

ファンドによる超大型倉庫建設が減少。物流の停滞から、空きスペースも増大

興イニテック総合研究所
経営企画室室長
川 寄 勇
ISATU KAWASUMI

倉庫や物流センターといった物流不動産市場は、不況の影響を受けにくいとされてきた。しかし、2008年9月のリーマンショックに端を発した長期的な不況は、同市場にも影響を及ぼしてきている。ただし、物流不動産に対しては、追い風、向かい風の両方の風が吹いている。

一般的に、好景気の場合、物流量は増加するため、自然と物流不動産の需要も増加する。一方で、不景気になれば、物流量は減少。そのため、テナントはより小さいところに移転を考へる。

よって、物流不動産市場では、景気

がどちらに傾いても施設の仲介が成り立つ状況をつくり出すことができる（追い風）。ただし、不況になれば、倉庫を縮小するにしても、移転費用とい

●物流不動産バブル後にリーマンショックが襲う

10年の動きを予測する前に、これまでの物流不動産の動きを振り返ってみよう。同市場においても金融恐慌の影響が顕著に現れていることがわかる。

図表1をみると、物流施設の着工床面積はリーマンショック前の06年がピークとなっている。物流不動産バブルともいわれているように、土地の

った一時的なコストが必要となり、テナント側が賃借する決定をするのにも時間がかかるようになる（向かい風）。

価格が跳ね上がったため、07年以降、着工のペースが落ち着いていった。当時を知る物流不動産のファンド関係者も「あの頃は、ほしいと思った土地がなかなか手に入らなかった。今から思えば、確かに土地が高騰していた」と言う。また、バブルのときには、土地の購入を焦るあまり、物流不動産に

どうなる？2010年の不動産市場

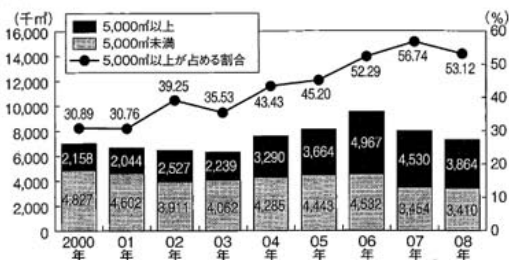
適さないような土地でも高値で取引されていた。土地の高騰から様子見をしていたときにリーマンショックが襲ってきたことになる。

さらに、図表2では、直近の月別の物流不動産着工面積を示しているが、リーマンショックを境に急減している。これまで、物流不動産の新規着工を引っ張ってきたファンドが、リーマンショックによる金融不況で、開発をストップさせた状況が如実にわかる。

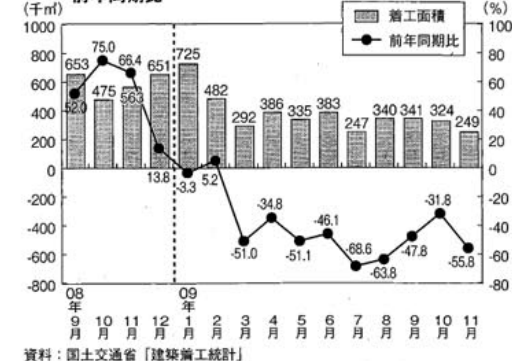
一方で、物流企業の物流不動産開発は堅調に推移している。物流不動産バブルの頃は、土地の高騰に加え、建材の高騰も重なり、開発を控えていた面があった。不景気に入ったことで、建材価格は抑えられ、土地価格の高騰の原因を作っていたファンドも、新規の開発を抑えるようになった。そのため、土地売買の熱も急速に冷め、価格も落ち着いたのである。

現状、物流不動産の開発は、ファンドが抑え気味になり、物流企業が自社に利用するための施設が中心となつていく。ファンドが建ててきたような超大型（メガ）施設もあるが、中心は、

図表1 物流不動産の規模別着工床面積の推移



図表2 リーマンショック後の物流不動産着工面積の推移と前年同期比



それよりもやや規模の小さい中型～大型施設だ。

新規の超大型施設の着工が減少はしているものの、物流不動産バブル

の影響で、物流不動産が過剰に供給された感が残っている。それが、今後の物流不動産にどのように影響していくのか、これから探ってみよう。

●ダウンサイジングの動きが加速する

日本最大級の物流不動産掲示板「イソーコ・コム」への問合せも、不

況の影響が現れている。不況による物流量の減少により、物流不動産を探す

どうなる？ 2010年の不動産市場

物流不動産の探し手も変化してきています。今までメーカーは自社で探していたが、今では、コスト削減を目的に、物流専門業者にアウトソーシングしている。そのため、物流不動産のプレーヤーは、これまでの「物流企業」「フ

●プレーヤーにも変化。メーカーを抱えた物流企業が主役に

理由が「現状が広すぎるため縮小したい」「複数拠点を1カ所に集約したい」といった前向きではない移転ニーズが増えてきている。実際に荷物を扱っている物流企業に聞いても、今年中に景気が回復すると考えている企業は少なく、物流量は減少したままという考えが大半を占める。不況が長引く判断が

「アンド」「メーカーなどの荷物の出し手」の3業態から、10年は「物流企業」が中心となるであろう。また、3PL（サード・パーティ・ロジスティクス）（注1）のような企業や、寄託（注2）といった物流形態がよりいっそう強く

が有利に進む可能性が高い。フアンドのなかには、保有施設を売却しているところもあり、倉庫企業をはじめとした物流企業が、価格が下がったところで購入するようになってきた。また、バルクで保有施設を売却しているフアンドでは、オフィスビルなどと一緒物流不動産もバルクで売却することがある。他の施設で収益を得る計算をしているため、こういった物流不動産の動きは遅い。賃料設定が高かったり、売却への腰が重かったりする。今年から賃料の調整や、売却が進むだろう。

●フアンドが売却する物件を物流企業が狙う

今まで、物流不動産市場を牽引してきたフアンドからは、撤退や物件の売却という話が多くなってきた。物件開発の件数は減っており（図表3）、新規開発が出てくるのは、開発期間を考慮すると、11年以降となるだろう。実際、フアンド会社からは「今年の終わりがくから投資を再開したい」という声を聞く。その間、物流不動産市場の新規開発の動きは弱含みとなるであろう。しかし、先にも言ったように、物流不動産パブル^①によって、メガ物流センターが大量にできたため、市場には余剰感がある。今年も、テナント側

●フアンドが売却する物件を物流企業が狙う

が有利に進む可能性が高い。フアンドのなかには、保有施設を売却しているところもあり、倉庫企業をはじめとした物流企業が、価格が下がったところで購入するようになってきた。また、バルクで保有施設を売却しているフアンドでは、オフィスビルなどと一緒物流不動産もバルクで売却することがある。他の施設で収益を得る計算をしているため、こういった物流不動産の動きは遅い。賃料設定が高かったり、売却への腰が重かったりする。今年から賃料の調整や、売却が進むだろう。

図表3 主な首都圏大型物流施設の竣工状況（予定含む）

竣工年	会社名	所在地	延床坪数
2008	日本レップ	神奈川県川崎市川崎区東扇島	12,000
	ブルデンシャルリアルエステート・インベストーズジャパン	神奈川県川崎市川崎区東扇島	10,000
	日本レップ	神奈川県川崎市川崎区水江町	38,000
	ダイワコーポレーション	神奈川県横浜市中央区本牧町	18,000
	AMB	神奈川県横浜市鶴見区安善町	22,000
	オリックス不動産	神奈川県厚木市酒井	15,000
	CRE	神奈川県相模原市宮下	7,000
	王子運送	埼玉県さいたま市岩槻区	9,000
	三井倉庫	埼玉県さいたま市古ヶ湯	9,500
	CRE	埼玉県草加市青柳	12,000
	プロロジス	埼玉県加須市南篠崎	8,000
	日本通運	埼玉県三郷市栄女新田	18,500
	野村不動産インベストメント・マネジメント	東京都大田区平和島	10,000
	野村不動産インベストメント・マネジメント	東京都板橋区船渡	16,500
	2009	野村不動産インベストメント・マネジメント	東京都八王子市石川町
東京建物		千葉県流山市谷	10,000
プロロジス		千葉県習志野市西浜	17,000
オリックス不動産		千葉県市川市二保新町	12,000
CRE		千葉県市川市田尻	6,000
プロロジス		千葉県山武郡芝山町岩山	23,500
CRE		千葉県八千代市大和田新田	5,000
野村不動産インベストメント・マネジメント		千葉県浦安市千鳥	22,000
プロロジス		千葉県市川市塩浜	45,000
野村不動産インベストメント・マネジメント		埼玉県川越市南台	24,000
AMBプロパティリンク		神奈川県横浜市鶴見区大黒町	40,000
ニューシティレジデンス		神奈川県横浜市鶴見区大黒町	30,000
ゼロ		神奈川県川崎市東扇島	6,000
山丸		神奈川県川崎市川崎区東扇島	26,000
2010		プロロジス	神奈川県座間市広野台
	第一貨物	神奈川県愛甲郡愛川	10,000
	野村不動産インベストメント・マネジメント	埼玉県川越市南台	24,000
	野村不動産インベストメント・マネジメント	埼玉県春日部市南栄町	9,500
	関東総合輸送	埼玉県比企郡川島町	24,000
	コマース・アールイー	埼玉県ふじみ野市大井武蔵野	3,500
	西多摩運送	埼玉県入間市南峯	3,000
	三信倉庫	東京都大田区平和島	3,000
	バンテック	千葉県市川市原木	9,000
	プロロジス	千葉県市川市高浜町	27,000
	ダイワコーポレーション	千葉県船橋市南海神	12,000
	野村不動産インベストメント・マネジメント	神奈川県横浜市鶴見区生麦	20,000
	プロロジス	神奈川県厚木市門沢橋	10,500
	オリックス不動産	埼玉県川越市南台	10,000
	NTTドコモ	埼玉県比企郡川島町	51,000
2011	カンダホールディングス	千葉県市川市二俣	9,000
	Paltac	群馬県前橋市大手町	6,000
	オリックス不動産	神奈川県座間市広野台	17,000
	オリックス不動産	埼玉県川越市芳野台	15,000
	オリックス不動産	東京都阿田市鶴間	20,500
2012	オリックス不動産	千葉県市川市千鳥町	20,000
	オリックス不動産	埼玉県入間郡三芳町上富	20,000

※会社名は竣工当時のもの。その後、持ち主が変更になっている場合あり
資料：㈱イソーコ総合研究所調べ

できるようになり、09年末から、ダウンサイジングの動きが本格化してきた。引越しなどの初期費用がかかるため、今まで移転の様子見してきた企業も、ここに来て不況は続く判断し、動き出している。

そういった意味では、今後も、縮小・集約の物流不動産探しは続くかと

えられる。その動きのなかで、中小企業にとって使い勝手が良いとされてきた500〜1,000坪程度の倉庫の空きが見られるようになってきた。ただし、業界によって強気のところもある。それが通販と食品だ。食品は、不況に強い業界であり、物流量も顕著に推移している。

この先どうなる？
物流施設市場



通販業界の物流市場が好調

今、物流市場において好調なのは通販業界です。物流量の増加による、物流不動産ニーズはもちろんのこと、急激に伸びた企業が多いため、物流が整備されていないケースもあります。新たな物流不動産の提案だけでなく、自社の物流網の改善、物流コスト削減といった観点から、拠点の集約や物流不動産戦略も提案でき、ビジネスの可能性が広がる業界といえるでしょう。（川崎氏）

なると思われ。メーカーなどを抱えた物流企業が、物流不動産を持っている物流企業から借りる。そこで3PLや寄託などを行なう流れが加速するだろう。

（注1）メーカーの物流を物流企業が一括で請け負うこと。他のメーカーの物流と合わせて、同じ物流不動産や、輸送方法を取ること。コストを抑えた効率的な物流ができる。

（注2）商品を倉庫会社に預け、倉庫会社が入庫検品、保管、出荷などを担当すること。料金は、件数・商品数による。物流施設を借りてしまうと、荷物が入ってなくなるともその賃料を払わないといけない。そのため、季節や月、曜日によって荷物量が異なる商品は、寄託にすることで、物流費を抑えられる場合がある。