



庫内支援等で進む差別化。 保管型倉庫のリノベニーズも高まる

（株）イーソーコ総合研究所
会長
大谷 巖一
おおたに いわかず

●圏央道エリアが好調、空室率は大幅改善

物流不動産市場の勢いは、令和に入っても継続している。首都圏での先進大型物流施設（以下、物流不動産）の新規供給は、2019年には60万坪を超えた。大量供給により上昇していた空室率は、旺盛な需要により低下。19年第2四半期（7～9月）の首都圏のマルチテナント型物流不動産の空室率は、前年同期の6.0%から3.0%（イーソーコ総合研究所調べ）へと大きく改善した。首都圏では新規開発物件のうち、約半数が満床で竣工を迎えたこ

とに加え、既存の築浅物件では空室期間が短期化する傾向が顕著に見られた。空室率が低下した理由として、これまでリーシングで苦戦していた圏央道（首都圏中央連絡自動車道）エリアでの空室解消が非常に大きい。18年の圏央道エリアにおける空室率は20%前後であ

ったが、19年上期は10%前後、下期に入り3.0%と大幅に低下。他エリアの空室率に肉迫した。圏央道は、都心湾岸部の「消費立地エリア」と比べると賃料コストが概ね半分以下であり、土地の手当てのしやすさにより延床面積5万㎡以上の物件が確保できる点がメリットとなる。外環道等の主要幹線道路の相次ぐ開通による利便性向上も相まって空室率の低下につながった。

●食品業界の大同団結で物流改革

経済産業省の発表によると、18年の国内EC市場は1兆9845億円にの

ぼった。年々拡大するECに求められる速達性は、ピッキング、梱包、発送

といった一連の作業の効率化度合いに直結する。従来の保管型倉庫では、施設規模や建物スペースにおいてもEC市場に対応するための業務効率化への対応が困難だった。保管型倉庫は、基本的に原材料に近く動きが少ない荷物を大量保管することに重点を置いて設計されており、作業スペースや多数の作業員はあまり必要としなかったからだ。競争の激化に伴い、超多品種少量の貨物在庫と出庫を行なうための庫内作業の最適化、そして拠点集約によるコストメリットが重視されるため、物流不動産へのニーズはますます高まり、市場を後押ししていくだろう。

ECだけではない。近年ではさまざまな業種業態で、共同物流の動きが散見される。端的な例が加工食品業界だろう。「競争は商品で、物流は共同で」とした基本理念の下、味の素(株)、カゴメ(株)、日清オイリオグループ(株)、日清フーズ(株)、ハウス食品グループ本社(株)が大同団結し、「FINE共同プロジェクト」(Food Logistics Intelligent Network)が始動。1社では対応できない食品物

流の課題に対し、物流共同化と迅速な意思決定を行ない、食品業界の物流危機解決を図る取り組みだ。19年4月にFINE(株)を設立。共同配送による効率化とムダを排除し、大ロットの業務用商品を小ロットに分けて保管するなど、効率的な保管を目指して事業を開始している。そこで活用されるのが、受け皿となる物流不動産だ。第1弾として同社は、「福岡第一物流センター」(福岡市東区)を19年5月に稼働。パレタイズ・デパレタイズロボット、無人フォークリフトなど、最新のマテハン機器類(運搬作業支援の機器)を導入し、これまで受注後・翌日送品してきた輸送フローを1日延期させるなどの施策も行ない、同社は将来を見据えた物流効率化を目指すモデル

センターに位置付けた。1社では投資が困難な新センター構築も、複数企業が連携することで実現する。目の前に立ちふさがる物流危機、これまで経験したことがない壁に、物流不動産を用いたイノベーションはこれからも進化していくと私は予想している。

一方で、従来の保管型倉庫を他の用途に転用し、活性化させるための「倉庫リノベーション」のニーズは年々高まっている。天井が高い倉庫建築は、さまざまな空間に対応できるだけでなく、構造が堅牢で内装がシンプルなため、改装工コストが低額で済むという利点もある。優れた床荷重や大容量エレベーターなどの付加価値もあり、リノベーションへの素材としても適した不動産なのである。

●テナント誘致へ、人材・庫内支援提供が必須に

今後の物流不動産のテナント誘致に欠かせない要素が、人材採用における求心力だ。カフェや休憩所など、働く人たちを癒すための環境づくり、そして子供を預けることができる保育所、

アメニティスペースの充実などは、近隣に居住する人材をパートナー・アルバイトを雇用するために必要な施設として、新設開発の物流不動産では「標準化」されつつある。

どうなる？2020年の不動産市場

図表2 2020年2月～22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）

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
1	日新	魔那西冷蔵倉庫	兵庫県神戸市	2,492.00	20年2月
2	大和物流	滋賀電気物流センター	滋賀県蒲生郡電王町	4,812.62	20年3月
3	シアールイー(CRE)	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	4,847.87	20年4月
4	住友倉庫	犬山新倉庫	愛知県犬山市	2,508.33	20年4月
5	大和ハウス工業	DPL新富士II	静岡県富士市	29,954.46	20年4月
6	三井不動産	MFLP大坂I	大阪府大阪市	14,500.00	20年4月
7	ESR	ESR尼崎ディストリビューションセンター	兵庫県尼崎市	117,482.87	20年6月
8	日本通運	西日本医薬品センター	大阪府堺市	19,228.35	20年10月
9	日本通運	西日本医薬品センター	大阪府堺市	5,227.20	20年10月
10	プロロジス	プロロジスパーク神戸5	兵庫県神戸市	13,915.00	20年11月
11	大和ハウス工業	DPL茨木	大阪府茨木市	17,591.59	20年12月
12	三菱地所/阪急電鉄	彩都もえぎ物流施設設計画1	大阪府茨木市	9,589.25	20年冬
13	シアールイー(CRE)	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	24,268.37	21年1月
14	日鉄興和不動産	LOGIFRONT尼崎II	兵庫県尼崎市	30,655.35	21年1月
15	日本GLP	GLP野洲	滋賀県野洲市	6,050.00	21年3月
16	住友商事	SoSIL大阪	大阪府大阪市	30,552.50	21年5月
17	日本GLP	GLP尼崎III	兵庫県尼崎市	5,142.50	21年5月
18	三菱地所/阪急電鉄	彩都もえぎ物流施設設計画2	大阪府茨木市	37,812.50	21年春
19	リンナイ	新総合物流センター	愛知県春日井市	13,583.16	21年7月
20	プロロジス	プロロジスパーク猪名川II	兵庫県川辺郡猪名川町	47,795.00	21年8月
21	三井不動産	MFLP大阪交野	大阪府交野市	21,780.00	21年9月
22	プロロジス	プロロジスパーク猪名川I	兵庫県川辺郡猪名川町	59,895.00	21年11月

資料：イーソーコグループ作成

資料：イーソーコグループ作成

また、20年度内に竣工する予定の物流不動産のうち、約半数がテナントリーシングを終えていると見られており、空室率はさらに低下するものと思われる(図表2)。

◎空室率
近畿圏では、18年に一時的に空室率が15%を上回っていたものの、その後は低下の一途をたどっている。これまで内陸部のニーズは堅調であったが、臨海部でもニーズが好転したことが要因と考えられる。

◎賃料水準
消費立地型の環状7号線エリア、東京近郊の消費立地/生産立地型の外環道沿線エリアのニーズは根強く、首都圏全体の平均募集坪単価は41000円から43000円の幅で推移した。

20年も19年以上の物流不動産の新規大量供給が見込まれているが、良好な物流ニーズを背景に、同程度の賃料水準範囲で推移していくと予測される。

◎首都圏・近畿圏ともに良好な空室率を維持
最後に、首都圏と近畿圏の19年、そして20年のマーケットについて考察してみたい。

◎首都圏マーケット
首都圏での空室率は3%を割り込み、前年と比較してかなり改善した。空室を残したまま竣工した物流不動産は数棟あるものの、そのうちの約半数は満室状態で稼働を開始しているなど、全体としてマーケットは好調だ。

繰り返すと、ここ数年高い空室率で推移してきた「圏央道エリア」のテナントリーシングが順調に進み、空室率低下を後押ししている。今竣工する物件の延床面積のうち70~80%はテナントが決定していると見られており、今後さらに空室率が低下する可能性がある(図表1)。

近年では、入居テナントにTMS(輸配送管理システム)やパス予約システムを提供する動きも活発化している。今後は物流不動産の守備範囲が着実に拡大すると見ている。

今年のキーワード



プロフィットセンターへの変貌

日本GLP(株)は、神奈川県相模原市で多機能型物流施設「GLP ALFALINK」の開発に着手した。約1,400億円を投じ、約30万㎡の敷地に物流施設5棟を建設、総延床面積は65万㎡と東京ドーム14個分に相当する。2024年2月までに順次竣工させる計画で、「物流テック」を用いた生産機能を強化する。レストラン、コンビニ、会議室、託児所、フィットネスジムも設置し、4,000人の従業員の雇用を見込む。

物流不動産がさらに大規模化、生産機能化し、さらにはバックヤードからプロフィットセンターに変貌する流れを見ている。(大谷氏)

図表1 2020年2月～23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)

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積(坪)	竣工(予定)
1	JR貨物	東京レールゲートWEST	東京都品川区	21,719.50	20年2月
2	日鉄興和不動産	LOGIFRONT越谷II	埼玉県越谷市	8,142.99	20年2月
3	住友商事	SOSILA海老名	神奈川県海老名市	23,339.09	20年2月
4	三井不動産	MFLP立川I	東京都立川市	21,100.00	20年2月
5	三菱倉庫	南本牧配送センター	神奈川県横浜	10,769.00	20年2月
6	NTTロジスコ	千葉物流センター	千葉県市川市	17,277.89	20年3月
7	大和ハウス工業	DPL坂戸	埼玉県坂戸市	49,379.80	20年3月
8	野村不動産	Landport厚木愛川	神奈川県厚木市	28,376.32	20年3月
9	シアールイー(CRE)	狭山日高IC開発計画(仮)	埼玉県飯能市	25,449.94	20年6月
10	シアールイー(CRE)	ロジスクエア三芳	埼玉県入間郡三芳町	12,327.48	20年6月
11	野村不動産	Landport東雲	東京都江東区	6,989.87	20年6月
12	シモハナ物流	岩槻物流センター	埼玉県さいたま市	63,520.16	20年7月
13	東京建物	T-LOGI久喜	埼玉県久喜市	21,507.75	20年7月
14	野村不動産	Landport越谷	埼玉県越谷市	9,673.95	20年7月
15	大和ハウス工業	DPL流山3	千葉県流山市	36,924.35	20年7月
16	三井不動産	MFLP入千代勝田台	千葉県八千代市	22,929.50	20年8月
17	三菱商事都市開発	MCUD上尾	埼玉県上尾市	27,837.26	20年夏
18	野村不動産	Landport青梅III	東京都青梅市	23,958.00	20年9月
19	ESR	ESR戸田	埼玉県戸田市	26,136.00	20年10月
20	グッドマン	グッドマンビジネスパーク4	千葉県印西市	35,090.00	20年10月
21	大和ハウス工業	DPL草加	埼玉県草加市	15,962.02	20年11月
22	プロロジス	プロロジスパーク千葉2	千葉県千葉市	20,264.29	20年11月
23	三菱地所	ロジクロス海老名	神奈川県海老名市	18,815.50	20年11月
24	SBSホールディングス	野田市瀬戸センター A棟	千葉県野田市	37,087.11	20年秋
25	SBSホールディングス	野田市瀬戸センター B棟	千葉県野田市	43,367.31	20年秋
26	住友商事	SoSIL板橋	東京都板橋区	4,068.02	20年秋
27	日本通運	東日本医薬品センター	埼玉県久喜市	21,036.46	20年12月
28	大和ハウス工業	DPL桶川	埼玉県桶川市	26,952.75	21年1月
29	ゾラランド	LOGILAND 加須BASE	埼玉県加須市	9,078.03	21年1月
30	シアールイー(CRE)	ロジスクエア三芳II	埼玉県入間郡三芳町	5,474.04	21年3月
31	三菱地所	ロジクロス蓮田	埼玉県蓮田市	23,927.75	21年3月
32	三菱地所	ロジクロス春日部	埼玉県春日部市	11,495.00	21年4月
33	三井不動産	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	6,443.25	21年5月
34	大和ハウス工業	DPL平塚	神奈川県平塚市	37,160.92	21年春
35	ESR	横浜ディストリビューション1期・2期	神奈川県横浜市	118,950.87	21年7月
36	日本GLP	流山プロジェクト2 1棟目	千葉県流山市	46,887.50	21年8月
37	日本GLP	ALFALINK相模原 1棟目	神奈川県相模原市	92,565.00	21年8月
38	大和ハウス工業	DPL流山4	千葉県流山市	97,473.37	21年10月
39	三菱地所	ロジクロス船橋	千葉県船橋市	7,139.00	21年11月
40	三井不動産	MFLP船橋II	千葉県船橋市	81,700.00	21年秋
41	プロロジス	プロロジスパーク草加	埼玉県草加市	45,677.50	21年
42	日本GLP	流山プロジェクト2 2棟目	千葉県流山市	37,510.00	22年1月
43	三井不動産	市川臨海物流施設開発計画	千葉県市川市	55,600.00	22年1月
44	三井不動産	MFLP海老名	神奈川県海老名市	37,631.00	22年春
45	JR貨物/三井不動産	東京レールゲートEAST	東京都品川区	48,914.25	22年8月
46	日本GLP	ALFALINK相模原 2棟目	神奈川県相模原市	47,795.00	22年11月
47	大和ハウス工業	DPL流山2	千葉県流山市	36,542.61	22年11月
48	日本GLP	流山プロジェクト2 3棟目	千葉県流山市	20,570.00	22年12月
49	日本GLP	流山プロジェクト2 4棟目	千葉県流山市	52,937.50	22年12月
50	日本GLP	流山プロジェクト2 5棟目	千葉県流山市	23,292.50	23年6月
51	三菱地所	ロジクロス座間	神奈川県座間市	55,629.75	23年6月
52	日本GLP	ALFALINK相模原 3棟目	神奈川県相模原市	27,225.00	24年2月
53	日本GLP	ALFALINK相模原 4棟目	神奈川県相模原市	15,125.00	24年2月
54	日本GLP	ALFALINK相模原 5棟目	神奈川県相模原市	15,125.00	24年2月

資料：イーソーコグループ作成