

# 加速する物流不動産市場

【写真2】東京レールゲートEAST



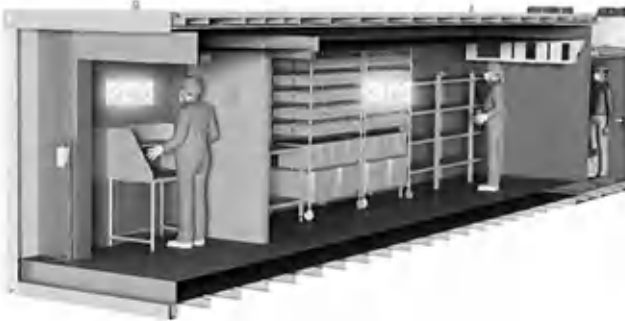
## JRが駅ナカで大型2棟開設

JR貨物（日本貨物鉄道）は駅構内の用地を活用し、物流不動産戦略を打ち出した。JR貨物と三井不動産の共同事業により1月、大規模物流施設「東京レールゲートEAST」の起工式を開いた（写真2）。東京・品川区の東京貨物ターミナル駅構内に、敷地面積7万6493㎡、延べ床面積17万4404㎡、賃貸面積（専有部）14万6886㎡の5

## 災害時用に非常食などを保管

近年、異常気象や気象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共に非常食備蓄など、ライフラインを支える機能を備え始めた。日本GLPは佐川急便と提携、震災などの災害時に物流不動産をトイル、非常食などを保管、有

【写真1】医療用ウォークイン冷凍庫



【図表1】首都圏物流各エリア



階建て施設開発に着工した。同社は20年3月に開業した「東京レールゲートWEST」は、敷地面積4万1802㎡、延べ床面積7万2039㎡、賃貸面積4万3341㎡の地上7階建てで稼働率は100%。鉄道輸送を使ったモーターリフトを拡大するなど、総合物流企業

新型コロナウイルスの感染者が全世界累計で一億人を超えた。変異したウイルスが各国に広がり、感染拡大に歯止めがかからない状況が続く。国内のワクチン導入は2月にも接種開始する体制整備を急がれるが、ワクチン保管という新たなソリューションが浮き彫りとなってきた。一方、物流不動産開発計画は各社順調だ。物流特需による発展はこれからが正念場と見られる中、物流DXでインベションが加速していくだろう。

## コロナ対策のソリューション

入りの保冷箱へのドライアイス詰め、保管など、コロナ対策の素地ができてきた。医薬品保管には医薬品製造業許可（包装・表示・保管）とGMP（医薬品の製造と品質管理）の対象となる。

## 首都圏空室率は0.5%を維持

コロナ第一波の20年4月から6月のGDPは、緊急事態宣言反動から12月にはGDP実質伸び率22.9%と1980年以降で最大を記録した。コロナによる広告費大幅削減と東京オリンピック開催が危ぶまれていることが要因で、赤字が大幅にかさんで電通は、東京・港区汐留の本社ビル売却の検討に入っ

2兆6240億円のうち、約半分は物流施設と住宅だった。不動産の収益力を示す「NOI（Net Operating Income）」を見る

に関する国際基準への適合が求められる。「日本が強みを持つコールドチェーンが生かせる」という見方もあるが、ワクチンは生物学的製剤のカテゴリに属し、常温（ドライ）10℃～20℃、冷蔵（チルド）マイナス5℃～5℃、冷凍（フローズン）マイナス15℃以下の一般的な温度帯ではなく、倉庫業法に基づく冷蔵倉庫基準保管温度ではマイナス50℃以下のF4級の対象となる。

## 倉庫業における物流倉庫の現況

コロナ対策の日報の対応は迅速だった。米連邦準備理事会（FRB）がコロナ感染拡大による影響長期化を懸念し、金融緩和と流動性支援策を総動員する中、日銀は20年3月に市場投資拡大を決定。加えて、政府の緊急経済対策により、企業の資金繰り支援を行う金融機関に対する金融支援のための特別プログラムを導入する追加緩和を実施した。

ダイワハウスの賃貸住宅

## D-room



セジュール オッツ GT



セジュール オッツ キューヴⅢ



セジュール ウィット 京和風



セジュール New ルビナ

## セキュリティはお部屋選びの重要なポイント。

ダイワハウスでは、いざというときは警備員が駆けつけるホームセキュリティ搭載のお部屋に、さらに「収納」「ビューティー」「デザイン」などを充実させたSW仕様もご用意。

●ホームセキュリティシステム

詳しくは [ダイワハウスの賃貸住宅経営](#) [検索](#)

大和ハウス工業株式会社〈賃貸住宅〉

東京本社 東京都千代田区飯田橋3丁目13番1号 〒102-8112

本社 大阪市北区梅田3丁目3番5号 〒530-8241

[www.daiwahouse.co.jp](http://www.daiwahouse.co.jp)



資産運用  
ビジネス特集

# コロナニューノーマルで

【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   | 大和ハウス工業     | ロジスタ新宿                  | 埼玉県浦和市   | 51,097.81  | 15,429.09 | 2021年3月  |
| 2   | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 18,398.00  | 5,532.20  | 2021年3月  |
| 3   | 大和ハウス工業     | ロジスタさいたま新都心             | 埼玉県さいたま市 | 76,100.00  | 23,027.76 | 2021年3月  |
| 4   | シーエーエー(QRE) | ロジスタ三芳                  | 埼玉県三芳町   | 18,096.00  | 5,474.34  | 2021年4月  |
| 5   | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 18,284.55  | 5,482.40  | 2021年4月  |
| 6   | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 34,090.00  | 11,495.30 | 2021年4月  |
| 7   | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 73,826.62  | 22,331.22 | 2021年5月  |
| 8   | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 21,390.00  | 6,442.75  | 2021年5月  |
| 9   | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 46,343.52  | 14,018.95 | 2021年5月  |
| 10  | 日本SUP       | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 55,000.00  | 16,517.50 | 2021年6月  |
| 11  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 36,095.72  | 10,881.73 | 2021年6月  |
| 12  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 73,514.02  | 22,238.21 | 2021年6月  |
| 13  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 83,317.00  | 25,096.31 | 2021年7月  |
| 14  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 81,000.00  | 24,302.50 | 2021年7月  |
| 15  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 20,400.00  | 6,120.00  | 2021年7月  |
| 16  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 30,000.00  | 9,000.00  | 2021年7月  |
| 17  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 28,428.73  | 8,541.27  | 2021年7月  |
| 18  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 18,441.27  | 5,541.27  | 2021年7月  |
| 19  | 住友商事        | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 24,383.47  | 7,316.00  | 2021年7月  |
| 20  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 91,833.15  | 27,770.48 | 2021年10月 |
| 21  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 66,258.04  | 20,043.04 | 2021年10月 |
| 22  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 258,787.23 | 78,876.76 | 2021年11月 |
| 23  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 57,049.13  | 17,287.38 | 2021年11月 |
| 24  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 21,600.00  | 6,480.00  | 2021年11月 |
| 25  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 19,873.00  | 5,963.10  | 2021年11月 |
| 26  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 30,072.12  | 9,022.62  | 2021年11月 |
| 27  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 121,225.00 | 36,576.54 | 2021年11月 |
| 28  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 138,042.17 | 41,737.76 | 2021年11月 |
| 29  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 183,891.65 | 55,869.00 | 2021年11月 |
| 30  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 58,000.00  | 17,545.00 | 2021年11月 |
| 31  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 28,047.52  | 8,388.81  | 2021年11月 |
| 32  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 24,891.93  | 7,480.00  | 2021年11月 |
| 33  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 89,848.83  | 26,848.00 | 2021年11月 |
| 34  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 142,635.01 | 43,188.84 | 2021年11月 |
| 35  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 132,382.54 | 40,476.30 | 2021年11月 |
| 36  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 191,602.73 | 58,283.84 | 2021年11月 |
| 37  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 76,750.21  | 23,217.50 | 2021年11月 |
| 38  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 126,155.73 | 38,021.12 | 2021年11月 |
| 39  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 14,247.11  | 4,340.00  | 2021年11月 |
| 40  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 13,555.40  | 4,063.47  | 2021年11月 |
| 41  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 124,821.00 | 37,821.00 | 2021年11月 |
| 42  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 66,936.00  | 20,245.50 | 2021年11月 |
| 43  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 181,825.47 | 54,800.00 | 2021年11月 |
| 44  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 36,814.54  | 10,853.85 | 2021年11月 |
| 45  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 191,780.00 | 58,283.84 | 2021年11月 |
| 46  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 136,882.00 | 41,283.84 | 2021年11月 |
| 47  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 16,790.00  | 5,063.86  | 2021年11月 |
| 48  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 181,000.00 | 54,800.00 | 2021年11月 |
| 49  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 163,000.00 | 49,000.00 | 2021年11月 |
| 50  | 大和ハウス工業     | ロジスタ大宮                  | 埼玉県大宮市   | 17,848.00  | 5,350.32  | 2021年11月 |
| 51  | 日本SUP       | ALFALINK横浜1-ロ・B・D・V     | 神奈川県横浜市  | 57,546.00  | 17,287.38 | 2021年11月 |
| 52  | 日本SUP       | SLP ALFALINK横浜1-ロ・B・D・V | 神奈川県横浜市  | 57,546.00  | 17,287.38 | 2021年11月 |

【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施設一覧(近畿・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SUP | ALFALINK大阪1-ロ・B・D・V | 大阪府大阪市 | 57,546.00  | 17,287.38 | 2021年11月 |
| 2   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 20,000.00  | 6,000.00  | 2021年11月 |
| 3   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 40,000.00  | 12,000.00 | 2021年11月 |
| 4   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 22,379.00  | 6,789.65  | 2021年11月 |
| 5   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 30,516.13  | 9,284.00  | 2021年11月 |
| 6   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 74,223.57  | 22,483.90 | 2021年11月 |
| 7   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 21,600.00  | 6,480.00  | 2021年11月 |
| 8   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 106,226.93 | 32,000.00 | 2021年11月 |
| 9   | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 26,013.22  | 7,883.86  | 2021年11月 |
| 10  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 44,900.00  | 13,583.18 | 2021年11月 |
| 11  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 182,214.88 | 54,869.00 | 2021年11月 |
| 12  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 77,423.81  | 23,217.50 | 2021年11月 |
| 13  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 26,170.00  | 7,853.86  | 2021年11月 |
| 14  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 217,000.00 | 65,842.50 | 2021年11月 |
| 15  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 62,790.00  | 18,900.00 | 2021年11月 |
| 16  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 40,000.00  | 12,000.00 | 2021年11月 |
| 17  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 153,000.00 | 45,900.00 | 2021年11月 |
| 18  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 116,380.00 | 35,000.00 | 2021年11月 |
| 19  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 116,000.00 | 34,800.00 | 2021年11月 |
| 20  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 16,200.00  | 4,860.00  | 2021年11月 |
| 21  | 住友商事  | ロジスタ大阪              | 大阪府大阪市 | 26,300.00  | 7,890.00  | 2021年11月 |

【図表4】企業物流短期動向調査(出典・日通総研)



今年新たに閣議決定される予定の「総合物流施策大綱」の柱となる施策として注目されているのがフィジカルインターネットだ。フィジカル(物理的)な物流機能とデジタルを組み合わせた物流生産性向上を図る。企業間情報交換の各種インターフェイスの標準化を通じて、企業の垣根を超えた貨物ハンドリング、輸配送経路などの物流効率化を目指す。

欧米がフィジカルインターネットを先進国として着々と進めている。日本では物流で用いられる商慣習や少量多品種のきめ細かさなどが壁として立ちふさがっている。そこで政府が強力に推進する「物流DX(デジタルトランスフォーメーション)だ。

物流の生産性向上はこれまで大手企業を中心に進められてきたが、物流業界の先進物流不動産の供給が続く(図表2)。竣工前に成約している物件は70%以上となり、空室率の大幅な増加はしばらく見られないと推定される。

▼賃料水準  
首都圏全体の平均募集単価は4,400～4,500円とほぼ横ばいで推移した。すべてのエリアで前年から上昇が続く。21年も引き続き、先進物流施設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、更に上昇傾向は今後の予測される。

▼空室率  
前段で紹介したように首都圏の空室率は0.5%、過去最低の水準に達した。既存物件の空室率はほぼ1%に等しく、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。コロナ禍によってEC関連企業の取扱量の増加が著しい。今後も新規の先進物流不動産の供給が続く(図表2)。竣工前に成約している物件は70%以上となり、空室率の大幅な増加はしばらく見られないと推定される。

▼賃料水準  
平均募集単価は19年頃からほぼ右肩上がりで推移してきたが、昨年各エリアで前比1～2%の上昇と高い水準で推移している。これまで3,000円台で推移してきたが、前の空室率低下とも相まって、今年中4,000円台に到達する勢いがある(図表4)。

今年新たに閣議決定される予定の「総合物流施策大綱」の柱となる施策として注目されているのがフィジカルインターネットだ。フィジカル(物理的)な物流機能とデジタルを組み合わせた物流生産性向上を図る。企業間情報交換の各種インターフェイスの標準化を通じて、企業の垣根を超えた貨物ハンドリング、輸配送経路などの物流効率化を目指す。

欧米がフィジカルインターネットを先進国として着々と進めている。日本では物流で用いられる商慣習や少量多品種のきめ細かさなどが壁として立ちふさがっている。そこで政府が強力に推進する「物流DX(デジタルトランスフォーメーション)だ。

物流の生産性向上はこれまで大手企業を中心に進められてきたが、物流業界の先進物流不動産の供給が続く(図表2)。竣工前に成約している物件は70%以上となり、空室率の大幅な増加はしばらく見られないと推定される。

▼賃料水準  
首都圏全体の平均募集単価は4,400～4,500円とほぼ横ばいで推移した。すべてのエリアで前年から上昇が続く。21年も引き続き、先進物流施設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、更に上昇傾向は今後の予測される。

▼空室率  
前段で紹介したように首都圏の空室率は0.5%、過去最低の水準に達した。既存物件の空室率はほぼ1%に等しく、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。コロナ禍によってEC関連企業の取扱量の増加が著しい。今後も新規の先進物流不動産の供給が続く(図表2)。竣工前に成約している物件は70%以上となり、空室率の大幅な増加はしばらく見られないと推定される。

▼賃料水準  
平均募集単価は19年頃からほぼ右肩上がりで推移してきたが、昨年各エリアで前比1～2%の上昇と高い水準で推移している。これまで3,000円台で推移してきたが、前の空室率低下とも相まって、今年中4,000円台に到達する勢いがある(図表4)。

## 物流DXから巻き起こるイノベーション

## 今後の物流不動産マーケット

の、中小物流事業者はシェアリングエコノミーを積極的に活用し、活路を見出すための地盤を築き上げる必要がある。生産性向上へ向けた技術の導入が期待され、物流不動産のライバルの距離が縮まってきている。サプライチェーン全体をデジタル化による「見える化」を行い、製造から販売までをつなぐ「インベシオン」が巻き起こることで、需要予測からの逆

で、上昇傾向は今後の予測される。と予測される。

【既存倉庫に空き発生】  
イソーコ総合研究所が首都圏約30社の倉庫物流業の経営者に対し、倉庫の稼働状況のアンケートを実施した結果、昨年末には満床状態だった従来の保管型、流通型物流施設が今年に入り、空きが出始めた。また表面化していないが、今後空室率の増加が予想される。

また、日通総合研究所「企業物流短期動向調査(2020年12月)」の国内向け出荷動向によると、2020年4～6月の荷動き指数は、リーマン・ショック後の09年1～3月・4～6月実績に次ぐ低水準を記録した。しかし、7～9月実績から上昇に転換、10～12月実績でマイナス40を記録し、7～9月実績より19%上昇。21年1～3月には更に上昇する見通しだ(図表4)。



# あなたの人生と一緒に生きていく。

マンションの建設だけではなく多彩なサービスや管理を通じて、たくさんの人生と一生をともにするマンションでありたい。  
家族の夢や希望や、微笑みや悲しみや、日々生まれる様々な感情をやわらかく受け止めるマンションでありたい。  
私たちの心の真ん中にはそんな想いが生きています。

住まいと暮らしの  
創造企業グループ  
長谷エグループ  
HASEKO