

## 2018年最新動向を検証

### 超大型、高機能施設に熱視線

#### 物流戦略が企業存続の鍵

##### 開発競争が激化

年々、面積規模が拡大している物流不動産市場。物流開発競争が激化し、超大型、高機能施設が注目を集めている。物流戦略が企業存続の鍵となり、開発競争が激化している。物流戦略が企業存続の鍵となり、開発競争が激化している。物流戦略が企業存続の鍵となり、開発競争が激化している。

##### 高空室率は改善へ

物流施設の高空室率は改善傾向にある。建設費の削減と、テナントのニーズに応じた設計が、高空室率の改善に貢献している。

図1 主な先進物流施設開発プレイヤー	開発主体	名称	所在地	延床面積(㎡)	延床積積(坪)	竣工(予定)
素地開発者	SSJリアルティ	SSJリアルティ	千葉県船橋市	84,490	10,928.23	2018年1月
	CNE	GLP	埼玉県東松山市	32,000	9,680.00	2018年1月
専業開発業者	GLP	プロロジス	千葉県船橋市	127,053	36,433.53	2018年2月
	プロロジス	プロロジス	埼玉県川口市	71,448	21,613.02	2018年2月
REIT投資信託	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク	埼玉県川口市	34,881	10,251.50	2018年2月
	ラザール不動産投資法人	レッドウッド	埼玉県東松山市	38,853	11,733.03	2018年2月
不動産事業者	三井不動産	プロロジスパーク	埼玉県東松山市	71,000	21,477.50	2018年2月
	三井不動産	プロロジスパーク	千葉県流山	131,236	39,698.89	2018年3月
総合商社	三井物産	SSJリアルティ	埼玉県船橋市	84,490	10,928.23	2018年3月
	三井物産	SSJリアルティ	千葉県流山	141,181	42,307.25	2018年3月
金融事業者	日本生命	GLP	千葉県流山	39,100	11,827.75	2018年3月
	三井生命	MFLP	千葉県流山	54,000	16,335.00	2018年4月
建設業者	大成建設	GLP	千葉県流山	95,841	28,991.90	2018年6月
	大成建設	GLP	千葉県流山	32,968	9,584.57	2018年6月

図2 2018～2020年までに開発されるマルチテナント型を主とする先進物流施設一覧(首都圏)

№	開発主体	名称	所在地	延床面積(㎡)	延床積積(坪)	竣工(予定)
1	プロロジス	プロロジスパーク市川	千葉県市川市	44,490	13,288.23	2018年1月
2	ラザール不動産投資信託	レッドウッド	埼玉県東松山市	32,000	9,680.00	2018年1月
3	プロロジス	プロロジス	千葉県船橋市	127,053	36,433.53	2018年2月
4	大成建設	SSJリアルティ	埼玉県川口市	71,448	21,613.02	2018年2月
5	プロロジス	プロロジス	埼玉県東松山市	34,881	10,251.50	2018年2月
6	プロロジス	プロロジス	埼玉県東松山市	38,853	11,733.03	2018年2月
7	プロロジス	プロロジス	埼玉県東松山市	71,000	21,477.50	2018年2月
8	GLP	GLP	千葉県流山	131,236	39,698.89	2018年3月
9	SSJリアルティ	SSJリアルティ	埼玉県船橋市	84,490	10,928.23	2018年3月
10	大成建設	SSJリアルティ	千葉県流山	141,181	42,307.25	2018年3月
11	三井生命	GLP	千葉県流山	39,100	11,827.75	2018年3月
12	三井生命	MFLP	千葉県流山	54,000	16,335.00	2018年4月
13	大成建設	GLP	千葉県流山	95,841	28,991.90	2018年6月
14	大成建設	GLP	千葉県流山	32,968	9,584.57	2018年6月
15	三井生命	MFLP	千葉県流山	43,400	13,128.50	2018年6月
16	プロロジス	プロロジス	千葉県流山	130,729	39,596.09	2018年10月
17	ESR	ESR	千葉県市川市	229,000	69,272.50	2018年12月
18	新日鉄興和不動産	LOGIFRONT	埼玉県蕨市	66,510	20,119.28	2018年2月
19	GLP	GLP	埼玉県川口市	89,522	27,083.41	2018年4月
20	三井不動産	MFLP	埼玉県川口市	54,100	16,365.25	2018年4月
21	東海不動産	プロロジス	埼玉県川口市	296,798	89,781.40	2018年5月
22	三井不動産	MFLP	東京都大田区	84,400	25,531.00	2018年6月
23	三井不動産	MFLP	神奈川県横浜市	43,400	13,128.50	2018年6月
24	三井不動産	MFLP	埼玉県川口市	19,822	5,838.64	2018年9月
25	三井不動産	MFLP	埼玉県白岡市	42,978	13,000.00	2019年2月
26	三井不動産	MFLP	埼玉県志保町	73,258	22,159.94	2019年2月
27	三井不動産	MFLP	埼玉県川口市	41,500	12,553.75	2019年2月
28	三井不動産	MFLP	埼玉県川口市	225,000	68,062.50	2019年2月
29	三井不動産	MFLP	埼玉県志保町	141,828	42,941.87	2019年12月
30	大成建設	DPL	埼玉県東松山市	178,711	54,060.08	2020年1月
31	野村不動産	Landport	東京都墨田区	93,806	28,376.32	2020年1月
32	野村不動産	Landport	埼玉県蕨市	31,980	9,673.95	2020年6月

## 物流不動産業界

### 資産運用 ビジネス特集

#### 信託投資先として注目

物流不動産の信託投資先として注目を集めている。信託投資先として注目を集めている。信託投資先として注目を集めている。信託投資先として注目を集めている。

#### Eコマース市場が後押し

Eコマース市場の拡大が物流不動産市場を後押ししている。Eコマース市場の拡大が物流不動産市場を後押ししている。Eコマース市場の拡大が物流不動産市場を後押ししている。

#### 消費立地型に勝算あり

消費立地型の物流不動産は勝算あり。消費立地型の物流不動産は勝算あり。消費立地型の物流不動産は勝算あり。

#### 拡大する物流不動産ビジネス

物流不動産市場は拡大している。物流不動産市場は拡大している。物流不動産市場は拡大している。物流不動産市場は拡大している。



物流施設の建設現場の様子。