

# 首都圏で大型マルチテナント型物流施設の開発ラッシュが到来

「共同開発」が加速するなど各プレイヤーの動きが本格化

首都圏で大型マルチテナント型物流施設の開発ラッシュが到来する。2012~13年度にかけて物流不動産デベロッパー・ファンドなどによる約110万平方メートルの建設設計画があるとされ、12年度中から供給がスタートする。開発規模の大型化が進むと同時に、新旧プレイヤーがそれぞれの「強み」を生かしてタッグを組む「共同開発」の動きが加速している。ますます活発化してきた物流不動産市場だが、三菱地所、三井不動産など日本を代表する不動産会社を新たなプレイヤーに迎え、市場としての「成熟」を指摘する声も出始めた。

## ●各プレイヤーの動きが本格化

シービーアールイー(CBRE)の調査によると、首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率(11年10~12月)は前回調査と比べて



は、SGリアルティによる「SGHロジスティクス横浜(仮称)」(横浜市神奈川区)、SGHロジスティクス柏(千葉県柏市)が完成。GLP三郷Ⅲ」が着工する。夏にはプロロジスの「プロロジスパーク座間Ⅱ」(神奈川県座間市)の完成、秋にはラサールの「ロジポート北柏」(千葉県柏市)の着工が予定されている。また、秋にはラサールと三菱地所による「ロジポート相模原」(神奈川県相模原市)、GLPロジスティクスと三井不動産の「市川塩浜プロジェクト」(千葉県市川市)も着工する。

このほか、大型物件を着々と供給予定なのが、オリックス不動産だ。10月に「所沢ロジスティクスセンター」「川越Ⅱロジスティクスセンター」が控えている。プロロジスも、習志野(千葉)、北本(埼玉)を計画中だ。

## ●規模が大型化し、共同開発が加速

最近の開発の特徴は規模の大型化だ。国内最大級と言われる「ロジポート相模原」は延べ床面積21万平方メートル。昨年稼動した「プロロジスパーク川島」(埼玉県川島町)が16万6600平方メートルだったのと比べると約1・3倍の規模となっている。新規プレイヤーの進出も目立つ。三菱地所、三井不動産のほか、旧AMBスタッフによるレッドウッド・グループが市川市原本に大型物流施設を計画。また、施設の「出口ファンド」として中国のファンドも台頭しつつある。

さらに、注目すべきなのは「共同開発」の動きだ。今年3月に竣工した、三井物産と三菱地所によるナカノ商会向けの辰巳物流センター(東京都江東区)が第1弾だが、「ロジポート相模原」と「市川塩浜プロジェクト」と続く。

0・4ポイント改善し、5・2%となった。昨年竣工した物件の空室消化が順調に進み、高稼働が続いている。首都圏では物流施設に対する需要が堅調で、大型高機能施設については「品薄感」が出てきていることもあり、需要と供給のバランスから、新旧デベロッパーの新たな開発用地の取得が活発化している。

12年は各プレイヤーの物件の供給ラッシュを迎える。春に新規プレイヤーが加わり、物流不動産市場はますます拡大傾向にあるが、大型高機能物流施設の開発需要がいつまで続くのか――という議論もある。物流不動産情報サイトの運営を通じて、物流不動産市場を観察してきたイーソードットコム(本社・東京都港区)の大谷巖一会长は「ファンド関係者と話す中で、『あと5年』との見方がある。物流拠点の集約ニーズがひと通り消化するメドが5年だということだ」と報告する。

また、1都3県で有力物件の取得を進める中央自動車倉庫(本社・群馬県高崎市)の新井越雄社長は、物流不動産開発の「熱気」に対し、一步引いたスタンスだ。新井氏は「日本を



プロロジスパーク座間Ⅱ

## <12~13年に首都圏で供給予定の大型物流施設>

- ①「SGHロジスティクス横浜」(8万4000万m<sup>2</sup>) 12年春竣工
- ②「SGHロジスティクス柏」(20万m<sup>2</sup>) 12年春竣工
- ③「プロロジスパーク座間Ⅱ」(13万9200m<sup>2</sup>) 12年夏竣工
- ④「GLP三郷Ⅲ」(9万3800m<sup>2</sup>) 12年夏着工
- ⑤「ロジポート北柏」(12万7100m<sup>2</sup>) 12年秋着工
- ⑥「ロジポート相模原」(21万m<sup>2</sup>) 13年秋竣工
- ⑦「市川塩浜プロジェクト」(12万1000m<sup>2</sup>) 12年秋着工
- ⑧「レッドウッド市川原本」(3万2000m<sup>2</sup>) 13年夏竣工
- ⑨「オリックス所沢ロジスティクスセンター」(6万8700m<sup>2</sup>) 12年秋竣工
- ⑩「オリックス岩槻ロジスティクスセンター」(2万8000m<sup>2</sup>) 13年春竣工
- ⑪「オリックス川越Ⅱロジスティクスセンター」(4万9000m<sup>2</sup>) 13年春竣工