



年間数兆円規模で続く新規供給。 立地により空室率、賃料に格差生じる

(株)イーソーコ総合研究所
会長 大谷巖一
おおたに・いわかず

●マイナス金利を追い風に投資が活発化

「超大型マルチテナント型高機能先進物流施設」(以下、先進物流施設)が日本で供給されるようになったのは21世紀に入ってから。外資系ファンドから始まった開発であるが、今では国内の複数ファンド、ゼネコン、保険会社、不動産会社、物流会社大手とさまざまなプレイヤーが参入している(図表1)。

また、マイナス金利のような特殊な金融環境による利回り確保に加え、安定投資先としても物流不動産への追い

風は続き、今後も年間数兆円規模で新規投資が行なわれると見られる。

本稿では、現在の物流不動産のマーケットから(1)金融、(2)物流・商流、(3)不動産・建築——を見ていきたい。

(1)金融

物流不動産を「賃料収入を生み出す投資物件」と考えると、倉庫は汎用性が高く、住居やオフィスに比べても価値の下落が少ないことが特長として挙げられる。

そして、3PL(サードパーティー・

ロジステイクス)事業者が1970年代に都市部で建築した旧保管型倉庫から先進物流施設への集約・移転を進める流れは今後も続く。金融緩和の継続を追い風に、物流不動産は優良な投資先としてますます認識されていくに違いない。

(2)物流・商流

Amazon、楽天を代表とするビジネスプラットフォーム系企業のほか、BtoB通販、店舗系ネット通販、実店舗販売に通販を立ち上げる新規参入組など、動きが広がっている。

さらにファッションサイト「ZOZOTOWN」を運営するスタートトゥデイ

をはじめ、有力なインターネット通販事業者が、増床する動きが見られる。物流施設内にコールセンターや撮影スタジオを併設するなどの動きもあることから、今後も需要は伸びていくだろう。

なお、2017年以降目立つのは、通販事業者が先進物流施設への入居や大型スペースを賃借するなど、物流の強化へ取り組む事例である。アスクルは、インターネットBtoC通販専用のロハコ拡大に向け先進物流施設を一棟借りするなど、物流投資に積極的な姿勢を見せている。

●消費立地型施設が増加

(3)不動産・建築

首都圏道路網の整備に伴い、物流用地の評価が変わりつつある。圏央道の

構築を発表した。

グループ各社が同一倉庫で商品管理を行ない、配送センターの共有と共同配送を実施。増加した流通量をサプライチェーン全体で吸収するために、複数倉庫を大型の先進物流施設に集約する動きだと見られている。

そのような中、日本自動車ターミナル(JMT)が、大田区平和島に建設中の京浜トラックターミナルの先進物流施設「ダイナベイス」が、19年7月の竣工前に満床となった。

JMTは、大都市での物流戦略を実現する「メトロポリタン・ロジステイクス」をコンセプトに掲げ、4つのアドバンテージ(「今年のキーワード」参照)を取り入れた。同社は都内3カ所の他のトラックターミナルについても長期レンジで再開発計画を進めていく。

同じく平和島地区で17年7月にオープンしたのが、TRC(東京流通センター)の物流ビルB棟(東京都大田区)である。B棟は、フロア単位ではなく大

図表1 主な先進物流施設開発プレイヤー

業種業態	事業者名	ブランド名
専門 開発業者	SGリアルティ	SGリアルティ
	CRE	ロジスクエア
	GLP	GLP
	プロロジス	プロロジスパーク
	REDWOOD ESR	レッドウッド
REIT 投資信託	グッドマン	グッドマン
	GLP投資法人	
	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク
	ラサールロジポート投資法人	ロジポート
	三井不動産ロジスティクスパーク	MFLP
不動産 事業者	三菱地所物流リート投資法人	ロジクロス
	日本ロジスティクスファンド投資法人	
	三井物産都市開発	
総合商社	東急不動産	LOGI'Q
	野村不動産	Landport
	三菱商事都市開発	MCUD
金融 事業者	伊藤忠商事	アイミッションズパーク
	住友商事	SOSILA
建設業者	三菱UFJリース	
	日本生命	ロジスティクスセンター
	オリックス	ロジスティクスセンター
	大和ハウス工業	Dプロジェクト

資料：イーソーコグループ作成

PL事業者や通販事業者の需要が弱かった内陸部へと開発エリアが拡大。都心や神奈川の湾岸部、厚木・相模原、埼玉の三郷など幹線道路を核とした動きであるが、千葉湾岸・内陸、神奈川内陸などで供給が活発化、千葉内陸のストックは今後2年で約2・5倍まで膨張すると予測されている。

どうなる？ 2018年の不動産市場

図表3 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 (近畿・中部圏)

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積 (㎡)	延床面積 (坪)	竣工 (予定)
1	GLP	GLP神戸西II	神戸市西区	70,732	21,396.43	18年1月
2	ESR	レッドウッド南港中 ディストリビューションセンター 2期	大阪市住之江区	158,030	47,804.08	18年2月
3	ラサール不動産 投資顧問/三菱地所	ロジポート大阪大正	大阪市大正区	121,961	36,893.20	18年3月
4	日本生命	日本生命大型物流施設 開発計画2期	大阪府松原市	34,833	10,536.98	18年7月
5	GLP	GLP枚方Ⅲ	大阪府枚方市	119,000	35,997.50	18年夏
6	三井物産都市開発/ 三菱地所	大阪西淀川物流センター	大阪市西淀川区	38,500	11,646.25	18年9月
7	プロロジス	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	161,356	48,810.19	18年10月
8	グッドマン	グッドマン赤松台2	神戸市北区	34,730	10,505.83	19年5月
9	プロロジス	プロロジスパーク神戸4	神戸市西区	24,700	7,471.75	19年6月
10	三井不動産	MFLP大阪I	大阪市淀川区	48,300	14,610.75	20年4月
11	GLP	GLP小牧Ⅱ	愛知県小牧市	36,000	10,890.00	18年1月
12	ESR	レッドウッド弥富 ディストリビューションセンター	愛知県弥富市	98,844	29,900.31	18年2月
13	三菱地所	ロジクロス名古屋笠寺	名古屋市南区	80,600	24,381.50	19年1月

資料：イーソーコグループ作成

近畿圏でも内陸部と湾岸部との格差が大きくなってきているが、首都圏とは逆で、湾岸部の空室率が約15%と高く、内陸部では5%前後となっている。18年は、湾岸部においての大量供給が見込まれていることから、空室率はさらに上がると予測される。

17年は過去最大の新規供給を記録。この影響により、16年は7%前後だった空室率が、17年は20%近くまで上昇した。

◎空室率

近畿圏マーケット
17年は過去最大の新規供給を記録。この影響により、16年は7%前後だった空室率が、17年は20%近くまで上昇した。

◎賃料水準
ここ数年、首都圏全体の平均坪単価は4000～4200円と、ほぼ横ばいで推移、17年も同じ傾向であった。比較的賃料が低めの圏央道周辺エリアから国道16号線以内のエリア等における先進物流施設の大量供給が、全体的な賃料上昇を抑制している。18年は、過去最高の供給が見込まれているため、さらに賃料水準の下落が進むことが予想される。

15～20%と高い空室率となっている。今後も内陸部での先進物流施設の供給

が継続されるため、空室率の上昇が予想される。

◎賃料水準

安定した需要に支えられ、賃料水準も落ち着いている内陸部に対し、湾岸部では空室状況が長期化していることも災いし、16年の坪単価3700～3850円に対し、17年は3500～3700円にまで落ち込んだ。今後も賃料は下落傾向にあると見られる。

図表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)

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積 (㎡)	延床面積 (坪)	竣工 (予定)
1	プロロジス	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	64,490	19,508.23	18年1月
2	グッドマンジャパン	グッドマンビジネスパークステージ2	千葉県印西市	125,000	37,812.50	18年1月
3	大和ハウス工業	DPL川口領家	埼玉県川口市	71,448	21,613.02	18年2月
4	オリックス	蓮田ロジスティクスセンター	埼玉県蓮田市	34,881	10,551.50	18年2月
5	ケネディクス/東急不動産	春日部物流センター	埼玉県春日部市	38,853	11,753.03	18年2月
6	プロロジス	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	71,000	21,477.50	18年2月
7	GLP	GLP流山I	千葉県流山市	131,236	39,698.89	18年3月
8	SGリアルティ	SGリアルティ和光	埼玉県和光市	64,590	19,538.48	18年3月
9	大和ハウス工業	DPL流山	千葉県流山市	144,005	43,561.51	18年3月
10	三菱地所	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	39,100	11,827.75	18年3月
11	三井不動産	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	48,803	14,763.00	18年4月
12	GLP	GLP流山II	千葉県流山市	95,841	28,991.90	18年6月
13	オリックス	厚木IIロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	32,909	9,954.97	18年8月
14	三井不動産	MFLP平塚II	神奈川県平塚市	43,400	13,128.50	18年9月
15	プロロジス/三井不動産	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	130,797	39,566.09	18年10月
16	ESR	イーシャンレッドウッド 市川ディストリビューションセンター	千葉県市川市	229,000	69,272.50	18年12月
17	新日鉄興和不動産	LOGIFRONT越谷I	埼玉県越谷市	66,510	20,119.28	19年2月
18	GLP	GLP流山III	千葉県流山市	89,522	27,080.41	19年3月
19	三井不動産	MFLP川口I	埼玉県川口市	54,100	16,365.25	19年4月
20	東島島プロパティ	ロジポート川崎ベイ	川崎市川崎区	296,798	89,781.40	19年5月
21	三井不動産	MFLP羽田	東京都大田区	84,400	25,531.00	19年6月
22	三井不動産	MFLP厚木III	神奈川県平塚市	43,400	13,128.50	19年6月
23	野村不動産	Landport川口	埼玉県川口市	19,622	5,935.66	19年6月
24	東急不動産	LOGI' Q白岡	埼玉県白岡市	42,976	13,000.00	19年夏
25	野村不動産	Landport東習志野	千葉県習志野市	73,256	22,159.94	19年8月
26	三井不動産	MFLP川崎I	川崎市川崎区	41,500	12,553.75	19年9月
27	三井不動産	MFLP船橋II	千葉県船橋市	225,000	68,062.50	19年10月
28	野村不動産	Landport習志野	千葉県習志野市	141,626	42,841.87	19年12月
29	大和ハウス工業	DPL坂戸	埼玉県坂戸市	178,711	54,060.08	20年1月
30	野村不動産	Landport厚木愛川町	神奈川県愛甲郡	93,806	28,376.32	20年1月
31	野村不動産	Landport越谷	埼玉県越谷市	31,980	9,673.95	20年6月

資料：イーソーコグループ作成

◎空室率

17年は首都圏
首都圏マーケット
17年は首都圏

●懸念される空室上昇・賃料下落

最終的に物流コストを抑えることができないので、都内では環七沿線の開発にも新たな動きが出始めている。また、平和島からほど近い東京都品川区八潮に位置する東京貨物ターミナル駅構内で、「東京レールゲート」

の開発が進行中。日本貨物鉄道（JR貨物）が事業主である先進物流施設WEST（20年竣工予定）、EAST（22年同）だ。JR貨物では鉄道を活用したモーターシフトの最新基地に先進物流施設を位置付け、全国の主要都市でも施設開発の展開を検討している。

各地の消費立地エリアに位置する大型商業施設は、売上低迷から閉鎖が相次ぎ、物流施設へのコンバージョンが計画に上がってきた。17年度中に閉店する「イトーヨーカドー東習志野店」（千葉県習志野市）は野村不動産が建て替えを前提に取得すると発表しており、先進物流施設「Landport東習志野」の建設を予定している。

このように、都心に近い土地、消費地での供給はますます活発化していくだろう。

多数が小分けされたスペースでの賃貸となり、かつ募集賃料（坪単価）は圏央道沿いの同規模同機能の先進物流施設に比べ、2～3倍と高額であるにも関わらず、すでに9割強が契約済みである。

2社に共通しているのは、消費地や販売先に近い消費立地である点。郊外に比べて高い賃料が発生するが、輸送のリードタイムが圧縮できるため、

今年のキーワード



「メトロポリタン・ロジスティクス」

日本自動車ターミナル(株)が推進する「メトロポリタン・ロジスティクス」に注目したい。これは都内4つのトラックターミナルで推進される物流戦略だ。アクセスに優れた「リードタイム」、労働力を確保するため、アメニティ設備を充実させる「レイバー」、共同輸配送を実現する「キャリアリンク」、災害に強い「コンティニュエティ」の4つのアドバンテージを物流拠点に取り入れることで、物流現場に求められる要件を掲げた。

同社では都内3カ所、葛西、足立、高島平の築古のトラックターミナルの施設整備を積極化させ、消費立地型エリアの都内での優位性を強調させながら、物流最適化を提案する。(大谷氏)

http://www.e-sohko.co.jp