2018年6月19日号（平成30年）第3571号週刊
定期購読料（送料込み）
6カ月 8,229円（本体7,619円＋税）／1カ年 15,840円（本体14,667円＋税）
©住宅新報 2018年 1948年6月18日第3種郵便物認可
発行／毎週火曜日 1部 360円（本体333円＋税）
株式会社 住宅新報 Webはこちらへ 住宅新報 検索
本社／〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVAX TTビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社／〒541-0046 大阪市中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129
読者とともに 住宅新報 創刊71年

資産運用ビジネス 特集

先進物流施設 需要、供給とも過去最高 首都圏で"タウン構想"相次ぐ

年々、市場規模を拡大している「物流不動産」とよばれる投資ファンドで開発された超大型多機能の物流施設（以下、先進物流施設）は、新規供給・需要ともに過去最高を記録した。今や物流戦略はあらゆる産業で経営の根幹として重要視され、投資家たちの物流不動産への期待はさらに高まりを見せる。旺盛な動きとともに東京湾岸エリアの「消費立地型」、内陸エリアの「生産立地型」と二極化が進む中、消費立地型と生産立地型を併せ持つ外環道エリア、その逆となる生産立地型に消費立地型の要素を持つ国道16号エリアなどに細分化されてきた。そんな物流不動産市場の最新動向を検証してみたい。（㈱イーソーコ総合研究所 取締役会長 大谷巌一）

「消費立地型」が需要後押し

ディベロッパーや投資家たちが、物流施設に熱い視線を注がれる傾向に揺るぎは見られない。06～15年まで、国内で延床面積1万坪以上の先進物流施設開発は、年平均約17万坪だったが、ここ数年は明らかにバブルの様相を呈している。

背景にあるのは、インターネット通販の伸展や物流業務をアウトソースする3PL（サードパーティ・ロジスティクス）の旺盛なニーズだ。17～20年までの4年間の開発合計は123万坪、年平均では31万坪が新規供給されると見られている。特に首都圏に限れば、先進物流施設の新規供給量は極めて高い伸びを示している。

倉庫や物流センターを複数拠点利用する荷主企業や物流事業者が先進物流施設1拠点に集約することで、無駄なスペース削減、賃料コストの減少と人員削減、倉庫間の横持ちが不要となるなど、多様なメリットを享受できる。

物流施設の立地面では、郊外の生産地や仕入れ地周辺の「生産立地型」か、消費地や販売先に近い「消費立地型」に二極化されてきた。それが近年、東京・大田区の平和島エリアを中心に、消費立地型が需要を後押ししてきた。都内は高い賃料が発生するが、運送コスト削減や事務所と倉庫を一体化し、パート、アルバイト、正社員の人材確保や総体的な物流コストを抑えることができ、経営全体のボトムアップを実現する。

しかし、ここにきて従来の「生産立地型」となる郊外型物流施設に新たな動きが見え始めてきた。最も大きな目玉は千葉県流山市だ。都心からつくばエクスプレスで約30分、ベッドタウンに位置する流山市が、人口増加により「生産立地型兼消費立地型」の物流タウンに生まれ変わろうとしているのだ。

流山市で日本GLPは、16年9月から17年10月にかけて3棟を着工した。総延床面積約32万㎡の「GLP流山プロジェクト構想」だ。18年3月には第1フェーズの地上4階建て、延床面積13万1236㎡（3万9699坪）のマルチテナント型施設「GLP流山I」を竣工。同年3月、GLP流山Iから直線距離で数百ｍの位置に、大きなプロジェクトが始動した。大和ハウス工業が同社最大規模のマルチテナント型物流施設「DPL流山I」を竣工したのである。

大和ハウス工業が流山市において、大規模な物流タウン構想を目指す「Dプロジェクト流山」の第1期工事だ。4階建ての延床面積14万1315㎡で大和ハウス工業最大級の規模。ダブルランプウェイを設置、全長13ｍ超の45フィートコンテナ車が各階に直接乗り入れが可能。施設全体では256台分のトラックバースを完備した。

流山は都心から約25㌔、常磐自動車道・流山ICから約1㌔、外環自動車道と首都高速が利用可能な三郷ICまで約6㌔、国道16号線にもアクセスが良好という物流好適地となるエリアだが、これまで物流施設とは無縁だった。

なぜ、流山が様変わりしようとしているのか。そこに見えるのは自治体のバックアップだ。

母になるなら流山市

少子高齢化に伴い、多くの自治体が人口の頭打ちや減少を辿る中、流山市は地方政令都市と比肩する約2・5％の人口増を続けている。

05年につくばエクスプレスが開業され、流山市内には流山おおたかの森駅と流山セントラルパーク駅、つくばエクスプレス南流山駅が新設された。それまで流山市からの東京への通勤には千葉県を迂回するしかアクセスの選択肢はなかったが、つくばエクスプレスが開業したことにより、秋葉原駅まで20分台と都内へのアクセスが格段に向上した。これに伴い、行政も方向転換の舵を切った。民間シンクタンク出身の井崎義治市長がマーケティング課を開設、共働き夫婦にシフトをしたのだ。「母になるなら、流山市」をキャッチフレーズに、若い世代が心地良く過ごせるまちづくりに注力、年間5000名規模で人口が増加している。

行政とのコラボレーションが鍵を握る。大和ハウス工業は流山市と連携を図り、「第1種農地」からの農地転用許可を農林水産省関東農政局から取得、開発に着手した。第1種農地とは10㌶以上の規模の農地、土地改良事業等の対象となった農地等良好な営農条件を備えている地を指し、土地収用法対象事業の用途以外は原則不許可となっていたが、物流施設の取得では日本で初となる。

「流山市と大和ハウス工業は、職育近接に伴う産業振興でベクトルが一致した」と井崎義治市長は、竣工式セレモニーで表明した。大和ハウス工業は流山市を地域産業振興のための「生産立地型兼消費立地型」物流タウン構想を掲げ、近隣住民への働き方改革を物流施設で支援する。

DPL流山Iでは保育・託児施設を運営するママスクエアがテナント従業員専用保育施設を完備。仕事と子育てを両立させたい主婦層を対象に「職育近接」を提案した結果、4階に入居する丸紅ロジスティクスの10名パート募集に10倍となる100名もの応募があったという。

昨今、庫内作業は従来の詰替、ラベル貼り、タグ付け作業に加え、返品商品の再生や組み立て作業といった物流加工の生産作業が行われている。「生産立地型」での庫内作業を担うパートスタッフは、物流センターに欠くことができない重要な人材だ。物流施設を開発する際、近隣でパート雇用が期待できないため、計画が頓挫することもある。物流センターが林立する地域では高い時給でパートを奪い合う事例もあるが、流山が10倍もの応募人員を得たことは訴求力の高さが伺える。

流山プロジェクト全体では総敷地面積が東京ドーム7個弱に相当する約32万2000㎡（9万7405坪）、総延床面積約68万7000㎡（20万7817坪）、4400名の雇用を目指すとしている。

春日部市の物流誘致 物効法の死角突く

流山以外でも、旺盛な「生産立地型兼消費立地型」の物流需要が生まれた街がある。埼玉県春日部市の国道16号線（春日部野田バイパス）と春日部古河バイパスが交差する「庄和エリア」の一部地域だ。

市街化調整区域に位置し、かつ高速道路ICから5㌔以上離れているため、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法＝物効法）の適用外となるエリアだ。そこで春日部市では物流施設誘致を目的に、条例の一部を変更するという極めて異例な措置を行った。開発事業者にとって、実質上の規制緩和となり得る措置となる。

付近には丸運や野口運輸倉庫の物流拠点も見られるが、郊外型ショッピングセンターのイオンモール春日部店が13年に開業、一気に買い物客が車で集まるエリアに変貌を遂げた。それが今や、物流施設の開発も進み、一大物流タウンと化している。

18年2月には東急不動産、ユニファイド・インダストリアル、そして6月にはシーアールイーが竣工を予定、19年3月に住友商事、21年5月に野村不動産が先進物流施設を竣工する計画。敷地面積合計は約4万坪、賃貸用面積は約6万坪。物効法の規制とは異なり、開発側は事前にテナント付けをする縛りはないため、用地に合う規模の施設を開発可能となった。深刻な高齢化の波が押し寄せる春日部市の物流を介した戦略は有効だ。

商流と物流の一体化

物流関連のディベロッパーは、様々な動きを見せている。

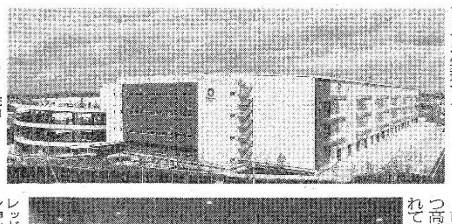
ESR（旧・レッドウッドグループ）は、モノを中心とする従来の物流施設から、働く人にフォーカスした「ヒューマン・セントリック・デザイン」をコンセプトに掲げる。スチュアートギブソン代表とコンストラクションチーム、タマガミデザインが新しい価値観を創り出すため、施設ごとにコンセプト造りと設計を行い、物流施設の新たな価値観も追及している。

ラウンジや託児所などのアメニティ施設を重視し、リラックスできるデザイン性の高い空間を創出、現場で働く人たちに癒しを与えると共に、テナント企業に対して雇用確保や生産性向上に寄与したいという。

物流不動産事業に後発組の三井不動産は、消費立地型にフォーカスした物流タウン作りに踏み出した。16年9月に竣工したMFLP船橋Iは、東関東自動車道・谷津船橋ICから2・2㌔。京葉線・南船橋駅から歩いて8分の徒歩圏内にあり、通勤の利便性は高い。同社が運営する商業施設・ららぽーとTOKYO-BAYと目と鼻の先にあり、来客用の駐車場も物流施設内にある。

近年、ららぽーとで従事しているパート女性が、MFLP船橋Iの物流現場に"転職"が目立つようになってきた。接客が得意ではないパート女性は、駅からの距離が変わらない現場で、庫内作業に励む事例が増加しているという。MFLP船橋I（延床面積約6万坪）に続き、MFLP船橋II（延床面積約6万7700坪）が19年9月、MFLP船橋III（延床面積約8万1675坪）が21年秋と次々に竣工し、合計約21万坪の一大物流タウンが誕生する。

〈19面に続く〉



DPL流山I

レッドウッド南港ディストリビューションセンター2・ラウンジ

MFLP船橋I

〈18面からの続き〉 駅から離れた物流施設にパート・アルバイトがバス通勤する際、朝夕の渋滞は30分にもなることがある。通勤時間は時給に還元されることはないが、駅近物件なら通勤という非生産の時間を最小限に抑えるメリットもある。同社は現在、船橋Iで1200名雇用しており、続いて着手する2棟やゲート棟も含めて、合計4000名の雇用を創出する計画だ。

三井不動産では駅の近くにも物流施設を構えることで、差別化を図る。マンションに適した用地でも物流施設を開発。マンションなのか、物流施設なのか――、その線引きは駅からの徒歩距離に大いに関係があった。開発用地が数分以内ならマンション、それ以上なら物流用途として検討する経営方針があるからだ。駅から徒歩圏内に位置する「消費立地型」物流施設のインパクトは大きい。

同社は5月21日に新規開発物件を4棟発表したが、広島以外の横浜港北、立川立飛、船橋IIIはそれぞれ駅から徒歩10分圏内にあり、通勤の利便性は高い。

また、羽田エリアでも「HANEDAインダストリーパーク」として開発を決定した。物流用途に限定せず、産業活性化に寄与する複合用途施設「MFIP羽田」を19年6月に竣工する計画だ。ヤマト運輸の羽田クロノゲートの隣接地、京急空港線・穴守稲荷駅、東京モノレール・天空橋駅からともに徒歩10分以内の好適地に、ANAホールディングス共同での複合施設がオープンされる。

物流施設を多用途で使うニーズは、今に始まったことではない。物流センター内で行うピッキング等もその一例だ。本来、人が介在しないはずの物流施設内で通販オーダーの受注から、保管、ピッキング、物流加工、配送、デポ、オフィス、スタジオといった機能が先進物流施設に備わってきた。今後も商流と物流の一体化は更に拡大すると見ている。

新規プレーヤーも参入

18年1～3月の先進物流施設は、新規の開発プレイヤーも参入、供給・需要ともに活発に推移した（図1）。新規大量供給が需要を上回り、今期の空室率は約4％、前期比約1・2％上昇した。新規供給は過去3年間の四半期ベースの約3倍に相当した（図2）。

新規需要も過去最高を記録。内陸部にある新規竣工物件が空室率を上昇させたが、都心部の消費立地型の高賃料物件の成約は好調で、首都圏全体の実質賃料を底上げする一因となった。

22年まで首都圏の新規供給は高水準で継続され、全体の空室率は横ばい、もしくは弱含みで推移すると予測される。人材確保や配送利便性が有利な都心部の消費立地型エリア、外環道エリアは物件が不足されると見られる。

前項で記した通り、生産立地型と消費立地型の双方を兼ね備える国道16号エリア、自治体が産業振興に積極的な流山、春日部エリアは高い需要が見込まれている。生産立地型となる圏央道エリアでは、需要が供給に追いつかず、空室解消に時間を有する物件が複数見られる。今後は物流ポテンシャルの高低差や自治体の物流戦略によって、稼働率に格差が広がることが予想される。

【都心部エリア／消費立地型】

今期の新規供給はなく、17年6月に大田区平和島地区で竣工した「物流ビルB棟」（東京流通センター／TRC）が満床になり、同地区で今年7月の竣工予定の「ダイナベース」（日本自動車ターミナル）も本稼働前に満床となった。高賃料にもかかわらず、予想以上の速さで満床になったエリアでは、1000坪以上の確保が難しい。

今後は、TRC「物流ビルA棟」建て替え、JR東京貨物ターミナル、葛西トラックターミナル等で先進物流施設の建設計画があるが、供給までのタイムラグから今後も空室率の低下が予想される。

【外環道エリア／消費立地型兼生産立地型】

外環道エリアは、空室率3％前後と低い水準を保つ。今期の新規供給は2棟、1棟は空室状態のまま竣工したことで、空室率にわずかな上昇がみられたが、今後も低い水準を保ち続けていくと思われる。

6月には三郷南ICから高谷JCTまでが開通になることから、東関道、常磐道、東北道、関越道へのアクセスが良好となり、先進物流施設のさらに先進物流施設の需要が高まることが予測される。

【国道16号エリア／生産立地型兼消費立地型】

国道16号エリアは、工業団地やメーカーの工場に近接した場所に先進物流施設が立ち並ぶ、「生産立地型」のエリアである。一方で、近年の人口増加に伴い、「消費立地型」の要素も併せ持っている。

空室率は約5％と僅かに上昇した。今期の新規供給4棟の合計は10万坪を超えた。空室状態で竣工した物件が複数あったため、空室率は一時的に上昇したものの、賃料コストの低さから当該エリアへの潜在的な需要は根強い。

千葉県流山市では、今期竣工した大和ハウス工業の「DPL流山I」、日本GLPの「GLP流山I」の2棟に加え、日本GLPは19年上半期までに「GLP流山II、III」の開発を計画。大和ハウス工業は、どの物件も訴求力が高く、テナントが決まりつつある物件も見られる。

【圏央道エリア／生産立地型】

圏央道エリアは、国道16号線よりも都心から離れていることもあり、土地の取得価格も低く、開発コストも抑えられるため、工業団地やメーカーの生産拠点に隣接した物流施設が目立つ生産立地型だ。

圏央道エリアの空室率は20％を下回ったが、高い水準で推移した。今期は3棟の合計で約7万坪弱と当該エリアで最大級の新規供給があった。今後は青梅、川越、蓮田、坂戸、久喜等で供給が予定されており、空室率及び平均賃料に対して大きな影響を及ぼすものと考えられる。

関西エリア 内陸部で供給続く

関西圏の先進物流施設の空室率は20％を上回るなど、引き続き厳しい状況にある。昨年度竣工した先進物流施設の多くが、空室の状況で竣工したことが影響していると考えられる。

湾岸部の先進物流施設がテナントリーシングに苦戦している一方、内陸部での需要は引き続き根強く、17年に竣工した茨木市と高槻市の物件は、高い稼働率での運用開始となった。

18年3月には中国自動車道と名神高速道路のバイパス路線として、新名神高速道路・川西IC―神戸JCT間が開通、新名神高速道路では、神戸JCTから高槻JCTまで全線が開通。交通渋滞の緩和に期待が寄せられる。当該地は複数の先進物流施設の開発が予定されており、物流ニーズの高い立地となっている（図3）。

図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
専業開発業者	SGリアルティ	SGリアルティ
	CRE	ロジスクエア
	日本GLP	GLP
	プロロジス	プロロジスパーク
	ESR	レッドウッド
	グッドマン	グッドマン
REIT投資信託	GLP投資法人	GLP
	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ックパーク	MFLP
	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	
不動産事業者	三井物産都市開発	
	東急不動産	LOGI'Q
	野村不動産	Landport
	東京建物	
総合商社	三菱商事都市開発	MCUD
	伊藤忠商事	アイミッションズパーク
	住友商事	SOSILA
金融事業者	三菱UFJリース	
	日本生命	
	オリックス	
建設業者	大和ハウス工業	Dプロジェクト

図2 2018～2021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）

No.	開発主体	名称	所在地	延床面積（㎡）	延床面積（坪）	竣工（予定）
1	日本GLP	GLP流山II	千葉県流山市	96,542	29,203.96	2018年5月
2	プロロジス	プロロジスパーク千葉I・II	千葉県千葉市稲毛区	211,500	63,978.75	2018年夏
3	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	2018年8月
4	三井不動産	MFLP厚木III	神奈川県平塚市	43,372	13,120.00	2018年9月
5	東急不動産	CPD松戸物流センター	千葉県松戸市	14,215	4,300.00	2018年9月
6	ESR	ESR久喜ディストリビューションセンター	埼玉県久喜市	151,501	45,829.16	2018年9月
7	日本GLP	GLP圏央五霞	茨城県猿島郡五霞町	140,031	42,359.38	2018年10月
8	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	131,298	39,717.65	2018年10月
9	野村不動産	Landport青梅I	東京都青梅市	61,121	18,489.10	2018年11月
10	ESR	ESR市川ディストリビューションセンター	千葉県市川市	225,007	68,064.62	2019年1月
11	オリックス	蓮田IIロジスティクスセンター	埼玉県蓮田市	26,072	7,886.78	2019年1月
12	日本GLP	GLP流山III	千葉県流山市	91,440	27,660.60	2019年2月
13	新日鉄興和不動産	LOGIFRONT越谷I	埼玉県越谷市	66,510	20,119.28	2019年2月
14	住友商事	SOSiLA川越	埼玉県川越市	21,931	6,634.00	2019年2月
15	東急不動産	CPD松戸II物流センター	千葉県松戸市	15,868	4,800.00	2019年2月
16	オリックス	松伏ロジスティクスセンター	埼玉県北葛飾郡松伏町	77,326	23,391.12	2019年3月
17	住友商事	SOSiLA春日部	埼玉県春日部市	52,512	15,885.00	2019年3月
18	日本GLP	GLP新座	埼玉県新座市	30,526	9,234.12	2019年春
19	ラサール不動産投資顧問/三菱地所/NIPPO	ロジポート川崎ベイ	神奈川県川崎市川崎区	296,798	89,781.40	2019年5月
20	三井不動産	MFLP羽田	東京都大田区	70,083	21,200.00	2019年6月
21	野村不動産	Landport東習志野	千葉県習志野市	73,256	22,160.03	2019年8月
22	東急不動産	LOGI' Q白岡	埼玉県白岡市	42,976	13,000.00	2019年夏
23	三井不動産	MFLP川口I	埼玉県川口市	53,885	16,300.00	2019年夏
24	三菱地所	ロジクロス厚木II	神奈川県厚木市	34,700	10,496.75	2019年夏
25	野村不動産	Landport川口	埼玉県川口市	19,622	5,935.74	2019年9月
26	三井不動産	MFLP川崎I	神奈川県川崎市川崎区	47,934	14,500.00	2019年9月
27	三井不動産	MFLP船橋II	千葉県船橋市	223,802	67,700.00	2019年9月
28	日本生命	ニッセイロジスティクスセンター 横浜町田	神奈川県大和市	96,255	29,117.14	2019年11月
29	野村不動産	Landport習志野	千葉県習志野市	123,033	37,217.63	2019年12月
30	野村不動産	Landport東雲	東京都江東区	未定	未定	2019年12月
31	プロロジス	プロロジスパーク海老名II	神奈川県海老名市	38,000	11,495.00	2019年度
32	三菱地所	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市都筑区	16,400	4,961.00	2019年度
33	大和ハウス工業	DPL坂戸	埼玉県坂戸市	178,711	54,060.08	2020年1月
34	三井不動産	MFLP立川立飛	東京都立川市	67,107	20,300.00	2020年2月
35	野村不動産	Landport厚木愛川町	神奈川県愛甲郡	93,428	28,262.02	2020年3月
36	野村不動産	Landport越谷	埼玉県越谷市	31,981	9,674.24	2020年6月
37	野村不動産	Landport青梅II・III	東京都青梅市	未定	未定	2020年6月
38	東京建物	久喜物流センタープロジェクト	埼玉県久喜市	71,200	21,538.00	2020年秋
39	三井不動産	MFLP船橋III	千葉県船橋市	270,000	81,675.00	2021年秋
40	三井不動産	東京レールゲートEAST	東京都品川区	161,984	49,000.00	2021年冬

図3 2018～2021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（関西・中京圏）

No.	開発主体	名称	所在地	延床面積（㎡）	延床面積（坪）	竣工（予定）
1	日本GLP	GLP枚方III	大阪府枚方市	118,291	35,783.03	2018年9月
2	三井物産都市開発/三菱地所	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市西淀川区	38,500	11,646.25	2018年9月
3	日本生命	ニッセイロジスティクスセンター 大阪松原	大阪府松原市	34,833	10,536.98	2018年10月
4	プロロジス	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	161,357	48,810.49	2018年10月
5	三菱地所	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市南区	80,600	24,381.50	2019年1月
6	グッドマン	グッドマン赤松台2	兵庫県神戸市北区	34,730	10,505.83	2019年5月
7	プロロジス	プロロジスパーク神戸IV	兵庫県神戸市西区	24,700	7,471.75	2019年6月
8	日本生命	ニッセイロジスティクスセンター 東大阪	大阪府東大阪市	38,678	11,700.00	2019年10月
9	ESR	ESR尼崎ディストリビューションセンター	兵庫県尼崎市	388,373	117,482.87	2020年3月
10	三井不動産	MFLP大阪I	大阪府大阪市淀川区	47,934	14,500.00	2020年春
11	三菱地所/阪急電鉄	彩都もえぎ物流施設計画	大阪府茨木市	32,000	9,680.00	2020年度
12	プロロジス	プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町	258,000	78,045.00	2021年春～夏
13	三菱地所/阪急電鉄	彩都もえぎ物流施設計画	大阪府茨木市	125,000	37,812.50	2021年度