

12年はメガ倉庫開発が活発化。 首都圏道路網の整備で供給はさらに加速

●「物流不動産バブル」再来か？

2012年は、ファンドによる物流不動産への投資が進んだ年であった。多くの資金が流入、メガ倉庫（延床面積1万5000坪以上）をはじめとした大型物流施設の開発に多くの資金が積み込まれており、この流れは13年にはさらに加速しそうな勢いだ。立地では、東京から千葉にかけての湾岸地域や、神奈川の厚木周辺、埼玉の三郷周辺などで建設が相次いでいる。

この状況は、08年頃に言われた「物流不動産バブル」の状況に似ている。

一つの原因に、首都圏で進められている高速道路整備が挙げられる。

物流施設にとって、高速道路の整備は大きなポイントだ。配送エリアが格段に広がり、各企業の物流戦略が変わっていくからだ。既存の物流施設から新しく便利な物流施設へテナントが大きく移転することも考えられる。

現在、物流業界で注目されているのは、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）と東京外かく環状道路（外環道）だ。

圏央道は、14年度に神奈川県、北ICから海老名JCT間が開通する予定。神奈川県で南北に走る有力な道路がないため、この開通で茅ヶ崎―厚木間がつながり利便性が格段にあがる。それを見越してすでにラサール不動産投資顧問や三菱地所、ヤマト運輸などが多くの物流施設開発を進めている。

相模原愛川ICから高尾山IC間の開通は13年度を予定している。この開通で、厚木・海老名地区から渋滞の多い都心部を通らずに埼玉方面への配送が可能になる。

また、埼玉県の桶川北本ICから県

ただその時と異なるのは、投資をする

プレーヤーが確実に増加している点で、JREITへの上場が増えていることでも理解できよう。12年11月には、物流施設と商業施設に投資する大和ハウスリート投資法人が、同12月には物流施設に特化して投資するGLP投資法人が、13年2月には物流施設に

●道路網の整備が物流施設の適地を拡大

13年に物流不動産市場が12年以上に

熱い。市場となると予測できるもう

内の白岡高蒲IC間の開通は14年度以降の開通予定。これにより、関越自動車道と東北自動車道が結ばれる。

外環道の整備も物流市場に大きな影響を及ぼしそうだ。15年度に埼玉県の三郷南ICから千葉県の高谷JCT間が開通すれば、埼玉と千葉が都心を通らずに結ばれることになるからだ。

これらの開通により、物流網が大き

●メガ倉庫が首都圏3県に続々誕生

現在開発が進められている注目施設を挙げてみたい。

従前から、東京から千葉にかけて湾岸地域のニーズは高かった。首都高速湾岸線が走り、都心部にすぐに配送できる立地が好まれた。また、成田へのアクセスの良さも評価ポイントだった。しかし、湾岸を代表する浦安が2011年の東日本大震災で液状化の被害を受けたことで、状況は変わってきている。

依然としてニーズはあるものの、津波や液状化を恐れて、内陸にシフトする企業も出てきている。仲介をしてい

く変わるだろう。従来、関東全域を配送圏に入れる場合は、どこに拠点を構えても、トラックは一度、都心を通過しなければならなかった。都心は渋滞に巻き込まれることが多く、タイムロスが大きかった。その解消が図れるというところで、これらの道路網のICから比較的に近い地域で物流倉庫の開発が進められている（次頁図表参照）。

て、当初湾岸部を希望されていた企業が、途中で希望地域を内陸部に変更されることも起こっている。

しかし、立地のメリットは依然として高く、かつ高品質な物流倉庫が依然として市場に少ないことから、このような湾岸地域でも大型物流施設の建設が進められている。特に多いのは千葉県市川市だ。今年12月には、GLPプロパティーズ㈱と三井不動産㈱が共同で、5階建て、延床面積12万1000㎡の「GLP・MFLP市川塩浜」を完成予定。なお、1、2階は楽天㈱の入居がすでに決定している。

どうなる？ 2013年の不動産市場

図表 12年以降に竣工の首都圏の主な大規模物流施設

	名称	住所	延床面積 (㎡)	竣工時期
湾岸地域	ナカノ商会	東京都江東区	32,000	2012年3月
	プロロジス	千葉県習志野市	109,000	2013年8月
	レッドウッド・グループ・ジャパン	千葉県市川市	33,000	2013年9月
	三菱商事	千葉県市川市	57,000	2013年10月
	GLプロパティーズ・三井不動産	千葉県市川市	121,000	2013年12月
厚木周辺	日本通運	千葉県市川市	37,000	2014年はじめ
	グッドマン・ジャパン	千葉県市川市	63,000	未定
	プロロジス	神奈川県座間市	116,000	2012年8月
	大和ハウス工業	神奈川県相模原市南区	103,000	2013年6月
	ラサール不動産投資顧問・三菱地所	神奈川県相模原市中央区	210,000	2013年8月
	ラサール不動産投資顧問	神奈川県厚木市	52,000	2013年4月
	三菱商事	神奈川県厚木市	29,000	2013年7月
	ヒューテックノオリンほか	神奈川県厚木市	28,000	2013年5月
	ヤマト運輸	神奈川県愛川町	91,000	2013年3月
	GLプロパティーズ	神奈川県愛川町	107,000	2013年12月
三郷周辺	花王	神奈川県愛川町	33,000	2013年10月
	ラサール不動産投資顧問・三菱地所	神奈川県相模原市緑区	160,000	2014年秋
	GLプロパティーズ	埼玉県三郷市	94,000	2013年5月
	大和ハウス工業	埼玉県三郷市	74,000	2012年4月
	大和ハウス工業	埼玉県三郷市	59,000	2013年5月
その他	三菱倉庫	埼玉県三郷市	27,000	2013年2月
	公共シー・アール・イー	埼玉県草加市	30,000	2013年5月
	ヤマト運輸	東京都大田区	200,000	2013年9月
	丸運	東京都大田区	18,000	2012年12月
	山丸	東京都大田区	33,000	2015年2月
	佐川急便	東京都江東区	75,000	2012年12月
	ラサール不動産投資顧問	千葉県柏市	127,000	2012年10月
	SGリアルティ	千葉県柏市	130,000	2012年6月
	T.L.ロジコム	千葉県野田市	32,000	2012年10月
	SGリアルティ	神奈川県横浜市中区	83,000	2012年5月
	グッドマン・ジャパン	神奈川県川崎市川崎区	66,000	2014年春
	プロロジス	埼玉県北本市	74,000	2014年3月
	オリックス不動産	埼玉県春日部市	28,000	2013年4月
	オリックス不動産	埼玉県川越市	55,000	2013年5月
	オリックス不動産	埼玉県三芳町	72,000	2013年4月
第一貨物	埼玉県さいたま市岩槻区	30,000	2012年12月	
SGリアルティ	埼玉県東松山市	84,000	2014年秋	
味の素物流	埼玉県久喜市	33,000	2014年4月	
プロロジス	埼玉県川島町	45,000	2014年春	

出典：株式会社総合研究所調べ

通販業界では、配送効率化、リードタイム（注文してから荷物が届くまでの時間）短縮のため、人口密集地の近くに大型物流拠点を置く動きがあり、今回の入居決定もそうした理由によるものと見られている。

レッドウッド・グループ・ジャパンは今年9月に、4階建て、延床面積3万3000㎡の拠点を完成予定。三菱商事も今年10月、4階建て、延床面積5万7000㎡の「市川塩浜物流センター」を完成させる。

そのほか、日本通運（14年をはじめ竣工予定、延床面積3万7000㎡）、グッドマン・ジャパン（竣工時期未定、延床面積6万3000㎡）などが予定されている。

また、市川にほど近い習志野市でも、（株）プロロジス（今年8月竣工予定、延床面積10万9000㎡）が開発を進めている。

厚木市や周辺の相模原市、愛甲郡などでも、圏央道の開発が進むにつれ、開発が活発化してきた。

厚木市内では、ラサール不動産投資顧問（株）が4階建て延床面積5万2000㎡の物流施設を建設中。今年4月の竣工予定となっている。そのほか、三菱商事（株）（延床面積2万9000㎡）も今年7月に竣工予定。物流企業の（株）ヒューテックノオリンは伊藤忠商事（株）などと共に開発をしており、これは今年5月に竣工予定となっている。

愛甲郡愛川町の内陸工業団地はヤマト運輸（株）が8階建て、延床面積9万1000㎡の大型物流施設を今年の3月に完成した。そのほかGLプロパティーズ（株）（延床面積10万7000㎡、13年12月竣工予定）、花王（株）（延床面積3万3000㎡、今年10月竣工予

定）なども同工業団地内で建設を進めている。

相模原市でも大和ハウス工業（株）が延床面積10万3000㎡の施設を今年6月に竣工させる予定だ。

埼玉エリアは、地震の影響から前出の湾岸地域を敬遠し移動してくるニーズが高く、道路網の整備も相まって供給が活発化している。

地盤がしっかりしていると言われ、都心部への配送にも有効な点からこれまで戸田や川口などは、ニーズが高かったが、前述のように、圏央道、外環道の道路網が拡充するにつれ、さらに物流から見た立地メリットは高まるだろうと考えられる。

供給過剰が懸念されるも「需要に追いついていない」の見方も

こうした首都圏での大型物流施設の大量供給を受け、懸念されているのが「供給過剰ではないか」という点である。

物流の荷物量は減少傾向にあるため、供給過剰になるという心配だ。この点について供給側は、「大規模高品

この地区では、GLプロパティーズ（株）が「GLP三郷Ⅲ」を建設中。延床面積9万4000㎡で、今年5月に竣工予定。そのほか、三菱倉庫（株）の「三郷2号配送センター」が2月に竣工した。4階建て、延床面積2万7000㎡となっている。

また、草加では、公共シー・アール・イー（株）が「KCRCR草加物流センター」を建設中。延床面積3万㎡で、今年5月に竣工予定となっている。

このように、交通網の整備を見越して大規模なメガ倉庫が続々と建設されており、13年、14年と供給されていくのである。

質的な物流施設はまだまだ需要に追いついていない」と見て、開発を続けている。実際、大手物流会社でも、最新型の物流施設への集約を検討し、効率的な物流配送網を構築しようとしている。

さらに、既存のほとんどの物流施設

今年のキーワード



「中小物流施設の再生」

昨年から来年にかけて首都圏で285万㎡以上の大型物流施設が供給される。中小規模の旧型の物流施設は苦戦を強いられることになり、物流施設の地図が大きく塗り替えられることになる。都心部にある物流施設は、マンションへの建て替えが進んだり、リノベーションによる転用なども活発に行なわれたりするだろう。

（川壽氏）