物流不動産市場のキーワードは？

「ポジショントーク」

㈱イーソーコ総合研究所 会長
大谷巌一
おおたに・いわかず

今回キーワードとして「ポジショントーク」（主観的な意見や営業トークなど）を挙げたい。物流不動産マーケットは、これまでになく不透明感が増し、実需先となるEC、3PL、物流企業と供給側のファンドや、リーシング、建設部門、投資先担当者によるポジショントークに差異が生じてきている。さらには、景気の影響が遅れて反映される不動産特有の遅効性によって、需要と供給、および賃料変動の流れのスピードに差が生じていて、先は見えない状況だ。

●2024年問題で"中継輸送拠点"整備が活発化

「2024年問題」が物流業界に大きな影を落とそうとしている。これは、24年4月から適用される「自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制」により、トラックドライバーの時間外労働時間が年間960時間に制限される、というものだ。この問題の対応策の一つが、物流不動産を活用した中継輸送拠点の開設である。一つの行程を複数人のドライバーで分担するもので、例えば、東京・大阪間の輸送をする場合、中間地点となる静岡や愛知に拠点を設け、そこで別のドライバーにバトンタッチする。これを行なうことでドライバーは日帰りが可能となり、残業時間を抑制できる。

この動きに対し、物流不動産のディベロッパー各社は21年を境に、地方での物流不動産開発を強化。首都圏7割、近畿2割、愛知1割の物流不動産を運営するオリックス㈱は、地方での開発にも注力していくことを表明。プロロジスは物流不動産の空白地だった北東北に進出、23年冬には延床面積10万㎡の「プロロジスパーク盛岡」を完成させる計画だ。物流不動産の地方進出は、この先もしばらく継続するだろう。

●多用途に利用可能な「都市型物流不動産」に注目

首都圏における物流不動産の供給は、23年に過去最大となる約90万坪が予定されている。24年も50万坪超の計画で、大量供給は21年から24年まで4年間継続する見通しだ。

1970年代の高度成長期には全国で550万坪を上回る倉庫の供給がなされた。この時期の倉庫は旧耐震基準で建てられており、築年数は今では50年を超え、建て替えの必要に迫られている。立地条件にもよるが、老朽化した築古倉庫が、都心型物流不動産に生まれ変わる可能性は十分にあるだろう。今後、東京のラストワンマイルを支えるのは、築古倉庫から再生された都市型物流不動産かもしれない。

土地や物件が限られる中でも、ここ数年、物件の供給は着実に増加している。都心部での開発は中小規模（1000～3000坪）のボックス型の物流不動産が一般的で、既存施設からの建て替えのほか、オフィスや店舗といった、別用途からのコンバージョンも多く見られる。

そして消費地隣接という立地の優位性、機能の充実により価値の向上を図る物件も見られる。三井不動産㈱と日鉄興和不動産㈱は、「MFLP・LOGIFRONT東京板橋」（東京都板橋区）を2月に着工。「都市型」物流不動産として新たなニーズに対応する計画で、1階に入居するヤマト運輸㈱は、ラストワンマイル対策として、食品ECやコールドチェーンを支えるクール宅急便専用エリアを設ける計画だ。

16年に、三菱地所グループ入りしたTRC（東京流通センター）は、50年を経過した施設の建て替えを推進。2棟構成で、B棟（延床面積17万1300㎡）は17年6月に完成し、今年8月にはA棟も竣工予定。建て替えにあたり、最小賃貸スペースを約480㎡からの賃貸とするなど、「都市型」物流不動産のスペシャリストとしての知見を注ぎ込んでいる。

㈱アライプロバンス（東京墨田区）は製造業から不動産事業に転向。自社が持つ広大な工場跡地を有効活用し、大型物流不動産の開発に着手。江戸川工場跡地（東京都江戸川区）の5万2000㎡の敷地に2棟のマルチテナント型施設を計画している。先行して建築するA棟は5階建て、延床面積8万7122㎡の規模で、24年8月の竣工予定。その後B棟も建築される。都心部では希少な大型物件として、アドバンテージを持つ物流不動産となるだろう。

●定借、期間短縮、提示賃料上昇が進む

マルチテナント型物流不動産の契約は、定期借家契約（定借）が基本。物流不動産の黎明期は定借期間5年以上が通例で、契約面積も1フロアが基本だった。しかし15年ほど前から定借期間は2～5年、フリーレントやテナントニーズに応じ、1フロアを分割して賃貸を行なうなどの動きも活発化して

図表1　2023年1月～25年度までに開発される主な物流不動産（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	三菱商事都市開発	MCUD野田Ⅱ	千葉県野田市	7,296	23年1月
2	ESR	横浜幸浦ディストリビューションセンター２	横浜市金沢区	59,100	23年1月
3	オリックス	守谷Ⅱロジスティクスセンター	茨城県常総市	7,180	23年1月
4	大和ハウス工業	DPL坂戸Ⅱ	埼玉県坂戸市	28,023	23年1月
5	大和ハウス工業	DPL浦安Ⅳ	千葉県浦安市	15,143	23年1月
6	大和ハウス工業	DPL茨城結城	茨城県結城市	4,103	23年1月
7	日本GLP	GLP ALFALINK流山5	千葉県流山市	52,937	23年1月
8	日本GLP	GLP ALFALINK流山6	千葉県流山市	20,570	23年1月
9	オリックス	鶴ヶ島Ⅱロジスティクスセンター	埼玉県入間郡毛呂山町	18,967	23年2月
10	東京建物	（仮称）T-LOGI 千葉北	千葉市花見川区	12,000	23年2月
11	大和ハウス工業	DPLつくば中央	茨城県つくば市	28,620	23年2月
12	プロロジス	プロロジスアーバン東京大田1	東京都大田区	1,524	23年2月
13	プロロジス	プロロジスアーバン東京辰巳1	東京都江東区	2,800	23年2月
14	野村不動産	（仮称）愛甲郡愛川町プロジェクト	神奈川県愛甲郡愛川町	11,389	23年2月
15	三井不動産	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	2,900	23年2月
16	プロロジス	プロロジスパーク古河4	茨城県古河市	37,288	23年3月
17	CRE	ロジスクエア厚木Ⅰ	神奈川県愛甲郡愛川町	5,517	23年3月
18	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
19	三井不動産	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	9,000	23年3月
20	三井不動産	MFLP新木場Ⅱ	東京都江東区	8,700	23年4月
21	オリックス	加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	14,527	23年4月
22	大和ハウス工業	DPL流山Ⅱ	千葉県流山市	43,298	23年4月
23	日本GLP	GLP ALFALINK流山4	千葉県流山市	23,407	23年4月
24	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
25	住友商事	SOSiLA柏	千葉県柏市	24,816	23年5月
26	東急不動産	（仮称）LOGI'Q海老名南	神奈川県高座郡寒川町	4,000	23年5月
27	CRE	ロジスクエア松戸	千葉県松戸市	4,731	23年5月
28	東急不動産	（仮称）LOGI'Q湾岸習志野	千葉市美浜区	4,000	23年6月
29	ロジランド	LOGI LAND 羽生Ⅳ	埼玉県羽生市下新郷	5,356	23年6月
30	日本GLP	GLP 東京 Ⅱ	東京都江東区	31,154	23年6月
31	日本GLP	GLP ALFALINK相模原Ⅱ	相模原市中央区	29,948	23年6月
32	大和ハウス工業	（仮称）神戸長田物流センター 西棟	神戸市長田区	25,410	23年7月
33	住友商事	SOSiLA厚木飯山	神奈川県厚木市	5,673	23年7月
34	ESR	野田ディストリビューションセンター２	千葉県野田市	13,788	23年8月
35	東京建物	（仮称）T-LOGIあきる野	東京都あきる野市	14,600	23年夏
36	三菱商事都市開発	大田区仲六郷開発事業	東京都大田区	1,595	23年夏
37	ロジランド	LOGI LAND春日部Ⅲ	埼玉県春日部市	2,895	23年夏
38	伊藤忠都市開発	アイミッションズパーク吉川美南	埼玉県吉川市	5,440	23年9月
39	三井不動産	MFLP 座間	神奈川県座間市	40,400	23年9月
40	野村不動産	Landport横浜福浦	横浜市金沢区	12,989	23年9月
41	東急不動産	（仮称）LOGI'Q柏	千葉県柏市	10,269	23年9月
42	大和ハウス工業	DPL新横浜Ⅲ	横浜市都筑区	10,730	23年9月
43	日本GLP	GLP 三郷 Ⅱ	埼玉県三郷市	18,543	23年10月
44	大和ハウス工業	（仮称）神戸長田物流センター 東棟	神戸市長田区	18,688	23年10月
45	野村不動産	Landport戸田	埼玉県戸田市	18,864	23年11月
46	KICアセット・マネジメント	KICあきるのディストリビューションセンター	東京都あきる野市	7,806	23年12月
47	日本GLP	GLP ALFALINK流山7	千葉県流山市	37,388	23年
48	三菱地所	（仮称）相模原市中央区淵野辺プロジェクト	相模原市中央区	52,333	23年
49	三菱地所	（仮称）ロジクロス座間	神奈川県座間市	55,630	23年
50	CRE	ロジスクエアふじみ野A棟	埼玉県ふじみ野市	34,562	24年1月
51	野村不動産	Landport柏Ⅰ	千葉県柏市	35,682	24年1月
52	オリックス	（仮称）厚木Ⅲロジスティクスセンター	神奈川県愛甲郡愛川町	55,492	24年2月
53	東急不動産	LOGI'Q白岡Ⅱ	埼玉県白岡市	16,000	24年春
54	三井不動産	MFLP海老名南	神奈川県海老名市	11,400	24年3月
55	アライプロバンス	アライプロバンス葛西	東京都江戸川区	26,354	24年6月
56	オリックス	（仮称）つくばロジスティクスセンター	茨城県つくば市	14,000	24年6月
57	CRE	ロジスクエア厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	5,747	24年夏
58	オリックス	（仮称）三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	13,591	24年9月
59	CRE	ロジスクエアふじみ野B棟	埼玉県ふじみ野市	34,800	24年10月
60	東京建物	（仮称）T-LOGI寒川	神奈川県高座郡寒川町	8,100	24年秋
61	CRE	ロジスクエアふじみ野C棟	埼玉県ふじみ野市	13,278	24年
62	オリックス	（仮称）伊奈町ロジスティクスセンター	埼玉県北足立郡伊奈町	9,592	25年3月
63	日本GLP	GLP 境古河Ⅰ	茨城県猿島郡境町	25,713	25年5月
64	住友商事	SOSiLA厚木金田（仮称）	神奈川県厚木市	1,751	25年5月
65	東京建物	（仮称）T-LOGI相模原	相模原市南区	28,300	25年夏
66	三井不動産	MFLP 三郷	埼玉県三郷市	14,200	25年11月
67	東京建物	（仮称）T-LOGI南船橋	千葉県船橋市	20,000	25年
68	東京建物	（仮称）野田・柏物流施設プロジェクト	千葉県	35,000	26年

資料：イーソーコグループ作成

きている。

また、ここ5年ほどの傾向として、地域差はあるものの、定借期間の期間満了を迎えたテナントに対し、貸し主となる企業からの提示賃料が上昇するケースが増加している。エリアによっては再契約時の条件が現行の10%前後アップを提示されるケースもあると聞く。テナントは移転に大きな手間とコストがかかるために、賃料アップを受け入れるケースが大半だ。

最後に、22～23年の首都圏・近畿圏マーケットについてコメントする。

首都圏マーケット

◉空室率

首都圏でのマルチテナント型物流不動産の空室率は、前回（22年4月号）寄稿時より上昇、5%超で推移している。空室率は10%台で推移。また22年前半に竣工した物件は若干空室が残ったが、22年後半竣工の物件は満床となっている。

外環エリアも4%台に上昇。新規竣工物件の空室が目立つ。既存物件では短期利用のテナントが退去したことが空室率を押

図表2　23年1月～25年度までに開発される主な物流不動産（近畿・中京圏）

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積（約・坪）	竣工（予定）
1	CRE	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	13,867	23年1月
2	野村不動産	Landport京都南	京都府向日市鶏冠井町	6,885	23年2月
3	伊藤忠都市開発	アイミッションズパーク箕面	大阪府箕面市	12,560	23年2月
4	三井不動産	MFLP弥富木曽岬	三重県桑名郡木曽岬町	30,000	23年3月
5	伊藤忠都市開発	アイミッションズパーク春日井	愛知県春日井市	4,536	23年3月
6	ラサール不動産投資顧問	（仮称）大阪住之江物流センター計画	大阪市住之江区	15,025	23年3月
7	東急不動産	ロジポート名古屋	名古屋市中村区	107,420	23年7月
8	大和ハウス工業	DPL高槻	大阪府高槻市	10,023	23年7月
9	東京建物	（仮称）T-LOGI京都伏見	京都市伏見区	7,800	23年夏
10	東京建物	（仮称）T-LOGI一宮	愛知県一宮市	24,000	23年夏
11	三菱商事都市開発	MCUD神戸TLP（仮称）	神戸市西区	18,943	23年夏
12	大和ハウス工業	DPL兵庫川西	兵庫県川西市	26,949	23年9月
13	オリックス	京田辺ロジスティクスセンター	大阪府箕面市	6,046	23年11月
14	CRE	ロジスクエア一宮	愛知県一宮市	19,058	23年秋
15	三菱商事都市開発	MCUD南吹田（仮称）	大阪府吹田市	25,436	23年末
16	大和ハウス工業	DPL小牧	愛知県小牧市	58,191	24年1月
17	東急不動産	（仮称）LOGI'Q南茨木	大阪府茨木市	48,870	23年度内
18	三井不動産	（仮称）大阪市此花区西島物流施設	大阪市此花区	17,800	24年2月
19	オリックス	（仮称）高槻ロジスティクスセンター	大阪府高槻市	18,882	24年3月
20	大和ハウス工業	DPL大阪舞洲	大阪市此花区	36,370	24年5月
21	オリックス	（仮称）枚方Ⅲロジスティクスセンター	大阪府枚方市	14,242	24年5月
22	三井不動産	MFLP 名古屋岩倉	愛知県岩倉市	17,600	24年7月
23	日本GLP	GLP ALFALINK茨木Ⅰ・Ⅱ・Ⅲ	大阪府茨木市	96,800	Ⅰ：24年8月 Ⅱ：24年8月 Ⅲ：25年8月
24	プロロジス	プロロジスパーク東海1	愛知県東海市	46,767	25年
25	日本GLP	GLP 大阪Ⅲ	大阪市東住吉区	9,470	25年

図表3　23年1月～25年度までに開発される主な物流不動産（その他の地域）

番号	開発主体	名称	所在地	延床面積（約・坪）	竣工（予定）
1	大和ハウス工業	DPL富山高岡	富山県高岡市	5,072	23年2月
2	野村不動産	Landport福岡久山	福岡県糟屋郡久山町久原	6,310	23年5月
3	日本GLP	GLP 福岡小郡	福岡県小郡市	27,560	23年11月
4	東京建物	（仮称）T-LOGI福岡アイランドシティ	福岡市東区	44,835	24年1月
5	CRE	ロジスクエア福岡小郡	福岡県小郡市	7,294	24年2月

資料：イーソーコグループ作成

し上げた。国道16号エリアは5%未満、圏央道エリアは3・5～4%台で推移。空き物件のリーシングは徐々に進んだが、新規物件を含め、空室消化は全体的に鈍い状態だ。

◉賃料水準

首都圏の全体の平均募集坪単価は、22年下半期は4500円前後で推移した。環状7号線周辺は上昇基調、外環沿線はやや上昇、国道16号線外側はほぼ横ばい、圏央道の外側は下落の様相となり、地域格差が広がりつつある。

ドレージ輸送に優位な港に近い湾岸線沿いの賃料の値上がりが目立つ。今後は、圏央道周辺での新規供給による賃料低下が危ぶまれるが、環状7号、外環沿線の値上がりが後押しして、平均募集坪単価は上昇していくと予想する。

近畿圏マーケット

◉空室率

近畿圏での空室率は22年後半から減少、2%弱で推移した。需要がある地域では空室が減少しているが、供給地域の拡大により、需要が追いつかず、全体的に空室率は上昇傾向にある。

◉賃料水準

平均坪単価は、22年後半から変動は少なく、4000円前後で推移している。好立地と言われる大阪周辺の地域では、テナントニーズが新規供給に追いついていない。今後の供給は限定的で、近接地域を含め平均募集坪単価は上昇基調にある。

こうしてみると、先が見通せないながらも他のマーケットと比較すると悪材料が少なく、良好な市場環境がしばらく続くであろうことが推測できる。