



## 物流施設の新開発活発化

### リスク分散で需要急増

東日本震災の影響で、全国的に大型物流施設の需要がタイプになってきた。2009年以降、大型物流施設の着工が激減している状況下で、被災倉庫の代替とリスク分散のための拠点の見直しが急増しているためだ。全国的に大規模なスペースが足りなくなりつつある中、賃料の下げ止まり感も顕著になってきたという。さらに、東日本震災で免震構造の物流施設への関心も高まり、物流不動産ファンド・ディベロッパーも新規開発に向けた動きを活発化させている。



プロロジスパーク川島が竣工した後は新規物件が立ち上がりず

東日本震災では、東北から関東まで広いエリアで物流施設に被害が出た。東北・仙台地区では、AMBプロバティ(HミッドR・モガタムCEO)最高経営責任者、東京都千代田区)の大型物流施設などは「それまで閉古島が鳴っていた」とされていたが、一気にテナントで埋まるなど代替需要が顕在化。関東圏だけでなく、生産拠点をシフトや拠点の分散化に伴い、関西圏でも大型倉庫のスペースが埋まるようになってきた。

### 免震構造、自家発電設備に脚光

後には完成した横浜町田ロジスティクスセンター(東京都町田市)は「地震や津波に強い内陸型物流センター」を標榜し、震災直後の短期的需要も含めて引き合いが順調という。プロロジス千代田区)の山田御酒社長は「全体として需要に供給が追いついていない状況で、賃料の下げ止まりへの期待も高まりつつある」と話す。

大震災に伴う福島第1原子力発電所の放射能漏れ事故で、海外投資家による「日本の不動産への投資リスク」も懸念されている。しかし、「日本の復興の驚くべき速さに加え、われわれの物流施設の再評価につながった(山田氏)など投資対象としての位置付けに変わりはないようだ。それを立証するように、ラ

員は、既存の倉庫と比べた大型物流施設のアドバンテージを念頭に「湾岸、内陸含めロケーションの良い場所に高品質な物流施設を供給していきたい」と話す。

山田氏は「震災で不動産を保有するリスクが浮き彫りになり、賃貸用物流施設マーケットは一層拡大するだろう」とみる。需要に早期に応えるため、ことしに入って千葉県習志野市で取得した用地に、年内には物流施設を着工する予定。緊急時にも稼働可能な施設を想定し、免震構造も含めた震災対策、環境対策など設計を練っている。

台地区では、AMBプロバティ(HミッドR・モガタムCEO)最高経営責任者、東京都千代田区)の大型物流施設などは「それまで閉古島が鳴っていた」とされていたが、一気にテナントで埋まるなど代替需要が顕在化。関東圏だけでなく、生産拠点をシフトや拠点の分散化に伴い、関西圏でも大型倉庫のスペースが埋まるようになってきた。

また、オリックス不動産(山谷之社長、港区)の市川千鳥町ロジスティクスセンター(千葉県市川市)では、竣工時100%稼働を達成。震災

直近の1年をみると、首都圏では、オリックス不動産の市川ロジセンター(10年2月)、横浜町田ロジセンター(同5月)に続いて、プロロ

賃貸、分譲と選択肢が増え、インフラとしての大型高機能物流施設の供給がスピードアップするが注目されている。(石井 麻里)