

続行する物流不動産

資産運用集

オムニチャネル化の受皿

17年以降、過去最高を記録する物流不動産の新規供給量は300万㎡を上回る水準で推移してきたが、21年には記録を更新する500万㎡に達した。EC拡大に伴う新規需要は非常に旺盛で、空室率は依然低い水準を維持している。そんな中で22年は大きなチャンスの幕開けの年だ。新型コロナウイルスで低迷する経済活動の事業機会と捉える企業の取り組みが躍進、形勢が変わる1年になると予測する。（一ノ宮総合研究所取締役会長 大谷 敏一）

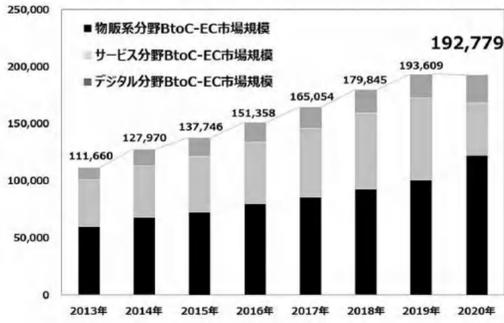
激変する商流と物流 新規参入者続々

20年3月に日本で本格化した「高度化」や輸送件数増加に伴う業務効率化のニーズが高まっている。3PL事業者への物流需要の急増に伴い、EC市場の急激な拡大に伴い、自動車輸送の需要が高まったこと、これらの輸送を担ったトラックドライバーや物流施設の作業員の不足、需要が拡大する物流業界の最重要課題となっている。更に法改正によって、23年4月1日以降は、中小企業主に対しては最大企業と同様に、60時間超の時間外労働に制限が設けられ、物流不動産の需要は更に高まっている。24年には「自動車運搬業務」に関する時間外労働の上限規制の適用によりトラックドライバーの時間外労働時間が年間960時間に制限されることで、ますます労働不足に陥ることが予想される。

従来の物流系「REIT」参入企業に加えて、ここ数年、建設・生保・電鉄・不動産など異業種からの参入が相次いでいる。昨年から中小企業も加わり、市場が活況を呈してきた。コロナ禍においても安定的な成長が見込まれるため、物流不動産への市場参入は枚挙にいとまがない。不動産投資の「D」X化が求められ、堅調な需要が続き、首都圏での空室率は低水準をキープしている。

立地特性、雇用促進を生かした市場形成

さて、首都圏の物流不動産市場で今年注目を集めているのが、東京流通センター（TRC）の「再開発プロジェクト」だ。同社は湾岸部となる東京・大田区平和島で、プロジェクト第1弾「物流ビルB棟（写真）」を17年6月に竣工し、第2弾として「物流ビルA棟」を開発中。同社は都内に数ある物流最適地・平和島で、71年にA棟を、73年にB棟を竣工し、東京・横浜の消費地近郊の多頻度の入出庫に対応できる拠点として運営してきた。しかし、年月経過



物流ビルB棟北側全景（出典=東京流通センター）

による施設老朽化に伴い、建て替えによって次世代都市型物流施設として開発、拡大する物流ニーズに対応を図る。B棟竣工は17年6月。歩行者も顕著となった。千葉・流山市で和心ハウス工業が手掛けた「DPL流山」は、周辺環境に配慮し、大型施設にありがちな圧迫感を解消したエントランス前を地域住民にも開放したほか、従業員や地域住民が利用できる300席のカフェテリアやコンビニエンスストア等も整備。従業員向けのシャワーブースも用意し、従業員満足度を高める仕掛けを組み込んでいる。また、物流業界における人手不足解消のため、施設全体で子育て中の従業員が複数企業で働ける「マルチ派遣」を導入しており、テナント企業の繁忙期や繁忙時間に人材を確保できるように調整する。更に、同グループの大和リビングが通勤に便利な賃貸住宅情報を提供して回転。入居時の諸費用を優遇するなど、働き口から住まいまでサポートし、シングルマザーも働きやすい環境を整えている。TRCは立地特性を生かし、流山では街づくりを通じた雇用促進とそれぞれのニーズへの対応で発展し、物流不動産市場が大きく変わっていくとしている。

BtoC-ECの市場規模及び各分野の伸長率

	2019年	2020年	伸長率
A. 物販系分野	10兆515億円 (EC化率 6.76%)	12兆2,333億円 (EC化率 8.08%)	21.71%
B. サービス系分野	7兆1,672億円	4兆5,832億円	▲ 36.05%
C. デジタル系分野	2兆1,422億円	2兆4,614億円	14.90%
総計	19兆3,609億円	19兆2,779億円	▲ 0.43%

表2（出典=経済産業省）

ダイワハウスの賃貸住宅

D-room



GRACA



セジュール ウィット 京和風



セジュール オッツ GT



セジュール New ルピナ

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



※掲載の画像は設計図書を基にCGで作成したものであり、実物とは多少異なる部分があります。

詳しくは [ダイワハウスの賃貸住宅経営](#) [検索](#)

Grow a new Life
新しい生活を育てよう



共に創る。共に生きる。



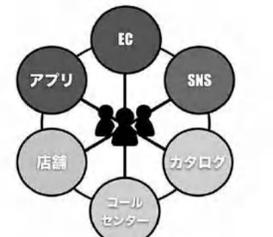
新規供給の高水準

活況続く物流不動産リポート

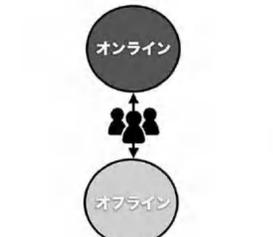
コロナ禍で客離れが進む百貨店、EC主体の新興ブランドをひきつぎ、若者を中心とした新たな客層の取り込みを狙う。店は多様なマーケティング手法が並ぶ。店舗では試着、決済はオンラインで行い、商品は物流ネットワークから直送される。店舗をオンライン(店舗)とオフライン(オンライン)とを融合させ、顧客体験が大きい方向にシフトしている。



【OMO】オンラインとオフラインを区別せず、双方で蓄積されるデータを起点に2つを融合させる



【オムニチャネル】オンラインとオフラインを切り分けただであらゆる販売チャネルと流通チャネルを統合消費者と様々な接点を持つ



【O2O】オンラインとオフラインを切り分けただで双方の行き来を促す

空室率は低水準で推移

首都圏における物流不動産の空室率は2%を超え、21年に入ってから若干の上昇を続けており、過去と比較しても19年以降の高水準となった。ベイエリアの空室率はほぼ0%となっている。国道16号線エリアでは空室率は上昇傾向にある。

一方、外環道沿線エリアでは前回調査(21年6月15日)と比べ、空室率は半分に低下している。

その一因としては、大手EC企業による大型需要が継続していること、新たに竣工した物件の約9割が満床稼働で開始したことが考えられる。また、新型コロナウイルス感染症拡大の影響から一部の製品流通量が増している。

古倉庫は、倉庫リノベーションによる再活用も大きく注目を集めている。

プロジスは20年7月、不動産投資信託(REIT)の時価総額でトップに躍り出たことがある。1時的だが、日本プロジスリート投資法人が日本ビルファンド投資法人を上回った快挙が、現在の物流不動産への旺盛な投資を示唆したと思える。

CBERE発表の22年の物流不動産市場動向は、首都圏と近畿圏、中部圏のいずれも高水準で新規供給が続く、向う3年間間は、テナントや物流業にメリットをもたらすのが物流不動産だ。柔軟な多様性が周知され、今後も有力な資金の流入先となることが予想される。引き続き、さまざまな角度から検証を行っていききたい。

近畿圏は低水準で推移

近畿圏での空室率は、昨年を引き続き安定して低い水準を保っている。内陸部の好立地の開発物件では、竣工前に満床や大部分の賃借が確定する事例が多く見られる。

また、今後の開発予定物件数は限られ、郊外へ移動していった新規物件の立地の優位性は、低くなっていくことが推察される。一方で、希少な内陸部の新規物件は価値が高まり、テナントが見られ、空室率は今後も低水準で推移する傾向が続くと考えられる。

近畿圏の平均坪単価は、昨年より400円台を維持している。需要の落ちないなかで、希少な内陸部の物件がけん引する形で高い賃料水準が続く。今後も、新規竣工物件数と賃借ニーズは安定的に持続し、賃料水準はおおむね横ばいの傾向となると思われる。

首都圏マーケット

首都圏全体の平均賃借坪単価は、21年の同時期と比較してほぼ横ばい傾向。4,000〜4,500円の幅で推移し、各エリア共に前年比の10〜110円前後の上昇を見せている。22年後半も21年並みの先進物流不動産の新規大量供給が見込まれているが、新型コロナウイルスのオミクロン株の影響により弱含むことが懸念される。

近畿圏マーケット

近畿圏の平均坪単価は、昨年より400円台を維持している。需要の落ちないなかで、希少な内陸部の物件がけん引する形で高い賃料水準が続く。今後も、新規竣工物件数と賃借ニーズは安定的に持続し、賃料水準はおおむね横ばいの傾向となると思われる。

その他地方圏

その他地方圏

その他地方圏の平均坪単価は、昨年より400円台を維持している。需要の落ちないなかで、希少な内陸部の物件がけん引する形で高い賃料水準が続く。今後も、新規竣工物件数と賃借ニーズは安定的に持続し、賃料水準はおおむね横ばいの傾向となると思われる。

開発主体	名称	所在地	延床面積(㎡)	延床面積(坪)	竣工(予定)
GRE	ロジスタアール	千葉県白井市	30,828.00	4,318.42	2022年11月
GRE	ロジスタアール	神奈川県厚木市	18,200.00	2,505.50	2023年3月
GRE	ロジスタアール	千葉県船橋市	15,854.00	2,153.73	2022年3月
GRE	ロジスタアール	埼玉県さいたま市	14,250.00	1,924.04	2022年10月
GRE	ロジスタアール	埼玉県さいたま市	43,893.00	5,917.63	2024年3月
GRE	ロジスタアール	埼玉県さいたま市	110,040.00	14,769.60	2024年3月
GRE	ロジスタアール	神奈川県厚木市	20,000.00	2,667.00	2024年夏
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	神奈川県横浜市	195,998.00	26,529.40	2022年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	神奈川県横浜市	69,533.00	9,283.73	2022年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	神奈川県横浜市	195,213.00	26,400.33	2022年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	神奈川県横浜市	365,385.00	48,829.94	2023年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	埼玉県加須市	105,315.00	14,057.79	2022年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	埼玉県加須市	45,581.00	6,079.29	2022年11月
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	東京都葛飾区	174,404.85	23,174.47	2022年11月
KICU	KICU物流倉庫(物流センター)	埼玉県加須市	15,123.57	2,000.88	2022年11月
KICU	KICU物流倉庫(物流センター)	神奈川県厚木市	11,244.96	1,500.00	2022年10月
アスナル	アスナル	東京都江戸川区	58,000.00	7,745.00	2022年11月
伊藤忠商事	アスナル	神奈川県伊勢原市	15,482.20	2,053.37	2022年11月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県加須市	11,171.84	1,492.48	2022年10月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県加須市	17,984.00	2,400.00	2022年11月
住友商事	Socila中央林間	神奈川県大和市	115,702.48	15,500.00	2022年11月
住友商事	Socila中央林間	千葉県市川市	81,391.98	10,800.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL江東東川	東京都江東区	137,910.74	18,318.84	2022年11月
大和ハウス工業	DPL平野西船通	千葉県西船通	142,535.01	18,918.84	2022年11月
大和ハウス工業	DPL新船通	神奈川県横浜市	101,133.88	13,363.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL船通	神奈川県横浜市	127,652.89	16,915.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL船通	神奈川県横浜市	121,223.14	16,163.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL船通	埼玉県加須市	143,134.04	19,000.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL船通	埼玉県加須市	92,587.52	12,367.72	2022年11月
大和ハウス工業	DPL船通	埼玉県加須市	181,955.96	24,391.68	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	113,989.84	15,375.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	14,347.11	1,900.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	33,841.11	4,529.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	151,000.00	20,000.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	106,000.00	14,166.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	175,000.00	23,166.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	68,000.00	9,066.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	123,597.00	16,514.33	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	71,277.00	9,503.33	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	29,047.62	3,876.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	78,750.71	10,500.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	43,468.18	5,794.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	151,602.78	20,213.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	272,700.00	36,266.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	58,512.40	7,735.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	121,888.47	16,251.11	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	43,468.18	5,794.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	29,047.62	3,876.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	37,885.95	5,051.45	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	43,468.18	5,794.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	173,000.00	22,933.33	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	183,800.00	24,506.67	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	173,224.24	23,096.56	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	24,991.73	3,331.56	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	18,371.80	2,449.57	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	35,811.57	4,774.87	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	8,570.25	1,136.00	2022年11月
東急不動産	LOGI Q南武	神奈川県横浜市	5,266.21.58	700.21	2022年11月
				0.00	
				1,883,371.84	253,720.01

開発主体	名称	所在地	延床面積(㎡)	延床面積(坪)	竣工(予定)
GRE	ロジスタアール	東京都一宮市	63,000.00	8,400.00	2022年秋
GRE	ロジスタアール	兵庫県伊丹市	29,847.00	4,000.00	2022年11月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県東松山市	155,332.00	20,711.60	2022年11月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県東松山市	41,520.17	5,539.85	2023年3月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県東松山市	14,998.00	2,000.00	2022年11月
伊藤忠商事	アスナル	埼玉県東松山市	63,700.00	8,526.67	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	20,860.18	2,777.56	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	210,260.92	28,034.78	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	77,828.66	10,374.77	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	116,370.24	15,514.00	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	181,252.72	24,167.00	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	43,000.00	5,733.33	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	10,141.37	1,351.50	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	89,847.98	11,913.33	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	28,500.00	3,800.00	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	50,000.00	6,666.67	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	329,120.45	43,880.00	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	8,218.18	1,095.77	2022年11月
東急不動産	LOGI LAND	埼玉県東松山市	16,271.07	2,169.47	2022年11月
				0.00	
				1,883,371.84	253,720.01

開発主体	名称	所在地	延床面積(㎡)	延床面積(坪)	竣工(予定)
GRE	ロジスタアール	福岡県小郡市	24,000.00	3,200.00	2022年夏
ESR	ESR物流倉庫(物流センター)	福岡県小郡市	70,724.00	9,428.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	24,248.29	3,200.00	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	10,804.50	1,440.67	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	91,145.83	12,151.44	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	48,565.43	6,474.73	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	39,970.80	5,329.11	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	63,201.64	8,427.55	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	88,915.70	11,854.29	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	32,000.00	4,266.67	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	36,033.05	4,804.41	2022年11月
大和ハウス工業	DPL長瀬小野	埼玉県小野市	553,643.01	73,811.73	2022年11月

東京 No.1 オフィスビル 230棟超

※建築中含む

住友不動産

働くことと暮らすこと。

一人ひとり異なる、すべての個性。

空、海、緑と、私たちの営み。

あらゆる垣根をなくすことで、

人と共に、街と共に、

新しい価値を創造してゆく。

社会を未来に届けてゆく。

“あしたを、つなぐ”

野村不動産グループです。

あしたを、つなぐ

「芝浦一丁目プロジェクト」野村不動産グループと東日本旅客鉄道株式会社は、浜松町ビルディング(東芝ビルディング:東京都港区芝浦1-1-1)を、国家戦略特別区域計画の特定事業として建替え推進中です。運河に面した当地に、オフィス・ホテル・商業施設・住宅を含む高さ約235mのツインタワーを建設します。S棟は2024年度、N棟は2030年度に竣工予定、約10年間に及ぶ大規模複合開発となります。東京の未来へつなぐ当プロジェクトを、グループを挙げて取り組んでいます。

あしたを、つなぐ

野村不動産グループ

※掲載の航空写真は、2020年2月に撮影したものに、芝浦一丁目計画予定地の完成予想をCG加工したもので実際とは異なります。また今後変更になる場合があります。