受けて、ものづくりや研究開発を行う企業向けに整備した集合型の賃貸工場である工場アパートを設置、運営しています。また、その他産業施設、創業支援施設も整備しています。



<p>1 下丸子テンポラリー工場</p> <p>工場を建替える方の一時的な操作を目的とした施設。</p> <p>下丸子四丁目 9 番 14 号</p> <p>東急多摩川線 「鶴の木駅」より徒歩 7 分</p>	<p>2 本羽田三丁目工場アパート</p> <p>住工合築型の建物で、1・2 階が工場、3 階より上が区民住宅。</p> <p>本羽田三丁目 7 番 1 号</p> <p>京急空港線 「稲谷駅」より徒歩 10 分</p>	<p>3 テクノ WING (本羽田三丁目第三工場アパート)</p> <p>工場棟と住宅棟 (ウイングハイツ) を同一敷地内に配置。</p> <p>本羽田三丁目 12 番 1 号</p> <p>京急空港線 「稲谷駅」より徒歩 15 分</p>	<p>4 テクノ FRONT 森ヶ崎 (大森南四丁目工場アパート)</p> <p>加工型企業と研究開発型企業が入居。</p> <p>大森南四丁目 6 番 15 号</p> <p>東京モノレール 「昭和島駅」より徒歩 10 分 京浜急行バス 「森ヶ崎」大森東五丁目より徒歩 5 分</p>
<p>5 OTA テクノ CORE (東糀谷六丁目工場アパート)</p> <p>精密加工分野の企業や機械金属系研究開発企業などが入居。</p> <p>東糀谷六丁目 4 番 17 号</p> <p>京急空港線 「穴守稲荷駅」より徒歩 20 分</p>	<p>6 Techno Square Haneda (インダストリアルパーク羽田・大田区産業施設)</p> <p>1 ユニット約 1,000 m² 超の床面積があり、24 時間操業可能な首都圏最大級の産業施設。</p> <p>羽田旭町 10 番 11 号</p> <p>東京モノレール 「整備場駅」より徒歩 3 分</p>	<p>7 六郷 BASE (南六郷創業支援施設)</p> <p>新規創業者や新分野進出を目指す中小企業を対象としたインキュベーション施設。</p> <p>南六郷三丁目 10 番 16 号</p> <p>京急本線 「六郷土手駅」/「雑色駅」より徒歩 13 分</p>	<p>工場アパートとは？</p> <p>工場の操業環境を整備し、産業と生活環境の調和を図るためにつくられた集合型の賃貸工場です。</p>

旧羽田旭小学校の敷地を活用した「工場アパート」令和 9 年度整備

旧羽田旭小学校の敷地を活用した「工場アパート」は、大田区の公民連携事業の一環で、「つくと暮らすを一体に。」をコンセプトに共同住宅兼店舗とともに整備を進めています。

共同住宅兼店舗

コミュニティセンター羽田旭

工場アパート

羽田旭町 7 番 1 号

京急空港線
「穴守稲荷駅」より徒歩 7 分

大田区工場アパート立地助成事業

工場建設費 最大5億円助成!

助成金を使って工場アパート建設!

工場アパート
建設



innoba (イノバ) 大田

自社工場内に
工場アパート
併設



株式会社桂川精螺製作所

こんな方におすすめ! 活用事例

工場アパートを建設

- ✓ 賃貸住宅・商業店舗に不向きな土地を活用したい
- ✓ 倉庫から工場に改修したい

開発者の声

三菱商事都市開発株式会社 代表取締役社長 森田 憲司

多くの町工場が集積し、それぞれが得意な工程を小ロット・短時間で請け負い、町工場同士が協業している大田区の特長上、研究開発を行う企業やスタートアップ企業も入居するマルチテナント型施設は区内製造業と親和性が高いと考えました。

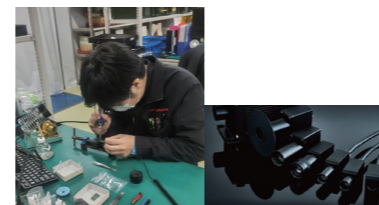
品川駅と羽田空港へのアクセスが良い立地から、本社機能を地方に持つ企業が入居されています。海外や地方のお客様をご案内しやすいというメリットがあり、実際に海外からの取引が増えたという入居企業もいらっしゃいます。

共用部で懇親会や交流イベントを開催しているほか、企業間のマッチングサービスを提供。「良いメッキ業者はいないか」「この製品の切削ができる工場を探してほしい」といった製造業特有の依頼に答えています。

三菱商事都市開発株式会社
営業部門 産業型開発担当窓口 ☎03-3500-5510(代表)
☎ https://www.innoba.jp/ota/index.html
〒144-0055 東京都大田区仲六郷 4-32-6 (innoba 大田)



innobaホール



ジャパンセンサー株式会社

入居企業の声

ジャパンセンサー株式会社 代表取締役 藤本 典弘

業務拡大に伴い、開発・製造拠点として、顧客の操業環境に近づけられる温度・湿度管理などの環境整備に応えられる場所に移転しました。

イノバは他業種含めて交流も活発で、安全管理等々他の会社の考え方を学べる機会があります。大企業のように情報資源が多くなく、中小企業同士の交流も中々なかったことから、大変勉強になっています。入居企業に顧客・顧客候補もいて、経営の深層部分でつながることができるため、今後も交流の機会があれば参加していきたいです。

ジャパンセンサー株式会社
テクノセンター大田 ☎03-6715-8997
☎ https://www.japansensor.co.jp/
✉ tokyo@japansensor.co.jp
〒144-0055 東京都大田区仲六郷 4-32-6 innoba 大田 3階

大田区工場アパート立地助成事業の諸条件

- 【種類】 集合型工場アパート：工場アパートのうち、所有者が入居しないもの
地域中核工場アパート：企業間の連携を目的とし、自社の工場に貸工場を併設させたもの
- 【助成率】 助成対象経費の **1/4** 【助成の上限額】 **最大5億円**
- 【事業規模】 対象経費の合計が5,000万円以上で、次のいずれかに該当すること
 - ・集合型工場アパート：貸工場の作業場面積が2,000平方メートル以上で、5社以上が入居する工場アパート
 - ・地域中核工場アパート：貸工場の作業場面積が200平方メートル以上で、2社以上が入居する工場アパート
- 【対象経費】 工場アパートの新增設等にかかる費用（土地の測量、造成、取得等に係る経費、公租公課、賃借料及び金利を除く）
- 【対象者】 以下の1から3のいずれかに該当する者
 - (1) 大田区内で3年以上継続して同一の業種（製造業）を営む中小企業者
 - (2) 大田区外で3年以上継続して同一の業種（製造業）を営み、大田区内での操業を希望する中小企業者
 - (3) 大田区内で工場アパートを経営しようとする者

詳細はこちら



自社工場内に工場アパートを併設

- ✓ 協力企業や共同研究企業の入居によって企業間連携を強化したい
- ✓ 工場や敷地に遊休部分がある（建ぺい率・容積率に余裕がある）

オーナーの声

株式会社桂川精螺製作所 取締役執行役員 大島 達士郎

本社工場を研究開発拠点にリニューアルする際、本制度を活用しました。入居企業と同じ施設にいただけで不思議とこれまでにない仲間意識が生まれてきます。その中で思いがけない協働の機会が生まれたり、様々な挑戦に前向きになるなどの効果がありました。

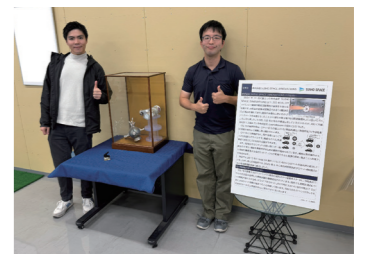
入居企業との受発注により、新たな産業分野にも進出し、工場アパートを建設したことは、単なる場所貸しにとどまらず、事業の発展にも寄与しています。

研究開発拠点で工場アパートの入居企業、新進気鋭のスタートアップなどとうまく連携することで、更なる挑戦を続けていきたいです。

株式会社桂川精螺製作所
☎ https://katsuragawa-seira.com/
〒146-0093 東京都大田区矢口 3-24-1



株式会社桂川精螺製作所



株式会社桂川精螺製作所で開催した『宇宙展』の様子 (株式会社SUIHO SPACE INNOVATIONS)

入居企業の声

株式会社 SUIHO SPACE INNOVATIONS 代表取締役 柚沢 誠

工場機能を探していたなか、施設のサイズ感や使い勝手の良さ、オーナー企業との事業連携ができることが入居の決め手でした。

周辺に協力会社様が多数集積していることですぐに相談できる環境に満足しています。特にオーナー企業には、試作品等の追加工など、スピード感をもって相談できることがありがたいです。

株式会社 SUIHO SPACE INNOVATIONS
☎ https://www.suiho-space.co.jp/
✉ contact@suiho-space.co.jp
〒144-0045 東京都大田区南六郷 3-10-16

大田区企業立地・SDGs 促進助成金

移設・建物付帯設備 最大1千万円 助成!

助成金を使って工場リニューアル!

建物の
増設



ヤスラボ

設計・
開発部門の
移転



梅森プラットフォーム

こんな方におすすめ! 活用事例

オーナー

共にコトを成すイノベーション創出拠点に

開発技術新拠点
ヤスラボ

入居

ベンチャー数社

オーナーの声

有限会社安久工機 代表取締役社長兼CEO 田中 宙

地域を巻き込んだ“モノづくりの天国”の実現のため、本制度を利用して工場のリノベーションを行いました。

かねてから多くのベンチャー企業がアイデアを形にするための技術的な支援を求めているという意識がありました。ヤスラボは、ベンチャー育成と地域交流の機能を融合させた町工場発のイノベーション拠点として、入居者同士が自然に協力し合う“共創の場”を目指しています。

事業支援だけでなく、技術相談や顧客紹介など、互いの強みを活かす関係が生まれています。

有限会社安久工機
☎ 03-3758-3727
🌐 <https://www.yasuhisa.co.jp/>
✉ contact@yasuhisa.co.jp
〒146-0092 東京都大田区下丸子 2-25-4



ヤスラボでのネットワーキングの様子



株式会社ノバナ 亀井代表

入居企業の声

株式会社ノバナ 代表取締役 亀井 隆雅

医療機器の開発を進める中で、安久工機との連携は大きな力になっています。ものづくり企業とのネットワークが広がり、相談や協力の機会も多い。ヤスラボは共創の場として非常に恵まれた環境です。

株式会社ノバナ
✉ info@novana.co.jp
〒146-0092 東京都大田区下丸子 2-26-13

入居企業

ものづくり企業が集積する大田区内で物件を探索

貸工場
梅森プラットフォーム

情報
提供

大田区
企業立地促進サポート

案内

株式会社
テクノロジーリンク

入居

入居企業の声

株式会社テクノロジーリンク 代表取締役 黒尾 守

大田区企業立地促進サポート事業の活用により、入居につながりました。

大田区には多様な技術を持つ工場が多く、試作開発特化型企業として事業を展開するには最適な環境だと感じています。

梅森プラットフォームに入居する企業とも連携をしており、立地面でも大きな効果がありました。建物も非常に綺麗で、1階に独立型で入居できる点も決め手のひとつでした。

株式会社テクノロジーリンク
☎ 03-5714-1522
🌐 <http://www.tlink.co.jp/>
✉ kuroo@tlink.co.jp
〒143-0015 東京都大田区大森西 5-28-14



梅森ラボ (入居前)



梅森ラボ (入居後)

詳細はこちら



大田区企業立地・SDGs 促進助成金の諸条件

【助成率】 対象経費の **1/3**

【助成の上限額】

- (1) 製造業、貸工場経営者 **1,000万円**
- (2) 研究開発企業等（ファブレス企業を含む） **500万円**

【事業規模】

50万円以上の工事で以下に該当するもの

- (1) 新增設又は移転
- (2) 脱炭素化または生産性向上に寄与する建物付帯設備の整備

【対象経費】

工場の新增設等にかかる費用（土地の測量、造成、取得等に係る経費、公租公課、賃借料及び金利を除く）

- (1) 設備の運送や設置、原状回復費用
- (2) 加工、組み立て等の製造を行う施設や、建物付随設備、事務所等施設

【対象者】

- 以下の1から3のいずれかに該当する者
- (1) 1年以上継続して同一の製造業を営む中小企業者
- (2) 1年以上継続して同一の研究開発等を営む中小企業者
- (3) 大田区内の土地で貸工場を経営する者