

カーゴニュース

レポート

新勢力も加わり、物流不動産市場が再び活発化

用地取得価格の高騰など戦国時代に突入

物流不動産市場の動きが再び活発化してきた。東日本大震災以降、企業の拠点の見直しの一環で、免震・耐震構造を有する大型高機能物流施設への引き合いが急増。潜在需要が裏付けられたため、外資系ファンドや国内不動産会社など「新勢力」が日本の物流不動産市場に本格参入してきた。一部では、2006、7年頃の「物流不動産バブル」を思わせる、用地取得価格の高騰もみられるなど、物流不動産市場は再び戦国時代に突入しようとしている。

●新たなプレイヤーが急増

「再びバブルになったのか」――。千葉県市川市の物流施設用地の落札価格について、物流不動産デベロッパーはこう漏らした。市川湾岸エリアと言えば、京浜港や成田・羽田空港からのアクセスが良い、いわば物流拠点の「一等地」。プロロジス（本社・東京都千代田区、山田御酒社長）をはじめ国内外のデベロッパーも既に多く進出しており、今回の用地についても複数のデベロッパーが狙っていた。

入札の蓋を開けてみると、最も高い値段を付けたのは、これまで物流不動産開発は手掛けていなかった国内大手不動産会社。関係者によると落札価格は「想定より3倍以上高い坪単価」だったという。安定した需要が見込まれ、既存の施設の稼働率も良好な市川湾岸エリアで優良な土地を確保したことは、物流不動産市場への新規参入のリスクを最小化したともみられている。

物流不動産市場では今年に入り、新たなプレイヤーが急増している。三菱地所は4月、三井物産と共同でナカノ商会（本社・東京都江戸川区沼澤安社長）向けに開発する物流施設設計画「辰巳プロジェクト」（東京都江東区）を発

表。続いて、三菱地所と並ぶ国内最大手の不動産会社が市川の土地を高値で落札したことから、「外資が優勢の日本の物流不動産市場で、互角に戦える『本命』登場か」と言われた。

かつて、中規模の物流施設の開発で実績のあったコマース・リアル・イー（CRE）も公共シール・オール・イー（公共CRE、本社・東京都中央区、山下修平社長）として再スタートし、埼玉県草加市で物流施設の開発に着手することを決めた。日本レックス改めグッドマン・ジャパンも大阪府堺市の「グッドマン堺」をはじめ日本での物流施設の開発に意欲を示している。

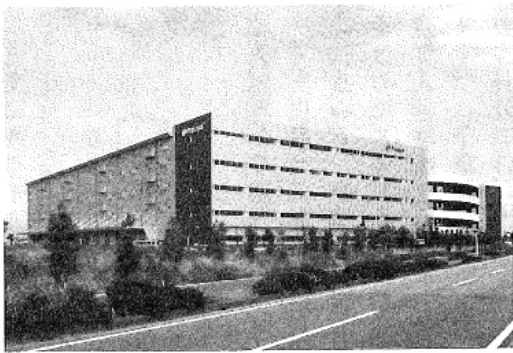
外資勢も負けていない。これまで物流施設の保有・運用に特化してきたグローバル・ロジスティック・プロパティーズ（GLP）は9月、カナダのファンド会社とジョイントし、日本で383億円規模の物流施設を開発する計画を打ち出した。旧AMBブラックバインのスタッフが設立したレッド・ウッド・グループも日本国内の物流施設の開発に乗り出し、今後1300億円の投資を予定しているという。

●既存プレイヤーは余裕の構えも

こうした国内外の新勢力について、AMBと合併により日本のみならず世界最大の物流不



三菱地所などの「辰巳プロジェクト」



プロロジスパーク川島

動産デベロッパ
ーとなったプロ
ロジスの山田
氏に聞くと、余
裕の答えが返っ
てきた。「不景
気でオフィスや
商業施設の開発
が減っているた
め、安定的なニ
ーズが見込める
物流不動産に着
目したのではな
い

いか。国内外のプレイヤーが物流不動産市場への参加表明をしているが、施設の供給量が少ない現状ではピンと来ない」。

リーマン・ショック以前にも、住宅・オフィス系の不動産会社が物流不動産市場に参入してきた時期があった。しかし、物流不動産ファン
ド・デベロッパーによる施設の供給が集中した
時期と重なり、賃料の値崩れが顕在化。当時、
首都圏で複数の物流施設開発計画を打ち出して
いた野村不動産は、横浜市鶴見区生麦をはじめ
用地を売却し、計画を断念。事実上、物流不動
産市場から撤退した。

こうした過去の例からみても、国内大手不動
産会社の物流不動産への「本気度」、つまり、
どの程度本腰を入れて物流不動産開発をビジネ
スとして展開していくのかについては、疑問視
する声も多い。既存のプレイヤーからは「住
宅、オフィス、商業施設に比べ、物流不動産の
開発が全体に占める比率は圧倒的に低いはず
で、それほど脅威ではない」との見方だ。

●物流会社による取得や開発の動きも

物流不動産市場では、物流会社も新たな動き
をみせている。日新は3月に、賃貸借契約して
いた「堺ロジステイクスセンター」（大阪府堺
市）を取得し、賃貸から保有に切り替えた。中
堅倉庫では、昨年2月に日本流通倉庫（本社・
東京都大田区、村田龍一社長）が埼玉県越谷市
の物流施設をオリックスから取得。今年2月に
は、中央自動車倉庫（本社・群馬県高崎市、新
井越雄社長）が神奈川県海老名市で優良な物流
施設をファンドから購入した。

近年、物流施設は「保有」から「賃貸」へと

佳之社長）の「市川千鳥町ロジステイクセン
ター」（千葉県市川市）は、今年2月の竣工時
点で入居率が100%。5月竣工の「横浜町田
ICロジステイクスセンター」も引き合いが好
調だという。今年7月に完成した「プロロジス
パーク川島」（埼玉県川島町）は9月時点で既
に入居率は7割となっており、大型物流施設の

いう大きな流れがあったが、新リース会計基準
の導入などをきっかけに、オフバランスやリー
スを見直す動きも始めている。「コアとなる
拠点については、賃貸ではなく物流会社自らが
保有する動きも顕著になってきた」（DTZデ
ベンハム・タイ・レオンの杉山実コマーシャ
ル&ロジステイクス部長）という。

SGホールディングスグループのSGリアル
ティ（本社・京都市南区、町田公志社長）は6
月、寶組が運営していた東京都品川区勝島およ
び埼玉県久喜市のマルチテナント型物流施設を
取得。今後、千葉県柏市、横浜市でも大型物流
施設の開発を計
画しており、物
流不動産の「外
販」に注目が集
まっている。佐
川急便ネットワ
ークを強味に持
つデベロッパー
の本格始動は、
物流不動産市場
の「台風の目」
となることも予
想される。



SGリアルティが取得した勝島倉庫（東京品川）

また、物流不動産情報サイトを運営するイー
ソーコ（同、遠藤文社長）およびイーソーコ総
合研究所（同）と中堅倉庫会社3社（太成倉
庫、ダイワコーポレーション、東京倉庫運輸）
は、日本物流施設（本社・東京都港区、河田榮
司社長）を設立し、倉庫会社などを対象に高機
能大型物流施設を開発・分譲する新ビジネスに
乗り出した。賃貸ではなく、分譲という切り口
で物流不動産市場に参入した格好だ。

●稼働率はいずれも高水準を維持

物流不動産市場が勢い付く背景には、大型物
流施設の稼働率がいずれも高水準にあることが
挙げられる。アール・アイ・シー・マネジメン
ト（RICM、本社・東京都港区、片地格人社
長）がテナントリーシングを手掛ける「横浜ロ
ジステイクスパーク」（横浜市鶴見区）は、竣
工当初テナントがゼロだったのが、震災後の拠
点見直しによる「特需」もあり、ほぼフル稼働
が見えてきた。

オリックス不動産（本社・東京都港区、山谷
需要を裏付けた。
2000年から本格的に始まった物流不動産

市場——。その間、物流不動産プレイヤーが参
入しては、市場から撤退していった。震災を経
験し、物流施設の価値がこれほど問われたこと
はなく、希少な用地を巡って物流不動産プレイ
ヤー間の競争が激化することも予想される。■