



# 追い風強まり供給は依然高水準。 進む商的流通と物流との融合

(株)イーソーコ総合研究所  
会長  
大谷 巖一  
おたに・いわかず

## ●相次ぐ異業種からの参入で競争はさらに激化

2020年3月に日本で本格化した「コロナ騒動」もすでに2年が経過した。ウィズコロナ、ニューノーマルといった新しい生活様式が出現し、予測困難なVUCA（ブーカ・先行き不透明の意味）の時代には、これまでとは異なる価値観や発想が経済、産業、企業を大きく変化させていくと見ている。

17年以降、物流不動産の新規供給は年間300万㎡を上回る水準で推移し、21年には過去最高の500万㎡に達した。金融緩和の継続、EC拡大に

よる旺盛な新規需要により、激変する商的流通（商流）と物流の広義なオムニチャネル化の受け皿として、物流不動産への追い風はさらに強まった。

コロナ禍を背景にテレワークが拡大し、これによるオフィス需要の後退が懸念されている。一方でテレワークが不可能な物流の現場作業者「エッセンシャルワーカー」が勤務する物流不動産には、企業の大小に関わらず、さまざまな業界から熱い視線が注がれている。従来の物流系JREIT参入企業に

加えて、ここ数年来、建設・生保・電鉄・不動産など異業種からの物流不動産市場への参入が相次いでいる。21年からは中小企業も加わり、市場はさらに活況を呈してきた。コロナ禍においても安定的な成長が見込まれる物流不動産への市場参入は、枚挙にいとまがない。(株)IHIは三井不動産(株)と共同で、延床面積5万8700㎡のマルチテナント型物流不動産を建設。(株)サンケイビルは千葉・柏市に初の単独事業の施設「SANKI LOGI 柏の葉」を着工した。

市場の競争激化は、プレイヤーの相次ぐ参入により用地取得が年々厳しく

なっていることも背景にある。用地獲得競争が激化したことで、新旧プレイ

ヤーによる共同出資、共同開発など協業事例も増加している。

## ●都心型物流不動産がラストワンマイル配送拠点に

テレワークにより自宅が仕事場となることで、ECによる買い物、出前・宅配などのBtoCサービスが加速していく中、外資系大手物流不動産デベロッパーのプロロジスは、都内で小型倉庫やオフィス機能などを持つ都市型賃貸用物流施設「プロロジスアーバン」の供給に力を入れている。20年6月、築古倉庫を改修した「プロロジスアーバン東京品川1」の運用を開始。6階建て、延床面積3万㎡未満のボックス型施設で、オフィスビルより賃料が安く、床荷重や騒音の対策を施して重量物の保管も機械も設置可能とし、消費地近くのラストワンマイルへの配送拠点としても活用されている。エンタメ系荷主のショッピングモールに関わる物流業務を受託したある倉庫会社は、EC物流事業の舞台として、東京・足立区の「プロロジスアーバン東京足立1」を一棟借りした。自動梱包機の導

入や動線短縮など、普通の倉庫にはない仕掛けで生産性向上を図っているという。都心部でのリノベーションによる築古倉庫の再活用も大きく注目を集めている。

CBREが発表した22年の物流不動産市場動向予測では、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、向こう2年間はその傾向が続くとの見通しを示した。4大都市圏の大規模物流不動産の総面積は、07年実績比で21年が約7・5倍、23年には約10

倍まで拡大すると予測。中部圏で中期的には需給バランスが若干緩むが、首都圏や近畿圏では大きな緩みはないとしている。新規供給は首都圏が22年も72万坪、23年には90万坪と予測。一方で、近畿圏では22年5・6万坪と13年以来的低水準になるものの、23年は23万坪まで戻すものとしている。

オミクロン株が地球規模で猛威をふるう中、世界はウィズコロナ、ニューノーマルの時代から、VUCAの要素が加わってきた。そこで、激変するニーズの変化に対応でき、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。柔軟性と多様性が周知され、今後有力な資金の流入先となること

## ●空室率は今後も低水準で推移

### 首都圏マーケット

#### ◎空室率

首都圏での物流不動産の空室率は2%を超え、21年に入ってからわずかながら上昇を続けており、過去と比較しても19年以来的の高水準となった。バイ

エリアはほぼ0%だが、外環道沿線や国道16号線エリアの空室率は上昇傾向にある。一方で外環道沿線や圏央道エリアでは前回の調査（21年4月号寄稿時）と比べ、空室率は半分以上に低下している。その一因として、大手のE

どうなる？ 2022年の不動産市場

図表2 2022年1月～2023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不動産一覧(近畿・中京圏(上段)、九州・沖縄県(下段))

| 番号 | 開発主体        | 名称                     | 所在地        | 延床面積(約・坪) | 竣工(予定)                              |
|----|-------------|------------------------|------------|-----------|-------------------------------------|
| 1  | CRE         | ロジスクエア一宮               | 愛知県一宮市     | 19,057    | 23年秋                                |
| 2  | CRE         | ロジスクエア伊丹               | 兵庫県伊丹市     | 9,065     | 22年11月                              |
| 3  | ESR         | 弥富木曾峠ディストリビューションセンター   | 三重県桑名郡木曽峠町 | 46,987    | 22年4月                               |
| 4  | 伊藤忠都市開発     | アイミッショズパーク箕面           | 大阪府箕面市     | 12,559    | 23年2月                               |
| 5  | 伊藤忠都市開発     | アイミッショズパーク春日井          | 愛知県春日井市    | 4,536     | 23年3月                               |
| 6  | オリックス不動産    | 箕面ロジスティクスセンター          | 大阪府箕面市     | 19,269    | 22年3月                               |
| 7  | 大和ハウス工業     | DPL兵庫小野                | 兵庫県小野市     | 6,249     | 22年4月                               |
| 8  | 大和ハウス工業     | DPL名港弥富I               | 愛知県弥富市     | 63,634    | 22年5月                               |
| 9  | 大和ハウス工業     | DPL名港弥富II              | 愛知県弥富市     | 23,543    | 22年5月                               |
| 10 | 大和ハウス工業     | DPL茨木北                 | 大阪府茨木市     | 35,202    | 22年8月                               |
| 11 | 東急不動産       | LOGI'Q南茨木              | 大阪府茨木市     | 48,870    | 23年度内                               |
| 12 | 日本GLP       | GLP名古屋守山               | 名古屋市       | 13,007    | 22年4月                               |
| 13 | 日本GLP       | GLP ALFALINK茨木I・II・III | 大阪府茨木市     | 96,800    | I: 24年8月<br>II: 24年8月<br>III: 25年8月 |
| 14 | 野村不動産       | Landport小牧ANNEX        | 愛知県小牧市     | 3,067     | 22年3月                               |
| 15 | 三井不動産       | MFLP弥富木曾峠              | 三重県桑名郡木曽峠町 | 29,900    | 23年2月                               |
| 16 | 三菱倉庫        | 茨木4号配送センター             | 大阪府茨木市     | 8,016     | 22年11月                              |
| 17 | ラサール不動産投資顧問 | 大阪住之江物流センター            | 大阪市住之江区    | 15,125    | 23年冬                                |
| 18 | ラサール不動産投資顧問 | ロジポート名古屋               | 名古屋市中村区    | 107,420   | 23年7月                               |
| 19 | ロジランド       | LOGI LAND野洲            | 滋賀県野洲市     | 2,486     | 22年3月                               |
| 20 | ロジランド       | LOGI LAND東大阪           | 大阪府東大阪市    | 4,922     | 22年6月                               |

| 番号 | 開発主体    | 名称                  | 所在地       | 延床面積(約・坪) | 竣工(予定) |
|----|---------|---------------------|-----------|-----------|--------|
| 1  | CRE     | ロジスクエア福岡小郡          | 福岡県小郡市山隈  | 7,260     | 23年夏   |
| 2  | ESR     | 福岡甘木ディストリビューションセンター | 福岡県朝倉市    | 21,394    | 22年12月 |
| 3  | 大和ハウス工業 | DPL富山射水             | 富山県射水市    | 7,346     | 21年6月  |
| 4  | 大和ハウス工業 | DPL岩手北上市            | 岩手県北上市    | 3,268     | 21年9月  |
| 5  | 大和ハウス工業 | DPL広島観音             | 広島県西区     | 29,386    | 21年11月 |
| 6  | 大和ハウス工業 | DPL仙台利府             | 宮城県宮城郡利府町 | 14,691    | 22年3月  |
| 7  | 大和ハウス工業 | DPL沖縄豊見城            | 沖縄県豊見城市   | 12,091    | 22年3月  |
| 8  | 大和ハウス工業 | DPL沖縄豊見城II          | 沖縄県豊見城市   | 25,168    | 22年8月  |
| 9  | 大和ハウス工業 | DPL札幌レールゲートサイト      | 札幌市白石区    | 26,292    | 22年5月  |
| 10 | 日本GLP   | GLP岡山総社II           | 岡山県総社市    | 9,680     | 22年3月  |
| 11 | 三井不動産   | 粕屋町物流施設計画           | 福岡県糟屋郡粕屋町 | 10,900    | 22年9月  |

資料：イソーコグループ作成

今年のキーワード



「オムニチャネルの拡大」

コロナ禍で客離れが進む百貨店はEC主体の新興ブランドをひっさげ、若者を中心とした新たな客層の取り込みを狙う。店舗の売場では試着、決済はインターネットで行ない、商品は物流不動産から直送される。店舗をショールームと割り切る、広義の意味でのオムニチャネルの動きが広がりつつある。これらはほんの一例ではあるがO2O(Online to Offline)やOMO(Online Merges with Offline)といったオン・オフの区別なく、どんな顧客体験がユーザーを満足させることができるかを常に考える必要がある。物流DX化が進んでいく中、商流と物流の融合は、物流不動産に新たな価値を見出すことが期待できる。(大谷氏)

後低水準で推移する傾向が続くと思われる。  
 ◎賃料水準  
 近畿圏の平均坪単価は、21年から4000円台を維持している。募集賃料は内陸部を中心に高い水準が続く。今後も、新規竣工物件数と賃借ニーズは安定的に存続し、賃料水準は概ね横ばいの傾向となると思われる。

図表1 2022年1月～2023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不動産一覧(首都圏)

| 番号 | 開発主体           | 名称                      | 所在地         | 延床面積(約・坪) | 竣工(予定) |
|----|----------------|-------------------------|-------------|-----------|--------|
| 1  | CRE            | ロジスクエア白井                | 千葉県白井市      | 9,319     | 23年1月  |
| 2  | CRE            | ロジスクエア厚木I               | 神奈川県愛甲郡愛川町  | 5,505     | 23年3月  |
| 3  | CRE            | ロジスクエア松戸                | 千葉県松戸市      | 4,735     | 23年春   |
| 4  | CRE            | ロジスクエアふじみ野A棟            | 埼玉県ふじみ野市    | 34,562    | 23年8月  |
| 5  | CRE            | ロジスクエアふじみ野C棟            | 埼玉県ふじみ野市    | 13,277    | 24年3月  |
| 6  | CRE            | ロジスクエアふじみ野B棟            | 埼玉県ふじみ野市    | 34,799    | 24年8月  |
| 7  | CRE            | ロジスクエア厚木II              | 神奈川県厚木市     | 6,050     | 24年夏   |
| 8  | ESR            | ESR横浜幸浦ディストリビューションセンター1 | 横浜市金沢区      | 59,289    | 22年1月  |
| 9  | ESR            | 川崎浮島ディストリビューションセンター     | 川崎市川崎区      | 21,033    | 22年8月  |
| 10 | ESR            | ESR横浜幸浦ディストリビューション2     | 横浜市金沢区      | 59,100    | 23年1月  |
| 11 | ESR            | 東扇島ディストリビューションセンター      | 川崎市川崎区      | 110,528   | 23年3月  |
| 12 | ESR            | 加須ディストリビューションセンター2      | 埼玉県加須市      | 31,857    | 23年5月  |
| 13 | ESR            | 野田ディストリビューションセンター2      | 埼玉県野田市      | 13,788    | 23年8月  |
| 14 | JR貨物/三井不動産     | 東京レールゲートEAST            | 東京都品川区      | 52,757    | 22年8月  |
| 15 | KICアセット・マネジメント | KIC狭山日高ディストリビューションセンター  | 埼玉県日高市      | 4,574     | 22年4月  |
| 16 | KICアセット・マネジメント | KIC厚木ディストリビューションセンター    | 神奈川県厚木市     | 3,401     | 22年10月 |
| 17 | アスクル           | ASKUL新東京センター            | 東京都江戸川区     | 17,545    | 22年2月  |
| 18 | 伊藤忠都市開発        | アイミッショズパーク厚木II          | 神奈川県伊勢原市    | 4,683     | 22年7月  |
| 19 | 伊藤忠都市開発        | アイミッショズパーク加須            | 埼玉県加須市      | 3,379     | 22年10月 |
| 20 | 伊藤忠都市開発        | アイミッショズパーク吉川美南          | 埼玉県吉川市      | 5,440     | 23年9月  |
| 21 | 住友商事           | SoSIL中央林間               | 神奈川県大和市     | 35,000    | 22年8月  |
| 22 | 住友商事           | SoSIL柏                  | 千葉県柏市       | 24,612    | 23年5月  |
| 23 | 大和ハウス工業        | DPL江東深川                 | 東京都江東区      | 41,718    | 22年1月  |
| 24 | 大和ハウス工業        | DPL千代田街道                | 千葉県四街道市     | 43,116    | 22年2月  |
| 25 | 大和ハウス工業        | DPL新横浜I                 | 横浜市都筑区      | 30,593    | 22年3月  |
| 26 | 大和ハウス工業        | DPL横浜戸塚                 | 横浜市戸塚区      | 38,615    | 22年6月  |
| 27 | 大和ハウス工業        | DPL平塚                   | 神奈川県平塚市     | 36,670    | 22年7月  |
| 28 | 大和ハウス工業        | DPL流山II                 | 千葉県流山市      | 43,298    | 23年4月  |
| 29 | 大和ハウス工業        | DPL坂戸II                 | 埼玉県坂戸市      | 28,007    | 23年1月  |
| 30 | 大和ハウス工業        | DPL久喜宮代                 | 埼玉県南埼玉郡宮代町  | 48,991    | 23年1月  |
| 31 | 東急不動産          | LOGI'Q狭山日高              | 埼玉県狭山市      | 34,475    | 22年3月  |
| 32 | 東急不動産          | LOGI'Q南砂町               | 東京都江東区      | 4,340     | 22年6月  |
| 33 | 東急不動産          | LOGI'Q柏                 | 千葉県柏市       | 10,269    | 23年秋   |
| 34 | 日本GLP          | GLP ALFALINK相模原II       | 相模原市中央区     | 45,677    | 23年6月  |
| 35 | 日本GLP          | GLP ALFALINK相模原IV       | 相模原市中央区     | 32,065    | 22年12月 |
| 36 | 日本GLP          | GLP ALFALINK流山5         | 千葉県流山市      | 52,937    | 23年1月  |
| 37 | 日本GLP          | GLP ALFALINK流山6         | 千葉県流山市      | 20,570    | 23年1月  |
| 38 | 日本GLP          | GLP ALFALINK流山7         | 千葉県流山市      | 37,388    | 23年    |
| 39 | 日本GLP          | GLP ALFALINK流山4         | 千葉県流山市      | 23,406    | 23年7月  |
| 40 | 野村不動産          | Landport新座              | 埼玉県新座市      | 8,786     | 22年2月  |
| 41 | 野村不動産          | Landport上尾II            | 埼玉県上尾市      | 23,217    | 22年5月  |
| 42 | プロロジス          | プロロジスパーク東京足立2           | 東京都足立区      | 1,956     | 22年2月  |
| 43 | プロロジス          | プロロジスパーク草加              | 埼玉県草加市      | 45,859    | 22年4月  |
| 44 | プロロジス          | プロロジスパーク八千代I            | 千葉県八千代市     | 82,491    | 22年9月  |
| 45 | 三井不動産          | MFLP市川塩浜II              | 千葉県市川市      | 55,600    | 22年1月  |
| 46 | 三井不動産          | MFLP東名綾瀬                | 神奈川県綾瀬市     | 17,700    | 22年6月  |
| 47 | 三井不動産          | MFLP海老名I                | 神奈川県海老名市    | 36,900    | 22年9月  |
| 48 | 三井不動産          | MFLP新木場I                | 東京都江東区      | 2,900     | 23年2月  |
| 49 | 三井不動産          | MFLP平塚II                | 神奈川県平塚市     | 8,800     | 23年春   |
| 50 | 三井不動産          | MFLP海老名南                | 神奈川県海老名市    | 11,400    | 24年冬   |
| 51 | 三菱地所           | ロジクロス座間小松原              | 神奈川県座間市     | 13,370    | 22年1月  |
| 52 | 三菱地所           | 相模原市中央区淵野辺プロジェクト        | 神奈川県相模原市中央区 | 52,332    | 23年    |
| 53 | 三菱地所           | ロジクロス座間                 | 神奈川県座間市     | 55,629    | 23年    |
| 54 | ラサール不動産投資顧問    | 松戸物流センター                | 千葉県松戸市      | 21,555    | 22年2月  |
| 55 | ロジランド          | LOGILAND羽生II            | 埼玉県羽生市      | 7,560     | 22年2月  |
| 56 | ロジランド          | LOGILAND春日部II           | 埼玉県春日部市     | 5,860     | 22年5月  |
| 57 | ロジランド          | LOGILAND羽生III           | 埼玉県羽生市      | 10,833    | 22年夏   |
| 58 | ロジランド          | LOGI LAND春日部III         | 埼玉県春日部市     | 2,895     | 23年夏   |

資料：イソーコグループ作成

近畿圏マーケット  
 ◎空室率  
 近畿圏での空室率は、21年に引き続き低水準を保っている。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

C企業による引き続きの大きな需要と、新たに竣工した物件の約9割が満床で稼働を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拡大の影響から一部の製品流通量が増加

して、短期借りのニーズが増え、物流企業が増床する事象が発生した。今期竣工する物件の延床面積のうちテナントが内定している物件は50%を超えており、今後はさらに空室率が低

下すると見られている。  
 ◎賃料水準  
 首都圏全体の平均募集坪単価は、21年の同時期と比較してほぼ横ばい傾向。4400～4500円の幅で推移し、各エリアともに前年比10～100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、猛威が続く新型コロナウイルスの影響により弱含むことが懸念される。