



EC市場活況でマーケットは好調。 「物流DX対応」で中小事業者にも活路

(株)イソーコ総合研究所

大谷 巖一

会長
おたに・いわかず

●首都圏空室率0.5%、竣工時満床相次ぐ

経済産業省の発表によると、2019年の国内BtoCのEC市場は、前年比7.65%増の19.4兆円規模に拡大した。新型コロナウイルスの影響から20年にはEC市場はさらに伸展。荷物量増大により、ラストワンマイルの中核を担うヤマト運輸(株)では5月に前年同月比19.5%増を記録するなど、2桁増のペースが続いた。当社調査によると、21~24年に開発される大型・超大型物流不動産は、首都圏で約165万坪(約540万㎡)、

近畿・中京圏エリアでは約47万坪(約157万㎡)に達する見込みだ。大量供給にも関わらず竣工前に満床となる事例が相次いでおり、コロナショックで投資市場が軒並みマイナスとなる一方で、物流カテゴリは順調に伸びている。シービーアールイー(株)の調査によると、20年7~9月の首都圏大型物流不動産(延床面積5万㎡以上)全体の空室率は0.5%で、前期(4~6月)から0.1ポイント低下した。なお、

外環道は0.7%、国道16号線は0.1%、圏央道は新たに竣工した物流不動産があったため0.9%、東京ベイエリアは1.6%で、建てればテナントで埋まるという状況が継続した。近年、自然災害の深刻さが増す中、物流不動産が災害時の被災者受け入れとともに、非常食備蓄など、ライフラインを支える機能も備えるようになってきている。日本GLP(株)と佐川急便(株)は協定を締結し、震災などの災害時に物流不動産を核とした支援策を打ち出した。佐川急便は災害物資の輸送力強化と災害物資拠点の庫内業務、日本GLPは物流不動産を提供する、とい

うものだ。日本GLPが現在開発中の「ALFALINK相模原」(神奈川県相模原市)では、災害発生時の対策として水、毛布、簡易トイレ、非常食などを保管するほか、有事の際には休憩用カフェテリアを開放する予定。今後両社は、地方自治体を交えた官民融合の災害時協力体制を構築する計画だ。また、日本貨物鉄道(株)(JR貨物)

は東京・品川区の「東京貨物ターミナル駅構内」にマルチテナント型物流不動産を開発、新たな需要を見込む。同駅に20年3月に開業した「東京レールゲートWEST」は、延床面積7万2039㎡、貸床面積4万3341㎡の7階建てで、稼働率は100%。20年12月に着工した「東京レールゲートEAST」は延床面積17万44

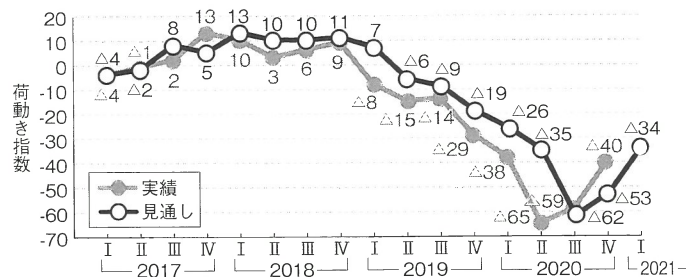
04㎡、貸床面積(専有部)14万6886㎡の5階建てで、竣工は22年8月の予定。JR貨物では東京レールゲート2棟を「駅ナカ物流施設」と位置づけ、モーターシフト(トラック等の自動車で行なわれている貨物輸送を環境負荷の小さい鉄道や船舶の利用へと転換すること)をはじめとしたシームレスな物流ネットワークを構築する。

●物流DXから巻き起こるイノベーション

今後は物流業界全体において、自動化・省力化の動きがさらに進み、効率化、生産性向上へ向けた技術の導入が期待され、物流不動産とライフラインとの距離がさらに縮まるだろう。それを支えるのが政府も後押しする

しかし、物流業界で99%以上を占めるのは、中小規模の事業者である。彼らは20年以上前のレガシーシステムから脱却できず、「置いてきぼり」を食らった状態にある。コストや実装面などの技術上の制約から、生産性向上がままならない。

図表1 荷動きの実績(見込み)と見通しの「荷動き指数」



注) 黒線は各期に入る前の時点の見通しにおける「荷動き指数」(2018年Ⅲ期の「荷動き指数」は今回調査時点の見通し)、灰色線は各期の途中の時点で判断した実績見込みの「荷動き指数」(2018年Ⅱ期の「荷動き指数」は今回調査における判断)。

資料出所: (株)日通総合研究所

「物流DX」(デジタルトランスフォーメーション)の推進だ。欲しいモノが、欲しい時に、欲しい場所へ届けられる動きは、この先2~3年で大きく加速するだろう。これに伴い、庫内の工場化や水耕栽培をはじめとした多目的設備など、さまざまなイノベーションが起こることが予想される。

当社が20年に、首都圏約30社の倉庫物流業経営者に保有する倉庫稼働状況の緊急アンケートを実施したところ、19年末には満床状態だった従来の保管型、流通型物流施設が、21年に入り荷動きの停滞が目立つようになってきた。この春にかけて入庫のメドが立た

どうなる？ 2021年の不動産市場

図表3 2021年1月～2024年度までに開発される
マルチテナント型を主とする先進物流不動産一覧（近畿・中京圏）

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
1	日本GLP	GLP野洲	滋賀県野洲市	6,050.00	21年3月
2	プロロジス	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市西区	13,915.00	21年3月
3	三井物産都市開発	LOGIBASE久御山	京都府久世郡久御山町	6,769.65	21年3月
4	大和ハウス工業	DPL掛川	静岡県掛川市	11,682.00	21年4月
5	東急不動産	CPD枚方	大阪府枚方市	22,483.00	21年5月
6	伊藤忠都市開発	箕面森町物流施設	大阪府箕面市	6,553.06	21年6月
7	住友商事	SoSILA大阪	大阪府大阪市	30,330.31	21年6月
8	東急不動産	LOGIQ京都久御山	京都府久世郡久御山町	7,869.00	21年7月
9	リンナイ	新総合物流センター	愛知県春日井市	13,583.16	21年7月
10	プロロジス	プロロジスパーク猪名川2	兵庫県川辺郡猪名川町	47,859.93	21年8月
11	三井不動産	MFLP大阪交野	大阪府交野市	21,817.30	21年9月
12	日鉄興和不動産	LOGIFRONT尼崎IV	兵庫県尼崎市	8,823.93	21年10月
13	ラサール不動産投資顧問	ロジポート神戸西	兵庫県神戸市西区	15,116.56	21年11月
14	プロロジス	プロロジスパーク猪名川1	兵庫県川辺郡猪名川町	65,642.50	21年12月
15	オリックス不動産	箕面ロジスティクスセンター	大阪府箕面市	19,269.25	22年3月
16	日本GLP	GLP名古屋守山	愛知県名古屋守山区	13,007.50	22年4月
17	ESR	ESR弥富木曾峠ディストリビューションセンター	三重県桑名郡木曾峠町	46,310.33	22年5月
18	大和ハウス工業	DPL名港弥富	愛知県弥富市	63,634.18	22年6月
19	大和ハウス工業	DPL茨木北	大阪府茨木市	35,719.98	22年8月
20	ロジランド	LOGILAND東大阪	大阪府東大阪市	4,925.00	22年夏
21	三菱倉庫	茨木4号配送センター	大阪府茨木市	8,016.25	22年11月
22	三菱商事都市開発		兵庫県神戸市	4,133.84	22年冬

資料：イーソーグループ作成

19年頃からほぼ右肩上がりであり、推移してきた平均募集坪単価であるが、20年

◎賃料水準

のと思われ、空室率の大きな増加はない

◎賃料水準

近畿圏の空室率は、前回の調査からさらに減少し、3〜4%台と引き続き低い水準を保っている。特に大阪府の内陸部は空室がほほない状態にあるが、海岸部も空室は減少傾向にある。21年度は、過去最大規模の超大型先進物流不動産（延床面積7万平方メートル以上）の竣工が予定されている（図表3）が、堅調なテナントニーズに支えられ、空室率の大きな増加はない

◎空室率

近畿圏の空室率は、前回の調査からさらに減少し、3〜4%台と引き続き低い水準を保っている。特に大阪府の内陸部は空室がほほない状態にあるが、海岸部も空室は減少傾向にある。21年度は、過去最大規模の超大型先進物流不動産（延床面積7万平方メートル以上）の竣工が予定されている（図表3）が、堅調なテナントニーズに支えられ、空室率の大きな増加はない

◎近畿圏マーケット

首都圏全体の平均募集坪単価は、4400〜4500円とほぼ横ばいで推移した。エリア単位で見ても、すべてのエリアで前年からの上昇を見せている。21年も引き続き先進物流不動産の新規大量供給が見込まれているが、外環道や国道16号線沿線など好立地の物件が多く、さらに上昇していくものと予測される。

◎賃料水準

首都圏全体の平均募集坪単価は、4400〜4500円とほぼ横ばいで推移した。エリア単位で見ても、すべてのエリアで前年からの上昇を見せている。21年も引き続き先進物流不動産の新規大量供給が見込まれているが、外環道や国道16号線沿線など好立地の物件が多く、さらに上昇していくものと予測される。

図表2 2021年1月～2024年度までに開発される
マルチテナント型を主とする先進物流不動産一覧（首都圏）

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
1	大和ハウス工業	DPL草加	埼玉県草加市	15,429.89	21年3月
2	大和ハウス工業	DPL前橋	群馬県前橋市	3,932.20	21年3月
3	三菱地所	ロジクロス蓮田	埼玉県蓮田市	23,927.75	21年3月
4	シーアールイー(CRE)	ロジスクエア三芳Ⅱ	埼玉県入間郡三芳町	5,474.04	21年4月
5	住友商事	SoSILA板橋	東京都板橋区	4,623.49	21年4月
6	三菱地所	ロジクロス春日部	埼玉県春日部市	11,495.00	21年4月
7	大和ハウス工業	DPL伊勢原	神奈川県伊勢原市	22,333.22	21年5月
8	三井不動産	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	6,443.25	21年5月
9	大和ハウス工業	DPL宇都宮	栃木県宇都宮市	14,018.95	21年6月
10	日本GLP	GLP北本	埼玉県北本市	16,637.50	21年6月
11	野村不動産	Landport越谷	埼玉県越谷市	10,891.73	21年6月
12	野村不動産	Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市	22,238.01	21年6月
13	ESR	茅ヶ崎ディストリビューションセンター	神奈川県茅ヶ崎市	20,965.37	21年7月
14	日本GLP	GLP常総	茨城県常総市	18,452.50	21年7月
15	ロジランド	LOGILAND春日部Ⅰ	埼玉県春日部市	6,171.00	21年7月
16	プロロジス	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市	11,495.00	21年8月
17	三井不動産	MFLP船橋Ⅲ	千葉県船橋市	81,200.00	21年夏
18	ロジランド	LOGILAND 春日部Ⅱ	埼玉県春日部市	6,002.00	21年夏
19	ロジランド	LOGILAND羽生Ⅰ	埼玉県羽生市	7,376.00	21年10月
20	KICアセット・マネジメント	KIC越谷ディストリビューションセンター	埼玉県越谷市	3,405.82	21年10月
21	大和ハウス工業	DPL浦和美園	埼玉県さいたま市	27,770.46	21年10月
22	大和ハウス工業	DPL三郷Ⅱ	埼玉県三郷市	20,043.06	21年10月
23	大和ハウス工業	DPL流山Ⅳ	千葉県流山市	78,576.79	21年11月
24	野村不動産	Landport上尾Ⅰ	埼玉県上尾市	17,257.38	21年11月
25	三菱地所	ロジクロス船橋	千葉県船橋市	7,139.00	21年11月
26	ESR	横浜幸浦ディストリビューションⅠ期	神奈川県横浜市中区	59,069.18	22年1月
27	関電不動産開発		千葉県八千代市	9,338.82	22年1月
28	大和ハウス工業	DPL平塚	神奈川県平塚市	36,670.56	22年1月
29	大和ハウス工業	DPL江東深川	東京都江東区	41,757.76	22年1月
30	三井不動産	市川臨浜物流施設開発計画	千葉県市川市	55,600.00	22年1月
31	アスクル	ASKUL新東京センター	東京都江戸川区	17,545.00	22年2月
32	野村不動産	Landport新座	埼玉県新座市	8,786.91	22年2月
33	ロジランド	LOGILAND羽生Ⅱ	埼玉県羽生市	7,560.06	22年2月
34	大和ハウス工業	DPL新横浜Ⅰ	神奈川県横浜市中区	30,154.59	22年3月
35	大和ハウス工業	DPL千葉四街道Ⅰ	千葉県四街道市	43,116.84	22年3月
36	東急不動産	LOGIQ狭山日高	埼玉県狭山市	34,475.00	22年3月
37	プロロジス	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	45,859.84	22年4月
38	野村不動産	Landport上尾Ⅱ	埼玉県上尾市	23,217.09	22年5月
39	大和ハウス工業	DPL横浜平塚	神奈川県横浜市中区	38,162.12	22年6月
40	東急不動産	LOGIQ南砂町	東京都江東区	4,340.00	22年6月
41	伊藤忠都市開発	アイミッションスパーク厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	4,683.37	22年7月
42	三井不動産	MFLP海老名	神奈川県海老名市	37,631.00	22年7月
43	ESR	浮島ディストリビューションセンター	神奈川県川崎市川崎区	20,246.33	22年8月
44	JR貨物/三井不動産	東京レールゲートEAST	東京都品川区	49,000.00	22年8月
45	ロジランド	LOGILAND羽生Ⅲ	埼玉県羽生市	10,833.99	22年夏
46	プロロジス	プロロジスパーク八千代Ⅰ	千葉県八千代市	48,309.25	22年夏
47	大和ハウス工業	DPL流山Ⅱ	千葉県流山市	36,542.61	22年11月
48	三井物産都市開発	LOGIBASE新狭山	埼玉県狭山市	3,263.98	22年12月
49	ESR	横浜幸浦ディストリビューションⅡ期	神奈川県横浜市中区	58,987.50	23年1月
50	KICアセット・マネジメント	KIC海老名ディストリビューションセンター	神奈川県海老名市	3,319.64	23年3月
51	イオンネクスト準備		千葉県千葉市緑区	13,028.68	2023年春
52	三菱地所	ロジクロス座間	神奈川県座間市	55,629.75	23年6月
53	伊藤忠都市開発	アイミッションスパーク吉川美南	埼玉県吉川市	5,399.02	23年9月
54	日本GLP	ALFALINK相模原Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ・Ⅳ・Ⅴ	神奈川県相模原市	計：約198,000	Ⅰ：21年8月 Ⅱ：22年11月 Ⅲ・Ⅳ：24年2月
55	日本GLP	GLP ALFALINK流山Ⅳ・Ⅴ・Ⅵ・Ⅶ・Ⅷ	千葉県流山市	計：約181,500	Ⅵ：21年8月 Ⅶ：22年1月 Ⅷ：22年12月 Ⅳ：23年6月

資料：イーソーグループ作成

今後も新規の先進物流不動産の供給が続いていく（図表2）が、竣工前に成約に至る物件が70%以上であり、前述のニーズとあわせ空室率の大幅な上昇は見られないと推定される。

首都圏での空室率は1%を下回り、過去と比較して最低水準に達した。既存物件の空室がほほないに等しいので、現在建築中の物件が新たなニーズの受け入れ先となっている。コロナ禍にあつてEC企業の取扱量の増加が著しく、それに伴って物流企業も増床の傾向がみられる。

◎空室率

首都圏での空室率は1%を下回り、過去と比較して最低水準に達した。既存物件の空室がほほないに等しいので、現在建築中の物件が新たなニーズの受け入れ先となっている。コロナ禍にあつてEC企業の取扱量の増加が著しく、それに伴って物流企業も増床の傾向がみられる。

●低空室率は継続の見込み

●首都圏マーケット

首都圏での空室率は1%を下回り、過去と比較して最低水準に達した。既存物件の空室がほほないに等しいので、現在建築中の物件が新たなニーズの受け入れ先となっている。コロナ禍にあつてEC企業の取扱量の増加が著しく、それに伴って物流企業も増床の傾向がみられる。

今年のキーワード



「金融から始まったパラダイムシフト」

「経済の先行きを映す鏡」と言われる株価は、国際情勢、経済状況、企業業績などを反映する。昨年7月、米テスラがトヨタ自動車の時価総額を上回った。日本ではREITの投資口価格がコロナの影響により、ホテル系と商業施設系が軒並みダウンした一方で、物流不動産REITは上昇。日本プロロジスリート投資法人が時価総額でオフィス系の日本ビルファンド投資法人を抜き、トップに躍り出た。金融市場のドラスティックな構造変化から、すでにパラダイムシフトが始まっている。

金融市場と実体経済の乖離が危ぶまれる中、「ステークホルダー資本主義」への転換を提起する「ダボス会議」は夏へと延期された。幅広い利害関係者を重視する同会議に注目する。（大谷氏）